

COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 36**

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
(P.I.) VIGENTE AI SENSI ARTT. 17 E 18 DELLA L.R. 11/2004 S.M.I..**

L'anno **duemilatredici**, addì **undici** del mese di **settembre**, alle ore 20.30, nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **ordinaria** in seduta **pubblica** il CONSIGLIO COMUNALE.

All'appello nominale risultano:

Presenti		Presenti	
Gennari Andrea	SI	Perazzini Marco Andrea	SI
Cagalli Stefano	SI	Santinato Gian Pietro	SI
Lorenzetti Maurizio	SI	Ambrosi Walter	SI
Fazioni Monica	SI	Tosco Nicoletta	SI
Boniotto Alfredo Giuseppe	SI	Rosestolato Angelica	SI
Bianchi Alessandro	SI		

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale **MAZZOCCO Dott.ssa Chiara**.

Il Sindaco-Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco ringrazia della presenza la Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, Geom. Ferrari, e gli Architetti estensori del Piano degli Interventi, Roberto Raimondi e Francesco Spanò.

Passa dunque la parola all'Assessore all'Urbanistica Alfredo Boniotta.

L'Assessore Boniotta a sua volta ribadisce i ringraziamenti per tutti coloro che hanno lavorato alla redazione del Piano degli Interventi di Casaleone.

Ringrazia anche il Sindaco ed i colleghi di maggioranza per averlo lasciato lavorare in autonomia, senza interferenze, accordandogli piena fiducia.

Auspica che il Piano degli Interventi possa costituire una sorta di volano per il rilancio dell'economia del paese.

Ringrazia la Geom. Ferrari che lo ha sopportato in questi mesi per stilare gli accordi di programma, 9 in totale sono un buon risultato di questi tempi, manca un accordo tuttavia per il quale l'Assessore esprime un sentimento di rammarico e rabbia al tempo stesso.

Ringrazia gli Architetti Francesco e Roberto, che conosce da anni e dichiara di essere stato ripagato quando gli affidò l'estensione del Piano Regolatore Generale, in quanto si è rivelato un ottimo piano, puntuale e splendido.

Ha riconosciuto in loro una grande preparazione, al di sopra di ogni discussione e la volontà di dare a Casaleone un'impronta nuova.

Dà lettura per estratto della proposta di deliberazione, ripercorrendo le tappe di approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) nel 2010; ricorda che l'Ufficio di Piano è rimasto aperto per molti giorni per consentire a tutti di avanzare proposte ed è stato chiuso pochi giorni fa per aspettare l'ultima decisione, che non è arrivata e se ne rammarica molto.

D'altra parte, dichiara l'Assessore Boniotta, dismettendo "il politicinese", a fronte di 740.000,00 euro di investimento su una strada questo accordo è saltato perchè non c'era la volontà di farlo e ciò nonostante anche la precedente amministrazione abbia lavorato molto pensando al futuro investimento.

Non ci si è riusciti, un pò per testardaggine, un pò per una motivazione assurda e sciocca: "non voglio fare brutta figura ritirando fra 60 gg. l'accordo" in relazione alla definizione di altri aspetti. Il coraggio non abita in queste persone.

Un'Amministrazione amica ha realizzato una strada offrendo una vetrina per quei terreni.

Avremmo ora l'Assessore al bilancio più sorridente e per chi vi parla è umiliante vedere andar via gli operai che dovevano riparare un pezzo di una macchina perchè non avevano ricevuto il pagamento di fatture.

Ma non voglio sottrarre altro tempo agli Architetti. Prego gli Architetti di avvicinarsi ai microfoni centrali per l'illustrazione delle Tavole del P.I..

L'Architetto Raimondi esprime anche il ringraziamento suo e del collega all'Amministrazione di Casaleone ed al Sindaco per avergli consentito l'opportunità di lavorare ancora per il governo del territorio, concludendo il processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici.

Ringrazia, anche a nome del collega, il tecnico comunale per essere stato sollecito nel collaborare alla buona riuscita del progetto urbanistico del Piano degli interventi.

Spiega che il Piano degli Interventi è la parte più operativa dei nuovi strumenti urbanistici e disciplina in particolare quelle zone del Prg vigente non conformate al Pat.

Il P.I. di Casaleone è stato redatto per l'intero territorio di Casaleone e non per stralci, completo di Prontuario, N.T.O. (Norme Tecniche Operative), Norme sulla compatibilità idraulica,

corredato di un nuovo strumento normativo, il Regolamento edilizio, della perequazione e del registro dei crediti edilizi.

E' un Piano degli Interventi molto concreto e legato alle azioni che si possono attuare nel territorio; gli accordi di programma non sono pochi data la crisi.

Sono state confermate le schede del patrimonio storico-architettonico, salvo richiesta di modifiche puntuali.

Un altro motivo chiave di questo strumento urbanistico è la sostenibilità – la volontà di non consumare nuovo suolo agricolo.

Sono state prese in considerazione anche richieste pervenute negli anni passati, in occasione della stesura del PAT e nelle more dell'approvazione del P.I.. Molte richieste riguardavano l'aumento di valore dei suoli di proprietà.

