

COMUNE DI CASALEONE  
Provincia di Verona

## Piano degli Interventi

ai sensi della L.R. 11/2004

---

Osservazioni e pareri

dicembre 2013

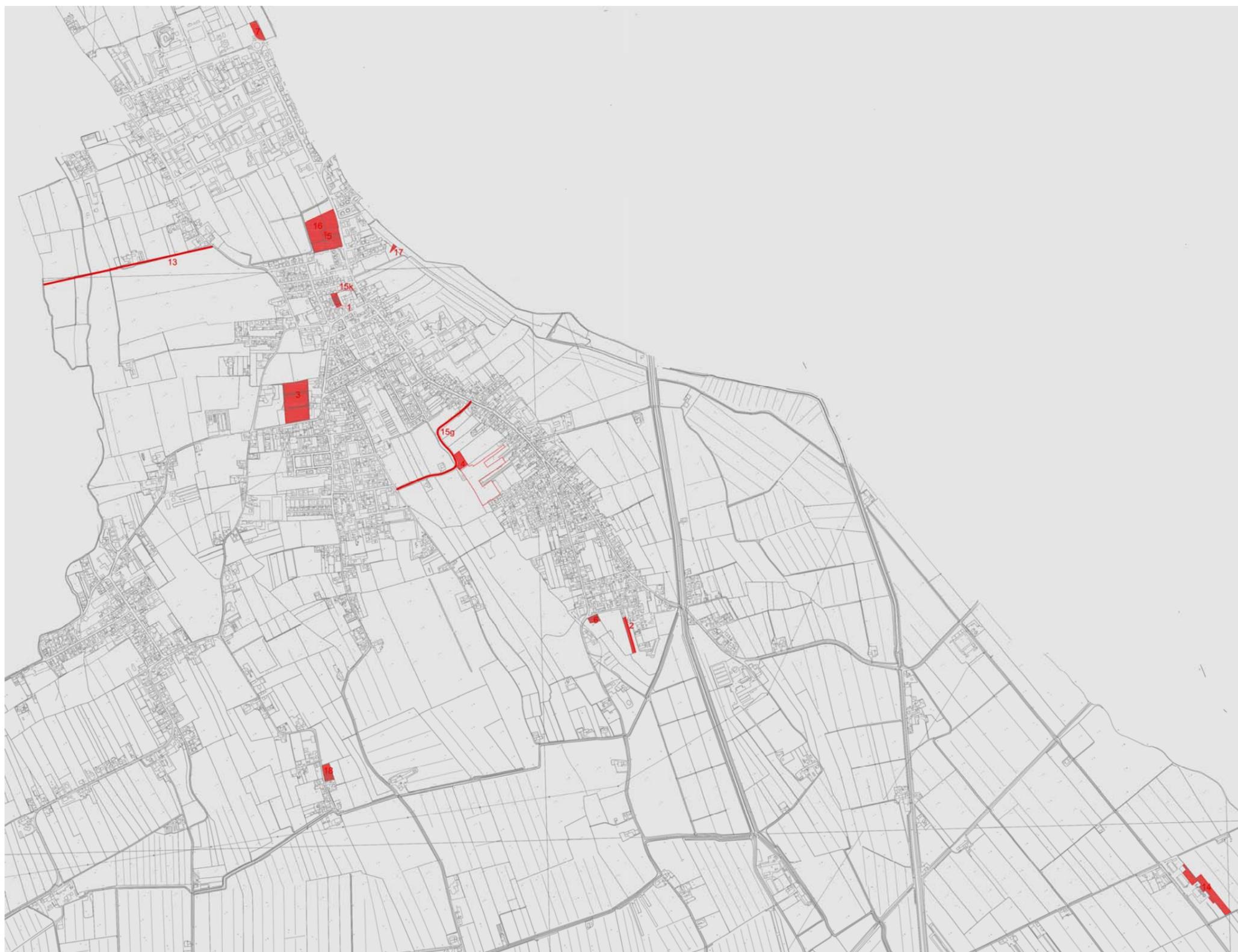


COMUNE DI CASALEONE  
Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI  
artt. 3, 5, 17 e 18 LR 11/2004

