



Comune di Casaleone - Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Istruttoria sulle osservazioni al P.I. adottato e parere tecnico per le
controdeduzioni



gennaio 2020

Comune di Casaleone - Piano degli Interventi

Ai sensi della L.R. 11/2004 Art.18

Istruttoria sulle osservazioni al P.I. adottato e parere tecnico per le controdeduzioni

gennaio 2020

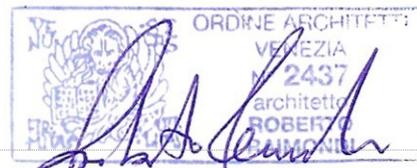
SINDACO
Andrea Gennari

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA
Ornella Ferrari

PROGETTISTA INCARICATO
Francesco Spanò



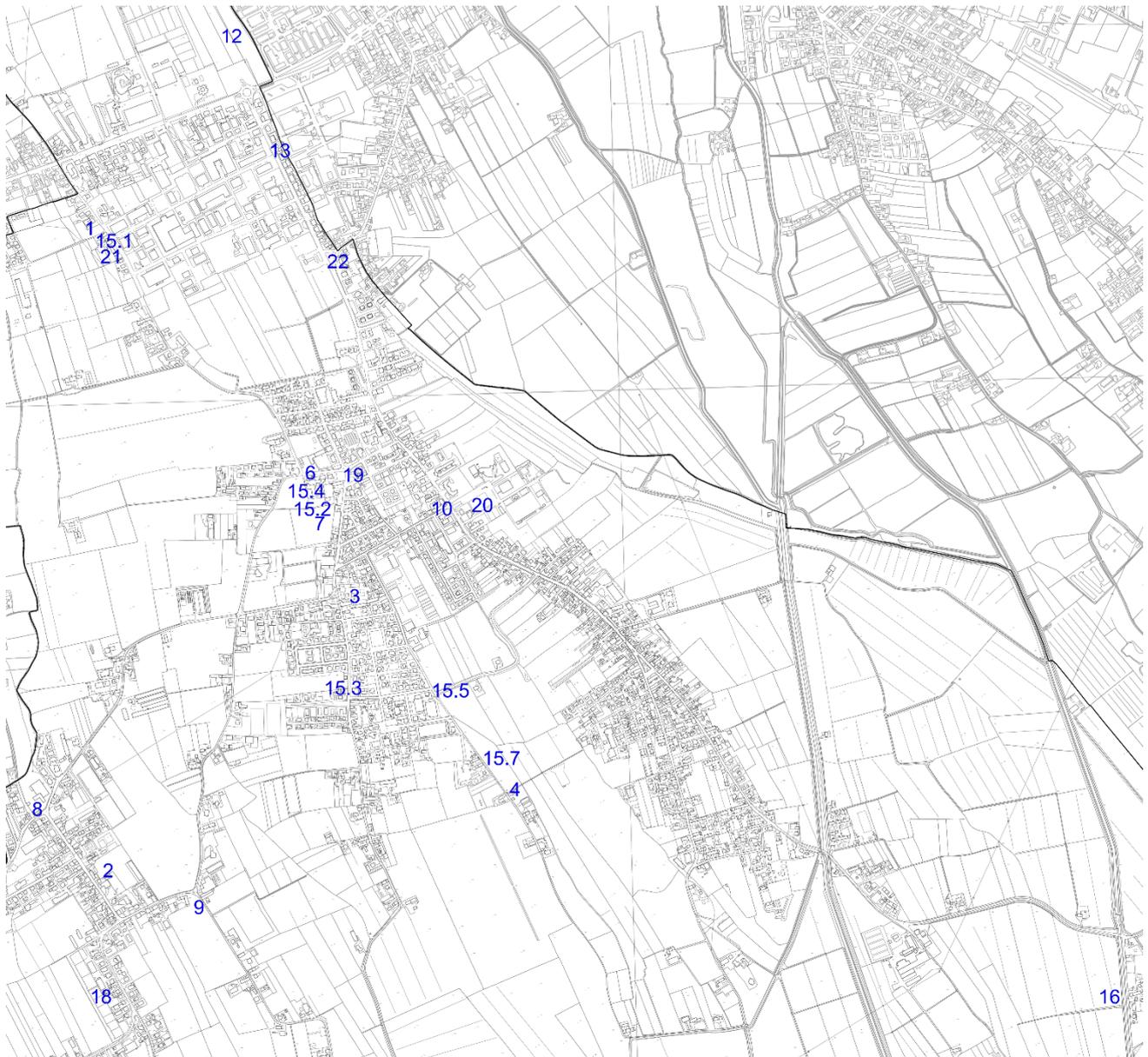
PROGETTISTA
Roberto Raimondi



INDICE

Localizzazione nel territorio comunale	6
Osservazione n°01	7
Oss.01- Piano degli Interventi adottato	7
Oss.01 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	8
Osservazione n°02	9
Oss.02 - Piano degli Interventi adottato	9
Oss.02 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	10
Osservazione n°03	11
Oss.03 - Piano degli Interventi adottato	11
Oss.03 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	12
Osservazione n°04	13
Oss.04 - Piano degli Interventi adottato	13
Osservazione n°05	15
Oss.05 - Piano degli Interventi adottato	15
Osservazione n°06	16
Oss.06 - Piano degli Interventi adottato	16
Oss.06 - Piano degli Interventi modificato	17
Osservazione n°07	18
Oss.07 - Piano degli Interventi adottato	18
Osservazione n°08	20
Oss.08 - Piano degli Interventi adottato	20
Osservazione n°09	22
Oss.09 - Piano degli Interventi adottato	22
Osservazione n°10	24
Oss.10 - Piano degli Interventi adottato	24
Osservazione n°11	25
Oss.11 - Piano degli Interventi adottato	25
Osservazione n°12	26
Oss.12 - Piano degli Interventi adottato	26
Osservazione n°13	27
Oss.13 - Piano degli Interventi adottato	27
Osservazione n°14	29
Osservazione n°15	30
Oss15.1 - Piano degli Interventi adottato	30
Oss15.3 - Piano degli Interventi adottato	31
Oss15.4 - Piano degli Interventi adottato	32
Oss15.5 - Piano degli Interventi adottato	33
Oss15.7 - Piano degli Interventi adottato	34
Oss15.9 - Piano degli Interventi adottato	35
Osservazione n°16	37
Oss.16 - Piano degli Interventi adottato	37
Osservazione n°17	38
Osservazione n°18	39
Oss.18 - Piano degli Interventi adottato	39
Osservazione n°19	40
Oss.19 - Piano degli Interventi adottato	40
Osservazione n°20	41
Oss.20 - Piano degli Interventi adottato	41
Osservazione n°21	42
Oss.21 - Piano degli Interventi adottato	42
Osservazione n°22	43
Oss.22 - Piano degli Interventi adottato	43
Osservazione n°23	45

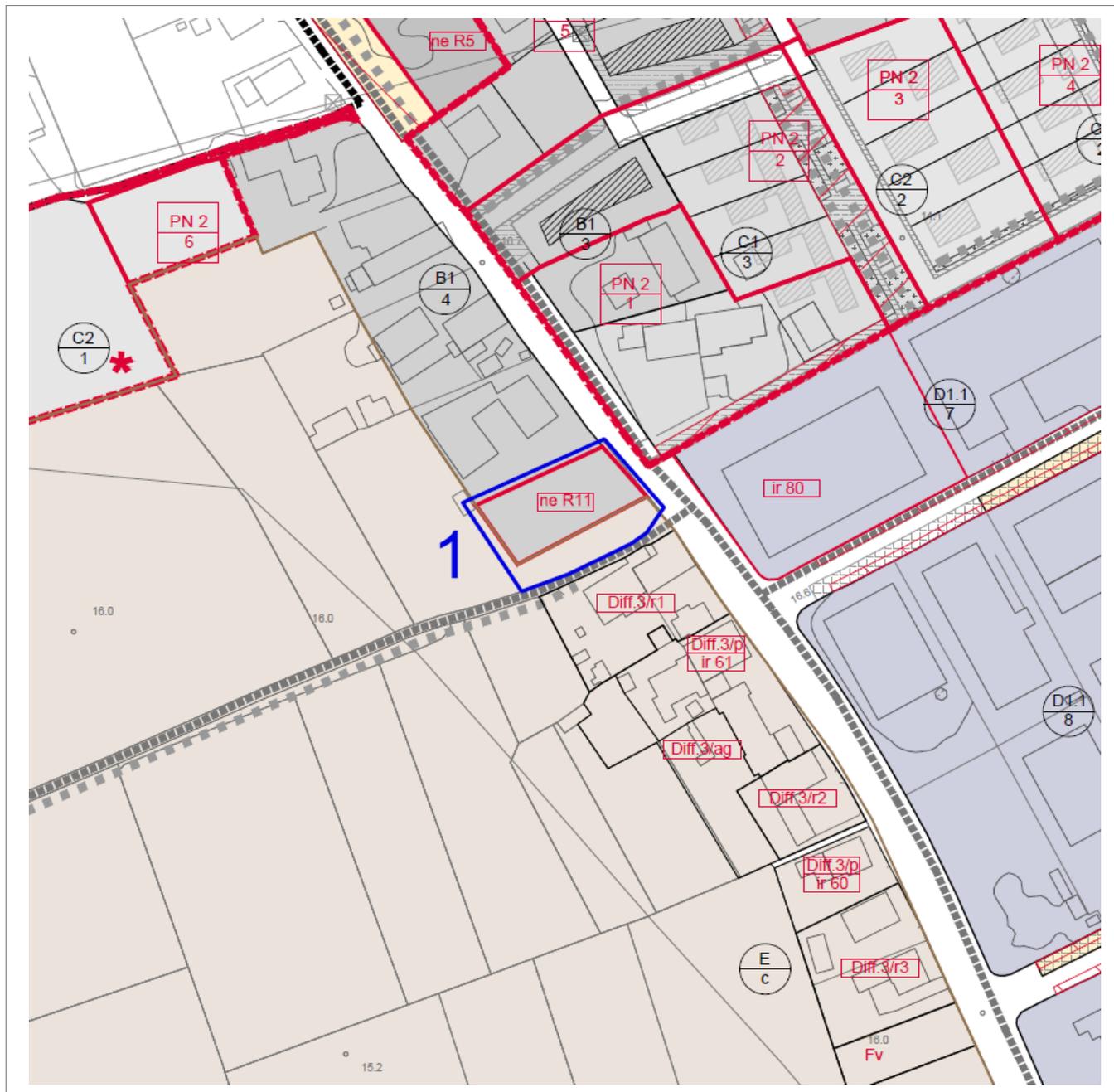
Localizzazione nel territorio comunale



Osservazione n°01

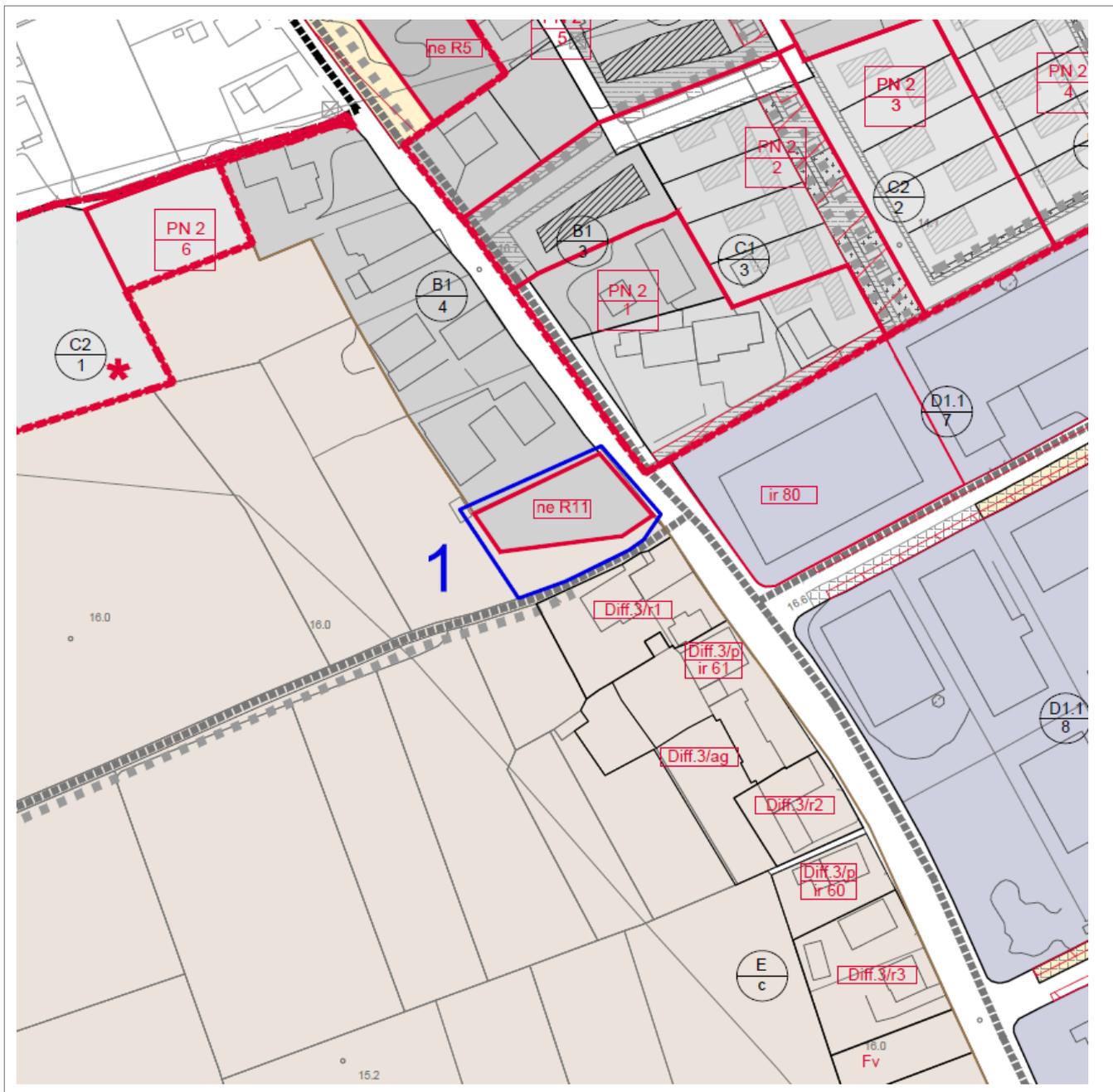
Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
01	11710	29/11/2019	PERONI Davide	Casaleone	via Capersa

Oss.01- Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si chiede che l'area indicata venga modificata come da prospetto allegato. (si allega planimetria del futuro fabbricato con l'area evidenziata e delimitata da linea azzurra).	FAVOREVOLE A seguito di confronto con il tecnico del latore dell'osservazione si valuta ammissibile la richiesta contenuta nell'osservazione.	Modifica agli elaborati grafici

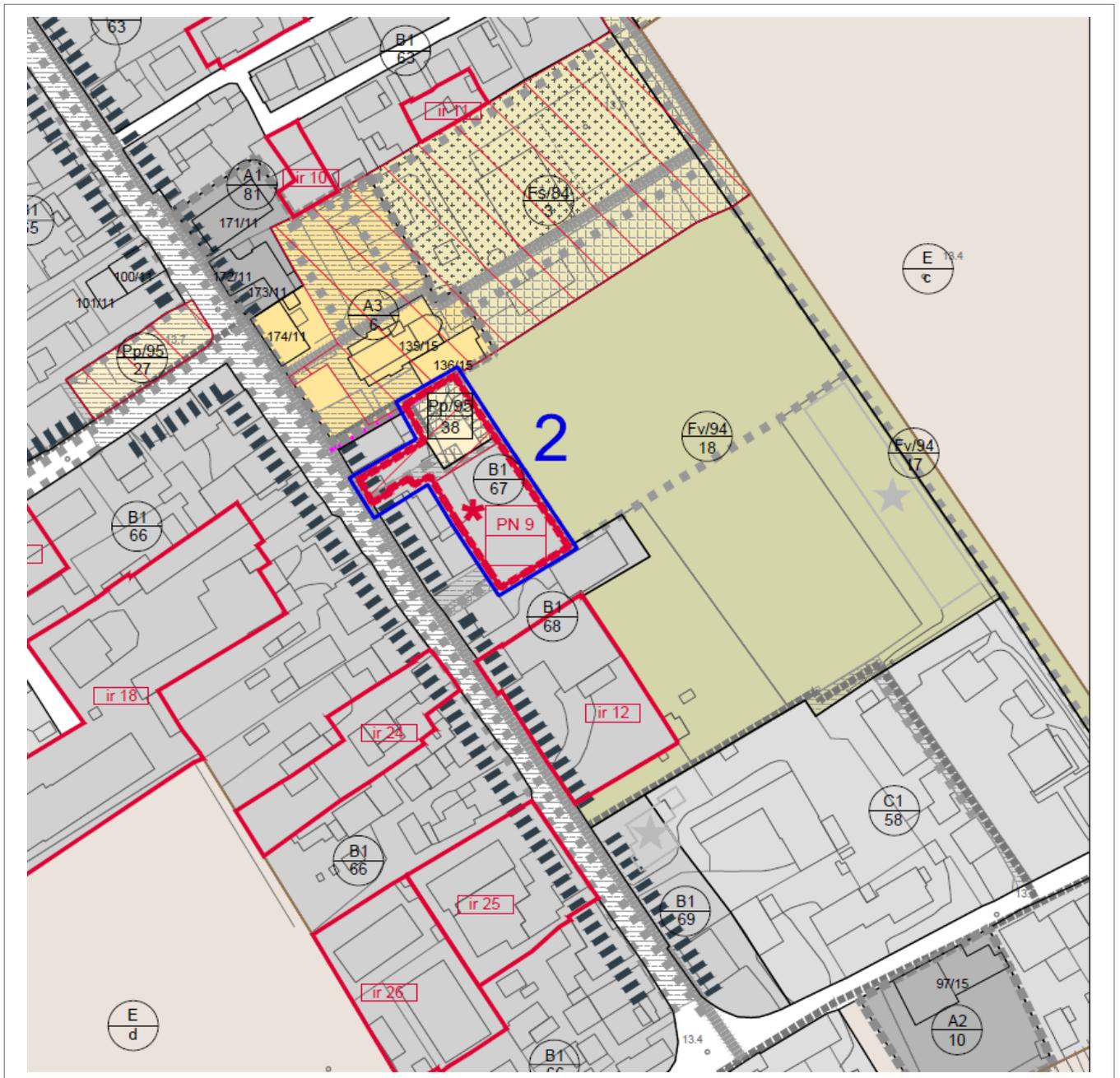
Oss.01 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°02