Sono state riviste le unità di intervento di vecchi progetti-norma del P.r.g. vigente.

Con gli accordi di programma si è chiesto l'impegno del cittadino a proiettare i progetti urbanistici nei 5 anni e con un minimo impegno iniziale. Sono state formulate proposte di destinazione della volumetria insediabile e cessioni di terreni. In 8 casi su 9 proposti c'è stata monetizzazione; in un caso proposta di servizi al Comune.

Alcuni esempi: lottizzazione residenziale + realizzazione di un tratto di strada per il Comune.

Entro 5 anni approvazione di un "PUA" – Piano Urbanistico Attuativo, altrimenti decadenza e trasformazione in "zona bianca".

Col P.I. Si sono poste le basi per un ulteriore consolidamento dell'urbanizzazione.

Le zone agricole sono tutte zone "E", non ci sono più distinzioni tra E.2., E3 ecc..; le normative applicabili per l'edificazione sono quelle regionali integrate dal PAT e salvo compatibilità con norme ambientali e paesaggistiche.

Si è aggiornato il sistema delle infrastrutture di viabilità, introdotto il tracciato della Nogara mare, stralciate le strade prive di senso.

L'Arch. Raimondi spiega poi in termini sintetici il concetto di perequazione: un terreno che cambia valore deve condividere con la comunità quel plusvalore secondo criteri da determinare prima dell'approvazione del P.I.; il contributo perequativo è da versare al momento in cui si costruisce perchè è in quel momento che matura il plusvalore.

Non si tratta di un balzello in più.

A Casaleone non si potrà costruire in più rispetto a quanto si poteva fare con il P.r.g. in quanto la capacità edificatoria è già al limite.

E quindi è giusto che chi ha questa opportunità debba erogare un contributo perequativo per supportare i servizi e per ripianare il bilancio.

I valori del contributo perequativo sono stati definiti col Piano degli Interventi in un allegato specifico, che può essere modificato senza procedere secondo l'iter delle varianti al P.I..

Per quanto riguarda il credito edilizio esso si applica in pochi casi, ad edifici demoliti e ricostruiti nel sito stesso, di rilevanza strategica, con l'acquisto di volume nel mercato dei crediti edilizi con quello che viene chiamato "atterraggio dei crediti edilizi".

La miglior soluzione per una buona gestione dei crediti edilizi, sottolinea l'Arch. Raimondi, presupporrebbe una disciplina ed un coordinamento intercomunale e dovrebbe essere valutato dalle Amministrazioni Comunali confinanti come obiettivo trasversale.

L'arch. Raimondi fa presente altresì che il PAT di Casaleone è sottodimensionato per quanto concerne le superfici a destinazione commerciale, anche in relazione ad un'interpretazione data dal tutor regionale e da chi li ha preceduti nel procedere al dimensionamento del Piano.

Si dovrà probabilmente pensare ad una variante al PAT nei prossimi mesi.

Interviene il Consigliere Tosco Nicoletta che chiede se si possono illustrare più in dettaglio gli accordi di programma fatti anche perchè alcuni sono davvero interessanti per la cittadinanza.

L'arch. Raimondi procede dunque con il supporto della Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e dell'Assessore all'Urbanistica Boniotto all'illustrazione degli accordi di programma anche individuandoli nelle Tavole e schede progettate.

Il I° accordo di programma riguarda la realizzazione di un Centro di equitazione con recupero di un edificio di natura storica, già in parte recuperato e dunque con la sistemazione di un'area ad uso sportivo; acconto perequativo del 10% del valore complessivo ed il restante 90% sarà rappresentato dalla sistemazione della viabilità di collegamento con il centro abitato.

Il II° accordo riguarda il recupero di un fabbricato rurale con successiva destinazione a bed & breakfast.

Il III° accordo della Ditta "Lea Immobiliare" è finalizzato alla realizzazione di una lottizzazione residenziale oltre alla sistemazione viabilità con collegamento alla viabilità esistente di via A. Moro, ma a senso unico per evitare di scaricare tutto il traffico su Via Borghetto.

Il IV° accordo rappresenta il punto dolente era previsto un intervento molto consistente già anticipato dalla precedente amministrazione con la costruzione di via A. Moro, i proprietari hanno ritirato la loro disponibilità a vendere i terreni ad una cooperativa per realizzare alloggi residenziali l'intervento pertanto è saltato. Ne rimane una parte molto ridimensionata rispetto a quanto ipotizzato in precedenza.

Il V° accordo di programma riguarda Via Aldo Moro; in cambio di residenza la proprietà si impegna a costruire una rotonda ed a sistemare la viabilità.

Il VI° accordo prevede una parziale demolizione di un rustico in cambio di residenza.

Seguono 2 accordi particolarmente cari all'Assessore Boniotto, entrambi in Via Frittaia; in particolare in un caso si prevede la costruzione di una residenza protetta per anziani, un centro di aggregazione e quant'altro; in cambio riserva di alloggi per anziani. E' un progetto caro al sottoscritto, riferisce l'Assessore Boniotto, ed all'Assessore Cagalli che poi qualcuno ha pensato di mettere nel cestino.

