

PROGETTISTA: ING. STEFANO BARBI

**PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO
AI SENSI art. 28-bis DPR 380/2001**

**VARIANTE ESSENZIALE ALLA SCIA n.
06.03/006165/2020 RELATIVA ALLA
REALIZZAZIONE DI UN POLO LOGISTICO
IN VIA STRADA DELLE TRINCEE,
CONSISTENTE IN COMPLETAMENTO
DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA
DELL'AMBITO PRODUTTIVO CON
ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIE (STRADE E
SOTTOSERVIZI) PER CONTO DELLA
SOCIETÀ KRYALOS SGR Spa.**

RELAZIONE URBANISTICA - VARIANTE PIANO INTERVENTI

Verona 21/06/2022

PREMESSA

L'intervento in esame riguarda la progettazione e la realizzazione di opere stradali in Variante al Piano degli Interventi (PI) che sono collegate al Permesso di Costruire di un Polo Logistico in Strada delle Trincee, consistente nel completamento della capacità edificatoria dell'ambito produttivo con adeguamento delle opere di urbanizzazione primarie (strade e sottoservizi).

L'intervento in Variante al PI, richiesto dagli uffici competenti del Comune, riguarda la progettazione e realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- la rotatoria tra Strada delle Trincee e via Gelmetto;
- la rotatoria tra via Vigasio, via Gelmetto e Strada di Cà Brusà.

Le opere di urbanizzazione, pur collegate alla viabilità esistente, sono in parziale difformità perché interessano marginalmente aree agricole e un'area recentemente modificata ai sensi della variante **23** al PI.

La Direzione Edilizia Privata e la Direzione Strade Giardini Arredo Urbano, visto che le opere di urbanizzazione sono in parziale difformità al P.I., hanno evidenziato la necessità di approntare apposita variante urbanistica.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PROGETTO

Le opere di urbanizzazione sono scomputabili dal contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti per l'intervento in progetto del nuovo polo logistico.

Il costo della progettazione e della realizzazione delle suindicate opere di urbanizzazione oggetto di variante al PI è interamente a carico del soggetto attuatore.

Le opere di urbanizzazione potranno superare l'importo del contributo di costruzione dovuto senza che al soggetto attuatore comporti conguagli o diritti di sorta.

PROGETTO "OPERE DI URBANIZZAZIONE IN VARIANTE"

Le Opere di Urbanizzazione hanno per oggetto:

- la riqualificazione dell'innesto tra Strade delle Trincee e Via Gelmetto e prevede la realizzazione di una contro strada, in prolungamento di un tratto già esistente, che si stacca da Strade delle Trincee fino a raggiungere una rotonda da realizzarsi su Via Gelmetto, eliminando l'innesto diretto tra Strade delle Trincee e Via Gelmetto, che avverrà appunto attraverso la rotonda, su cui confluisce anche l'accesso all'intervento del polo logistico
- la riqualificazione dell'incrocio semaforico tra Via Gelmetto, Via Vigasio e Strada di Cà Brusà in una rotonda da realizzarsi, eliminando l'innesto diretto tra Via Gelmetto, Via Vigasio e Strada di Cà Brusà, che avverrà appunto attraverso la rotonda che si svilupperà in parte su proprietà comunali e in parte su aree agricole e su area di trasformazione urbanistica ai sensi della variante 29 del PI.

Nella planimetria sottostante viene evidenziata con perimetro rosso l'ambito delle opere di

urbanizzazione (A - rotatoria tra via Vigasio, via Gelmetto e Strada di Cà Brusà) e (B - rotatoria tra Strada delle Trincee e via Gelmetto) in variante al PI.



PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.) PROVINCIALE

Il soggetto attuatore ha presentato alla Provincia di Verona, istanza per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) per il progetto edilizio permesso di costruire convenzionato ai sensi art. 28-bis dpr 380/2001 di variante essenziale alla SCIA n. 06.03/006165/2020 relativa alla realizzazione di un polo logistico in Strada delle Trincee, consistente in completamento della capacità edificatoria dell'ambito produttivo con adeguamento delle opere di urbanizzazione primarie (strade e sottoservizi) ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e della L.R. 18 febbraio 2016, n.4; intervento ricadente al punto 7 lettere b) e h) dell'Allegato IV alla parte II del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.

