

**Comune di Casaleone
Provincia di Verona**

Piano degli Interventi - Variante n.2

**Relazione Programmatica
Progetto di variante - NTO**

aprile 2016

copia adeguata al parere della Provincia di Verona del 08/04/2016

Comune di Casaleone Piano degli Interventi – Variante n.2

Ai sensi della L.R.11/2004

ottobre 2015

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 - INDICE

Relazione	4
Premessa	4
Obiettivi della variante al Piano degli Interventi	4
Partecipazione e consultazione	4
Compatibilità col Piano di Assetto del Territorio	4
Compatibilità ambientale	5
Compatibilità idraulica	5
Il progetto di variante	6
Variante puntuale n. 1 - Realizzazione di un'area attrezzata destinata a "pensione per cani"	8
Variante puntuale n. 2 - Modifica al Progetto Norma n.13 Unità di intervento 2 Strutture per l'equitazione e per la fruizione turistico ricreativa del territorio agricolo	9
Variante puntuale n. 3 - Costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in contesto di "Edificazione diffusa"	10
Variante puntuale n. 4 - Eliminazione di ambito IR 54 e riclassificazione ZTO	11
Variante puntuale n. 5 - Modifica al perimetro del ambito IR 78 e alle destinazioni d'uso ammesse	12
Variante (NTO) n. 6 - Modifiche ed integrazioni all'Art 51 delle Norme tecniche Operative	14

Relazione

Premessa

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il **Piano Regolatore Comunale**, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità” (art. 12).

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.

Obiettivi della variante al Piano degli Interventi

Oltre un anno e mezzo dopo l'approvazione dello strumento che ha completato il rinnovamento integrale del Piano Regolatore Comunale, il Comune procede oggi ad una variante, finalizzata a:

- integrare o modificare alcuni aspetti delle Norme Tecniche Operative,
- modificare alcune norme puntuali, riferite ad attività produttive in zona impropria,
- modificare il tracciato di una infrastruttura stradale e di una pista ciclabile in progetto
- introdurre modifiche alla zonizzazione e alle norme sulle aree di urbanizzazione diffusa.

Partecipazione e consultazione

L'art. 18 della L.R.11/2004 prevede al comma 2 che l'adozione del piano debba essere;

“...preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.”

A questo riguardo va precisato che parte delle modifiche introdotte dal progetto di variante derivano da sollecitazioni provenienti da privati. Contributi, richieste ed apporti collaborativi dei privati hanno permesso di individuare alcuni aspetti migliorabili, nella normativa e negli altri elementi costitutivi del Piano degli Interventi.

La partecipazione dei cittadini e dei tecnici che operano nel territorio ha quindi rappresentato un importante contributo e un movente indispensabile per la redazione della presente Variante.

In data 02/03/2015 il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale un Documento Programmatico Preliminare (“Documento del Sindaco”) della presente Variante al Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004.

Dopo la presentazione il Documento è stato pubblicato sul sito internet del Comune e data comunicazione con specifico avviso alle Associazioni sul territorio ed agli Enti pubblici.

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 la variante incide sul dimensionamento del Piano degli Interventi in misura marginale, infatti:

- aumenta leggermente il volume insediabile nel territorio comunale, poiché la variante prevede la realizzazione di un edificio a volumetria definita di 600 mc. in un contesto di edificazione diffusa
- la SAU trasformabile si riduce di 3.091 mq.,

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.

Compatibilità idraulica

Tutti gli altri interventi previsti non incidono in misura significativa sull'assetto idraulico esistente. A tale riguardo, alla presente Relazione Programmatica è allegata Asseverazione di non necessità della Valutazione di compatibilità idraulica per i suddetti interventi.

Il progetto di variante

La variante consiste in una serie di integrazioni, rettifiche e precisazioni puntuali che non modificano l'architettura complessiva del Piano.