L'ultimo accordo prevede la costruzione di una residenza per la famiglia, quindi la perequazione per il cambio di destinazione è pari a circa il 15% anzichè il 40% come in comuni limitrofi, valori modesti proprio per dare un segnale di incentivazione dell'edilizia.

Interviene il Consigliere Ambrosi Walter che chiede se l'accordo di Via Frittaia per la realizzazione di una residenza protetta è una proposta dei privati per la localizzazione scelta e dichiara che pensava che anche l'accordo 3 fosse stato tolto tutto sinceramente.

L'Assessore Boniotto replica che l'accordo 3 doveva essere attuato da tutta una famiglia, invece sarà realizzato solo da alcuni membri della famiglia in una versione molto dimensionata, dimostrando il coraggio di portare avanti una scelta.

L'Arch. Raimondi precisa, rispetto alla localizzazione della struttura residenziale per anziani, che la strada in quella posizione ha creato problemi nel senso che prima quel territorio era un retro poi è diventato un fronte con tutte le conseguenze di ricostruire un borgo, un parco lineare come edificazione.

La proposta di Lea Immobiliare può sembrare un'appendice nel vuoto, ma riprende quello che negli anni passati è sempre stata una caratteristica del territorio di Casaleone; vuoti che danno qualità, orti con lotti più piccoli, non necessariamente edificabili, ma collegati alle nuove residenze.

Interviene anche l'arch. Spanò precisando che gli ultimi accordi contribuiscono a dare un senso alla strada e che l'area circostante Via Frittaia comprende molto verde al suo interno; la residenza protetta è contestualizzata in un'area tranquilla, ma accessibile in virtù della strada e della rotatoria; inoltre vi è in previsione un percorso ciclabile; sono state riconfermate previsioni del P.r.g., in alcuni casi, riviste per rendere più realizzabili progetti-norma.

Il Consigliere Ambrosi Walter chiede se è un'incongruenza in Via Venera, nel lotto a destra della rotatoria, la mancata previsione di un distributore di carburante.

L'Assessore Boniotto precisa di aver sempre parlato di lavaggi.

Il Consigliere Ambrosi osserva che il lotto è lungo e lontano dalla rotatoria e chiede perchè vietare tale possibilità.

L'Arch. Raimondi spiega che quell'area ha cambiato destinazione d'uso, da produttiva ad area a servizi alla mobilità, sembrava impegnativo prevedere ora un distributore visto che non sono disponibili a livello regionale e comunque con la normativa vigente è più semplice fare una variante al P.I.

Il Consigliere Ambrosi chiede se è un errore grafico la fascia bianca attorno all'area verdina nello stesso ambito.

L'Arch. Raimondi spiega che è una fascia funzionale destinata all'accesso ed alla movimentazione all'interno dell'area.

Interviene il Consigliere Tosco Nicoletta ricorda che quando è stata fatta la prima presentazione con gli elaborati a Venera si era parlato di rendere mista la zona dall'altra parte della strada, mentre attualmente vi è una mescolanza di destinazioni e chiede se sono o meno state fatte richieste dirette per quella zona.

L'Assessore Boniotto replica che non è stato manifestato alcun interesse in tal senso.

Il Consigliere Tosco chiede se, nel caso di richieste, sarebbe intervenuta perequazione o si cambiava semplicemente la destinazione d'uso.

L'arch. Spanò spiega che un'operazione simile è stata fatta a sud di Via Venera trasformando parte di area residenziale B2 in una zona B1 residenziale di minore densità edilizia; è stata studiata una soluzione di dettaglio, con zona residenziale più estesa, con piano di lottizzazione articolata ed edifici a schiera e lotti di piccole dimensioni. Sempre a Venera più a sud è stata studiata una soluzione simile.

Il Consigliere Ambrosi Walter chiede come mai su Via Capersa sono previsti camminamenti e non una pista ciclabile, che potrebbe essere estesa perchè andrebbe in continuità.

L'Arch. Raimondi replica che la previsione non è vincolante.

L'arch. Spanò a sua volta precisa che se sarà un percorso ciclo pedonale è meglio.

L'Assessore Boniotto precisa che Venera Uno è diventata anche commerciale perchè ci sono richieste in tal senso, così l'Assessore al Bilancio potrà iniziare a respirare.

L'Arch. Raimondi spiega che c'è stato un ridimensionamento nella espansione produttiva, quindi Casaleone è a credito SAU.

Interviene il Consigliere Tosco Nicoletta riferendo di avere interventi puntuali da porre agli Architetti ed, in particolare:

- fascicolo "qualità architettonica - art. 18 – ampiezza carreggiate stradali – suggerisce di adottare un'unica larghezza della carreggiata di 7 metri e mezzo anzichè 6 mt. In quanto se è prevista viene rispettata altrimenti no; chiede dunque se si può modificare la prescrizione in tal senso.