Osservazioni e pareri

Sindaco Andrea Gennari	
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata Ornella Ferrari	
Progettisti Roberto Raimondi	
Francesco Spanò	 



## Premessa

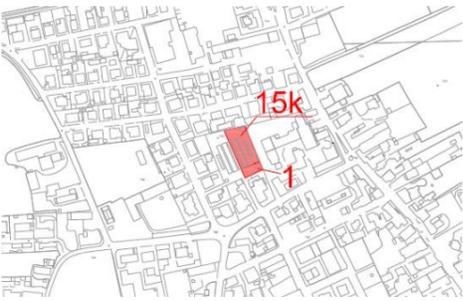
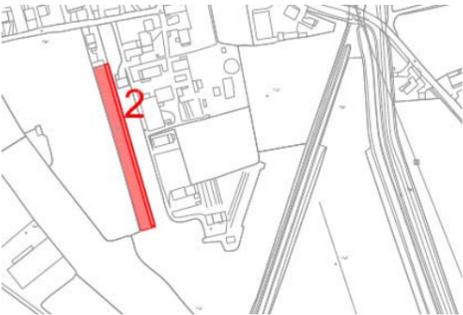
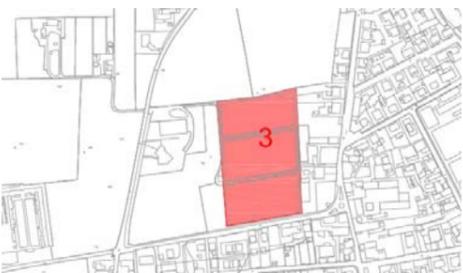
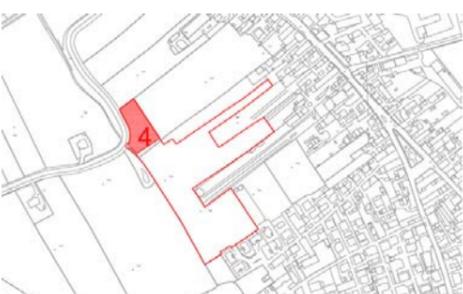
Il presente documento raccoglie ed illustra:

- le osservazioni pervenute al Piano degli Interventi del Territorio del Comune di Casaleone a seguito dell'adozione del Piano e della sua pubblicazione.
- i pareri tecnici elaborati dall'Amministrazione Comunale, con le proposte di controdeduzione;

Sono prevenute 18 osservazioni illustrate nelle pagine seguenti:



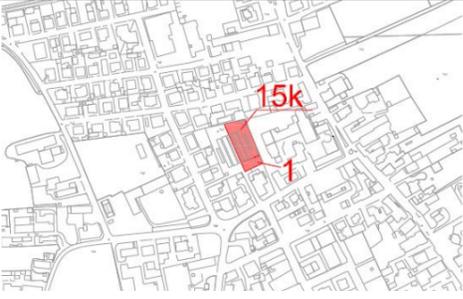
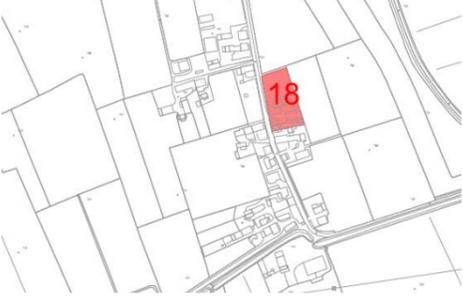
OSSERVAZIONI E PARERI TECNICI