Gli elementi costitutivi che vengono variati sono:

Norme Tecniche Operative

Integrazioni ai seguenti articoli:

- *Art. 51 - Interventi sulle strade e in fregio alle stesse*
- *Art. 114- Progetto Norma n.13 – "Boldiere"*
- *Titolo VI - Luoghi della modificazione, Capo I - Unita urbanistiche: Urbanizzazione diffusa, integrazione al paragrafo Diff.8 Via Bassa Valdiriva*

stralci al seguente articolo

- *Art. 118- "Unita urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R.", ambito IR 54 "laboratori di laccatura e doratura di mobili."*

<i>Piano degli Interventi Intero territorio comunale (scala 1:5000)</i>	Modifiche conseguenti alle varianti 1 e 3
<i>Piano degli Interventi Zone significative (scala 1:2000)</i>	Modifiche a tutte le tavole in scala 1:2000 conseguenti: <ul style="list-style-type: none">• alle varianti 1, 3, 4, 5• integrazione della legenda con l'inserimento tra le attrezzature di interesse comune del n.35 "Strutture per la cura e il trattamento di animali di affezione"
<i>Piano degli Interventi SAU Trasformata (scala 1:10.000)</i>	L'elaborato è adeguato in base alla SAU che si prevede di trasformare nel contesto degli interventi previsti dalla variante

Le modifiche sono numerate come segue, ed illustrate nelle pagine successive.

Variante puntuale n. 1	Realizzazione di un'area attrezzata destinata a "pensione per cani"
Variante puntuale n. 2	Modifica al Progetto Norma n.13 Unità di intervento 2 Strutture per l'equitazione e per la fruizione turistico ricreativa del territorio agricolo
Variante puntuale n. 3	Costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in contesto di "Edificazione diffusa"
Variante puntuale n. 4	Eliminazione di ambito IR 54 e riclassificazione ZTO
Variante puntuale n. 5	Modifica al perimetro del ambito IR 78 e alle destinazioni d'uso ammesse
Variante NTO n. 6	Modifiche ed integrazioni all'Art 51 delle Norme tecniche Operative

*sono sottolineate in rosso le varianti che comportano modifiche localizzate

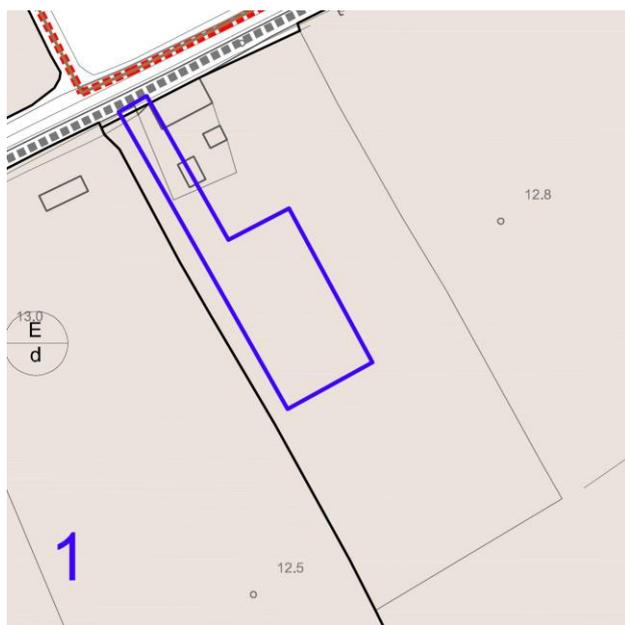


Variante puntuale n. 1 - Realizzazione di un'area attrezzata destinata a "pensione per cani"