Replica l'arch. Spanò che da tempo ormai si opta per essere molto precisi nelle prescrizioni in materia di strade; una carreggiata larga promuove la corsa sfrenata e toglie spazio ai parcheggi; con 7,5 mt di carreggiata stradale significa 2 corsie da 3,75 mt, incentiva a sprecare suolo, a correre, a parcheggiare lungo la carreggiata, ove non si dovrebbe parcheggiare; uno spreco di suolo con maggiore impermeabilizzazione. E' preferibile fare le strade dell'ampiezza prevista e poi aggiungere spazi per i parcheggi, le aree di sosta, di norma utilizzati in ambiti residenziali; a seguito eventi atmosferici di straordinaria intensità è divenuta sempre più importante la compatibilità idraulica e sono state previste opere di mitigazione ambientali per gli interventi di edificazione.

Il Consigliere Tosco replica che condivide nelle sue linee generali il discorso dell'Architetto e propone di vincolare pertanto le strade di ampiezza 6 mt alla realizzazione di parcheggi ed aree di sosta.

L'Arch. Raimondi dichiara che non è possibile farlo in quanto si tratta di competenze specifiche di un progetto-norma.

Il Consigliere Tosco replica che è giusto che sia normato.

L'Arch. Raimondi spiega che è meglio non normare troppo in dettaglio, erodendo la sfera dei progettisti, anche se è d'accordo sui disagi di una strada senza parcheggi; c'è un manuale CNR, norme relative alle strade che dobbiamo seguire. Veniamo da anni di restringimento di strade troppo larghe per realizzare posti auto, piantare alberi. E' una prescrizione troppo complicata per tradurla in norma generale.

Il Consigliere Tosco chiede i tempi per formulare osservazioni e pone un quesito sull'edificabilità in zona agricola: non sono previsti mattoni faccia a vista e chiede se non è il caso di integrare tale aspetto visto che tradizionalmente ci sono; nell'articolo di riferimento è escluso il mattone faccia a vista.

L'arch. Spanò precisa che è previsto non per l'intera facciata ma per singoli elementi. Informa che sono 8 gg. per pubblicare, 30 gg. di deposito e successivi 30 gg. per presentare osservazioni, quindi 60 gg. a disposizione in totale.

L'Assessore Boniotto interviene sull'accordo di Via Oppi, alla Paia, riferendo di una grande discussione fra le proprietà, che dura da anni, alla fine si è deciso di scindere la proprietà in nord e sud, con gli essiccatoi a 3,5 mt; alla fine abbiamo accettato i 6 mt ma con strada privata di lottizzazione e quel signore dovrà versare tutti gli oneri di urbanizzazione oltre quelli in base alla sentenza passata in giudicato.

Il Consigliere Ambrosi chiede se i piani norma sono come prima oppure no; se sono più vincolanti.

L'Arch. Raimondi spiega si è reso più particolareggiato il disegno, le aree a standard soddisfano i requisiti di legge; tutte le zone a servizi sono state sottoposte a cura dimagrante.

L'Arch. Raimondi aggiunge che ritiene molto interessante il progetto di Sustinenza: è una zona C2 grande per la quale nessuno ha manifestato interesse di acquisto nemmeno suddividendola in più zone con possibilità di interventi più fattibili. Sono state riviste le previsioni della zona C2, dividendo le unità di intervento e ridimensionando gli spazi pubblici, meglio localizzati, con una suddivisione più razionale ed equa degli standard.

Il Consigliere Tosco chiede se hanno notizia di qualche pentito strada facendo.

L'Assessore Boniotto replica che può farsi vivo nei tempi per presentare le osservazioni, proponendo un accordo di programma a suo intero carico.

Viene fatto anche un cenno su Via San Giacomo evidenziando il cambio di zona da produttiva D a zona C1.

Il Segretario Comunale propone, a garanzia della validità della delibera e della posizione dei Consiglieri con potenziali situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 78 del D. Lgs. n. 267/2000, di approvare per stralci la proposta, in coerenza con quanto la giurisprudenza ha sempre suggerito, soprattutto nei piccoli comuni, per il PRG, invitando all'astensione obbligatoria i Consiglieri Comunali di volta in volta interessati e successivamente si procederà alla votazione generale di tutte le Tavole e degli elaborati di cui consta il P.I. alla quale possono partecipare tutti i Consiglieri Comunali.

Si individuano pertanto, sulla base delle indicazioni della Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, e come riportato anche in delibera, i seguenti stralci relativi alle Tavole allegate al P.I. ed alle schede degli accordi pubblico – privato correlati:

1° stralcio - Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone – Sustinenza
(accordo scheda n. 3 – n. 5 – n. 6 – n. 7 - n. 11 – n. 12 – n. 13)

2° stralcio - Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto – Brusà
(accordo scheda n. 5 – n. 9)

3° stralcio - Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi

4° stralcio - Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere – Menago
(accordo scheda n. 2);

Seguirà la votazione di tutte le Tavole.

Il Segretario Comunale pone in **votazione il 1° stralcio:**

**Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone – Sustinenza
(accordo scheda n. 3 – n. 5 – n. 6 – n. 7 - n. 11 – n. 12 – n. 13)**

Escono il Sindaco ed i Consiglieri Ambrosi Walter e Perazzini Marco Andrea.