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
02	11711	29/11/2019	GENNARI Alessio, TAIDELLO Giulia, CHIAVEGATO Federico, CHAIVEGATO Elisabetta	Sustinenza	Via G. Garibaldi

Oss.02 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede che l'area prevista a parcheggio compresa nel m. n. 253 di proprietà coniugi Gennari Alessio e Tadiello Giulia sia rimossa dalla	FAVOREVOLE La previsione di parcheggio ad uso pubblico (originariamente motivata dall'estensione del progetto di sviluppo	Modifica • agli elaborati grafici di progetto viene soppresso il Progetto Norma n°9

loro proprietà e spostata sull'area adiacente di proprietà f.lli Chiavegato Federico ed Elisabetta nel modo che sarà ritenuto più opportuno, mantenendo il corridoio verticale che si è venuto a creare con la demolizione dei fabbricati come accesso da via G. Garibaldi alla zona "Fv/94" Si allega proposta di variazione al P.I.

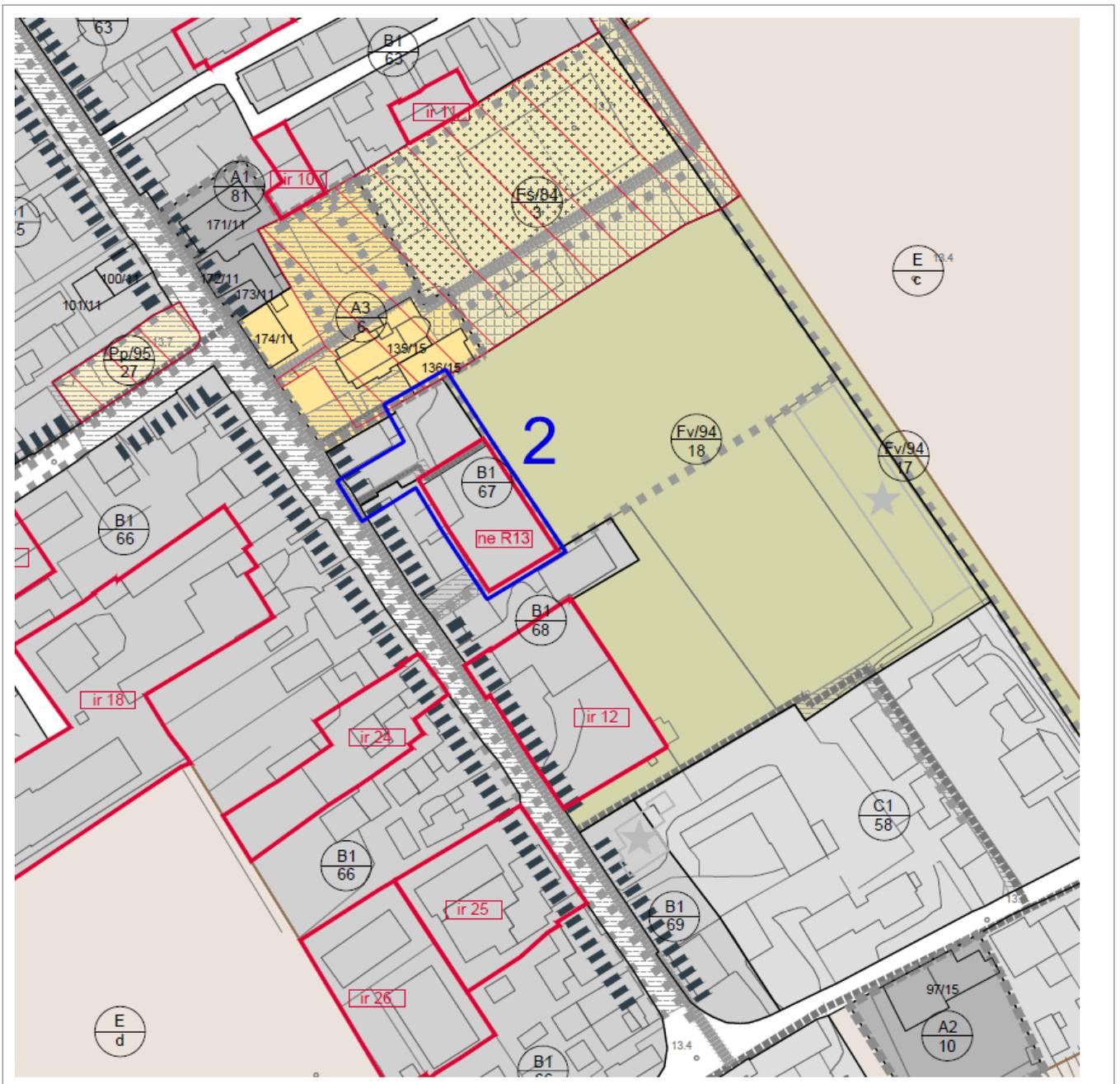
insediativo) è stata trasformata in norme finalizzate a garantire un'adeguata dotazione di parcheggio privato.

aggiunto l'ambito ne R13

- alle NTO dove, all'Art. 97.- **Unità urbanistiche di nuova edificazione a destinazione residenziale** viene aggiunta la seguente norma specifica per l'ambito ne R13:

ne R13 – Via Garibaldi. Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere una dotazione di 4 posti auto localizzati all'esterno delle aree recintate di pertinenza degli spazi residenziali. Tali parcheggi potranno essere computati quale dotazione ai fini della L.122/89.

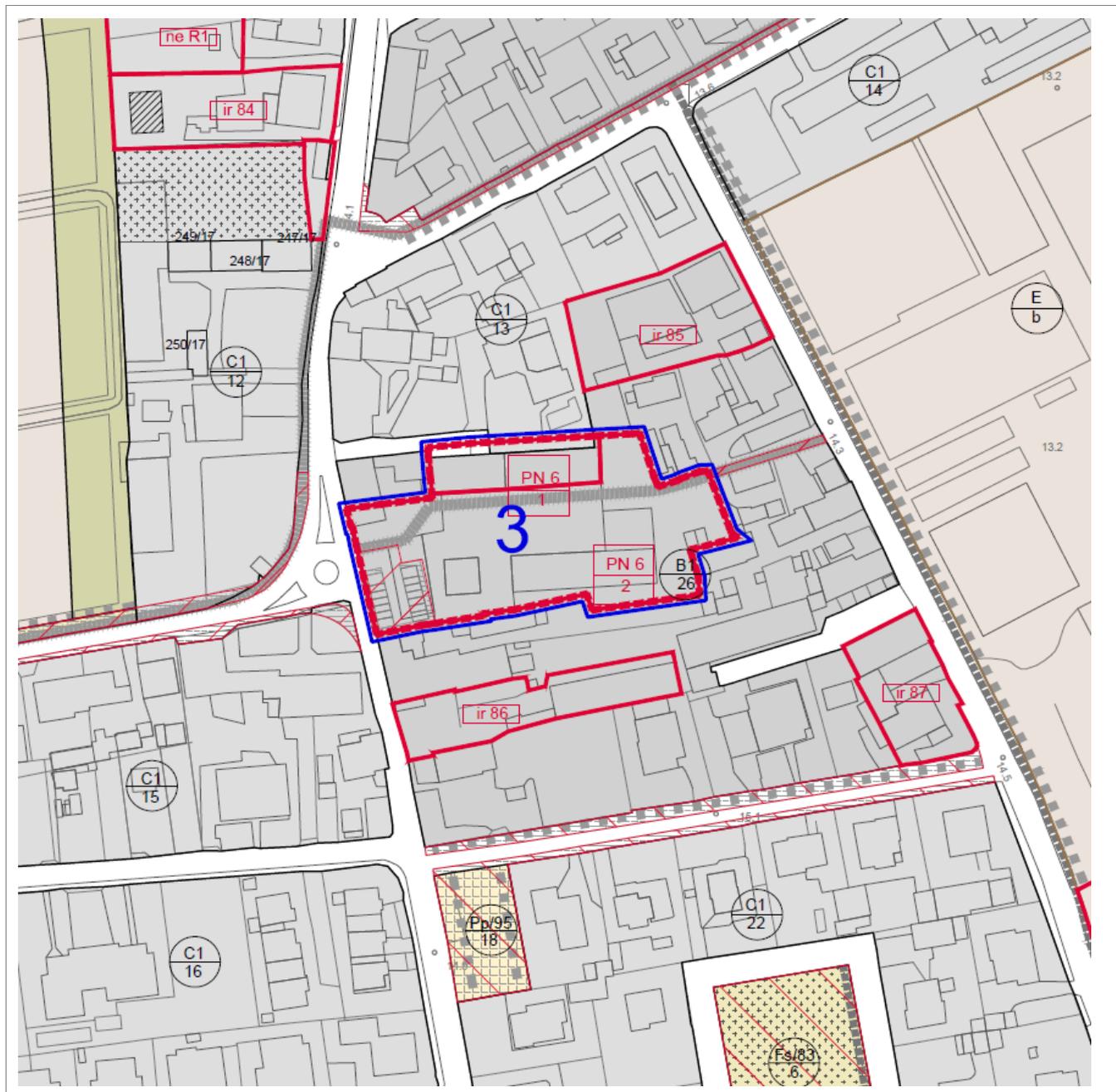
Oss.02 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°03

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
03	12302	26/11/2019	BAY INVESTMENT ITALIA S.R.L.	Casaleone	Via Don Guanella, via Cadallora

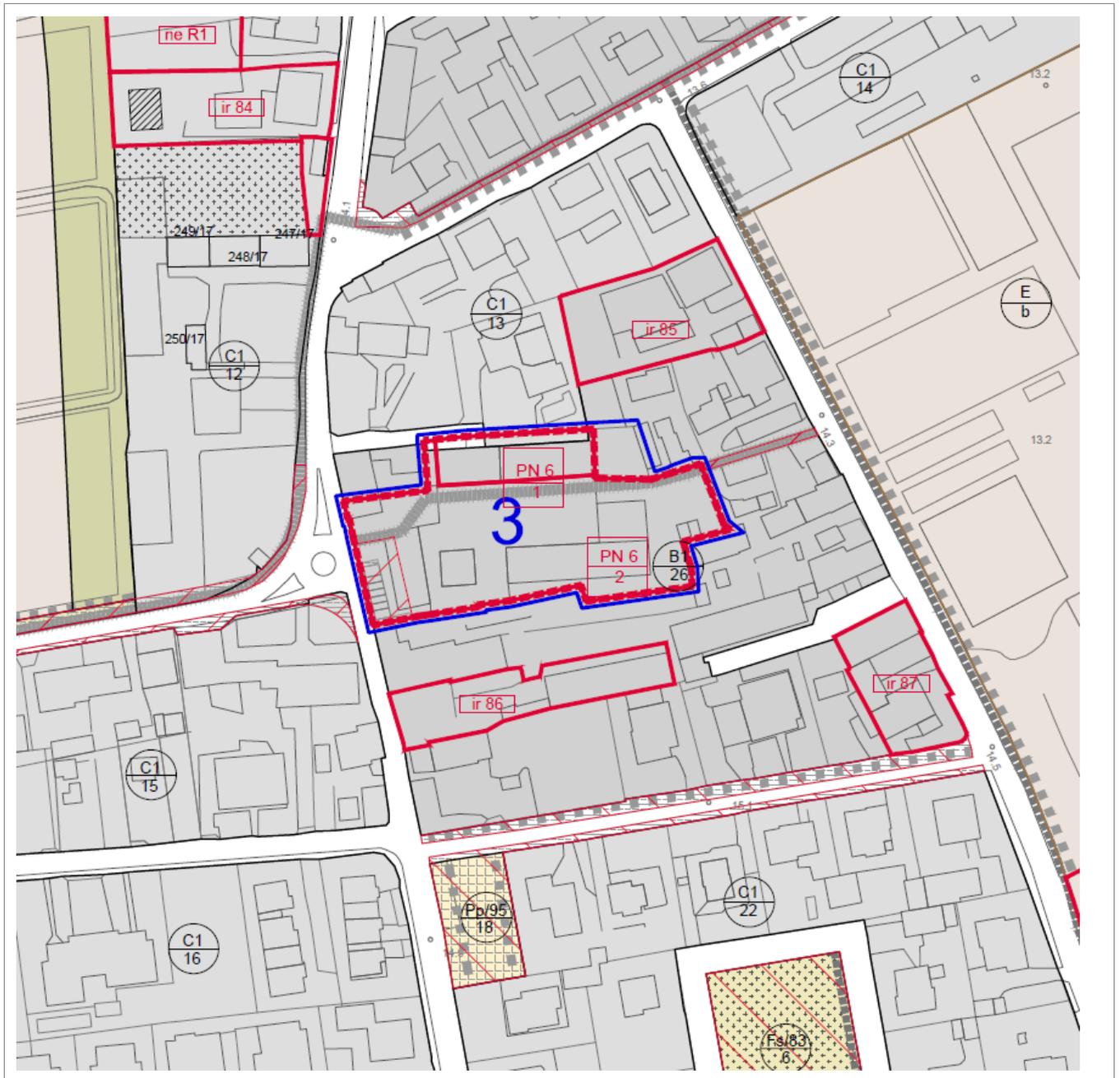
Oss.03 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>L'osservazione è articolata in due punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Si chiede il parziale stralcio di terreno compreso nel PN6/2 e un piccolo ampliamento in zona nord-ovest, previa demolizione 	<p>FAVOREVOLE</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione consente di precisare i contenuti del Progetto Norma, escludendo dall'unità</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto; alle NTO, sostituendo il dato relativo alla Superficie territoriale del Progetto Norma n. 6 e dell'Unità di intervento 6.2 che vengono ridotti

di edifici fatiscenti;	di intervento soggetti terzi e immobili non essenziali per la razionale attuazione del progetto.	rispettivamente a: 5.064 mq e 4.306 mq.
<ul style="list-style-type: none"> si manifesta l'intenzione della ditta richiedente di rinunciare al diritto di passo carraio proveniente da Via Frittaia. 	<p>NON PERTINENTE</p> <p>La questione non ha alcuna attinenza con il Piano degli Interventi adottato.</p>	Nessuna