n.	data	n.prot.	Soggetto proponente	Sintesi dei contenuti	Parere tecnico e controdeduzione	Localizzazione aree eventualmente interessate dall'osservazione	Eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento
1	21/10/2013	8832	Pivatelli Ugo	Chiede che parte dell'area di proprietà, classificata dal P.I. come zone per attrezzature di interesse comune Fc10/1 sia stralciata classificando parte dell'area come ZTO B1.	<b>Favorevole</b> l'area classificata come B1 è ampliata verso nord come richiesto nell'elaborato cartografico estendendo l'area edificabile di 345 mq.		Modifiche alle tavole di progetto
2	21/10/2013	8833	Lorenzetti Maria Luisa	Chiede che l'area di sua proprietà mappale 358 del foglio 1° venga stralciata dall'ambito ne R10 e dalla ZTO C1/47	<b>Favorevole</b>		Modifiche alle tavole di progetto
3	28/10/2013	9043	Da Re Franco, Legale Rappresentante di Top Fruit S.r.l..	Si chiede che: 3.1 sia stralciata la zona di espansione residenziale C2/4 recepita dal PRG vigente 3.2 sia modificata la localizzazione della zona destinata a parcheggio, confermata dal P.I. nella parte sud dell'area oggetto dell'osservazione	<b>3.1 Parere contrario.</b> L'area rientra da tempo nei programmi di sviluppo residenziale dell'Amministrazione Comunale, ed è stata confermata in sede di redazione del PAT perché ritenuta strategica per il razionale sviluppo del sistema insediativo comunale. <b>3.2 Parere contrario.</b> La previsione di parcheggio costituisce complemento indispensabile all'espansione residenziale e solo in parte lo stesso potrà svolgere un ruolo funzionale al cimitero localizzato ad ovest.		
4	13/11/2013	9490	Rigetti Vittoria, Sardini Barbara, Sardini Benedetta	Chiede: 4.1 di non confermare lo schema di accordo dandone conferma nel P.I. approvato 4.2 lo stralcio delle aree censite al mappale 868 del Foglio catastale 13° dal Progetto Norma n.8 Unità di Intervento PN 8.2;	<b>Favorevole</b> <b>Il Progetto Norma è modificato come illustrato nella normativa e negli elaborati grafici.</b> <b>La bozza di accordo è modificata sostituendo il testo dell'art.4 "Condizioni" con il seguente:</b>  <i>4.1 Il presente accordo stabilisce come condizione necessaria all'attuazione del programma edificatorio previsto la contestuale realizzazione di una connessione viabilistica tra via Borghetto e via Aldo Moro, in conformità ai contenuti dal Progetto Norma n.8, Unità di intervento 2 – Residenze e parco lineare lungo lo scolo Rabbiosa,</i> <i>4.2 L'accordo perderà automaticamente efficacia qualora entro cinque anni dalla sua approvazione definitiva con delibera del Consiglio Comunale non sia presentato un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il collegamento stradale tra via Borghetto e via Aldo Moro citato al precedente punto 4.1</i>		Si propone una modifica a: • Norma Tecniche Operative • Accordo pubblico privato • Tavole di progetto