La Provincia di Verona con determina n. 2046 del 26 luglio 2022 (notificata a mezzo PEC al Soggetto Attuatore in data 27 luglio 2022) ha deliberato *“di non assoggettare a VIA il progetto presentato dalla ditta KRYALOS SGR S.P.A. nel rispetto delle condizioni progettuali e di tutte le misure previste dal progetto al fine di evitare o prevenire gli impatti [...] individua il Comune, quale autorità cui compete l'approvazione del progetto in valutazione, la verifica di osservanza delle condizioni ambientali/prescrizioni contenute nel provvedimento di VIA o nel provvedimento di esclusione dalla procedura di VIA ordinaria dell'opera o dell'intervento, nonché della verifica della piena rispondenza delle opere realizzate al progetto approvato (cosiddette verifiche di ottemperanza, di cui all'art. 28 del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art.20 della Legge)“*;

DISCIPLINA URBANISTICA

COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

P.A.Q.E. - PTCP

L'area d'intervento si trova nella Tav. 1A – Sistema relazionale e luoghi dell'innovazione del P.A.Q.E. - Piano D'Area Quadrante Europa, approvato nel 2009 con provvedimento del Consiglio Regionale n. 69 - ricade in aree produttive e nei pressi della stessa è indicata la presenza di un “centro studi del calore”, il cui articolo è stato stralciato nella variante n. 4 al PAQE.

Il PTCP, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 03.03.2015 per l'area in cui è prevista la realizzazione dell'opera di sostenibilità indica:

- Tav. n. 2 - La Carta delle Fragilità l'area è interessata dalla fascia di ricarica degli

acquiferi;

- Tav. n. 3 - Sistema Ambientale non è evidenziato niente

P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona è stato approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007. Anche rispetto alle previsioni contenute nel PAT, per l'area di intervento, si riscontra una sostanziale conformità.

P.I. - Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi del Comune di Verona è stato approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011. Il confronto tra il progetto delle opere di urbanizzazioni e lo strumento urbanistico vigente ha evidenziato che l'opera è parzialmente conforme alle classificazioni di P.I.. Le opere di urbanizzazioni, pur sviluppandosi in prevalenza su viabilità esistente, si collocano aree "territorio agricolo" regolato dall'art. 140 delle N.T.O. di P.I..

Per quanto riguarda il rispetto alla L.R. 14/2017 "Disposizioni **per il contenimento del consumo di suolo**" si evidenzia che ai sensi dell'articolo 12 comma 1 lett. c) sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico.

VARIANTE al P.I. - Piano degli Interventi

La definizione dell'ambito su cui il progetto delle opere di urbanizzazione incide sul Piano degli Interventi è desunta integralmente dagli elaborati progettuali relativi al progetto definitivo. La presente Variante urbanistica interviene su parti di porzioni areali "agricole" e su porzione areale di "ambito soggetto a scheda norma con accordo ai sensi art. 6 Legge 11/200" – art.156 "la città della trasformazione" delle NTO del P.I.

In considerazione a quanto sin qui illustrato, si è verificato che il progetto comporta modifiche sulle Tavola 3.2 – Zonizzazione degli ambiti della Rete Ecologica, 4 – Disciplina Regolativa, 5 – Disciplina Operativa del P.I..

ASSEVERAMENTO DI NON NECESSITA' DI V.C.I. E V.C.S.

È stato redatto, secondo quanto previsto dall'allegato "A" alla D.G.R. 2948/2009 per le modifiche che non comportano una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, un Asseveramento di non necessità dello Studio di Valutazione Idraulica ed inviato al Genio Civile per l'ottenimento del necessario parere. Analogo Asseveramento di non necessità di Valutazione sismica è stato redatto ai sensi della D.G.R. 1572/2013, previsto per le modifiche che non comportano interventi che aumentano il carico urbanistico/insediativo ed inoltrato al settore competente del Genio Civile per l'ottenimento del parere.