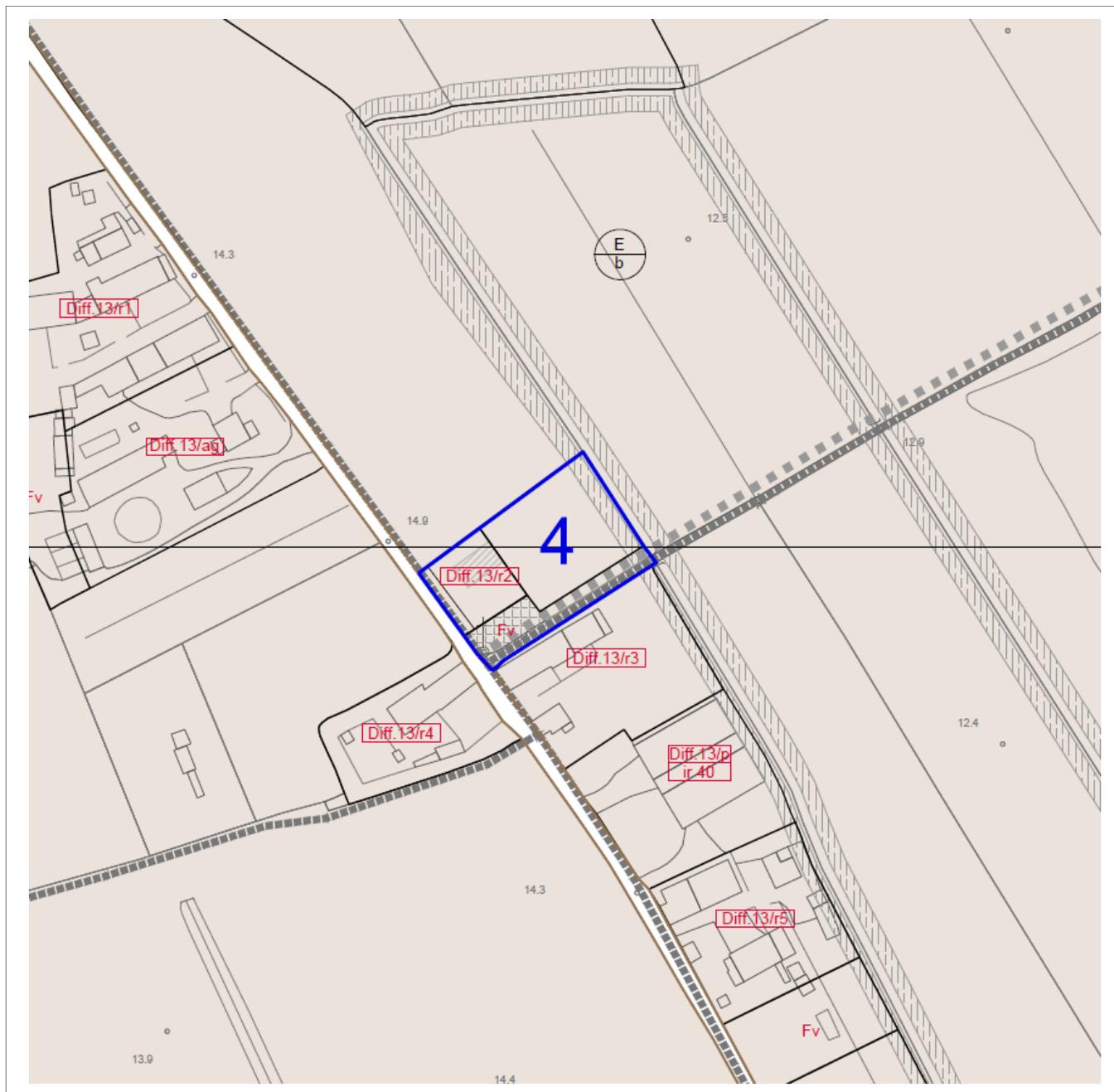
Oss.03 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°04

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
04	12502	29/11/2019	ZONZINI Claudio, POSSEMATO Elena	Casaleone	Via Frittaia

Oss.04 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Con l'osservazione, articolata in tre punti, si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> di prorogare la scadenza del termine quinquennale riferita all'accordo sottoscritto in data 16/12/2013 n. rep. 173, relativo alla realizzazione di un'area di 	<p>NON PERTINENTE</p> <p>La previsione di volumetria predefinita è presente negli elaborati del P.I. adottato.</p> <p>Si fa presente tuttavia che, benché</p>	<p>Nessuna</p>

completamento a destinazione residenziale nell'area di proprietà sita in via Frittaia.	l'area non sia zona di espansione, ma ricada in area di "Edificazione diffusa", le condizioni previste dall'atto unilaterale fanno sì che la proroga di validità dello stesso, alle condizioni definite all'Art. 18 c7bis. della L.R.11/2004, non possa superare 5 anni a decorrere dalla data di approvazione del presente P.I.	
<ul style="list-style-type: none"> • chiarire i contenuti della norma relativa all'unità urbanistica nello specifico dell'obbligo di progetto unitario 	<p>NON PERTINENTE</p> <p>Non si tratta di un'osservazione ma di una richiesta di chiarimento. L'obiettivo dei progetti unitari è di salvaguardare la realizzabilità delle opere di interesse pubblico; in questo caso l'uso pubblico del percorso ciclabile, associato al filare alberato, e la realizzazione di un parcheggio pertinenziale all'esterno del lotto.</p>	<p>Modifica alle Nome Tecniche Operative. Si coglie l'occasione per integrare la norma, specificando con gli obiettivi del progetto unitario.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • di rinunciare all'intervento previsto dall'accordo sottoscritto in data 16/12/2013 n. rep. 174, relativo alla realizzazione di un'area di completamento a scopo sociale nell'area di proprietà sita in via Frittaia 	<p>NON PERTINENTE</p> <p>La previsione è decaduta e non è stata rinnovata nel Piano degli Interventi adottato. Si prende comunque atto del venir meno dell'interesse della parte proponente.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°05

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
05	12723	04/12/2019	CASALEONE VIVA - FABEN Marica	Varie aree del territorio comunale	

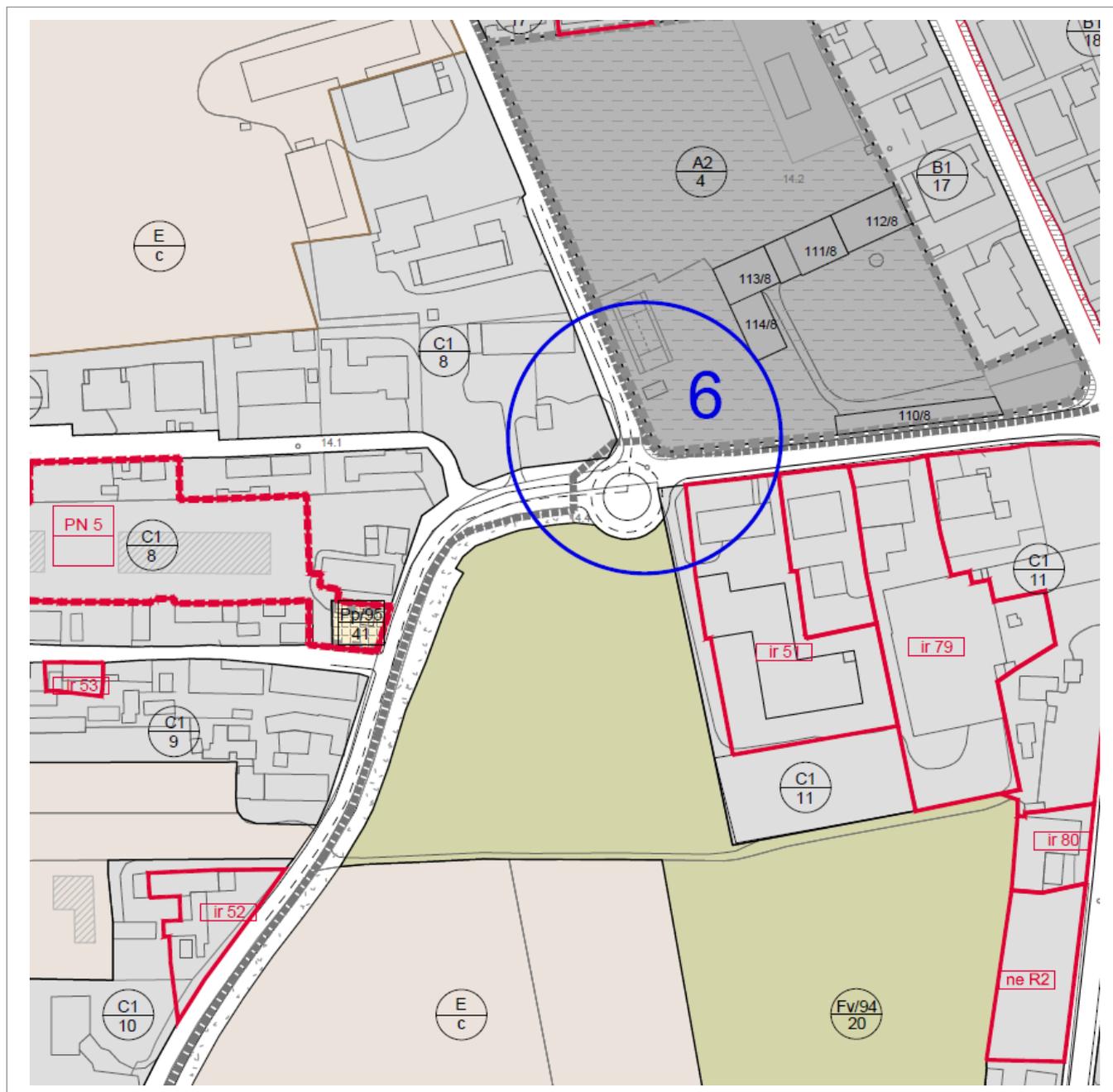
Oss.05 - Piano degli Interventi adottato

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Togliere o rivalutare correttamente le previsioni di collegamento con passaggi ciclabili / pedonali previste nel piano. Ad esempio, quelle evidenziate (ma si chiede la revisione anche delle altre) sono difficilmente realizzabili a causa dell'insistenza su proprietà esterne al piano norma o di lottizzazione i due esempi elencati: via Caduti di Nassiriya - via Veneto e via Oppi con via Frittaia, insistono su superfici adibite a strade di collegamento interno a servizio delle abitazioni.	<p>NON PERTINENTE</p> <p>Si apprezzano le finalità del contributo partecipativo, tuttavia si rileva che esse sono già contenute nel Piano degli Interventi.</p> <p>I percorsi rappresentati negli elaborati grafici indicano l'obiettivo di realizzare un collegamento pedonale tra strade separate da isolati estremamente "privatizzati". Tale tipo di collegamenti potrà essere realizzato, per esempio nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica o quale integrazione alle opere di urbanizzazione legato a un permesso di costruire convenzionato.</p> <p>In merito ad una rivalutazione corretta dei tracciati si ribadisce quindi che essi non sono prescrittivi né costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, ma semplice indicazione che L'Ufficio Tecnico e i progettisti degli interventi edilizi dovranno valutare e precisare in fase progettuale.</p>	Nessuna

Osservazione n°06

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
06	12724	04/12/2019	CASALEONE VIVA - FABEN Marica	Casaleone	Incrocio tra via Ghiacciaia e via G. Marconi.

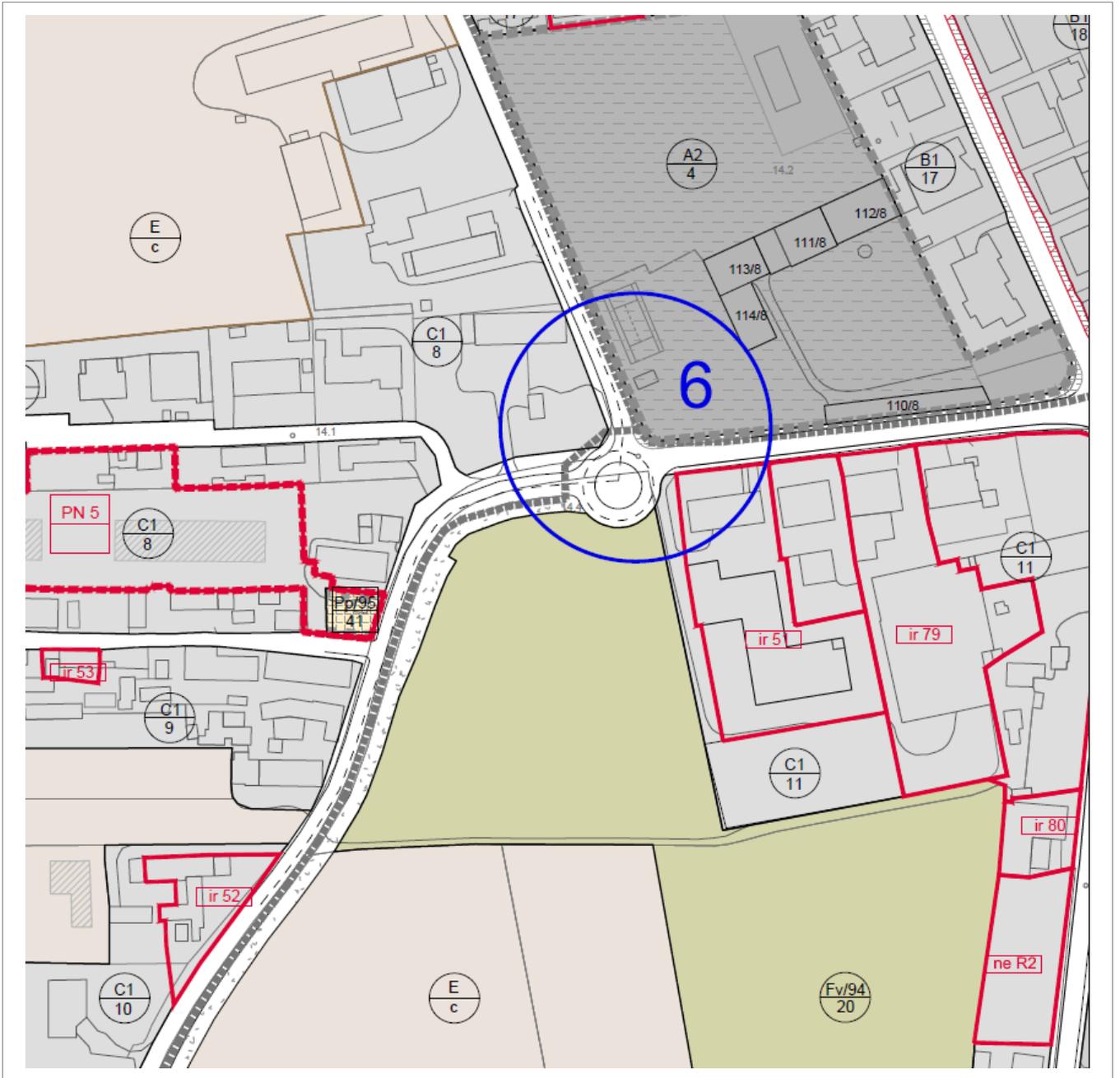
Oss.06 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si propone di valutare l'opportunità di una previsione di rotatoria tra via Ghiacciaia e via G. Marconi. L'introduzione di una rotatoria potrebbe risolvere con minori interventi l'intersezione in oggetto. se la previsione fosse mantenuta, per essere realizzabile	NON PERTINENTE La previsione della rotatoria è presente negli elaborati del P.I. adottato.	L'esame dell'osservazione ha evidenziato un errore materiale nell'elaborato cartografico, nel quale alla rotatoria in progetto appare sovrapposta una parte della ZTO C1/11. L'elaborato grafico viene corretto, arretrando il limite dell'area edificabile

economicamente, dovrebbe essere compresa in un intervento che comprenda i lotti adiacenti, o essere introdotta con lo stralcio funzionale della ciclabile.

