

**Comune di Casaleone
Provincia di Verona**

Piano degli Interventi - Variante n.4

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015 n.4

**Relazione Programmatica
Progetto di variante - NTO**

maggio 2016

Comune di Casaleone
Piano degli Interventi – Variante n.4

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015 n.4

maggio 2016

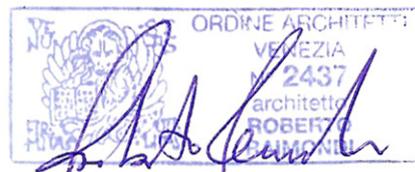
Relazione Programmatica
Progetto di variante - NTO

SINDACO
Andrea Gennari

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alfredo Boniotto

Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Comunale
Ornella Ferrari

PROGETTISTI
Roberto Raimondi



Francesco Spanò

A large, stylized handwritten signature in blue ink that reads "Francesco Spanò".



RELAZIONE PROGRAMMATICA E PROGETTO DI VARIANTE. NTO - INDICE

Relazione	4
Premessa	4
Le "varianti verdi" e l'avviso pubblico	4
Caratteristiche della variante	5
Compatibilità col Piano di Assetto del Territorio	5
Conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata	5
Compatibilità ambientale	5
Non necessità della Verifica di assoggettabilità a VAS	5
Compatibilità idraulica	6
Norme Tecniche Operative	7

Premessa

Il Comune di Casaleone è dotato di Piano di Assetto del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27.01.2010 e successivamente approvato attraverso Conferenza di Servizi congiunta tra Comune, Provincia e Regione 14.03.2012 e ratificato dalla Regione Veneto.

La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 589 in data 17.04.2012 è stata pubblicata il 08.05.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.36 e conseguentemente il P.A.T. è entrato in vigore il giorno 24.05.2012. ed il PRG vigente ha acquisito il valore e l'efficacia di primo Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R.11/2004.

Il Comune di Casaleone ha quindi proceduto a elaborare il Primo Piano degli Interventi, approvandolo con delibera di Consiglio Comunale nr. 69 del 30 dicembre 2013.

Le “varianti verdi” e l’avviso pubblico

In conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 4/2015, prevede all'art.7 “Varianti Verdi per la riclassificazione delle aree edificabili”, il Comune di Casaleone in data 08/10/2015 con prot. 9137, ha pubblicato nell’Albo Pretorio un avviso, invitando gli aventi titolo che avessero interesse, a presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché le stesse fossero private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e fossero rese inedificabili.

A seguito dell'avviso sono state presentate tre richieste di variante.

Le aree interessate dalla richiesta di variante sono localizzate all'interno dell'ATO n.3 “Sistema insediativo a dominante residenziale di Casaleone”. Le aree sono di estensione limitata, le caratteristiche paesaggistiche e l'estensione delle aree ne hanno giustificato la classificazione nel PAT all'interno delle “Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva”.