5	15/11/2013	9616	Aziende Agricole Costantini – Società agricola di Costantini Riccardo & C. S.a.s	.Si chiede di modificare la localizzazione di una nuova autorimessa prevista dal Piano degli Interventi. Si allega elaborato grafico.	<p><b>Parere favorevole alla localizzazione proposta.</b>  <b>La scheda relativa all'edificio n.8 della sezione 57 è integrato inserendo la seguente norma:</b></p> <p><i>È ammesso l'ampliamento in aderenza lungo il lato ovest alle seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il volume delle autorimesse deve essere allineato con la parete ovest dell'edificio esistente ed estendersi verso nord per una lunghezza massima di 18 m. e ulteriori 3,5 mq. per mantenere uno spazio di distacco dall'edificio esistente.</li> <li>• I serramenti (basculanti o di altro genere) saranno in legno, eventualmente tinteggiato.</li> <li>• La copertura del nuovo volume sarà a due falde, rivestita in coppi, la struttura edilizia in muratura intinacata o faccia vista.</li> </ul> <p><i>Criteri per la progettazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si dovrà evitare di generare verso ovest un prospetto cieco, dato da una sequenza di serramenti. A tale scopo si suggerisce che i locali destinati ad autorimessa siano inseriti all'interno di un porticato, esteso verso sud fino ad interessare le due chiusure delle autorimesse presenti nell'edificio esistente</li> <li>• Il porticato potrà allargare verso ovest la copertura delle autorimesse per una larghezza massima di 3 m.. Il portico configurerà il prospetto ovest delle nuove autorimesse, costruendo una connessione formale e funzionale (di passaggio coperto) con l'edificio esistente</li> <li>• La struttura del portico potrà prevedere archi o, preferibilmente, un sistema trave pilastri analogo a quello presente sul prospetto sud dell'edificio al quale si connette.</li> </ul> <p><i>Parametri di intervento</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SC max 220 mq.</li> <li>• SIp max delle autorimesse 110 mq</li> <li>• h. max 3 m.</li> </ul>		Modifica alle Schede progetto "Beni Ambientali" Modifica alle tavole di progetto
6	19/11/2013	9711	Dal Cer Attilio	Chiede che l'area di proprietà foglio 14 mappale 830, classificato dal PAT come "urbanizzazione consolidata", si inserita in ZTO coerente	<b>Favorevole, l'area è classificata in ZTO C1</b>		Modifica alle tavole di progetto
7	19/11/2013	9714	Ambrosi Walter per "Lista Civica Vivere Casaleone"	Si chiede: 7.1 di consentire l'insediamento di un nuovo distributore di carburanti nell'area commerciale a nord della rotatoria di Viale Martiri 7.2 di restringere la fascia funzionale di accesso alla stessa area	<p><b>7.1 Favorevole</b>  <b>Il Progetto Norma n.1 Unità di intervento 7. - Strutture a servizio della mobilità il testo è modificato come segue:</b></p> <p><i>"Nell'area, interessata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto è prevista la realizzazione spazi e attrezzature a servizio della mobilità, nonché di parcheggi e di spazi aperti, accessibili dalla rotatoria esistente a sud ovest dell'ambito.</i>  <i>È ammessa <del>Non è prevista</del> la possibilità di realizzare una stazione di servizio per la vendita di carburanti."</i></p> <p><b>7.2 Favorevole</b>  la larghezza della fascia è ridotta a circa la metà delle larghezza precedentemente indicata.</p>		Modifica alle Norme Tecniche Operative Modifica alle tavole di progetto
8	19/11/2013	9715	Ambrosi Walter	Prevedere negli ambiti di edificazione diffusa, zone agricole e su tutto il territorio la possibilità di edificare un volume da adibire a garage – posto auto, introducendo un volume massimo compatibile con la superficie necessaria allo scopo (nella precedente normativa erano 12,5 mq.)	<b>Contrario</b> <b>Una norma generalizzata a tutto il territorio comunale favorirebbe il proliferare di piccoli volumi accessori</b>	L'osservazione non si riferisce ad un'area specifica	nessuna
9	19/11/2013	9716	Ambrosi Walter	Possibilità di spostare di max 5 ml le indicazioni di area edificabile presente nelle tavole di Piano anche negli ambiti di urbanizzazione diffusa e in altri ambiti.	<b>7.3 Favorevole</b> All'art. 4 delle NTO al comma 2, dopo .... e nelle altre "Aree in trasformazione", è aggiunto il seguente:	L'osservazione non si riferisce ad un'area specifica	Modifiche all'art. 4 delle NTO comma 2