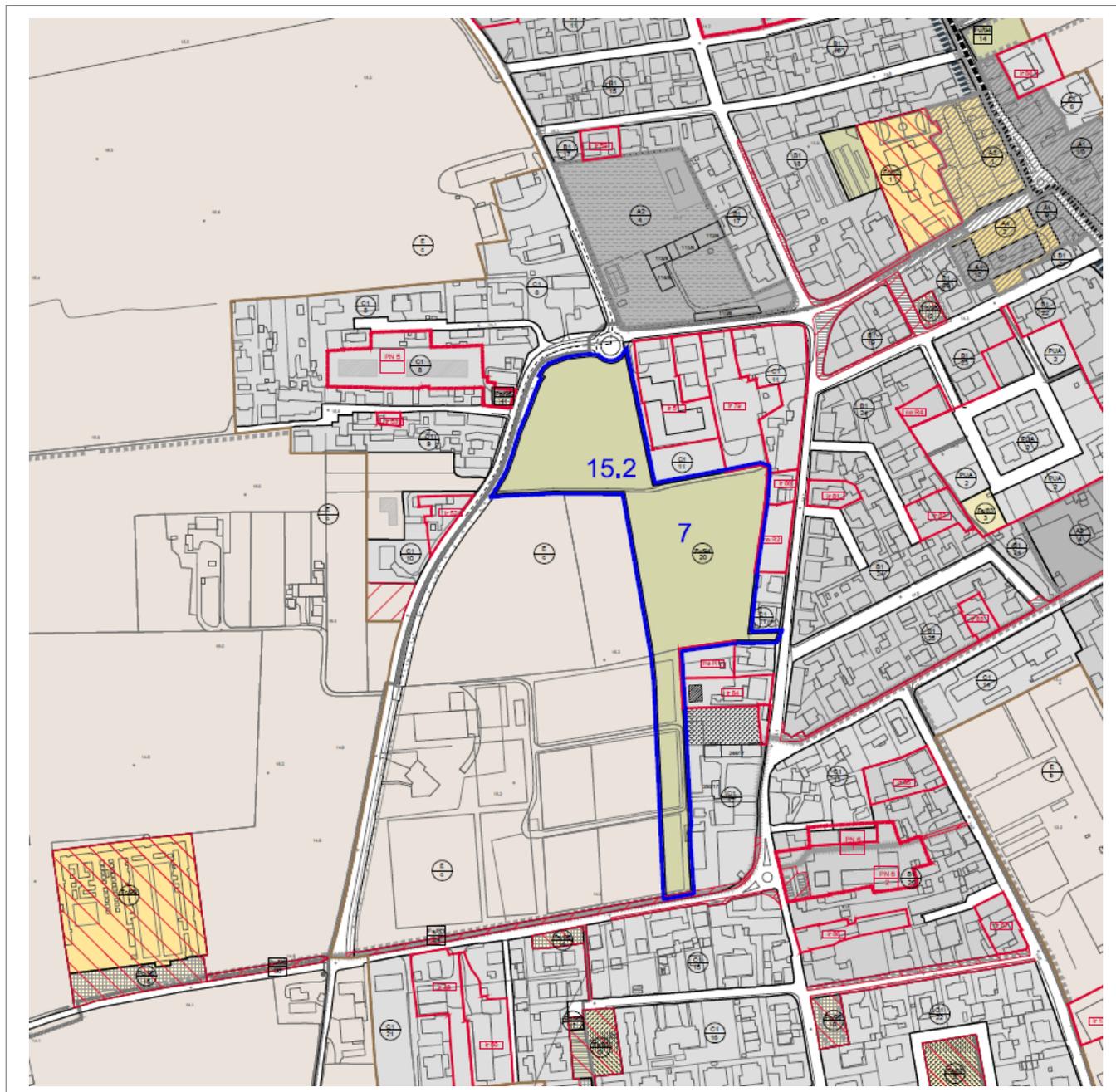
Oss.06 - Piano degli Interventi modificato



Osservazione n°07

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
07	12725	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Marconi

Oss.07 - Piano degli Interventi adottato



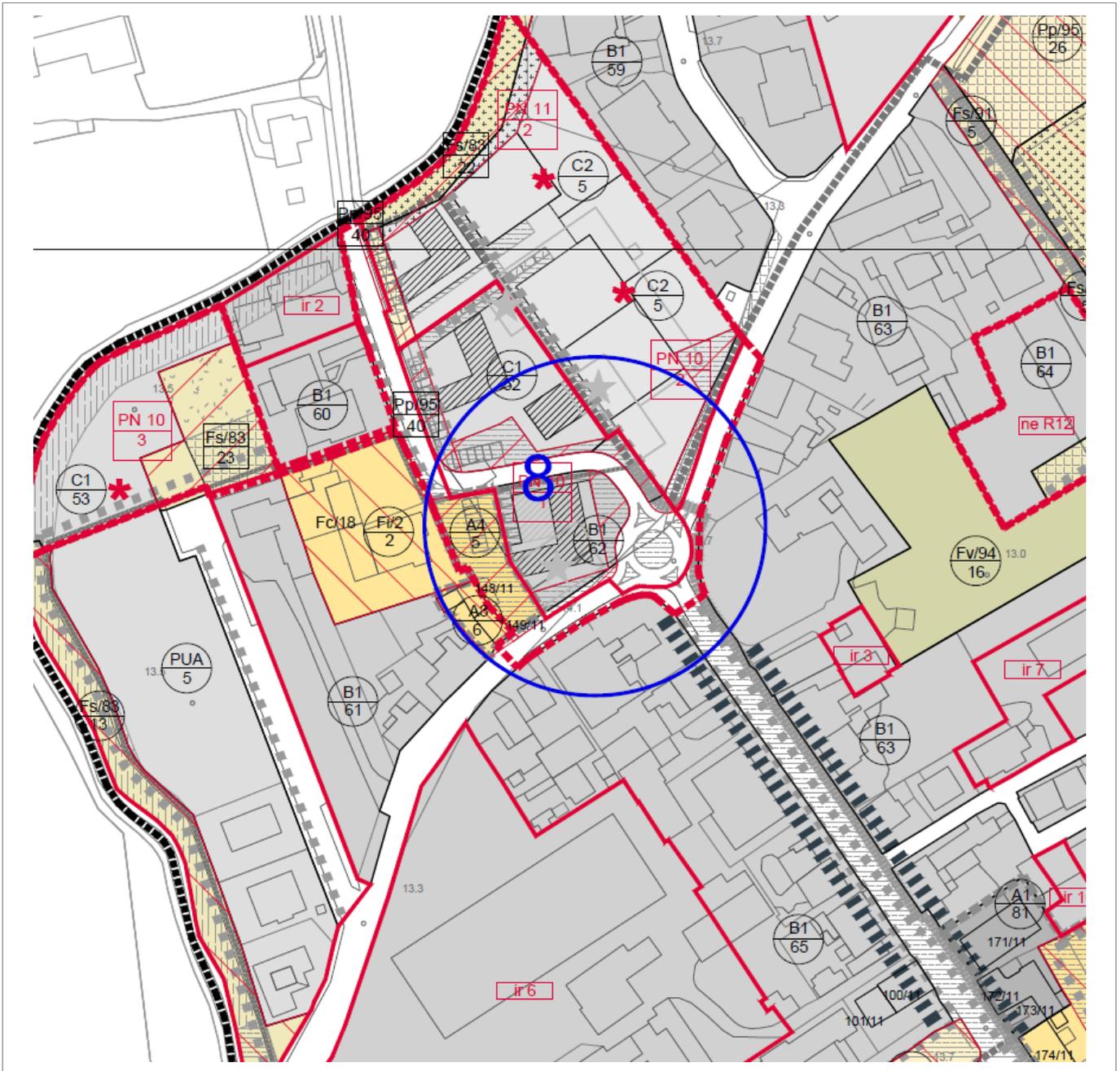
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in tre parti		
7.1 La ZTO Fv nel P.I. variato sembra troppo ampia e non funzionale.	CONTRARIO La localizzazione di una fascia di filtro in ZTO Fv è funzionale alla tutela della qualità ambientale e paesaggistica delle abitazioni localizzate lungo via Cadallora, le quali sarebbero penalizzate dalla	Nessuna

	eccessiva prossimità di strutture agricole produttive.	
7.2 Si chiede di introdurre un'area a nord dell'area agricola da utilizzare per interventi pubblico/privato per l'introduzione di una previsione di residenze sociali, o per anziani (vista la centralità e prossimità al centro) o per giovani coppie. L'intervento potrebbe essere agevolato dal Comune con lo sgravio degli oneri in cambio della realizzazione delle opere.	CONTRARIO Non si sono manifestate iniziative in tal senso da parte dei proprietari dei suoli, né da operatori del settore immobiliare interessati all'avvio di progetti di sviluppo.	Nessuna
7.3 Si chiede di prevedere inoltre di ridurre la ZTO Fv sul lato ovest per lasciare spazio alla zona agricola e la realizzazione di impianti per la conduzione dei fondi (es magazzini agricoli) confermando la fascia di protezione in ZTO Fv fino a sud in via don Guanella per una sezione adeguata ma non eccessiva. Si rinvia ad un elaborato grafico.	CONTRARIO Si ribadisce la risposta alla prima parte dell'osservazione	Nessuna

Osservazione n°08

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
08	12727	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Pralungo – via Piave

Oss.08 - Piano degli Interventi adottato



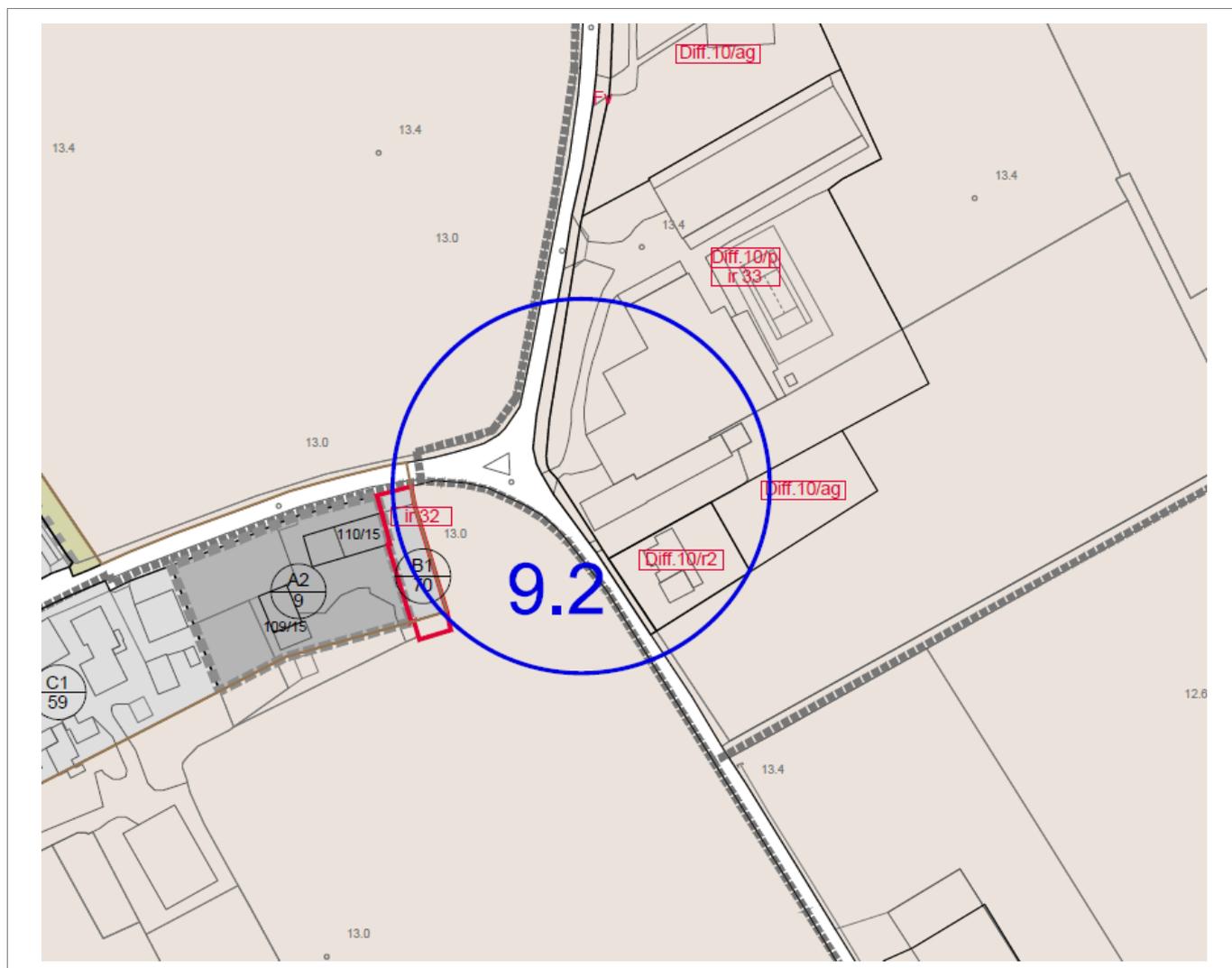
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in due parti		Modifica:
Si chiede di svincolare la progettazione e la realizzazione della rotatoria dall'ambito dell'intervento di recupero (già di difficile realizzazione di per sé)	CONTRARIO La realizzazione della rotatoria rappresenta una condizione indispensabile per l'attuazione dell'intervento di riconversione di	Nessuna

	quest'area, posta all'ingresso della frazione. Ciò non toglie che essa possa essere realizzata anticipatamente, anche su iniziativa pubblica, con un progetto in variante urbanistica, qualora se ne riconosca la necessità.	
Si chiede che il parcheggio di fronte alla scuola materna sia reso realizzabile indipendentemente dall'attuazione dell'intervento di recupero. La messa in sicurezza di questo tratto di strada e di parcheggio deve essere indipendente dalle tempistiche dell'intervento di recupero degli immobili (ex Arredostil)	<p>CONTRARIO</p> <p>L'attuazione dell'intervento di riconversione dell'area ex Arredostil potrebbe garantire un sensibile miglioramento della dotazione di spazi aperti e parcheggi, prossimi alla scuola materna, allontanandone l'ingresso dal transito automobilistico (peraltro limitato) che interessa via Piave.</p> <p>Come tutte le opere pubbliche il parcheggio può essere realizzato con variante urbanistica "semplificata", qualora sia adeguatamente programmato.</p>	Nessuna

Osservazione n°09

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
09	12728	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	via Prepaganin, incrocio tra via Bassa e via Villa

Oss.09 - Piano degli Interventi adottato



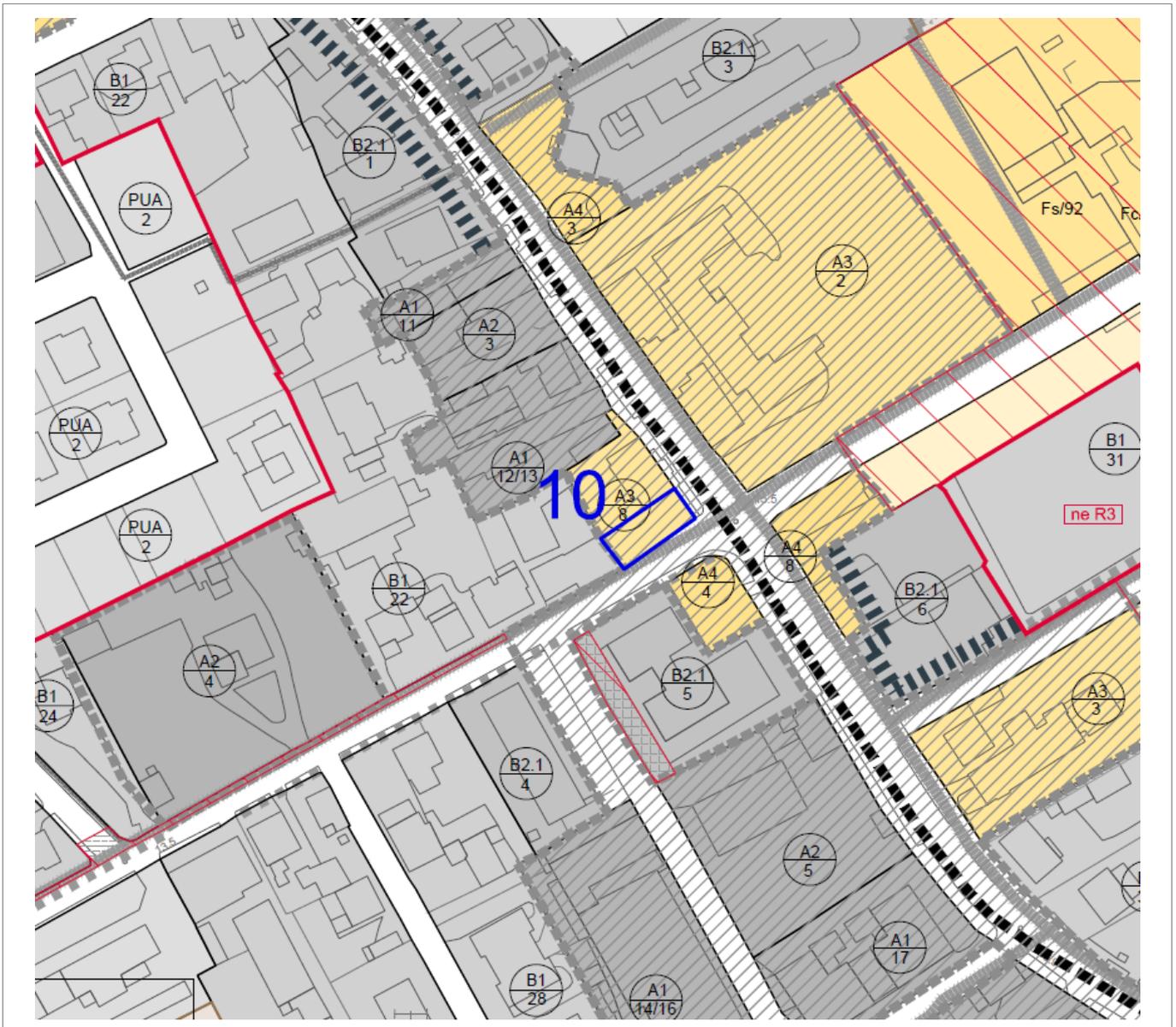
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in due parti:		
9.1 Spostare la previsione di pista ciclabile a ridosso di quelle che erano le lottizzazioni soggette a Progetto Norma stralciate dal Piano, dall'attuale posizione a ovest a nuova posizione ad est, affiancando e aumentando la sezione stradale di via Prepaganin.	NON PERTINENTE Il tracciato delle piste ciclabili indicato negli elaborati di progetto rappresenta un'indicazione priva di valore prescrittivo. Ciò premesso, essendo il lato est della strada più densamente edificato, il tracciato della ciclabile sarebbe soggetto ad un maggior numero di interferenze con accessi, recinzioni ecc.	Nessuna
9.2 Risolvere l'eventuale incrocio con via Bassa e via Villa con nuova rotatoria.	CONTRARIO Premesso che le strade che si intersecano via Bassa, via Villa e via Prepaganin hanno una sezione limitata	Nessuna

	che male si concilia con le caratteristiche geometriche richieste ad una rotatoria, anche di dimensioni ridotte, si rileva che mancano dati significativi su traffico e incidentalità che giustifichino la realizzazione di una rotatoria nel territorio agricolo.	
--	--	--