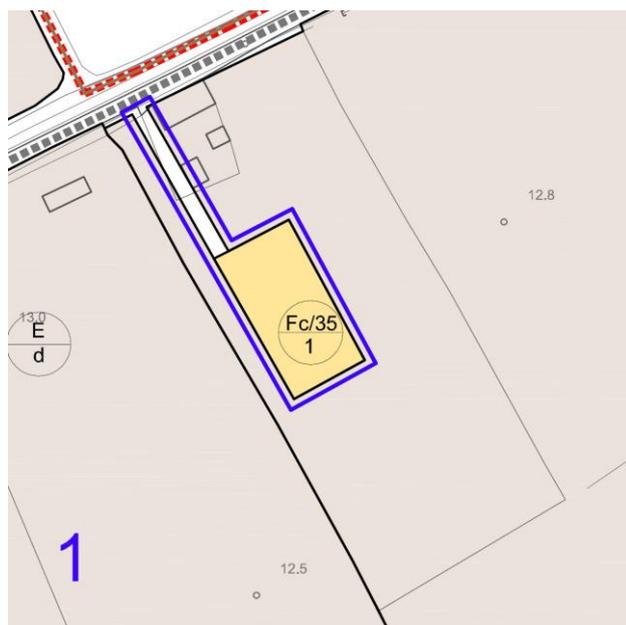
Oggetto	Individuazione di ZTO Fc destinata alla realizzazione di una pensione per cani
Eventuale richiedente	SI
Descrizione e note	La variante è introdotta nel contesto di un accordo, formalizzato attraverso atto unilaterale d'obbligo e relazione tecnica descrittiva dell'intervento proposto, che costituiscono parte integrante della presente normativa. L'accordo individua l'interesse pubblico dell'intervento proposto nella fornitura di un servizio di custodia di animali a favore del Comune di Casaleone a titolo gratuito.
Modifiche	
<i>Elaborati grafici</i>	SI Oltre alla modifica conseguente alla diversa zonizzazione dell'area la variante implica l'integrazione della legenda degli elaborati in scala 1:2000, con l'attrezzatura di interesse comune n.35 "Strutture per la cura e il trattamento di animali di affezione".
N.T.O.	Considerate le particolari necessità della struttura l'accordo prevede una deroga ai parametri previsti per la ZTO Fc. Le quantità massime e i parametri spaziali di riferimento sono quelli descritti nella relazione tecnica allegata all'accordo. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto previa sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato. Dovrà essere previsto a margine della proprietà adeguato terrapieno con barriere vegetale fonoassorbente.
R.E.	NO
Prontuario	NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



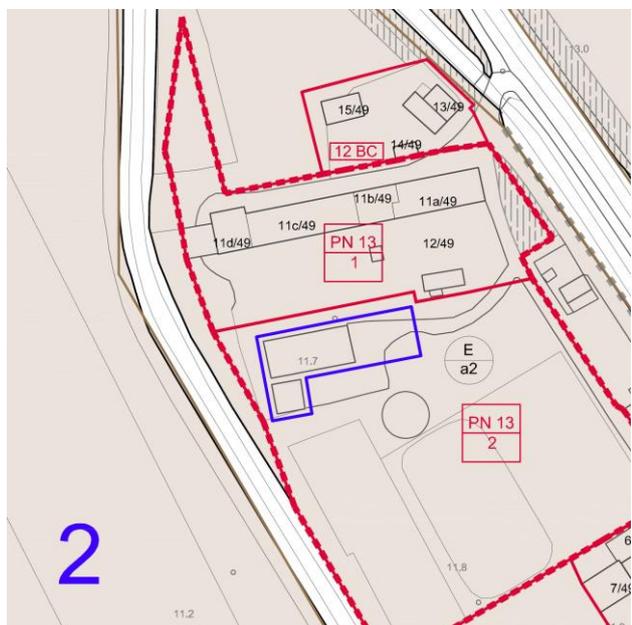
Piano degli Interventi **VIGENTE**



Piano degli Interventi **VARIANTE**

Variante puntuale n. 2 - Modifica al Progetto Norma n.13 Unità di intervento 2 Strutture per l'equitazione e per la fruizione turistico ricreativa del territorio agricolo

Oggetto	Integrazione del programma funzionale previsto dal Progetto Norma con introduzione della possibilità di realizzare una superficie per la posta per i cavalli. Modifiche all'accordo precedentemente sottoscritto.		
Eventuale richiedente	SI		
Descrizione e note	Il programma funzionale previsto dal Progetto Norma è integrato dalla possibilità di realizzare una superficie per la posta per i cavalli. La variante è introdotta nel contesto di un accordo, del quale si richiede una variazione attraverso relazione tecnica descrittiva dell'intervento proposto, che costituiscono parte integrante della normativa. La proposta di variazione dell'accordo individua l'interesse pubblico dell'intervento nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione descritte nelle note esplicative alla relazione tecnica.		
Modifiche			
Elaborati grafici	NO		
N.T.O.	Art. 114- Progetto Norma n.13 – "Boldiere 2"	Viene modificata la tabella riepilogativa dei dati quantitativi previsti per l'unità di Intervento prevedendo, in aggiunta agli interventi già previsti, una SIp massima di 385 mq. destinata alla posta per i cavalli	
	<i>Lungo il margine ovest dell'area di proprietà dovrà essere piantato un filare rado secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità e la mitigazione". Tutti gli interventi di mitigazione, compensazione o rinaturalizzazione dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.</i>		
R.E.	NO		
Prontuario	NO		
	V.Inc.A.	NO	Valutazione di compatibilità idraulica NO