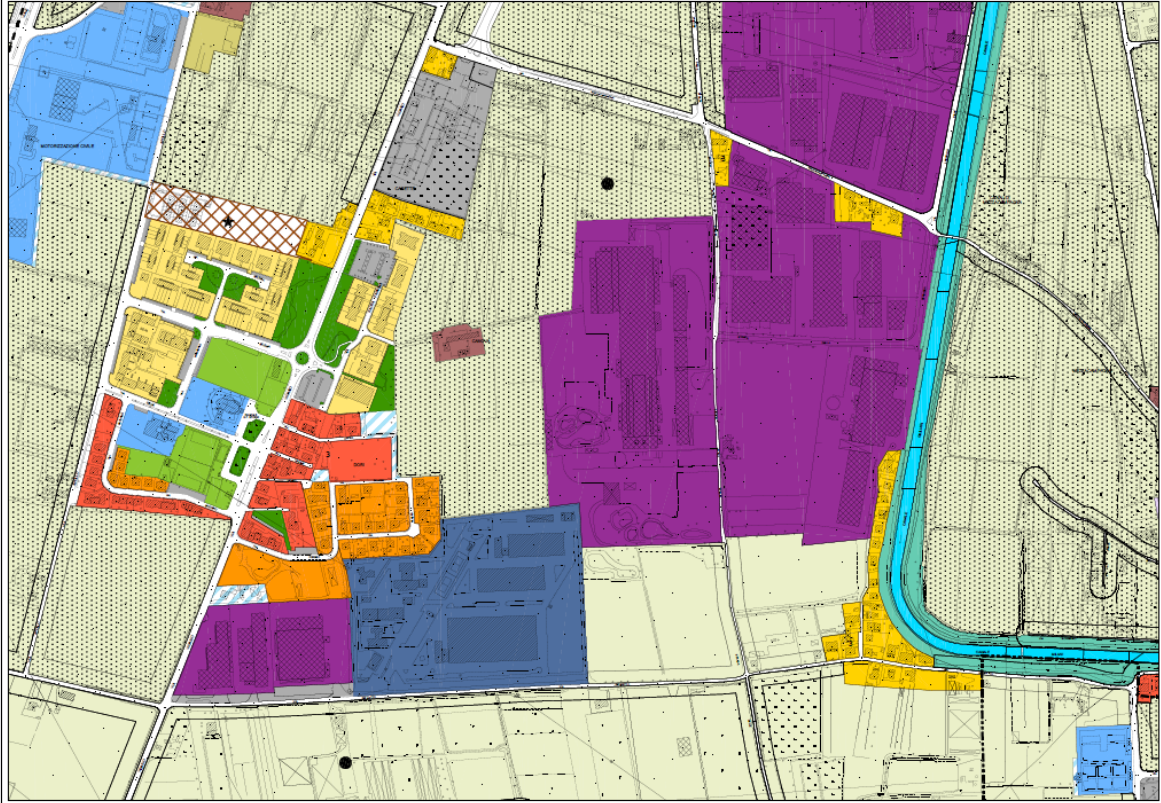
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VInCA)

Ai sensi della D.G.R. 1400/2017 è stata redatta una Relazione Tecnica per l'esclusione della Variante dalla procedura di VInCA per la modifica urbanistica. Sono state redatte le Relazioni Tecniche per l'esclusione dalla procedura di VInCA sia per l'edificio che per l'Opera di Sostenibilità, in quanto le modifiche apportate non prevedono una incidenza significativa sulla rete ecologica e sui Siti di Natura 2000.