Osservazione n°10

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
10	12729	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Vittorio Veneto – Via Cesare Battisti

Oss.10 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si chiede di introdurre previsioni di progetto per l'ex Teatro Pisciotta, definendo l'ambito di utilizzo dell'immobile: turistico ricettivo - culturale - sala polivalente - biblioteca. Definendo l'ambito, diventerà ovviamente concreta la possibilità di recupero dell'immobile. l'introduzione della Z.T.O. A/3 risulta per questo immobile molto generica.	NON PERTINENTE La proposta è di indubbio interesse, tuttavia va evidenziato che la possibilità di insediare attività turistico ricettive e terziarie è già ammessa dalle Norme tecniche della ZTO A3.	Nessuna

Osservazione n°11

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
11	12730	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Veneto, Piazza del Popolo, via Mazzini

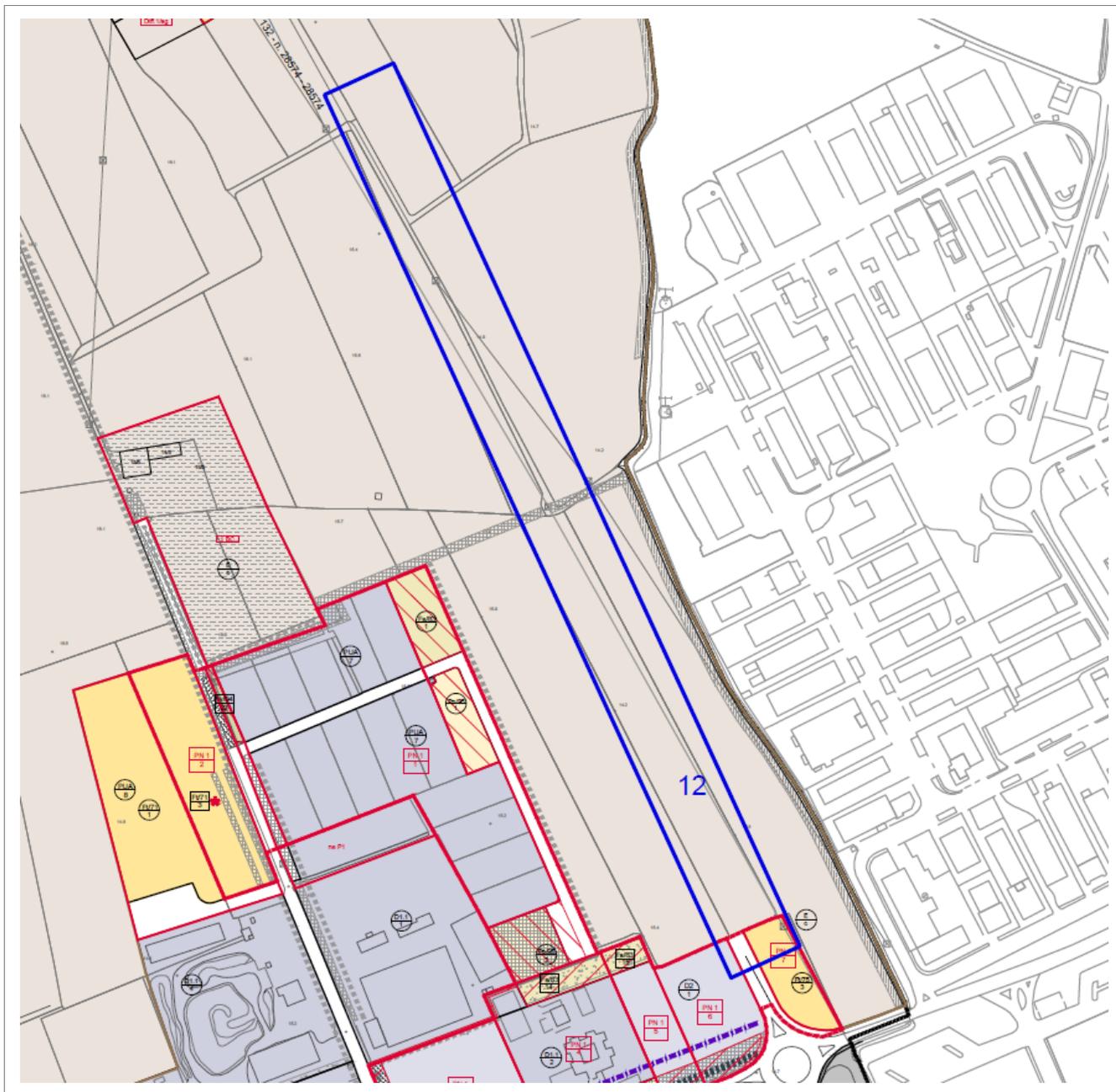
Oss.11 - Piano degli Interventi adottato

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Reintrodurre eventuali fronti commerciali specialmente sulle zone B, nelle aree significative in zona A. esempi di sovrapposizione manchevole o erronea: - Via Veneto 89 ex Piccinato, Piazza del Popolo 81 via Mazzini 60 - 82 - 89 (ex macelleria) questi sono solo alcuni esempi ma si richiede una revisione generale per evitare che alcune attività abbiano indicazioni di piano erronee o carenti.	FAVOREVOLE Sebbene la destinazione commerciale sia ammessa nelle aree segnalate dall'osservazione, quest'ultima evidenzia quanto la rappresentazione dei "fronti commerciali" risulti più efficace e chiaramente comprensibile rispetto alla semplice norma della ZTO.	Modifica: <ul style="list-style-type: none">• agli elaborati grafici di progetto "Zone Significative. Luoghi centrali" n°2.1.1 e 2.1.2

Osservazione n°12

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
12	12731	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Martiri della Libertà e aree lungo la sua prosecuzione verso nord

Oss.12 - Piano degli Interventi adottato

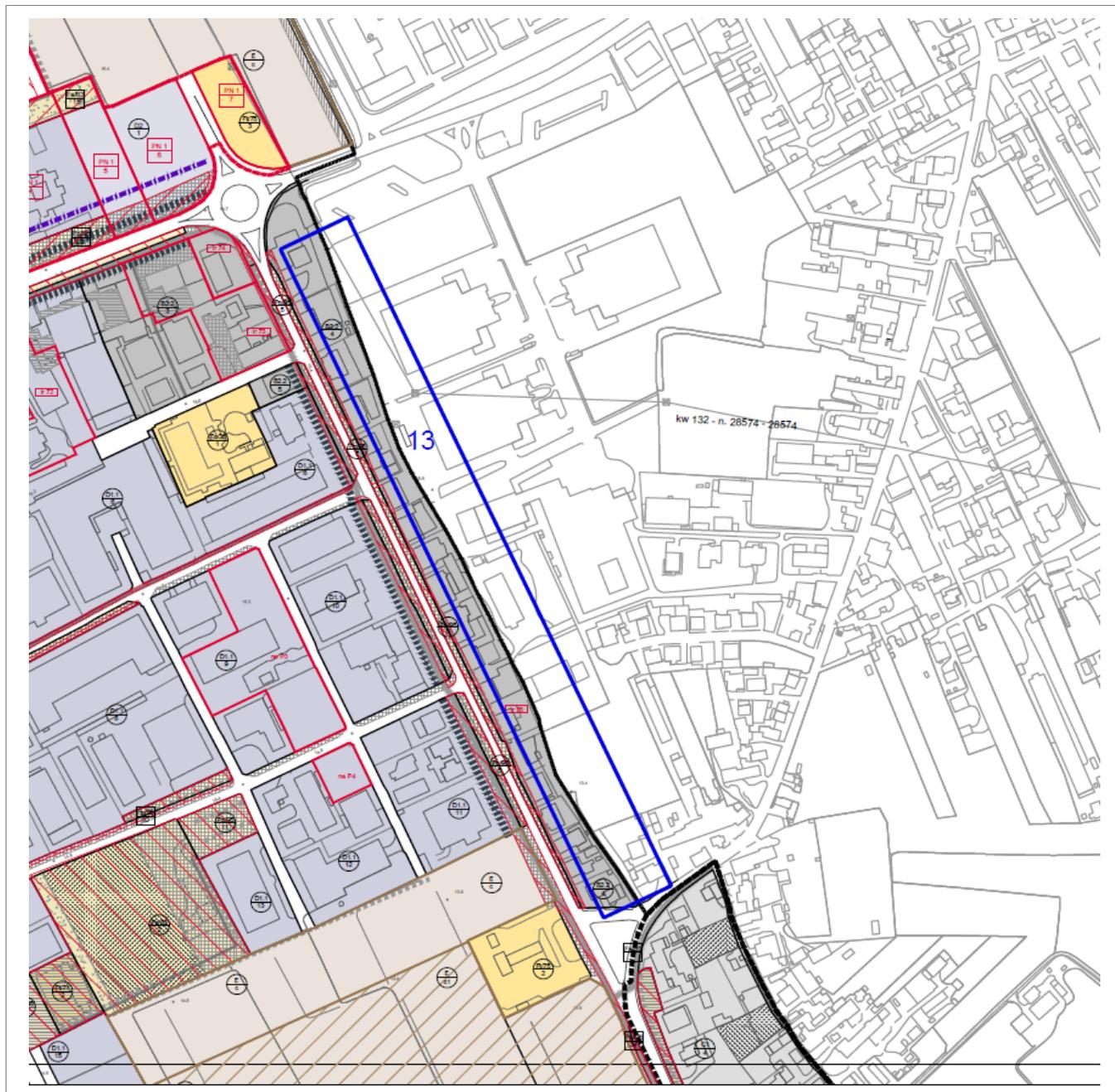


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si propone di reintrodurre la bretella di collegamento tra Viale Martiri della Libertà e la prevista variante alla S.R. n°10. Tale previsione si giustifica con la reintroduzione da parte della Regione Veneto per il 2020 come priorità di esecuzione della padana inferiore primo stralcio	NON PERTINENTE La previsione dell'infrastruttura è presente nel PAT vigente e verrà introdotta nel Piano degli Interventi, allorquando sarà approvato il progetto definitivo dello stralcio delle Variante alla SR10 e delle relative infrastrutture di raccordo.	Nessuna

Osservazione n°13

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
13	12732	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Viale Martiri della Libertà

Oss.13 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Lungo il tratto di scolo Rabbiosa a est di Viale Martiri della Libertà si chiede la possibilità di derogare la distanza degli edifici dallo scolo, in particolare per quei fabbricati interessati da procedimenti di condono non ultimati o in via di perfezionamento proprio a causa	CONTRARIO Il corso della Rabbiosa rappresenta una criticità del territorio comunale e un elemento di fragilità lungo il quale tutelare il più possibile le possibilità di intervento, pertanto è indispensabile mantenere la fascia di rispetto.	Nessuna

<p>della fascia di rispetto consortile. Tale fascia esiste per i fossati aperti, in questo caso lo scolo è completamente tombato. si rileva che il Comune di Cerea non ha introdotto nel PAT alcun vincolo sul tratto in oggetto. si chiede la deroga almeno fino al confine dei fabbricati esistenti o di togliere il vincolo.</p>		
---	--	--

Osservazione n°14

Oss.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
14	12753	04/12/2019	CASALEONE VIVA - FABEN Marica	Centri storici del territorio comunale	

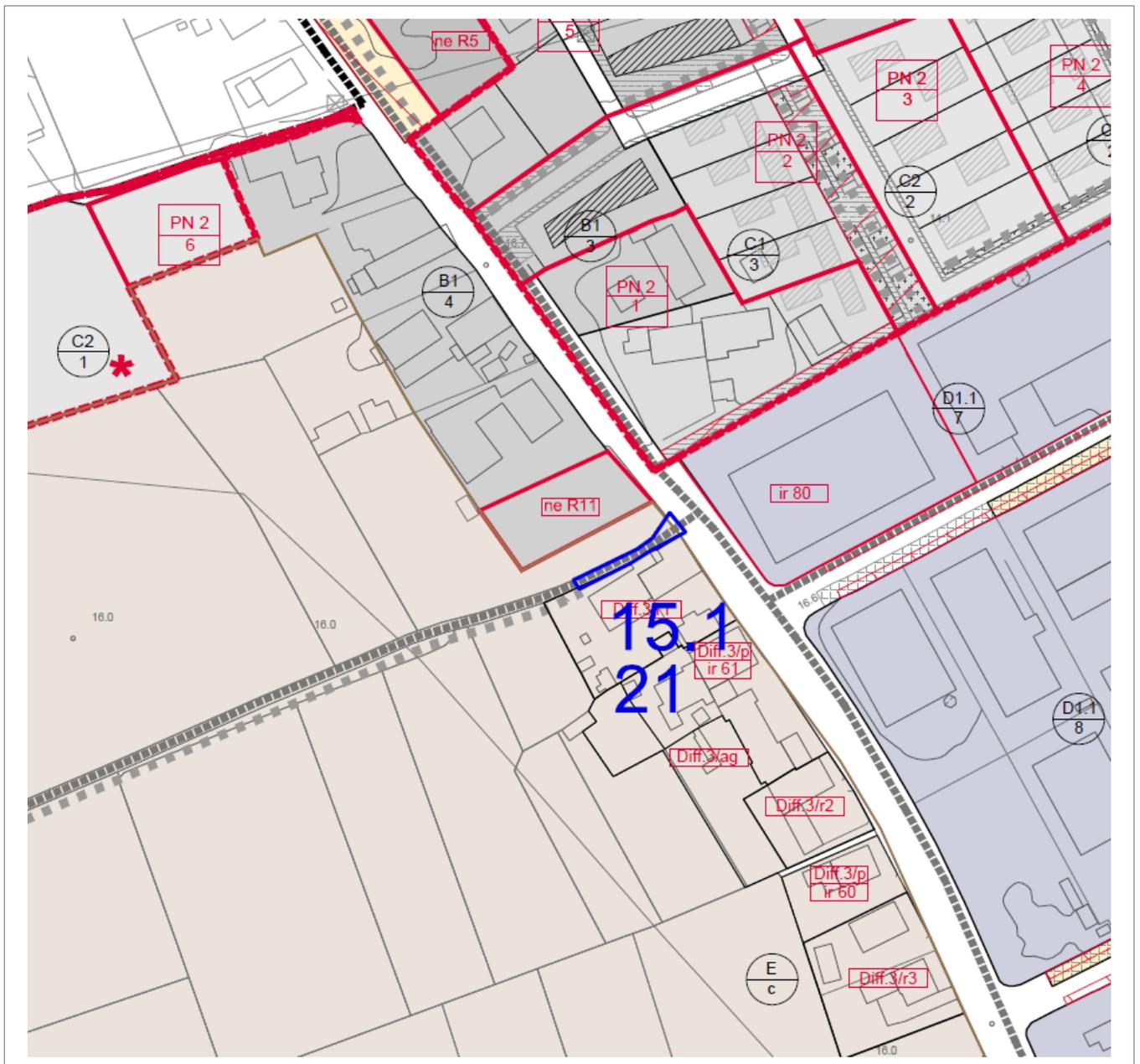
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Per il centro storico, si chiede di ridurre il grado di protezione degli edifici schedati in zona A1 (sicuramente per quelli esterni alle aree indicate nell'"Atlante dei centri storici del Veneto") e principalmente per quelli già in uso per la residenziale, per permettere la ristrutturazione totale degli stessi e l'adeguamento igienico sanitario.	CONTRARIO La schedatura e l'attribuzione dei gradi di protezione degli edifici dei centri storici risale ormai a più di vent'anni fa; da allora sono cambiate sia alcuni aspetti dell'impostazione "disciplinare" degli urbanisti nei confronti del recupero, sia la normativa regionale. In particolare, la recente L.R:14/2019 nota come "Veneto 2050", stabilizza nella normativa urbanistica gli incentivi precedentemente sperimentati nel corso dei diversi "Piani Casa" e rendono sicuramente opportuni sia una ridefinizione dei gradi di protezione, sia una nuova attribuzione degli stessi a un patrimonio edilizio che, negli anni ha evidenziato la sua fragilità. Sebbene la soluzione proposta non sia accettabile per la sua "genericità", le finalità dell'osservazioni sono condivise dall'Amministrazione Comunale, che valuterà le più opportune azioni per avviare un efficace processo di recupero e rigenerazione del centro storico.	Nessuna

Osservazione n°15

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
15	12755	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Varie località del territorio comunale	

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in 10 punti 15.1 Si chiede l'introduzione di una porzione di strada a fianco della nuova area edificabile (per una più completa descrizione si rinvia all'Osservazione n°21)	CONTRARIO La realizzazione di tale strada non avrebbe alcuna utilità pubblica	Nessuna