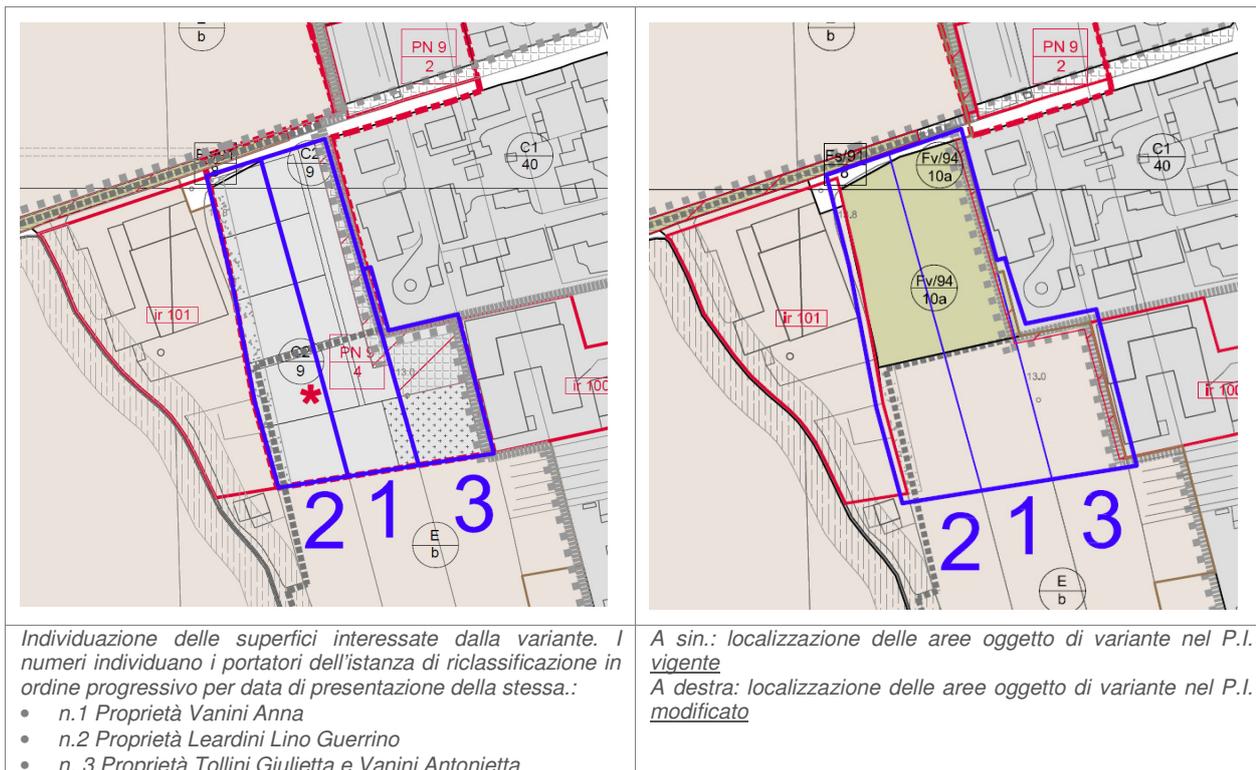


L'area oggetto di variante nel Piano di Assetto del Territorio



L'area oggetto di variante nel Piano degli Interventi

In particolare tutte le superfici interessate da richieste di variante sono relative ad una delle aree di nuova edificazione previste dal P.I. a Capo di Sotto e interessate dal Progetto Norma n.9 del quale, conseguentemente alle variazioni introdotte, viene soppressa l'unità di intervento n.4 “Lottizzazione sud”, di superficie pari a 6.809 mq.



Caratteristiche della variante

A causa della particolare natura della variante rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del Piano degli Interventi sono confermate le previsioni relative sia alla rete dei percorsi pedonali, sia alle sistemazioni vegetali ad essi associate, aventi funzione di mitigazione ambientale-paesaggistica e ricomposizione del fronte urbanizzato verso il territorio agricolo.

La potenzialità edificatoria è stata eliminata classificando le aree in due diverse zone, in modo coerente con il sistema di percorsi che interessa l'ambito:

- la parte a nord è stata classificata in ZTO F codificata come Fv 94 "Spazi aperti di connessione e permeabilità ecologica, orti e frutteti privati, aree agricole intercluse"; una zona assimilabile ad un "verde privato";
- la parte a sud del percorso pedonale che attraversa l'area è stata classificata in ZTO E "Agricola".

Entrambe le ZTO eliminano la potenzialità edificatoria dell'area.

Compatibilità col Piano di Assetto del Territorio

Questa variante al Piano degli Interventi opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Dal punto di vista delle conseguenze sul Dimensionamento del Piano e sulla SAU trasformata, in base al comma 3 dell'art.7 della L.R.4/2015 la variante non incide sul dimensionamento del Piano degli Interventi.

Conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata

La presente variante al Piano degli Interventi opera nel rispetto di quanto stabilito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata. In particolare con quanto previsto dal PTCP della Provincia di Verona e con il PTRC.