					".....nonché altre indicazioni grafiche del progetto di suolo..."		
10	19/11/2013	9717	Ambrosi Walter	Possibilità di recupero dei sottotetti e piani mansardati, fino ad un minimo di altezza come previsto per il centro storico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano. Specificando le zone nelle quali questo è ammesso diventerebbe oggetto di modifica delle Norme. Si fa riferimento alla Delibera di approvazione del Regolamento Edilizio.	<b>7.4 Favorevole</b> La modifica è di fatto già vigente dal momento che, come indicato nell'osservazione, è stata introdotta dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del Regolamento Edilizio. Non è necessaria alcuna modifica delle NTO perché la norma fa riferimento agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI.	L'osservazione non si riferisce ad un'area specifica	Modifica al RE già introdotta dalla delibera di C.C. di approvazione.
11	19/11/2013	9718	Ambrosi Walter	Introdurre la possibilità di derogare la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate di edifici e volumi accessori degli stessi.	<b>Contrario</b> La normativa e la giurisprudenza, anche recente, considerano la distanza di 10 m tra pareti finestrate un vincolo igienico-sanitario per la salubrità degli edifici e, in quanto tale, inderogabile, salvo casi specifici espressamente previsti.	L'osservazione non si riferisce ad un'area specifica	Nessuna
12	19/11/2013	9719	Ambrosi Walter	Modifica normativa per introdurre la possibilità di ridurre (portandola a 0,50m) la fascia di rispetto dello scolo Rabbiosa nel tratto interrato che interessa il centro abitato.	<b>Contrario</b> Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli scoli sono stabilite da leggi e regolamenti sovraordinati (nazionali e regionali) che non possono essere derogate e vigono anche in caso di corsi d'acqua tombinati.	L'osservazione si riferisce in generale alle aree del centro urbano interessate dalla fascia di rispetto dello scolo Rabbiosa.	Nessuna
13	19/11/2013	9720	Ambrosi Walter	Ripristinare, tra le opere complementari della Nogara Mare previste dal PAT, il collegamento con via Ca' Persa.	<b>Contrario</b> Per la viabilità complementare alla prevista autostrada "Nogara mare" prevista dal PAT, nel PI si è scelto di mantenere solo i collegamenti considerati necessari per l'adeguato collegamento con la nuova infrastruttura e che comportano minori impatti sul territorio e, soprattutto, sul traffico nelle aree urbane di Casaleone. Per questo motivo alcuni collegamenti, come quello citato nell'osservazione, sono stati eliminati.		Nessuna
14	19/11/2013	9721	Osservazione d'ufficio UTC	L'U.T.C. sulla base della delibera di C.C. n. 51 del 15.11.2013 nella quale si dichiara la sussistenza di prevalenti interessi pubblici per la conservazione di alcuni edifici abusivi realizzati dalla ditta Bozzola s.n.c., considerato che: - gli immobili abusivi sono stati acquisiti al patrimonio comunale; - gli immobili abusivi non sono in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e ambientali e pertanto non vengono demoliti; - che parte degli edifici della ditta sono già inseriti, nel PI adottato, in un ambito IR di riqualificazione produttiva; - che nel PAT è previsto per l'area in oggetto, un "ambito per la realizzazione di programmi complessi"; si chiede che venga predisposta apposita schedatura che consenta il recupero degli immobili.	<b>L'area è classificata come Attività produttiva in zona impropria "Impianti produttivi da ristrutturare, ampliando l'ambito Ir 144. La normativa a quest'ultimo è modificata come segue:</b> <u>Ambito a)</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne. Gli ampliamenti non potranno essere superiori al 40% della s.c. esistente al e dovranno prevedere la messa a dimora di una siepe lungo il lato ovest dell'unità urbanistica e la salvaguardia dell'attuale rapporto di permeabilità. <del>Lungo via Ravagnana dovrà essere salvaguardata l'alberatura esistente</del> Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a <u>variante convenzione.</u> <u>Ambito b)</u> <u>Sulle strutture edilizie esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne.</u> <u>Sono ammessi interventi di mitigazione paesaggistica attraverso la messa a dimora di formazioni vegetali lineari lungo il lato ovest dell'unità urbanistica e la salvaguardia dell'attuale rapporto di permeabilità.</u>		Modifiche alle Tavole: l'unità IR 144 diventa 144a, viene introdotta l'unità IR 144b Modificata la voce di normativa
15	19/11/2013	9722	Osservazione d'ufficio UTC	Vengono evidenziati alcuni errori materiali da correggere e piccole modifiche da introdurre (NTO e Tavole), in particolare: 15.a NTO, a pag 50, 51, 55, 141 si sono cancellati alcuni riferimenti ad articoli specifici e compare la dicitura "Errore. L'origine di riferimento non trovata"; 15.b NTO, a pag 29 nell'art. 58 la frase "aggiornati con cadenza semestrale" va sostituita con la frase "aggiornati con cadenza annuale"; 15.c NTO a pag 134 la IR 90 è stata identificata con IR 92 già di seguito esistente; 15.d NTO, all'art. 93 Urbanizzazione diffusa, al comma 2 viene fatta una descrizione generale delle zone Fv, ma non ci sono parametri, modalità e tipi di intervento;	<b>favorevole le Norme sono corrette inserendo il testo corrispondente</b> <b>favorevole le Norme sono corrette inserendo il testo corrispondente</b> <b>favorevole,il refuso è stato corretto</b> <b>Non esistono parametri, né sono indicate modalità e tipi di intervento perché si tratta di aree,generalmente agricole, destinate a non essere edificate.</b>	nessuna nessuna nessuna nessuna	Modifica alle Norme Tecniche Operative Modifica alle Norme Tecniche Operative Modifica alle Norme Tecniche Operative