Oss15.1 - Piano degli Interventi adottato



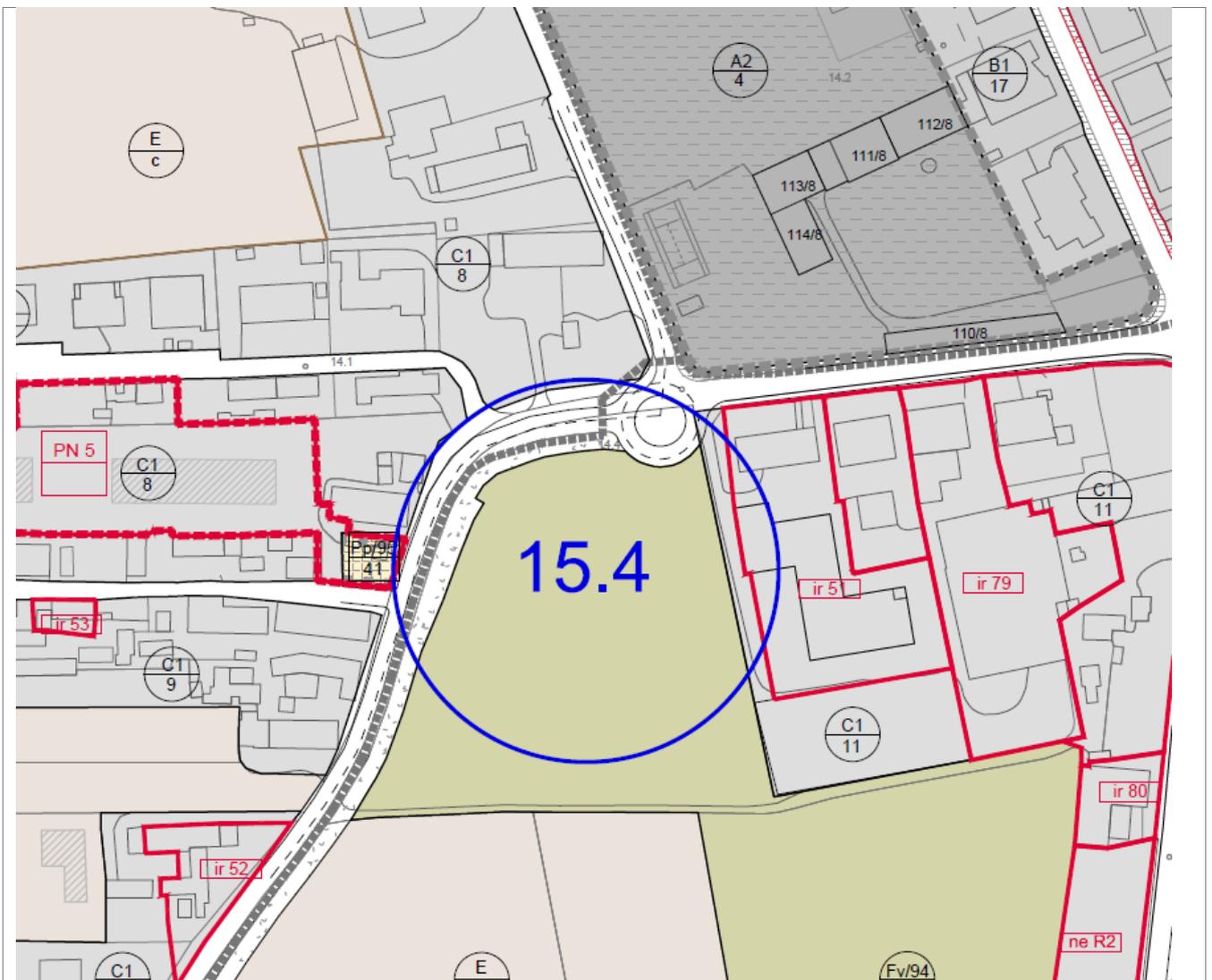
<p>15.2 Aggiungere area edificabile (interventi pubblico/privato) ridurre la fascia Fv sul lotto per lasciare più possibilità di intervento sull'area agricola</p>	<p>CONTRARIO Si rinvia al parere sull'osservazione n°7</p>	<p>Nessuna</p>
<p>15.3 estensione della Fv fino su via Oppi. Tale modifica garantirebbe accesso e funzionalità dell'eventuale progetto di verde privato ma utilizzabile da fruitori degli spazi adiacenti, sia su via Oppi sia sui lotti di progetto.</p>	<p>CONTRARIO La classificazione dell'area in ZTO Fv non implica un uso collettivo degli spazi, poiché questo tipo di zona è infatti utilizzata per tutelare spazi e giardini privati e/o aree che si vuole mantenere non edificate Non si comprendono quindi gli argomenti a sostegno di questa parte dell'osservazione.</p>	<p>Nessuna</p>

Oss15.3 - Piano degli Interventi adottato



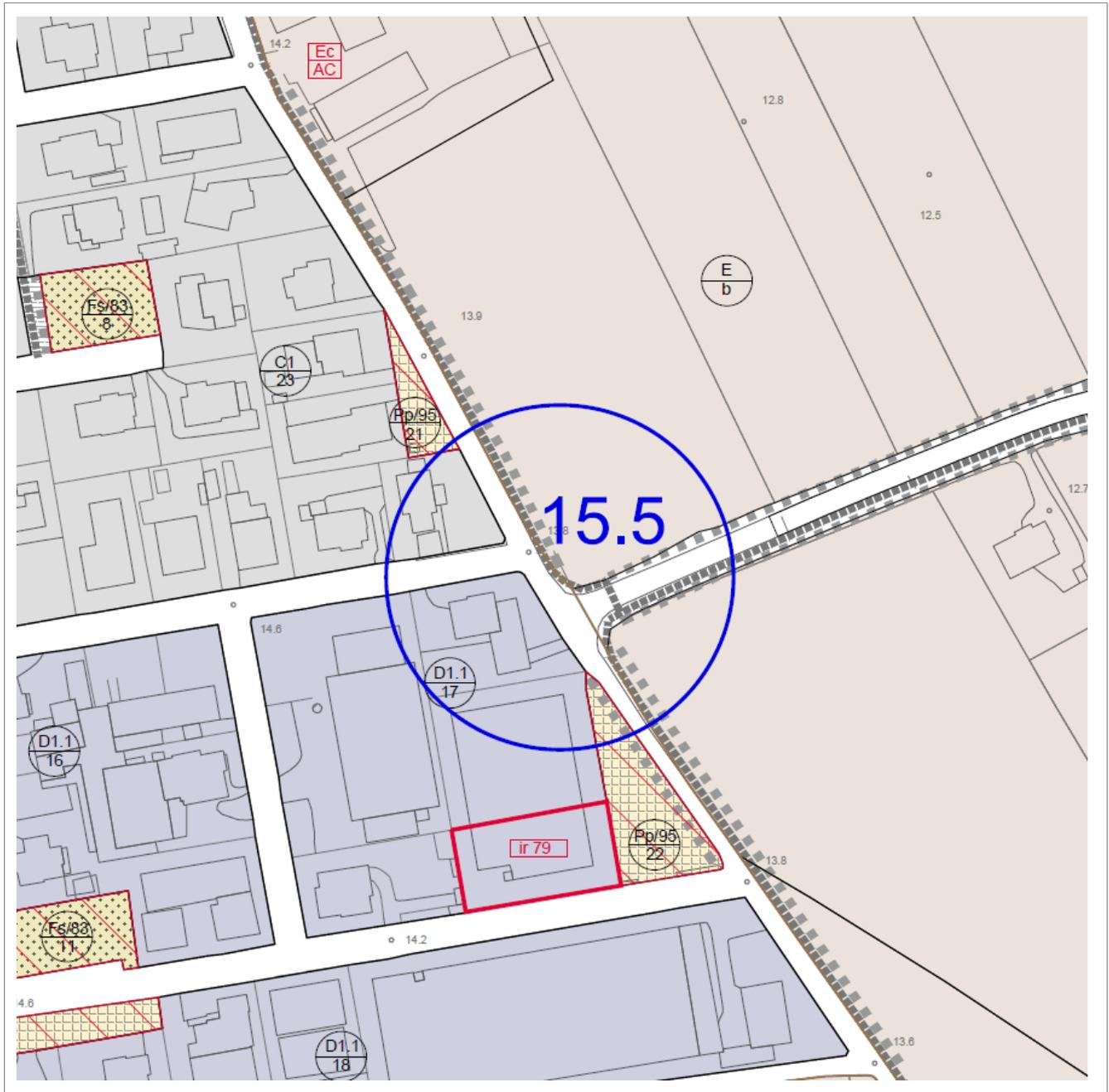
<p>15.4 Prevedere l'introduzione in questa area di residenze sociali per gli anziani, già previste dal Primo P.I. e stralciate dalla presente Variante</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>Le cosiddette residenze sociali per anziani alle quali si fa riferimento non sono state stralciate, la previsione, già oggetto di accordo pubblico-privato, è decaduta per effetto del comma 7 dell'Art.18 della L.R.11/2004. Il sottoscrittore del suddetto accordo non ha voluto procedere a una proroga-rinnovo, pertanto l'area "non pianificata" è ritornata alla previgente destinazione agricola.</p> <p>Analogamente, l'area oggetto dell'osservazione risulta oggi "non pianificata" a seguito della decadenza di un ulteriore "accordo". Non sussistendo alcun interesse da parte della proprietà allo sviluppo di iniziative immobiliari-imprenditoriali, l'area è quindi tornata alla previgente destinazione agricola.</p> <p>La destinazione proposta non appare ad oggi fondata su nessuna concreta "manifestazione di interesse" e pertanto risulterebbe arbitraria e penalizzante per il proprietario dell'area.</p>	<p>Nessuna</p>
--	--	----------------

Oss15.4 - Piano degli Interventi adottato



<p>15.5 Prevedere l'allargamento della strada (stop e sezione stradale a tre corsie) per la messa in sicurezza dell'incrocio tra via Aldo Moro e via Frittaia.</p>	<p>NON PERTINENTE La proposta è meritevole di attenzione e verrà presa in considerazione in funzione di possibili variazioni del programma delle opere pubbliche. Per le sue caratteristiche, tuttavia, la proposta non risulta appropriata alla scala di rappresentazione del Piano degli Interventi.</p>	<p>Nessuna</p>
--	---	----------------

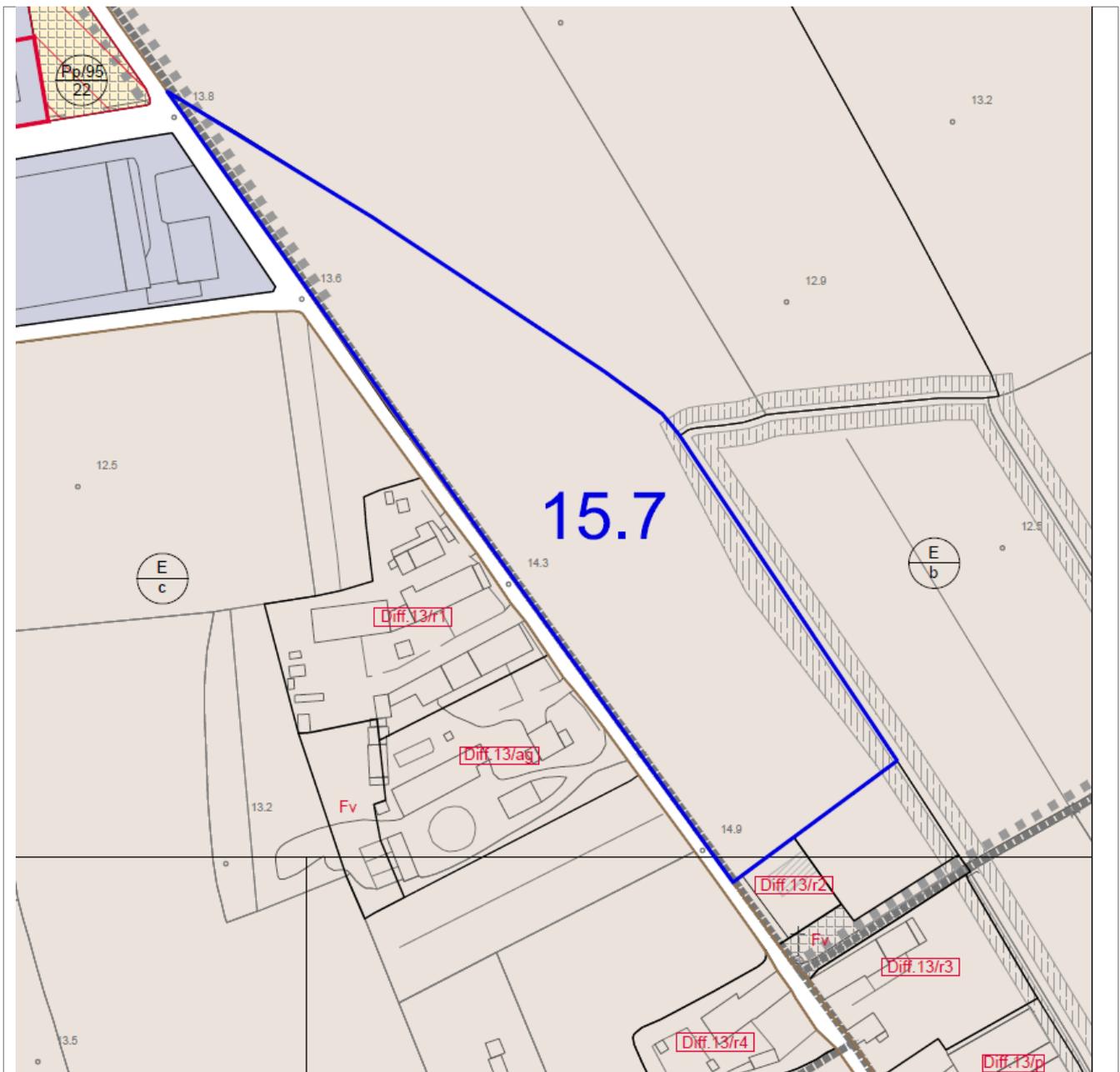
Oss15.5 - Piano degli Interventi adottato



<p>15.6 All'incrocio tra via Aldo Moro e via Frittaia introdurre la possibilità di commercio legato alle produzioni agricole in continuità con l'area adiacente, per incentivare la realizzazione di strutture per il commercio dei prodotti agricoli e la nascita di negozi di vicinato a</p>	<p>CONTRARIO La proposta contenuta nell'osservazione, relativa a una proprietà privata, non è supportata da alcuna concreta manifestazione di interesse, pertanto risulta in palese contrasto con il carattere operativo del Piano degli Interventi.</p>	<p>Nessuna</p>
--	---	----------------

servizio della località Campagnola.		
15.7 Nell'area lungo via Frittaia precedentemente destinata a "residenze sociali per anziani" si chiede di reintrodurre una minima capacità edificatoria residenziale e una zona a parcheggio in funzione dell'abitato esistente e di progetto.	<p>CONTRARIO</p> <p>Sull'area non è stata avanzata alcuna proposta di sviluppo residenziale che supporti l'ipotesi progettuale contenuta nell'osservazione.</p> <p>La proposta di realizzazione di un parcheggio potrà essere presa in considerazione in funzione di possibili variazioni del programma delle opere pubbliche.</p>	Nessuna

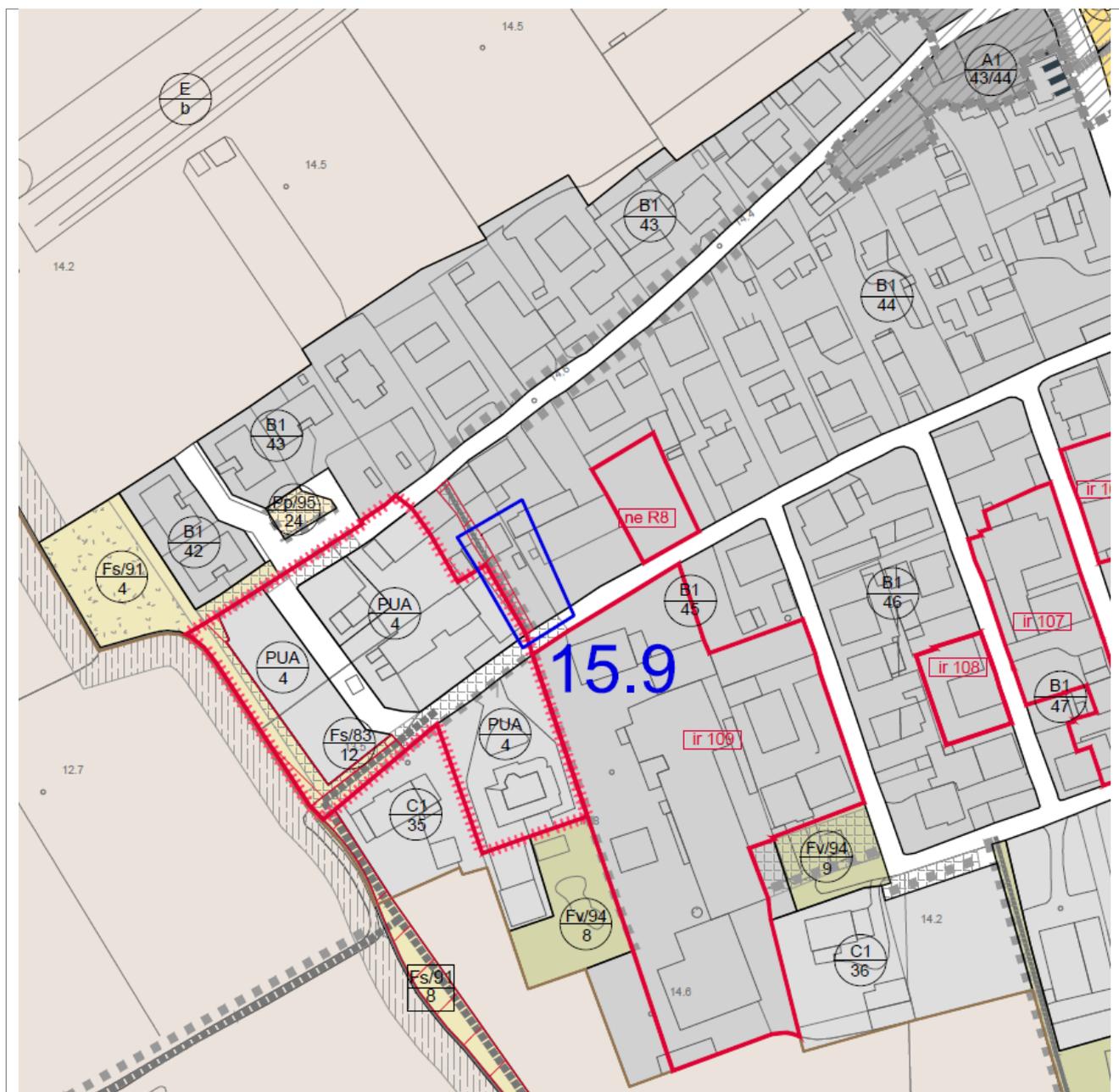
Oss15.7 - Piano degli Interventi adottato



15.8 Si chiede si introdure nella scheda la previsione di un riordino dei fabbricati esistenti, l'area Fv si sovrappone ai fabbricati.	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'area oggetto dell'osservazione non è interessata da alcuna scheda. La presenza di edifici in un'area non è incompatibile con</p>	Nessuna
--	--	---------

la classificazione della stessa in ZTO Fv.