Compatibilità ambientale

La presente variante non comporta alcuna criticità né alterazioni significative nell'equilibrio ambientale degli elementi costitutivi della rete ecologica.

Alla presente Relazione Programmatica è allegata Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale e relativa Relazione.

Non necessità della Verifica di assoggettabilità a VAS

Considerato che la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE invita espressamente in più parti del testo ad evitare inutili e ingiustificate "duplicazioni di valutazione" si è sottoposto la variante ad un attento esame alla luce della normativa vigente, per capire se per la stessa debba essere predisposta verifica di assoggettabilità a VAS.

A seguito dell'esame effettuato:

- viste le norme vigenti e il parere espresso in data 2 luglio 2013 n.73 dalla Commissione Regionale VAS;
- visto il parere motivato espresso dalla Commissione Regionale VAS del 12 aprile 2011 n.2 relativo al Rapporto Ambientale del PAT del Comune di Casaleone;

si è ritenuto che la variante in oggetto non richieda verifica di assoggettabilità a VAS poiché:

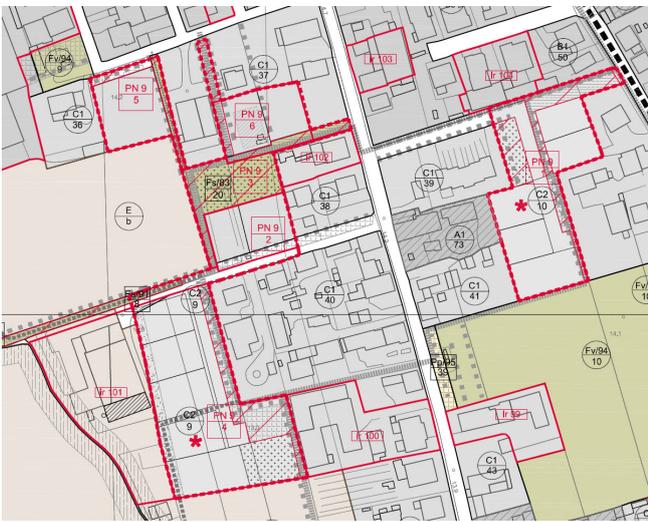
- benché riguardi un'area soggetta a PUA dal Piano degli Interventi, la destinazione residenziale e la limitata estensione delle aree (meno di 1 ettaro) fanno ricadere la previsione nelle fattispecie di esclusione da VAS previste dalla normativa vigente. Risulta evidente che il ricorso al PUA per un intervento in un contesto di urbanizzazione consolidata, doveva consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e un razionale utilizzo di proprietà altrimenti "frammentate".
- Sebbene la previsione di espansione sia stata valutata dal PAT - nel quadro di una serie di azioni che nel loro insieme configurano uno scenario migliorativo dello stato di fatto - la nuova zonizzazione non costituisce uno stralcio definitivo, una rinuncia a sviluppare sul piano operativo, previsioni del PAT che rimangono confermate.
- La presente variante anticipa quanto avverrebbe comunque entro pochi mesi; infatti, la previsione oggetto di variante, se non sviluppata attraverso un PUA, decadrebbe comunque nel prossimo maggio 2017 per effetto del c.7 art.18 della L.R.11/2004).