					<b>Tipi e modalità interventi sono indicati comunque nei paragrafi successivi dello stesso art. 93 "Urbanizzazione diffusa"</b>		
			15.e	Tav. 1-4 Boldiere Menago: nel frontespizio è indicato il riferimento alla tav. 1-3;	<b>La tavola è stata corretta</b>	nessuna	Modifica al frontespizio della tavola
			15.f	Tav. 1-3 Borghesana – Valli Grandi: manca l'indicazione, presente nel PAT, del "contesto figurativo a tutela dei complessi monumentali" tra le corti rurali di Borghesana, Vegri, Castellazzo (vedi estratto cartograf.);	<b>Gli elaborati cartografici saranno adeguatamente integrati con la specifica grafia</b>	Casaleone sud, corte Borghesana	Modifica alle tavole di progetto
			15.g	Tav. 1-1 Casaleone – Sustinenza: nel tratto di via A. Moro, nella zona E, manca la fascia di rispetto a tutela dell'asse stradale.	<b>La tavola sarà adeguata inserendo idonea fascia di rispetto</b>		Modifiche alle tavole di progetto
			15.h	Contestualmente all'osservazione si trasmette quanto inviato da Terna Rete Italia per l'adeguamento cartografico delle fasce di rispetto degli elettrodotti in corrispondenza delle aree di incrocio degli stessi (casi complessi A e B ed isolinee caso C).	<b>Gli elaborati cartografici saranno adeguatamente modificati inserendo il dato fornito da Terna Rete Italia</b>	nessuna	Modifiche alle tavole di progetto
			15.i	Si ricorda la necessità di svolgere gli adempimenti connessi all'Art. 38 della variante n.1 al PTRC	<b>In merito all'adeguamento all'art.38 del PTRC si fa presente che la salvaguardia istituita dall'adozione della Variante n.1 è stata sospesa a seguito dell'approvazione della Legge Regionale N. 32 Del 29 Novembre 2013 - Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".</b>	nessuna	nessuna
			15.j	Si evidenzia che, nelle Schede relative ad attività produttive in zona impropria, "IR", è rimasta diffusamente presente la dicitura "Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante"; ciò appare in contrasto con la normativa vigente e con gli adempimenti necessari per la Valutazione Ambientale Strategica. Si propone quindi:  a) di stralciare da tutte le schede la dicitura " <u>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante</u> "  "di integrare l'art.54 "Strumenti di attuazione" dopo il comma 10 nel seguente modo:  <u>11. Gli ampliamenti all'interno di ambiti classificati come IR sono soggetti a convenzione e al rispetto dei parametri definiti per ciascun "Ambito IR".</u> <u>L'ampliamento dovrà avvenire:</u> - <u>in conformità alle norme riguardanti l'assoggettabilità a VAS degli interventi</u> - <u>nel contesto di una procedura SUAP in variante al P.I. nei casi previsti dalla normativa vigente.</u>	<b>Parere favorevole, gli elaborati sono stati adeguati conformemente a quanto indicato</b>	nessuna	Modifiche alle NTO