Localizzazione variante

Variante puntuale n. 3 - Costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in contesto di “Edificazione diffusa”

Oggetto	Modifiche al perimetro dell’ambito di “Edificazione diffusa” Diff.8 in via Bassa
Eventuale richiedente	SI
Descrizione e note	La variante, connessa ad un accordo (ex art. 6 della L.R. 11/2004) e soggetto a perequazione, consente di realizzare un edificio avente volume massimo pari a 600 mc. nell’ambito di “Edificazione diffusa” Diff.8 in via Bassa

Modifiche

Elaborati grafici Tavola in scala 1:2000
Tavola in scala 1:5000

N.T.O. Al Titolo VI - Luoghi della modificazione, Capo I - Unità urbanistiche: Urbanizzazione diffusa, paragrafo Diff.8 Via Bassa Valdiriva è aggiunto il seguente testo

All'estremità nord ovest dell'ambito r1, nell'area indicata in grafia, è prevista la realizzazione un nuovo edificio a destinazione residenziale, il quale dovrà avere volumetria non superiore a 600 mc.

Le recinzioni delle aree dovranno essere limitate al massimo e, in caso di dimostrata necessità, dovranno essere recinzioni vegetali, eventualmente associate a reti metalliche, senza muretti di base, con altezza conforme a quanto previsto dagli altri elaborati del PI. Lungo il margine ovest dell'area oggetto di variante dovrà essere piantato un filare rado secondo le indicazioni del “Prontuario per la qualità e la mitigazione”.

Tutti gli interventi di mitigazione, compensazione o rinaturalizzazione dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