Compatibilità idraulica

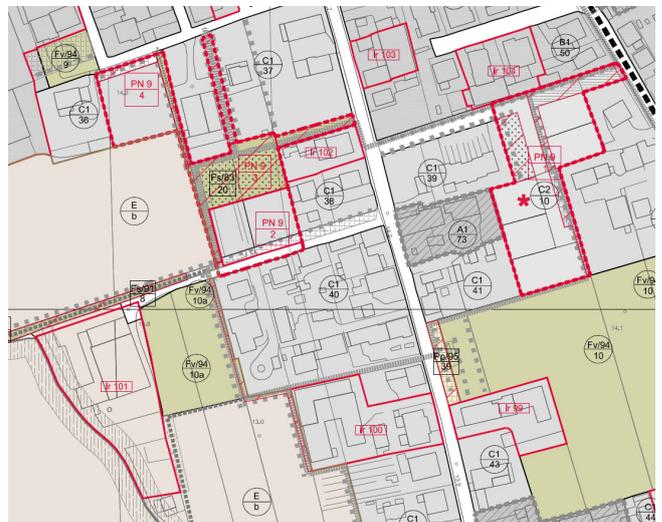
Per la sua natura, finalizzata a mantenere lo stato di fatto del territorio, la variante non incide sull'assetto idraulico esistente. A tale riguardo, alla presente Relazione Programmatica è allegata Asseverazione di non necessità della Valutazione di compatibilità idraulica.

Norme Tecniche Operative

Art. 110- Progetto Norma n.9 – Nuove residenze e spazi pubblici a Capo di Sotto



P.I. vigente



P.I. variante

Il progetto prevede alcune operazioni di riordino e riorganizzazione del sistema insediativo sviluppatosi spontaneamente a Capo di Sotto. In particolare sono ridefiniti i margini tra aree urbanizzate e campagna, individuando sia percorsi pedonali e ciclabili, sia nuovi lotti a destinazione residenziale e piccoli spazi di uso collettivo.

Z.T.O. di appartenenza:

C1
C2
Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ-	13.170
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	6.013

Il progetto prevede **quattro tre** unità e un ambito di intervento:

1. Connessione via Boccare - via Capo di Sotto
2. Ambito di intervento lotti liberi di via Boccare
3. Giardino di quartiere – area gioco
4. **Lottizzazione sud**
4. Vicolo Leonardo da Vinci

Unità di intervento 1 – Connessione via Boccare – via Capo di Sotto

In un ambito compreso tra via Boccare e la S.P. del Menago il progetto interviene realizzando sia edifici a destinazione residenziale sia aprendo nuovi percorsi pedonali che consentiranno la realizzazione di una “accessibilità trasversale” agli spazi aperti pubblici di Capo di Sotto: dallo scolo Rabbiosa a via Boccare al territorio agricolo ad est della S.P. del Menago.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	5.367
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.107
parcheggi a raso		MQ.	160
parchi e giardini		MQ.	947
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	900
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp (max)	MQ.	80

Criteri per la progettazione:

- I lotti residenziali saranno serviti da una strada a *cul de sac* accompagnata lungo il lato est da una fascia di prato e da un filare ad ovest.

Il PUA dovrà definire un fronte obbligato di edificazione lungo la strada interna di distribuzione.

Il percorso pedonale di collegamento con la S.P. del Menago dovrà essere associato ad un filare alberato e sarà pavimentato con materiale impermeabile.

Unità di intervento 2 – Ambito di intervento lotti liberi di via Boccare

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale in lotti liberi.

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	1.308
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	00
<u>residenze ed attività economiche</u>	Sf		1.308
residenze	SnP (max)	MQ.	300

Criteria per la progettazione:

- La convenzione riguarderà l'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e/o la realizzazione dei percorsi pedonali previsti negli elaborati grafici del P.I.;
- per un'estensione da definirsi con l'UTC, in fase di progettazione dell'intervento la recinzione delle aree a destinazione residenziale dovrà essere arretrata lungo il limite della zona edificabile, in modo da consentire un possibile allargamento di un tratto di questo ramo di via Boccare;
- previa elaborazione di un PUA esteso alle aree a destinazione Fs, confinanti a nord con l'ambito di intervento, la distribuzione delle aree edificabili e degli spazi di uso pubblico potrà subire variazioni, senza che ciò comporti variante al P.I. a condizione che:
 - rimangano inalterate le superfici fondiari e – in proporzione ad essa - la superficie utile massima realizzabile;
 - le modifiche permettano di organizzare e fruire le aree (sia quelle residenziali, sia quelle a verde pubblico) in modo più razionale;
- nelle aree destinate a verde pubblico localizzate a nord potranno essere realizzate le opere necessarie a garantire la compatibilità idraulica degli interventi di nuova edificazione.