Oss15.9 - Piano degli Interventi adottato



15.9 Si chiede la reintroduzione di una previsione di parcheggio, eventualmente di estensione più limitata.

CONTRARIO

L'area è stata per diversi anni destinata alla realizzazione di un parcheggio. La previsione tuttavia è rimasta inattuata e non risulta compresa nel programma delle opere pubbliche, pertanto si ritiene di confermare quanto previsto dal P.I. adottato.

In fase di attuazione degli interventi di nuova edificazione l'Ufficio Tecnico, sulla base di considerazioni relative alla viabilità (in prossimità dell'area oggetto dell'osservazione, nell'ambito di un PUA,

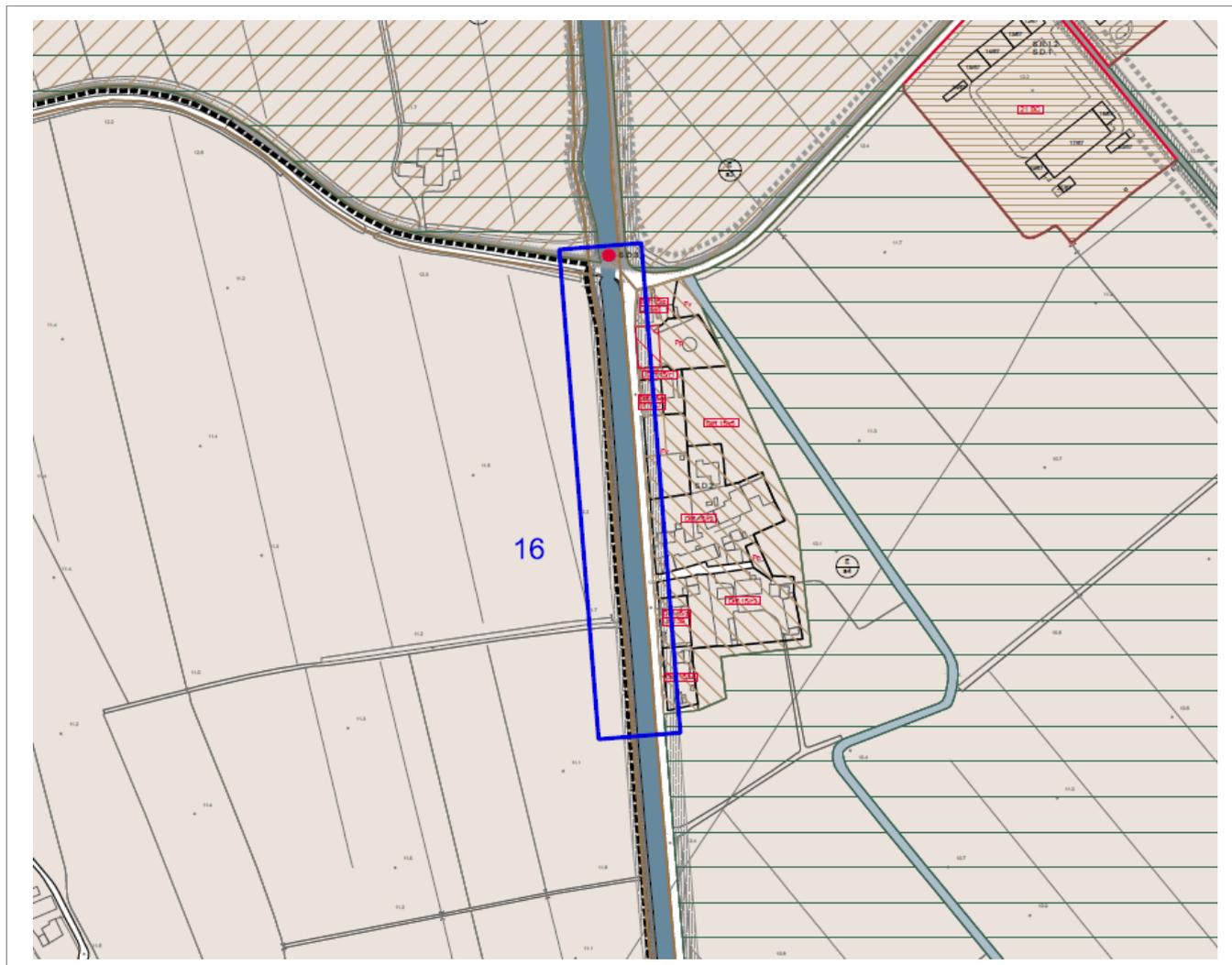
Nessuna

	<p>è prevista la realizzazione di un nuovo collegamento stradale), oltre all'arretramento della recinzione, potrà richiedere il potenziamento delle opere di urbanizzazione primarie quali: la realizzazione di stalli di parcheggio e/o la di una piazzola per l'inversione di marcia, ecc. tali opere, in relazione al tipo e alla consistenza potranno, essere valutate ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p>	
<p>15.10 A Sustinenza, si chiede di reintrodurre piccoli ampliamenti funzionali anche alla realizzazione di spazi di sosta e a non perdere completamente la possibilità edificatoria della zona.</p>	<p>CONTRARIO L'area oggetto dell'osservazione, interessata dalla decadenza di previsioni di sviluppo insediativo, è stata classificata in parte come ZTO Fv e in parte come ZTO B1, Considerate le condizioni di accessibilità l'uso pubblico di eventuali parcheggi risulterebbe poco funzionale; pertanto si è ritenuto più corretto legare la realizzazione di parcheggi alle iniziative individuali di nuova edificazione residenziale....</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°16

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
16	12756	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Menago

Oss.16 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Il nucleo abitato di Località Menago necessita di attenzione ma anche di nuove previsioni urbanistico-progettuali. Si chiede di prevedere una viabilità alternativa da concordare con gli enti superiori (provincia <i>in primis</i>) e il comune di Cerea, per rendere l'abitato più vivibile e servito da qualche piccola area a verde attrezzata e da un piccolo tratto di percorso ciclopedonale protetto accostato alle residenze. Questo alleggerirebbe la pressione del traffico sull'abitato lungo la provinciale. Si allega esempio.</p>	<p>CONTRARIO Si apprezza l'intenzione, la soluzione progettuale proposta richiederebbe però una attenta verifica di funzionalità tecnica e il confronto con la comunità locale. Si fa presente che la stessa non è compresa nel Programma delle Opere Pubbliche con il quale il Piano degli Interventi deve rapportarsi (Art.17 comma 1 della L.R:11/2004). La questione potrà essere presa in considerazione e sottoposta all'attenzione della Provincia di Verona, anche per valutare la disponibilità della stessa a eseguire interventi in tal senso.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°17

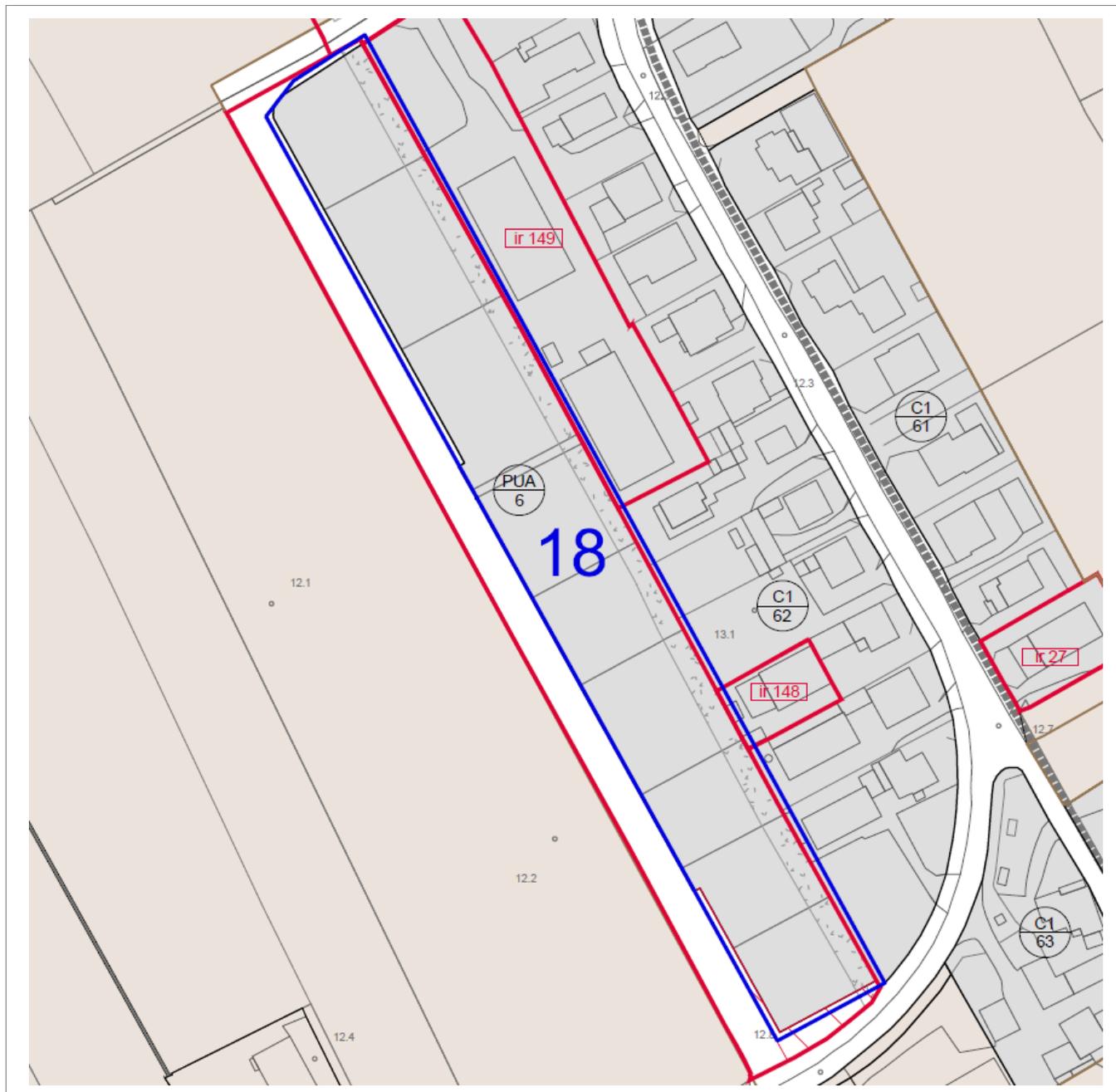
Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
17	12757	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	-	Aree interessate dal passaggio della ciclovia Treviso-Ostiglia

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>In considerazione dell'arrivo della viabilità lenta ciclabile Ostiglia-Treviso e del Menago, si preveda la possibilità di cambio d'uso dei fabbricati residenziali e agricoli esistenti in strutture di ricezione del turismo, a basso impatto, quali agriturismi e residenze turistiche di campagna, centri di cura per terapie di riabilitazione e/o ippoterapia.</p> <p>In particolare, si chiede che sia normata la funzionalità della vecchia stazione ferroviaria e degli annessi rustici a strutture ricettive, culturali, al fine di fare di questo luogo, il fulcro del tratto di ecoturismo del nostro territorio.</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>Le attività sono consentite, sebbene non previste puntualmente, salvo i casi per i quali sia stata in passato presentata manifestazione d'interesse.</p>	Nessuna
<p>Si chiede inoltre se siano state inserite le nuove previsioni progettuali delle ciclabili in progetto: Ostiglia/Treviso - ciclabile del Menago.</p>	<p>Negli elaborati grafici è rappresentato il sistema della rete ciclabile esistente e in progetto, nel quale i percorsi ciclabili citati costituiscono elementi strutturali di primaria importanza.</p>	

Osservazione n°18

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
18	12758	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Sustinenza	via Strada Nuova

Oss.18 - Piano degli Interventi adottato

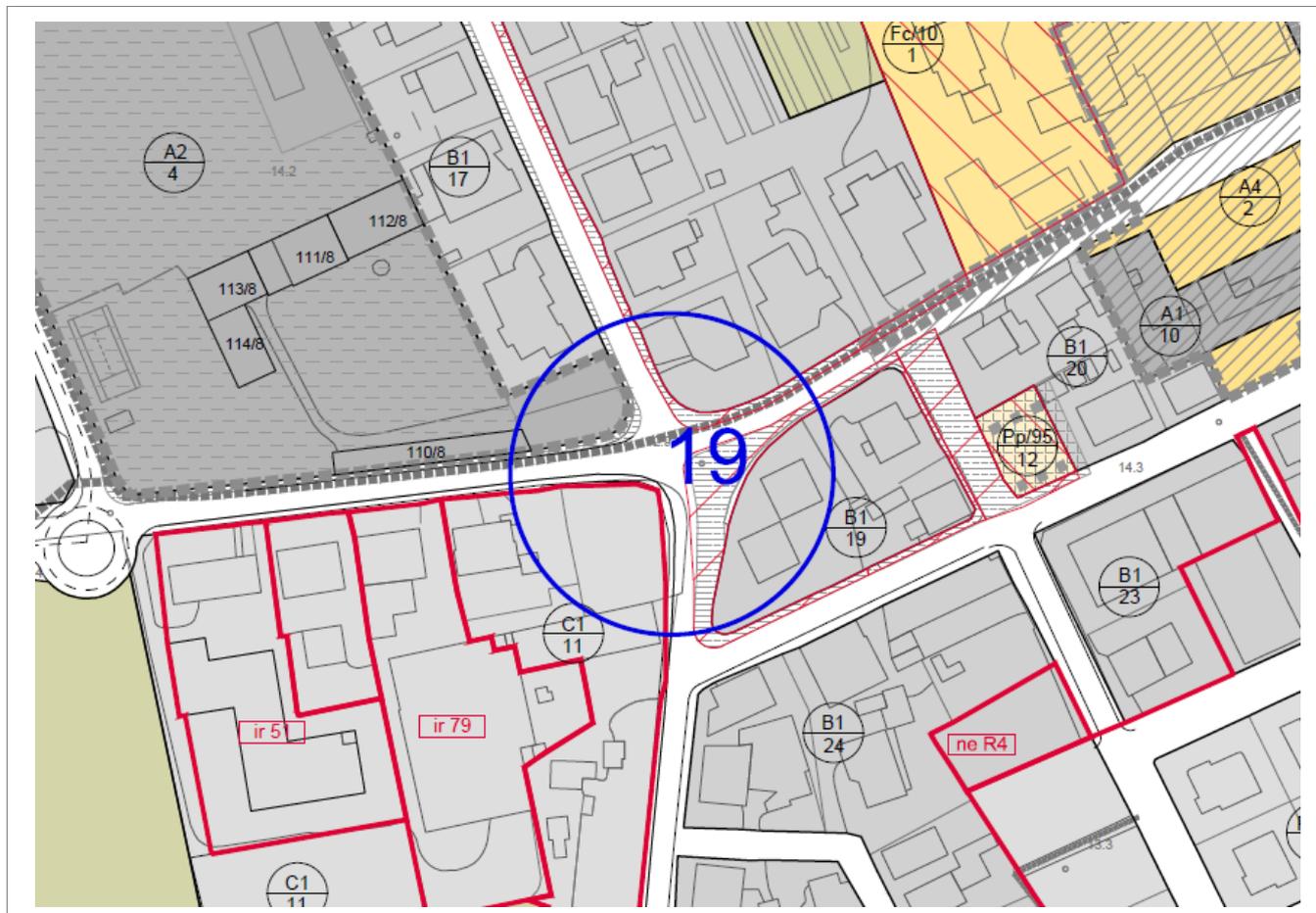


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si verifichi la possibilità che, oltre alla destinazione residenziale sia ammessa la realizzazione di edifici di <i>co-housing</i> , interventi di residenza sociale calmierata, case a schiera o in linea di due o tre piani di altezza.	NON PERTINENTE La destinazione residenziale comprende tutte le modalità e soluzioni abitative per le quali si sollecita una verifica.	Nessuna