				15.k Si rileva inoltre che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca la grafia di "attrezzature e servizi di uso collettivo esistenti" dagli spazi collegati alla parrocchia a nord di Piazza della Vittoria</li> <li>• è stata erroneamente confermata la destinazione Fc (attrezzature di interesse comune) delle aree private (oggi destinate a colture agricole) immediatamente ad ovest dei suddetti spazi parrocchiali. Poiché tali aree non rientrano nei programmi dell'Amministrazione Comunale per lo sviluppo di nuove attrezzature, si propone lo stralcio della destinazione pubblica e la classificazione in ZTO Fv.94</li> </ul>	<b>Parere favorevole, gli elaborati saranno adeguati conformemente a quanto indicato</b>		Modifiche alle tavole di progetto
16	19/11/2013	9723	Aziende Agricole Costantini – Società Agricola di Costantini Riccardo e c. s.a.s.	Riduzione della zona A2/1, collegata alla corte Colombara, e la contestuale riclassificazione dell'area modificata in zona agricola E/c1.	<b>Contrario</b> La zona A2/1 (Corte Colombara) nella sua estensione deriva dalla previsione del PAT che ha inserito tutta l'area in centro storico considerandola come ambito funzionalmente e figurativamente collegato alla corte.		Nessuna
17	19/11/2013	9724	Costantini Bruno	Si chiede di modificare la destinazione di parte dell'area di proprietà (Catasto fg. 4 mapp. n. 399 e 395 parte) da zona residenziale B1/14 a zona agricola E/a5.	<b>7.5 Favorevole</b> La zona B1/14 viene ridotta come indicato negli elaborati grafici allegati all'osservazione, la stessa area inserita in zona E/a5.		Modifiche alle Tavole di progetto
18	19/11/2013	9726	Tosato Doriano	Si chiede di modificare la destinazione di zona del lotto di proprietà da "Diff. 8/r2" e "Fv" in zona "Diff. 8/ag" e di stralciare la previsione di edificabilità, facendo riferimento, per eventuali ampliamenti, ad un Piano di Sviluppo Aziendale.	<b>7.6 Favorevole</b> L3 zone "Diff. 8/r2" e "Fv" vengono riclassificate come "Diff. 8/ag". Le previsioni di nuova edificazione vengono stralciate e la possibilità di edificabilità demandata alla redazione di un Piano di Sviluppo Ambientale. Il comma:  "Nell'ambito r2 è ammessa la realizzazione di un edificio agricolo avente superficie coperta non superiore a 170 mq., localizzato lungo il confine sud con l'ambito r3 e in aderenza ad un edificio esistente",  viene stralciato e sostituito con il seguente:  "Eventuali ampliamenti o nuove edificazioni sono demandate alla redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che definisca quantità e modalità degli stessi, per quanto possibile privilegiando l'accorpamento degli edifici ed evitando di chiudere i varchi visuali verso il territorio agricolo".		Modifiche alle Tavole di zonizzazione Modifica alle NTO relativamente all'Unità "Diff. 8 – via Bassa – Valdiriva"