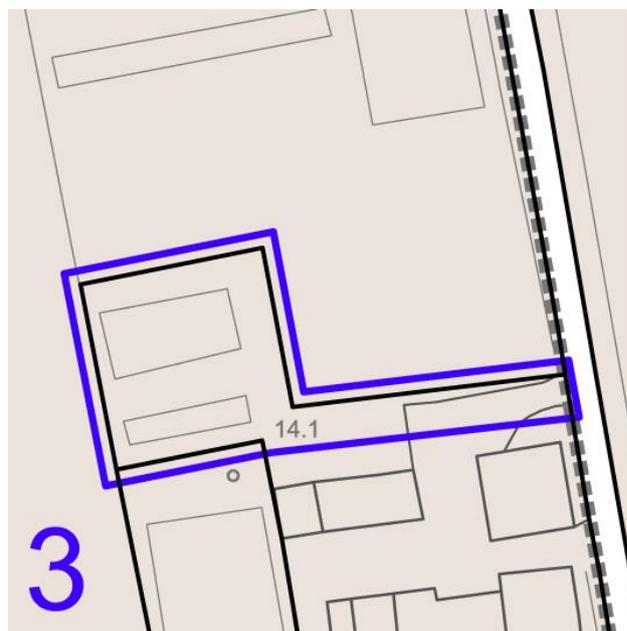
R.E. NO
Prontuario NO

V.Inc.A. NO

Valutazione di compatibilità idraulica NO



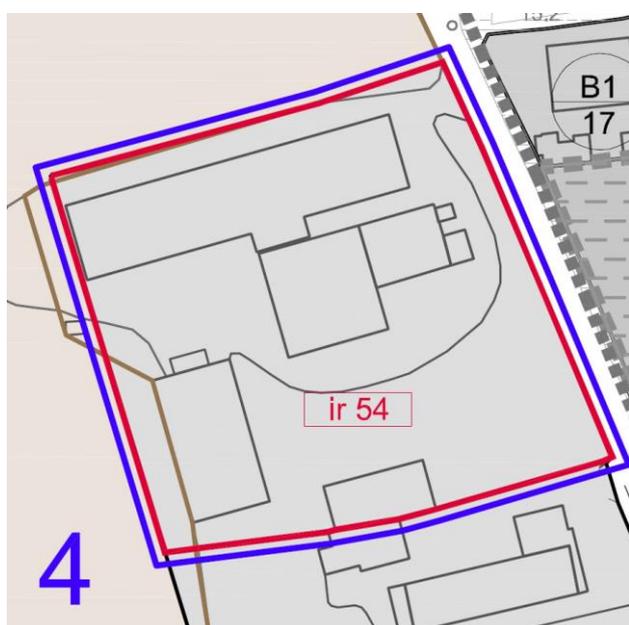
Piano degli Interventi **VIGENTE**



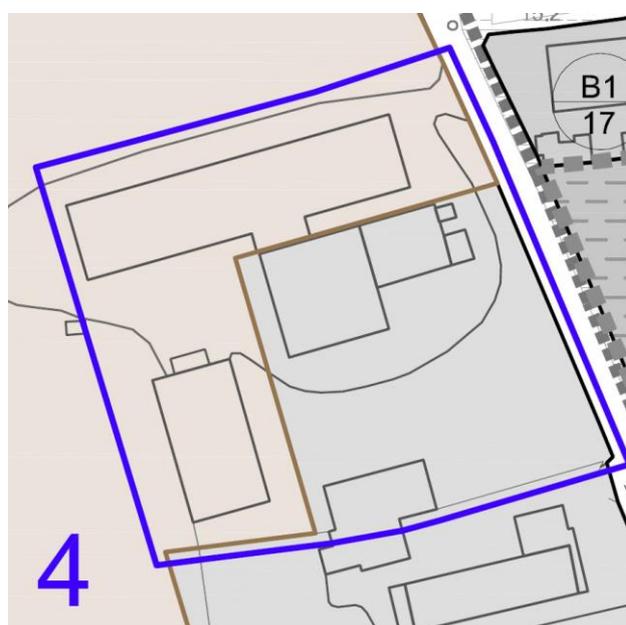
Piano degli Interventi **VARIANTE**

Variante puntuale n. 4 - Eliminazione di ambito IR 54 e riclassificazione ZTO

Oggetto	Eliminazione di un ambito destinato alla Ristrutturazione di attività produttive esistenti in zona impropria e parziale riclassificazione dell'area da ZTO C1 a ZTO agricola E		
Eventuale richiedente	SI		
Descrizione e note	La variante elimina le norme specifiche riferite ad un'attività oggi dismessa e modifica in parte la zonizzazione riducendo l'estensione della ZTO C1 ed estendendo la ZTO agricola E		
Modifiche			
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola in scala 1:2000		
	Tavola in scala 1:5000		
<i>N.T.O.</i>	All'Art. 118- Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R. è eliminato l'ambito IR54 "laboratori di laccatura e doratura di mobili."		
<i>R.E.</i>	NO		
<i>Prontuario</i>	NO		
	<i>V.Inc.A.</i>	NO	<i>Valutazione di compatibilità idraulica</i>
			NO



Piano degli Interventi **VIGENTE**



Piano degli Interventi **VARIANTE**

Variante puntuale n. 5 - Modifica al perimetro del ambito IR 78 e alle destinazioni d'uso ammesse

Oggetto	Modifica al perimetro del ambito IR 78 e suo ampliamento per consentire un'estensione e una più razionale organizzazione del parcheggio esistente. Modifica alle destinazioni d'uso ammesse			
Eventuale richiedente	SI			
Descrizione e note	La variante comprende una modifica normativa e una cartografica. In particolare si modificano nel dettaglio le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito, nel contesto di riorganizzazione delle aree destinate alla sosta automobilistica delle quali prevede la l'estensione. La superficie dell'ambito IR 78, di conseguenza viene ridefinita ed ampliata da 4.765 mq. a 5.569 mq. (ampliamento pari a 804 mq.).			
Modifiche				
<i>Elaborati grafici</i>	Tavola in scala 1:2000			
<i>N.T.O.</i>	All'Art. 118- Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R. è modificato il testo relativo all'ambito IR78			
<i>R.E.</i>	NO			
<i>Prontuario</i>	NO			
	V.Inc.A.	NO	Valutazione di compatibilità idraulica	NO



Piano degli Interventi **VIGENTE**



Piano degli Interventi **VARIANTE**

NTO VIGENTE

IR 78

Attività di ristorazione lungo via Facciabella.

Sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno essere limitati al 20% della superficie attualmente occupata dall'attività e realizzati in aderenza.

E' consentita la sistemazione degli spazi esterni adiacenti all'edificio per usi legati all'attività commerciale: tali sistemazioni dovranno essere reversibili.

Gli spazi a parcheggio dovranno avere pavimentazione permeabile e dovranno essere alberati.

NTO VARIANTE

IR 78

Attività di ristorazione e servizi di intrattenimento integrativi lungo via Facciabella

Sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno essere limitati al 20% della superficie attualmente occupata dall'attività e realizzati in aderenza.

Nell'area possono essere svolte attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande quali disco-bar, piano bar e simili: in cui la somministrazione di alimenti e bevande è accompagnata a servizi di intrattenimento che ne caratterizzano l'attività.

E' consentita la sistemazione degli spazi esterni adiacenti all'edificio per usi legati all'attività; tali sistemazioni dovranno essere reversibili.

Le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate.

Gli spazi a parcheggio dovranno avere pavimentazione permeabile e dovranno essere alberati.

Lungo i lati nord, est e sud sono ammesse esclusivamente recinzioni vegetali, eventualmente associate a reti metalliche, senza muretti di base, con altezza conforme a quanto previsto dagli altri elaborati del PI.

Tutti gli interventi di mitigazione, compensazione o rinaturalizzazione dovranno essere realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.



Schema esemplificativo della distribuzione dei parcheggi e trattamento delle superfici

Variante (NTO) n. 6 - Modifiche ed integrazioni all'Art 51 delle Norme tecniche Operative

Oggetto	Integrazione alle NTO	
Eventuale richiedente	NO	
Descrizione e note	La variante integra la normativa relativa agli interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale.	
Modifiche		
<i>Elaborati grafici</i>	NO	
<i>N.T.O.</i>	SI	
<i>R.E.</i>	NO	
<i>Prontuario</i>	NO	
	V.Inc.A.	NO
	Valutazione di compatibilità idraulica	NO

NTO VARIANTE (il testo aggiunto è in carattere rosso sottolineato)**Art. 51- Interventi sulle strade e in fregio alle stesse, fasce di rispetto stradali**

1. All'interno dei "Progetti Norma", nella tav. 2 "Zone significative" e nelle Norme di attuazione Parte seconda "Disciplina dei luoghi" sono individuate le strade che dovranno essere oggetto di nuova realizzazione e di adeguamento attraverso l'accostamento di materiali semplici sulla base delle indicazioni desumibili dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione";
2. in assenza di specifiche indicazioni l'adeguamento delle sezioni stradali e le caratteristiche dimensionali della carreggiata dovranno essere riferite alle specifiche normative tecniche del CNR;
3. Le fasce di rispetto della viabilità esistente, individuate in relazione alla delimitazione dei centri abitati e alla proprietà del manufatto stradale, sono commisurate in rapporto alle prescrizioni del nuovo Codice della strada e alla classificazione della strada stessa;
4. lungo le fasce di rispetto stradali gli ampliamenti dell'edificazione possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui origina il vincolo.
5. all'interno dei centri abitati la realizzazione di nuovi edifici, recinzioni e altri manufatti dovrà:
 - garantire la funzionalità dell'asse stradale,
 - essere conforme ai parametri definiti per la ZTO di appartenenza;
 - essere finalizzata alla qualificazione del paesaggio, sia naturale sia urbanizzato, avendo cura di mantenere e/o ripristinare allineamenti, uniformità di materiali, continuità degli elementi di arredo e vegetali (alberature siepi ecc.).