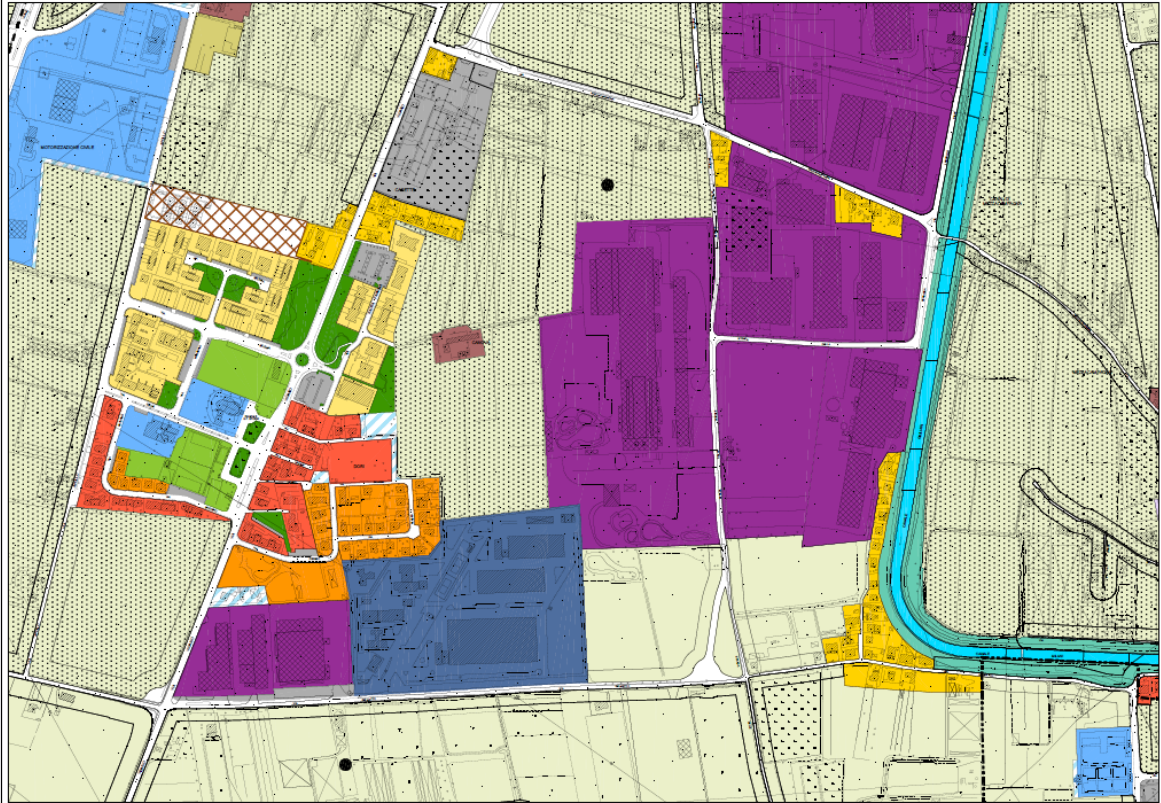
ALLEGATI

- Elaborati grafici

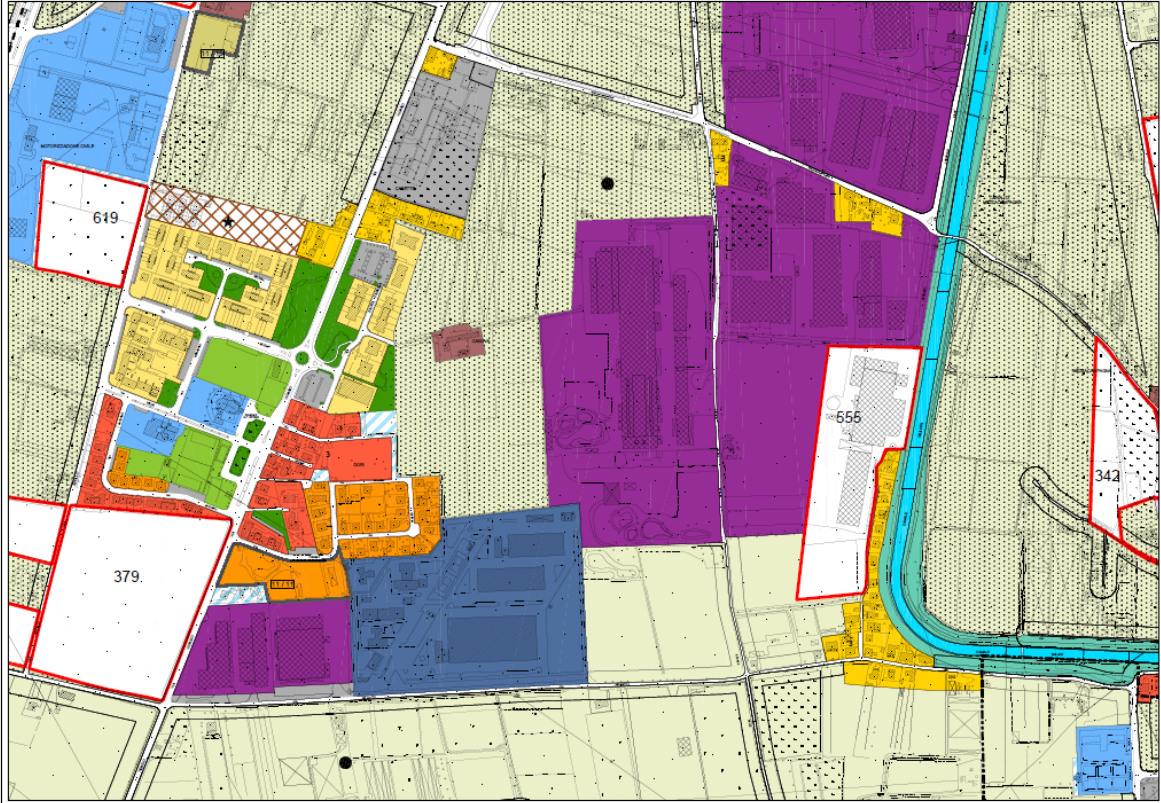
STATO ATTUALE
estratto tavola 4 PI