Osservazione n°19

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
19	12759	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	via Verdi, via Ghiacciaia e via Cadallora

Oss.19 - Piano degli Interventi adottato

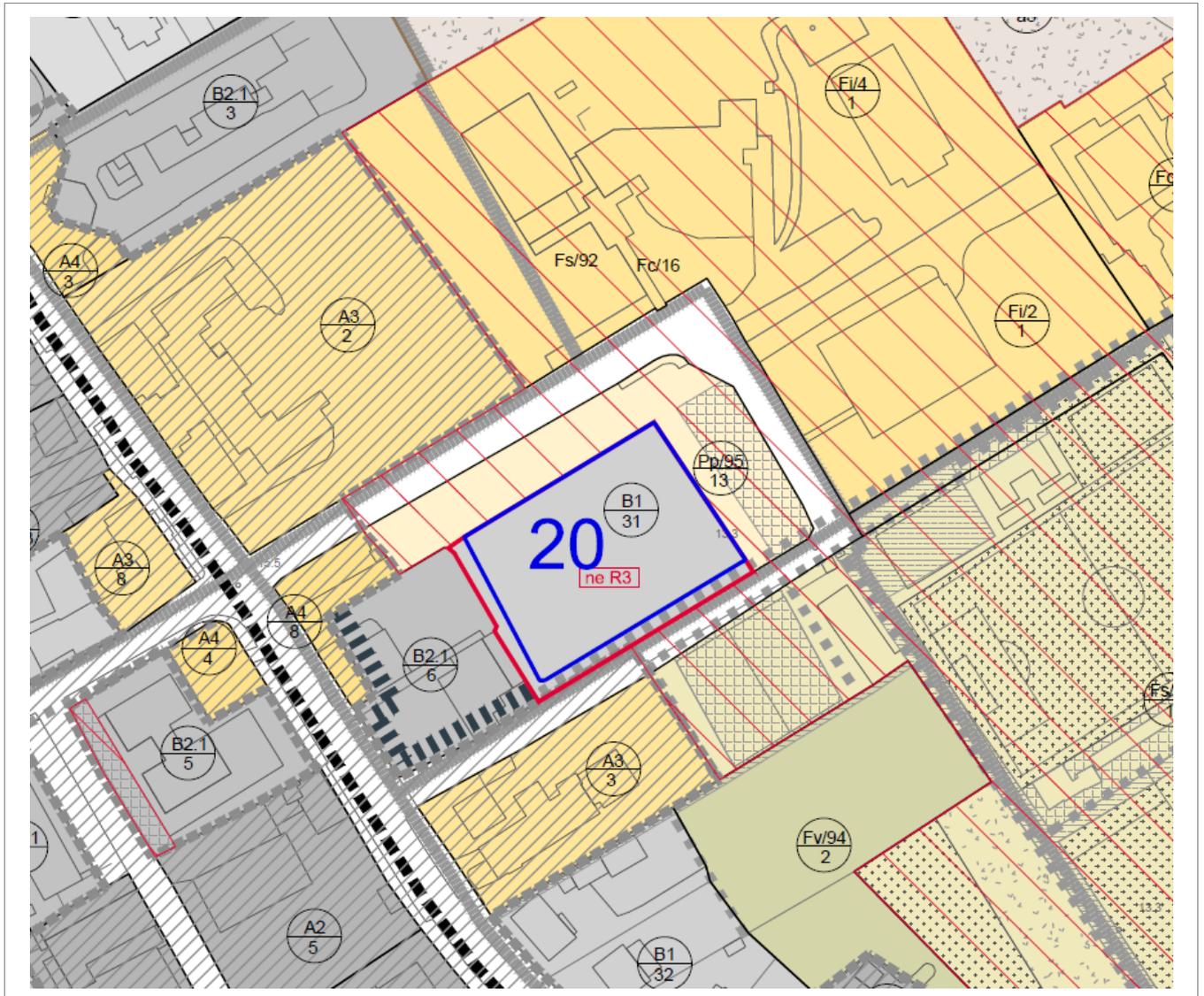


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Si chiede che sia introdotta una rotatoria (come da studio di fattibilità allegato) per variare la previsione del P.I ormai non più adeguata alla necessità di messa in sicurezza dell'incrocio tra via Verdi, via Ghiacciaia e via Cadallora.</p> <p>La previsione è supportata da uno studio preciso e da un rilievo eseguito con lo strumento.</p> <p>L'introduzione di una nuova rotatoria faciliterà il controllo del traffico sulla provinciale verso Gazzo Veronese.</p> <p>L'introduzione di questa previsione potrebbe favorire semplificazione e nuovi progetti anche per l'incrocio via Ghiacciaia - via G. Marconi. se ne auspica la presa in considerazione.</p> <p>Il progetto è realizzabile senza rilevanti opere e a costi contenuti.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>La proposta non è incompatibile con la zonizzazione del Piano degli Interventi, sebbene in quest'ultimo sia rappresentata una razionalizzazione dell'incrocio diversa da quella proposta.</p> <p>Il parere contrario non riguarda nel merito le finalità della proposta, che sono condivisibili, quanto il fatto che la soluzione proposta costituisca un'alternativa verificata nel dettaglio.</p> <p>La proposta sarà più opportunamente valutata entro al programmazione delle opere pubbliche.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°20

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
20	12760	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Piazza della Pace, vicolo De Coubertin

Oss.20 - Piano degli Interventi adottato

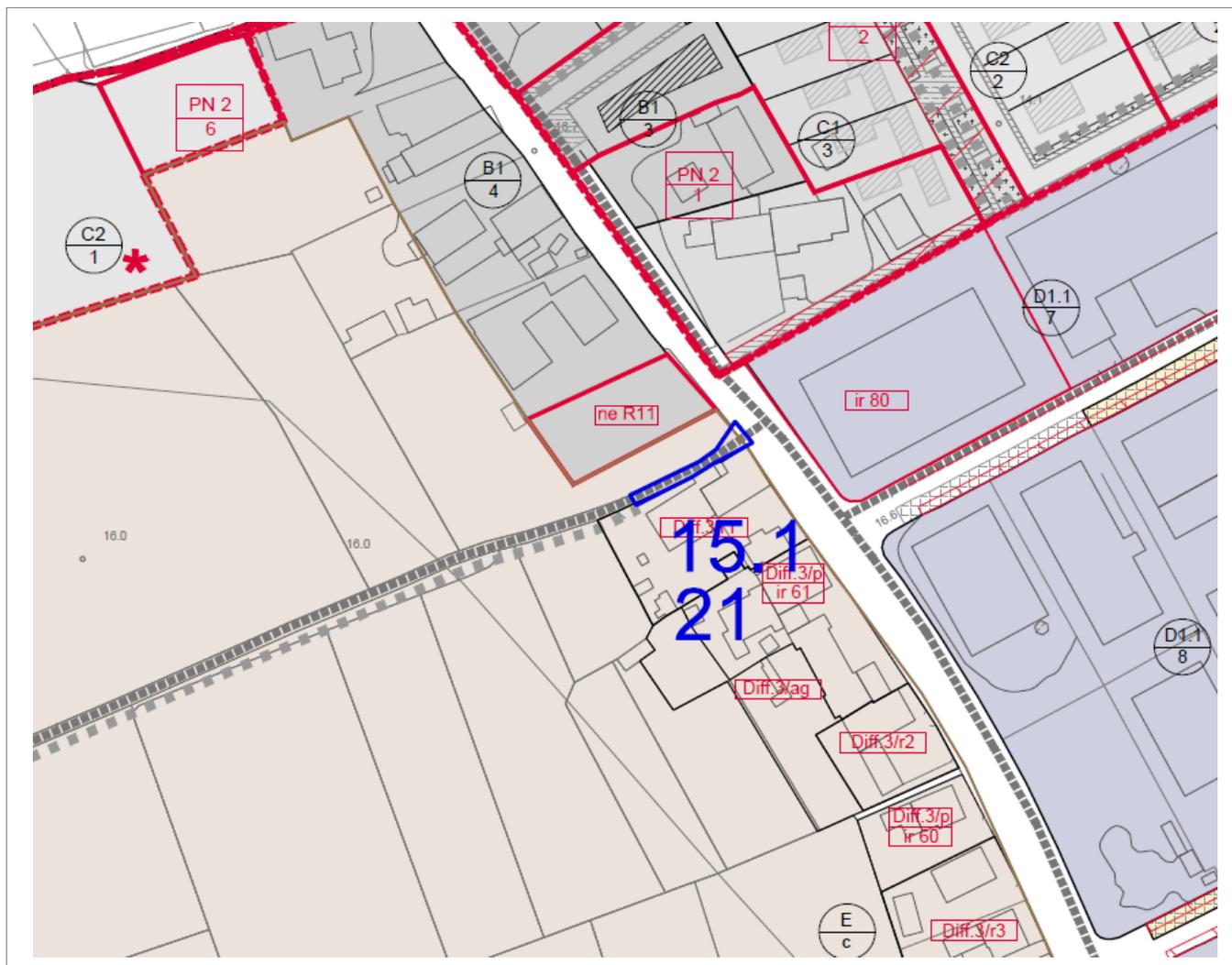


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Si richiede di introdurre sull'area edificabile tra Piazza della Pace e vicolo De Coubertin un'area verde per preservare il parco alberato privato, ovviamente auspicando la possibilità di un uso pubblico in futuro. Tale intervento è necessario per impedire la perdita di questa area centrale adibita ormai da molti anni a verde e parco</p>	<p>CONTRARIO Premesso che l'area è da tempo edificabile ed è servita da opere di urbanizzazione, va rilevato che non sono state avanzate richieste di "Variante Verde" finalizzate a privare l'area della potenzialità edificatoria oggi riconosciuta dal Piano. Ciò premesso, l'area circostante il Municipio e il centro sportivo risulta in ogni caso dotata di aree ad uso pubblico e che una integrazione delle stesse, nell'area indicata dall'osservazione non è al momento in programma.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°21

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
21	12761	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Via Capersa

Oss.21 - Piano degli Interventi adottato

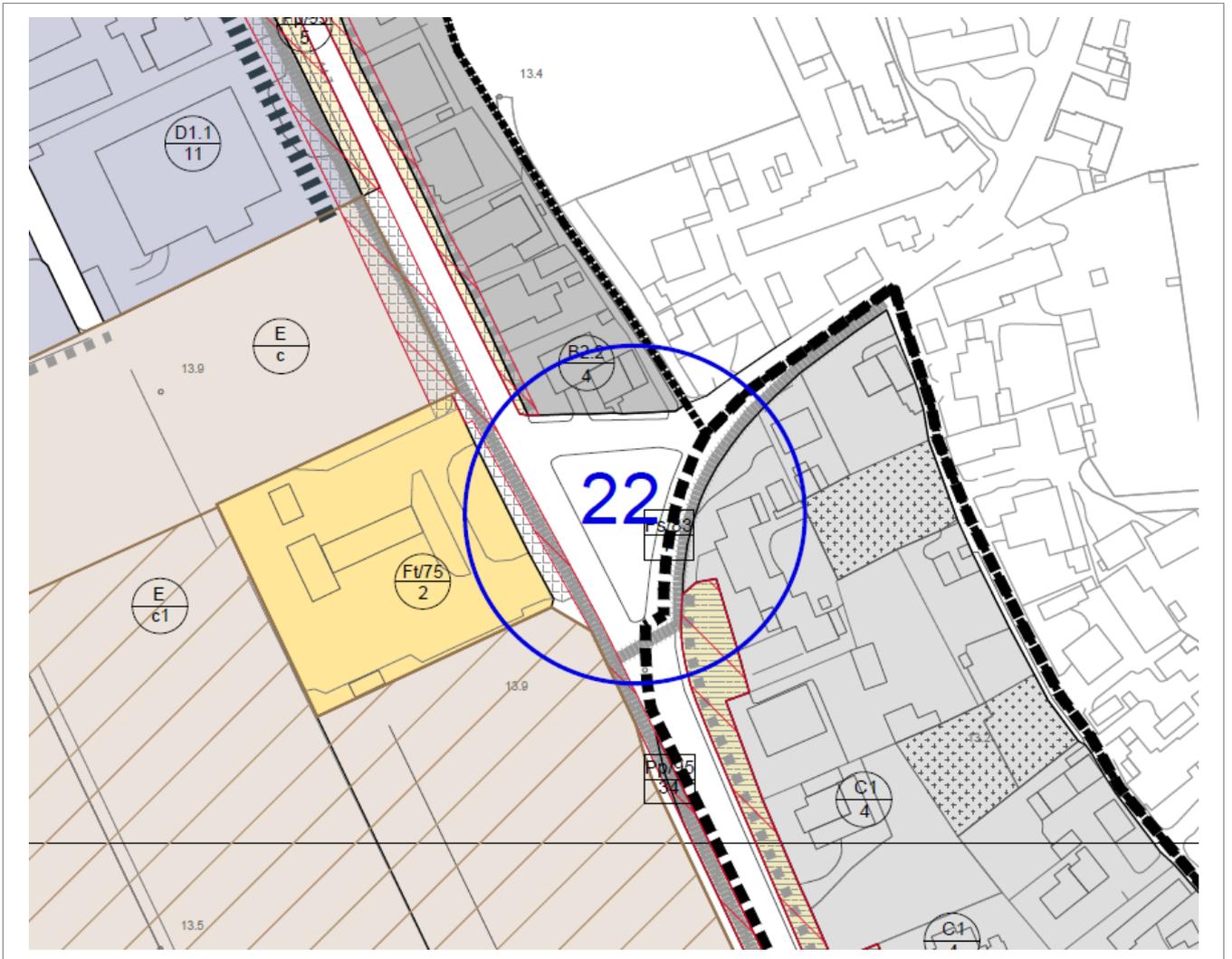


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Si chiede di introdurre a fianco della nuova area edificabile su via Capersa, la realizzazione di un tratto di strada corrispondente alla profondità del lotto; su quei terreni coesistono due abitazioni, un'attività artigianale (si presume dello stesso richiedente).</p> <p>Si rileva che sarebbe possibile finanziare l'intervento con gli oneri richiesti a supporto dell'opera in realizzo. Si allega schema planimetrico con individuazione dell'area.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>La realizzazione di tale strada non avrebbe alcuna utilità pubblica</p>	<p>nessuna</p>

Osservazione n°22

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
22	12762	04/12/2019	CASALEONE VIVA – FABEN Marica	Casaleone	Incroccio tra Viale Martiri della Libertà e via Frescà

Oss.22 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>All'intersezione tra Viale Martiri della Libertà e via Frescà si chiede di introdurre una rotonda di progetto, per dare nuova funzionalità all'incrocio, aumentare la sicurezza dello stesso, ridurre la velocità in entrata ed in uscita dal paese dei veicoli. l'intervento è finanziabile con i contributi specifici per la messa in sicurezza della viabilità. Si allega schizzo prospettico dell'intervento proposto.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>La proposta, di sicuro interesse, presenta difficoltà tecniche, dovute alla prossimità della stazione di servizio, che non consentono un accoglimento della soluzione allegata all'osservazione.</p> <p>Tuttavia, gli obiettivi di mitigazione della velocità e di fluidificazione del transito potranno essere perseguiti nell'ambito di un progetto di opere pubbliche. A tale riguardo si sottolinea che la disponibilità sia della carreggiata, sia delle aree comprese nell'intersezione stradale, determina condizioni favorevoli allo sviluppo di un progetto che integri sicurezza e qualificazione paesaggistica.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°23

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
23	510	16/01/2020	Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casaleone	-	-

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si segnala un errore materiale nella legenda delle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 "P.I. Zone Significative", dove non è stata eliminata la dicitura "Aree di trasformazione del PRG confermate (decorrenza 23.05.2012)".	FAVOREVOLE Si tratta in effetti di un errore materiale. Con il nuovo Piano degli Interventi, il riferimento temporale per l'applicazione del comma 7 dell'Art.18 della L.R.11/2004 coincide, per tutte le aree, con la data di approvazione del Piano.	Modifiche alla legenda e agli elaborati grafici, dove viene eliminato il simbolo dell'asterisco, riferito alle previsioni che il primo P.I. aveva recepito dal previgente PRG.