Consiglieri presenti n. 8

Consiglieri Votanti n. 8

Voti favorevoli n. 8 (Cagalli S.– Lorenzetti M.– Fazioni M. - Boniotto A.- Bianchi A. - Santinato G., Tosco Nicoletta, Rosestolato Angelica)

Astenuti: //

Voti contrari n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Rientrano il Sindaco ed i Consiglieri Ambrosi Walter e Perazzini Marco Andrea..

Consiglieri presenti n. 11

Il Segretario Comunale pone in **votazione** il **2° stralcio**:

**Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto – Brusà
(accordo scheda n. 5 – n. 9)**

Consiglieri presenti n. 11

Consiglieri Votanti n. 11

Voti favorevoli n. 11 (Gennari A., Cagalli S.– Lorenzetti M.– Fazioni M. - Boniotto A.- Bianchi A. - Perazzini M. - Santinato G., Ambrosi Walter, Tosco Nicoletta, Rosestolato Angelica)

Astenuti: //

Voti contrari n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Il Segretario Comunale pone in **votazione** il **3° stralcio**:

Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi

Consiglieri presenti n. 11

Consiglieri Votanti n. 11

Voti favorevoli n. 11 (Gennari A., Cagalli S.– Lorenzetti M.– Fazioni M. - Boniotto A.- Bianchi A. - Perazzini M. - Santinato G., Ambrosi Walter, Tosco Nicoletta, Rosestolato Angelica)

Astenuti: //

Voti contrari n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Il Segretario Comunale pone in **votazione** il **4° stralcio**:

**Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere – Menago
(accordo scheda n. 2);**

Esce il Consigliere Ambrosi Walter.

Consiglieri presenti n. 10

Consiglieri Votanti n. 10

Voti favorevoli n. 10 (Gennari A., Cagalli S.– Lorenzetti M.– Fazioni M. - Boniotto A.- Bianchi A. - Perazzini M. - Santinato G., Tosco Nicoletta, Rosestolato Angelica)

Astenuti: //

Voti contrari n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Rientra il Consigliere Ambrosi Walter.

Consiglieri presenti n. 11

Il Segretario Comunale propone dunque ai Consiglieri la **votazione generale delle Tavole e degli elaborati della variante generale al Piano degli Interventi vigente**, redatta dallo Studio ASA di Venezia architetti Francesco Spanò e Roberto Raimondi, dando lettura del punto n. 2) del dispositivo della proposta di deliberazione che riporta l'elenco degli elaborati tecnici e degli accordi pubblico-privati:

a) RELAZIONE PROGRAMMATICA

b) NORME TECNICHE OPERATIVE

allegati:

N. 1 PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE

N. 2 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

N. 3 S.A.U. Trasformata

N. 4 tav. valori di riferimento valutazione aree edificabili negli strumenti urbanistici nord e sud

N. 5 tav. ambiti preferenziali per la localizzazione del credito edilizio nord e sud

c) ELABORATI GRAFICI :

Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone - Sustinenza

Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto - Brusà

Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi

Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere - Menago

Tav. 2.1 - 1:2000 P.I. zone significative - Venera;

Tav. 2.2 - 1:2000 P.I. zone significative - Casaleone;

Tav. 2.3 - 1:2000 P.I. zone significative - Sustinenza;

Tav. 2.4 - 1:2000 P.I. zone significative – Capo di Sotto;

Tav. 3.1.1 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Veneto

Tav. 3.1.2 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Roma

Tav. 3.1.3 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Borghetto

Tav. 3.1.4 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Capo di Sotto

- Asseverazione di non incidenza ambientale;

e) Valutazione di compatibilità idraulica;

f) Accordi pubblico – privati:

1) nota prot. n. 7009 del 23/08/2013 scheda n. 2 ditta Country Lion s.a.s. Di Dalla Mura Giancarlo e c.;

2) nota prot. n. 6250 del 23/08/2013 scheda n. 3 ditta Bottacini Roberto – Home Gallery;

3) nota prot. n. 7114 del 27/08/2013 scheda n. 5 ditta LEA Immobiliare s.n.c.;

4) nota prot. n. 7240 del 30/08/2013 parte della scheda n. 6 ditta Braga Daniele, Guerra Ivo, Rettondini Stefania, Braga Evandro, Braga Gelmino, Buniotto Rita;

5) nota prot. n. 6062 del 17/07/2013 scheda n. 7 ditta Ambrosi Nerino, Ambrosi Fabio e Ambrosi Roberto;

6) nota prot. n. 6061 del 17/07/2013 scheda n. 9 ditta Zuliani Licia;

7) nota prot. n. 6283 del 24/07/2013 scheda n. 11 ditta Zonzini Claudio;

8) nota prot. n. 6164 del 19/07/2013 scheda n. 12 ditta Zonzini Claudio;

9) nota prot. n. 6146 del 19/07/2013 scheda n. 13 ditta Manara Domenico e Pozzani Roberta;

Consiglieri presenti n. 11

Consiglieri Votanti n. 11

Voti favorevoli n. 11 (Gennari A., Cagalli S.– Lorenzetti M.– Fazioni M. - Boniotto A.- Bianchi A. - Perazzini M. - Santinato G., Ambrosi Walter, Tosco Nicoletta, Rosestolato Angelica)

Astenuti: //

Voti contrari n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Pertanto

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione in oggetto.