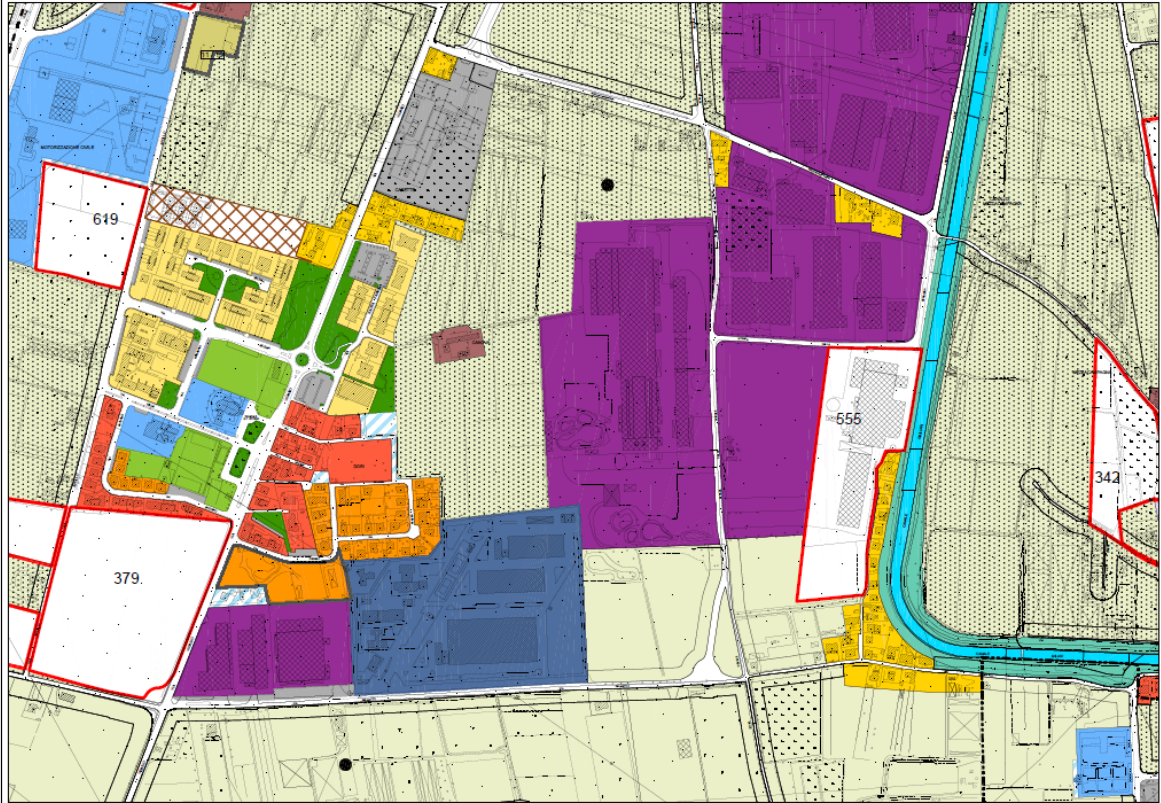
STATO MODIFICATO
estratto tavola 4 PI

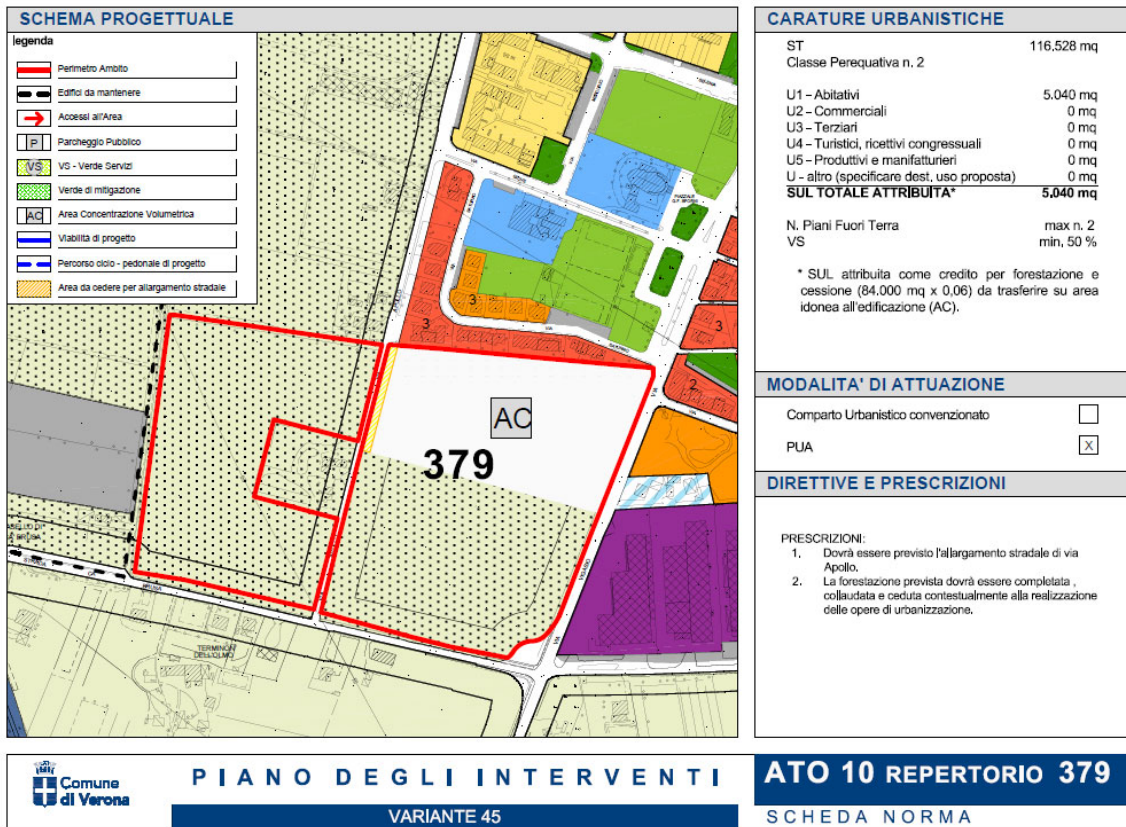


STATO ATTUALE