Unità di intervento 3 – Giardino di quartiere – area gioco

All'interno dell'unità di intervento è prevista la realizzazione di un giardino di quartiere, attraverso la quale mitigare la scarsità di attrezzature e spazi pubblici in questa parte di Casaleone.

L'area è connessa con l'intorno attraverso percorsi pedonali

Z.T.O. di appartenenza:

Fs

Strumento di intervento:

Intervento diretto

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	1.556
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.556
parchi e giardini		MQ.	1.556
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	0

Criteri per la progettazione:

- Il trattamento prevalente delle aree dovrà essere a prato, delimitato da arbusti e da alberature a filare
- Previa elaborazione di un PUA esteso alle aree a destinazione C1, confinanti a sud con l'ambito di intervento, la distribuzione delle aree edificabili e degli spazi di uso pubblico potrà subire variazioni, senza che ciò comporti variante al P.I. a condizione che:
 - rimangano inalterate le superfici fondiari e – in proporzione ad essa - la superficie utile massima realizzabile;
 - le modifiche permettano di organizzare e fruire le aree (sia quelle residenziali, sia quelle a verde pubblico) in modo più razionale.
- nelle aree potranno essere localizzate le opere necessaria a garantire la compatibilità idraulica degli interventi di nuova edificazione nelle aree contermini, purché ciò avvenga nel contesto di un accordo relativo alla gestione del sito e alla manutenzione delle opere stesse.

~~Unità di intervento 4 – Lottizzazione sud~~

~~Realizzazione di edifici a destinazione residenziale, isolati su lotto e a schiera.~~

~~Il progetto si inserisce nella strategia di ricucitura del bordo est di Capo di Sotto affrontando la questione della frammentazione di residenza e attività produttive.~~

~~Z.T.O. di appartenenza:~~

~~G2~~

~~Strumento di intervento:~~

~~Strumento urbanistico attuativo~~

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.809
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	1.228
parcheggi a raso		MQ.	437
percorsi e aree pavimentate		MQ.	791
residenze ed attività economiche			
residenze	Snp (max)	MQ.	1.430
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp (max)	MQ.	125

~~Criteria per la progettazione:~~

- ~~• I lotti residenziali saranno serviti da una strada a cul de sac accompagnata lungo il lato est da un marciapiede allargato in materiale semipermeabile e da un filare alberato.~~
- ~~• Dovrà essere previsto l'impianto di una barriera vegetale lungo il lato ovest nello spazio compreso tra gli edifici artigianali e le residenze.~~

Unità di intervento 5 4 – Vicolo Leonardo da Vinci

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale in lotti liberi

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Fs

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	1.853
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	250
percorsi e aree pavimentate		MQ.	250
residenze ed attività economiche			
residenze	Sf (max)	MQ.	1469
	Snp (max)	MQ.	338

Criteria per la progettazione:

La convenzione dovrà riguardare:

- la realizzazione di un filare alberato in associazione ad un percorso pedonale lungo il limite est dell'unità di intervento e, a titolo perequativo, la cessione delle aree necessarie al suo prolungamento verso sud, così come indicato negli elaborati grafici di progetto;
- l'allargamento di un tratto di vicolo Leonardo da Vinci, per un'estensione da definirsi in fase di progettazione dell'intervento;
- le opere necessarie per garantire la compatibilità idraulica, qualora siano collegate alla realizzazione di aree verdi, dovranno localizzarsi preferibilmente lungo i limiti est e/o nord dell'unità di intervento, in modo da essere facilmente accessibili e svolgere un ruolo di filtro tra gli spazi residenziali e le aree di uso pubblico.

- per un'estensione da definirsi con l'ITC in fase di progettazione dell'intervento La recinzione delle aree a destinazione residenziale dovrà essere arretrata lungo il limite della zona edificabile in modo da consentire un possibile allargamento di un tratto di vicolo Leonardo da Vinci.