Il Sindaco ringrazia gli Architetti Raimondi e Spanò, la Geom. Ferrari e l'Assessore Boniotto.

Ns. Rif. 2013/04

COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona

**UNITA' OPERATIVA PROPONENTE: UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
-URBANISTICA - ECOLOGIA.**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE AD OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
VIGENTE AI SENSI ARTT. 17 E 18 DELLA L.R. 11/2004 S.M.I..**

=====
Descrizione della proposta

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- 10) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2010 è stato adottato il P.A.T, (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Casaleone, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- 11) il suddetto P.A.T. è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 14/03/2012, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della sopracitata L.R. n. 11/2004;
- 12) con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 589 del 17/04/2012, pubblicata nel B.U.R, n. 36 del 08/05/2012, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Casaleone, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004 e conseguentemente il P.A.T. è entrato in vigore il giorno 24.05.2012;
- 13) ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L.R. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti non incompatibili con il PAT, ha acquisito valore ed efficacia di Piano degli Interventi;
- 14) nella seduta consiliare del 17 settembre 2012 con delibera C.C. n. 35, il Sindaco ha illustrato il "Documento programmatico del Piano degli Interventi", come previsto dal comma 1 art. 18 della L. R. n. 11/2004 e s.m.i., in cui sono stati evidenziati secondo le priorità e l'importanza delle trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi;
- 15) sono stati organizzati incontri pubblici per illustrare il documento preliminare del Sindaco ed invitati alla partecipazione e concertazione gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali con specifica comunicazione prot. n. 9060 in data 04/10/2012;
- 16) con delibere di Consiglio Comunale n. 65 in data 27/12/2012 e n. 14 in data 25/03/2013 è stata adottata ed approvata la variante n.1 /2012 al Piano degli interventi;
- 17) con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29/04/2009, esecutiva, sono stati approvati lo schema di accordo, i criteri omogenei e le linee guida per gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi della L.R. 23/04/2004 n. 11, in riferimento alle strategie di sviluppo del PAT condivise ed approvate;
- 18) con delibera di consiglio comunale n. 54 del 19/11/2012, esecutiva, è stata approvata la modifica alla delibera di C.C. n. 35 del 29/04/2009 relativamente allo schema di accordo per accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi della L.R. 23/04/2004, n. 11;

Visto l'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 che definisce le modalità di concludere accordi pubblico/privati;

Dato atto che con delibera di Giunta Comunale n. 126 in data 02/09/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, ha preso atto delle richieste di accordo pubblico-privato, valutandone la conformità alle sue linee programmatiche, il rispetto dei criteri generali stabiliti con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29/04/2009 e confermati con delibera di consiglio comunale n. 54 del 19/11/2012 e le condizioni che legittimano l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

Visti gli accordi pubblico-privato approvati con la delibera succitata di seguito elencati, che fanno parte integrante della Variante Generale al Piano degli Interventi:

- nota prot. n. 7009 del 23/08/2013 scheda n. 2 ditta Country Lion s.a.s. Di Dalla Mura Giancarlo e c.;
- nota prot. n. 6250 del 23/08/2013 scheda n. 3 ditta Bottacini Roberto – Home Gallery;
- nota prot. n. 7114 del 27/08/2013 scheda n. 5 ditta LEA Immobiliare s.n.c.;
- nota prot. n. 7240 del 30/08/2013 parte della scheda n. 6 ditta Braga Daniele, Guerra Ivo, Rettondini Stefania, Braga Evandro, Braga Gelmino, Buniotto Rita;
- nota prot. n. 6062 del 17/07/2013 scheda n. 7 ditta Ambrosi Nerino, Ambrosi Fabio e Ambrosi Roberto;
- nota prot. n. 6061 del 17/07/2013 scheda n. 9 ditta Zuliani Licia;
- nota prot. n. 6283 del 24/07/2013 scheda n. 11 ditta Zonzini Claudio;
- nota prot. n. 6164 del 19/07/2013 scheda n. 12 ditta Zonzini Claudio;
- nota prot. n. 6146 del 19/07/2013 scheda n. 13 ditta Manara Domenico e Pozzani Roberta;

Visto l'art. 18 della LR, n. 11/2004 e s.m.i. che disciplina il procedimento di formazione del P.I., efficacia e varianti del P.I. stesso, prevedendo dopo la fase di partecipazione e di concertazione:

- il deposito del piano, entro 8 giorni da adozione, presso la sede del comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni, con notizia dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale e possibilità di attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale;
- la decisione sulle osservazioni presentate da parte del Consiglio Comunale, nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la loro presentazione ed approvazione del piano;
- la trasmissione alla provincia di copia integrale del piano approvato e deposito presso la sede del comune per la libera consultazione;
- l'efficacia del piano quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio del comune;