estratto tavola 5 PI



STATO MODIFICATO
estratto tavola 5 PI





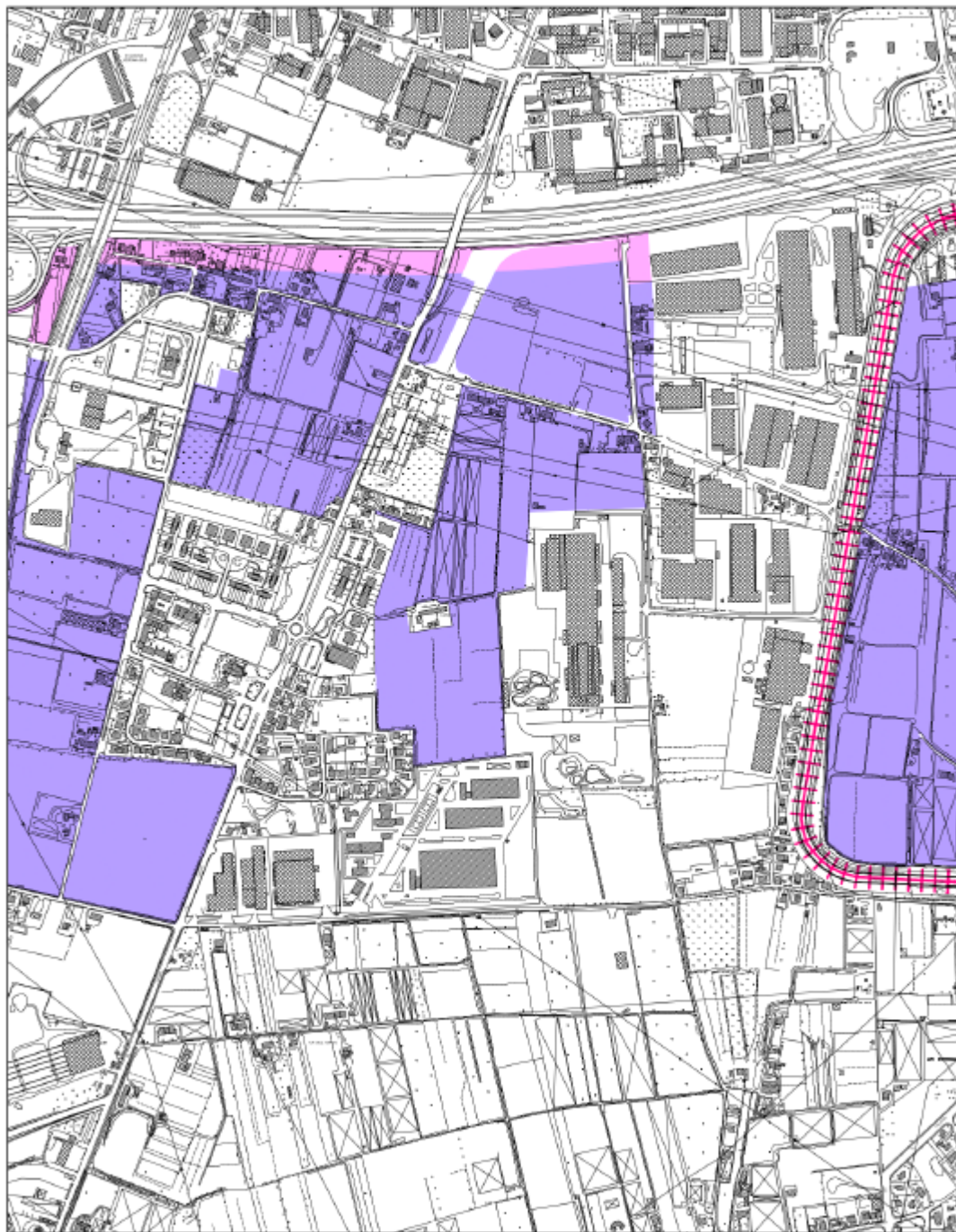
PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE 45

ATO 10 REPERTORIO 379

SCHEDA NORMA

STATO DI FATTO
estratto tavola 3.2 PI



STATO MODIFICATO
estratto tavola 3.2 PI