Dato atto quindi della necessità di procedere, ai sensi dell'art. 18 della LR. n. 11/2004 e s.m.i., alla variante generale al Piano degli Interventi vigente, redatta dallo Studio ASA di Venezia, Architetti Francesco Spanò e Roberto Raimondi, composta dagli elaborati di seguito elencati:

- a) RELAZIONE PROGRAMMATICA
- b) NORME TECNICHE OPERATIVE

allegati:

N. 1 PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE

N. 2 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

N. 3 S.A.U. Trasformata

N. 4 tav. valori di riferimento valutazione aree edificabili negli strumenti urbanistici nord e sud

N. 5 tav. ambiti preferenziali per la localizzazione del credito edilizio nord e sud

c) ELABORATI GRAFICI :

Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone - Sustinenza

Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto - Brusà

Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi

Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere - Menago

Tav. 2.1 - 1:2000 P.I. zone significative - Venera;

Tav. 2.2 - 1:2000 P.I. zone significative - Casaleone;

Tav. 2.3 - 1:2000 P.I. zone significative - Sustinenza;

Tav. 2.4 - 1:2000 P.I. zone significative – Capo di Sotto;

Tav. 3.1.1 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Veneto

Tav. 3.1.2 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Roma

Tav. 3.1.3 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Borghetto

Tav. 3.1.4 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Capo di Sotto

d) Asseverazione di non incidenza ambientale;

e) Valutazione di compatibilità idraulica;

Visti i pareri tecnico-amministrativo relativi alla Valutazione di Compatibilità Idraulica:

- Consorzio di Bonifica Veronese prot. 11585 del 09/07/2013 pervenuto in atti al prot. n. 5798 del 10/07/2013, favorevole con prescrizioni;
- Genio Civile di Verona prot. n. 307257 del 18/07/2013 pervenuto in atti al prot. n. 6203 del 22/07/2013, favorevole con prescrizioni;

Va precisato che:

- l'adozione del PI, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche Operative, comporta le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 23 aprile 2004 n. 11 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

- il Piano Regolatore Generale che aveva assunto valore ed efficacia di Piano degli Interventi, dalla data di approvazione del PAT, conserverà la sua efficacia fino alla approvazione del Piano degli Interventi;

- come confermato dagli estensori del piano nella relazione programmatica, il progetto di PI, con riferimento ai contenuti, ha tenuto conto, per ciascun tema affrontato, dei criteri, indicazioni, direttive e prescrizioni previste dagli adottati Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Verona e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), adeguando le rispettive previsioni;

Vista la legge regionale n. 11/2004 “Norme per il Governo del territorio” e s.m.i.;

Dato atto che l'art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. n. 267/2000 dispone che:

2. *Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ad alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astenersi non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'Amministrazione o di parenti o affini fino al quarto grado.*

4. *Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudizio, le parti di strumento urbanistico che costituiscono oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministrazione o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico;*

Dato atto:

- pertanto che occorre procedere a votazione separata e frazionata su parti del Piano degli Interventi in oggetto laddove si rilevi una disciplina puntuale di talune fattispecie per le quali si imponga l'assenza di quei Consiglieri che possano di volta in volta ritenersi portatori di interessi configgenti ai sensi di legge;

- la votazione e l'approvazione del primo Piano degli Interventi, vista l'unitarietà del suo contenuto e la natura generale delle disposizioni in esso contenute, fatta eccezione per le sue parti puntuali consistenti nel recepimento degli accordi di pianificazione approvati dalla Giunta Comunale e citati in narrativa, dovrà concludersi in una votazione conclusiva che, per la sua portata generale, ammetterà la partecipazione di tutti i Consiglieri Comunali (anche di coloro che non si siano espressi sui singoli punti del disegno pianificatorio, a causa di interessi specifici rispetto agli stessi) e deve avere ad oggetto l'intero documento pianificatorio (in questo senso si veda la sentenza del T.A.R. Veneto – Sezione I, n. 4159 del 06/08/2003);

Ritenuto necessario procedere a discussione e votazione separata e frazionata per singoli Ambiti definiti nelle tavole allegato al P.I. in scala 1:5000 per consentire ai Consiglieri Comunali di volta in volta interessati, ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. n. 267/2000, di non partecipare alla discussione, votazione ed approvazione dell'atto di recepimento degli accordi di pianificazione in esso contenuti, e di procedere successivamente alla votazione conclusiva sull'intero Piano degli Interventi in oggetto, alla quale prendano parte anche i Consiglieri Comunali che non si siano espressi su singoli Ambiti e che avrà ad oggetto il progetto generale del P.I. comprensivo delle disposizioni con efficacia erga omnes che per loro natura escludono la sussistenza di situazioni di conflitto d'interesse;

Richiamati gli Ambiti definiti nelle tavole allegato al P.I. in scala 1:5000 ed indicato accanto a ciascuno gli accordi pubblico – privato approvati:

- Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone – Sustinenza (accordo scheda n. 3 – n. 5 – n. 6 – n.7 - n. 11 – n. 12 – n. 13)
- Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto – Brusà (accordo scheda n. 5 – n. 9)
- Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi
- Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere – Menago (accordo scheda n. 2)

Visto l'art. 49 – comma 1 – del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni;

Con votazione palese per stralci come sopra riportata;

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. “Norme per il governo del territorio”, la variante generale al Piano degli Interventi vigente, redatta dallo

Studio ASA di Venezia architetti Francesco Spanò e Roberto Raimondi, composta dagli elaborati di seguito elencati:

- a) RELAZIONE PROGRAMMATICA
- b) NORME TECNICHE OPERATIVE

allegati:

- N. 1 PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE
 - N. 2 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
 - N. 3 S.A.U. Trasformata
 - N. 4 tav. valori di riferimento valutazione aree edificabili negli strumenti urbanistici nord e sud
 - N. 5 tav. ambiti preferenziali per la localizzazione del credito edilizio nord e sud
- c) ELABORATI GRAFICI :

- Tav. 1.1 - 1:5000 P.I. Casaleone - Sustinenza
- Tav. 1.2 - 1:5000 P.I. Capo di Sotto - Brusà
- Tav. 1.3 - 1:5000 P.I. Borghesana – Valli Grandi
- Tav. 1.4 - 1:5000 P.I. Boldiere - Menago

- Tav. 2.1 - 1:2000 P.I. zone significative - Venera;
- Tav. 2.2 - 1:2000 P.I. zone significative - Casaleone;
- Tav. 2.3 - 1:2000 P.I. zone significative - Sustinenza;
- Tav. 2.4 - 1:2000 P.I. zone significative – Capo di Sotto;

- Tav. 3.1.1 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Veneto
- Tav. 3.1.2 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Casaleone centro – Via Roma
- Tav. 3.1.3 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Borghetto
- Tav. 3.1.4 - 1:500 zone significative – luoghi centrali Capo di Sotto

- d) Asseverazione di non incidenza ambientale;
- e) Valutazione di compatibilità idraulica;
- f) Accordi pubblico – privati:

- nota prot. n. 7009 del 23/08/2013 scheda n. 2 ditta Country Lion s.a.s. Di Dalla Mura Giancarlo e c.;
- nota prot. n. 6250 del 23/08/2013 scheda n. 3 ditta Bottacini Roberto – Home Gallery;
- nota prot. n. 7114 del 27/08/2013 scheda n. 5 ditta LEA Immobiliare s.n.c.;
- nota prot. n. 7240 del 30/08/2013 parte della scheda n. 6 ditta Braga Daniele, Guerra Ivo, Rettondini Stefania, Braga Evandro, Braga Gelmino, Buniotto Rita;
- nota prot. n. 6062 del 17/07/2013 scheda n. 7 ditta Ambrosi Nerino, Ambrosi Fabio e Ambrosi Roberto;
- nota prot. n. 6061 del 17/07/2013 scheda n. 9 ditta Zuliani Licia;
- nota prot. n. 6283 del 24/07/2013 scheda n. 11 ditta Zonzini Claudio;
- nota prot. n. 6164 del 19/07/2013 scheda n. 12 ditta Zonzini Claudio;
- nota prot. n. 6146 del 19/07/2013 scheda n. 13 ditta Manara Domenico e Pozzani Roberta;

3. di recepire con il presente provvedimento di adozione le previsioni contenute negli accordi pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 sopra elencati;
4. di dare atto che, a seguito dell'adozione, della suddetta variante al Piano degli Interventi sarà messa a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede Municipale e dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune, sul sito comunale e su almeno due quotidiani a diffusione

locale e l'affissione di manifesti in luoghi pubblici, così da consentire la fase partecipativa del procedimento di formazione dello strumento urbanistico di cui trattasi;

5. di stabilire che a decorrere dalla data di adozione della variante al PI si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n° 11 dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6. giugno 2001 n° 380;
6. di dare mandato al Responsabile del procedimento dell'Ufficio Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento.
7. Di dare atto altresì che nei successivi 60 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

=====

PARERI ART. 49 - COMMA 1 – DEL D.LGS. 267/2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Il Responsabile di Settore interessato, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie, esprime, per quanto concerne la regolarità TECNICA, parere: **FAVOREVOLE**.

Lì 03/09/2013

Il Responsabile di Settore
(F.to Geom. Ornella Ferrari)

Del che si è redatto il presente verbale.

Il Sindaco
(F.to Andrea Gennari)

Il Segretario Generale
(F.to Dott.ssa Chiara Mazzocco)

Copia del presente verbale viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio a decorrere dal _____, ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi (R.P. n. _____) ai sensi dell'art. 124 – comma 1 - del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni.

Il Responsabile Settore Amministrativo
(F.to Dott.ssa Chiara Mazzocco)

*La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo
Il Responsabile di Settore
Dott.ssa Chiara Mazzocco*

SI CERTIFICA

che la presente deliberazione

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL _____;

- Ai sensi dell'art. 134 – comma 3 - del D.Lgs. 267/2000 dopo 10 gg. di pubblicazione senza riportare denunce di vizi di legittimità o competenza;
- E' stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni.;
- _____

Casaleone, li _____ **Il Responsabile Settore Amministrativo**
(Dott.ssa Chiara Mazzocco)

Alla competente Unità Operativa per l'esecuzione.