

Comune di Casaleone  
Provincia di Verona

---

Piano degli Interventi - Variante n. 2/2015  
**Documento Programmatico Preliminare - Documento del Sindaco**

Febbraio 2015

Comune di Casaleone  
Piano degli Interventi – Variante n. 2/2015

Ai sensi della L.R.11/2004

Febbraio 2015

---

**Documento Programmatico Preliminare - Documento del Sindaco**

SINDACO  
Andrea Gennari

.....

---

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Alfredo Boniotto

.....

---

Responsabile dell'Ufficio Urbanistica  
Comunale  
Ornella Ferrari

.....

---

PROGETTISTI  
Roberto Raimondi

.....

---

Francesco Spanò

.....

---

1 Introduzione	4
2 Procedimento di formazione della variante al P.I.	5
2.1 - I contenuti del Piano degli Interventi	5
2.2 - Procedura per la formazione del Piano degli Interventi e sue varianti	6
3 Temi e contenuti della variante	7
3.1 Trasformazioni urbanistiche e gli interventi previsti	7
3.2 Opere pubbliche da realizzarsi	7
3.3 Effetti attesi	7
3.4 Possibili modifiche e integrazioni ai contenuti del "Documento"	7
3.5 Un Documento per l'avvio del Piano e per la partecipazione	7
3.6 Coerenza con la pianificazione vigente	7
3.7 Compatibilità idraulica	8

# 1 Introduzione

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 Consiglio Comunale di Casaleone ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27.01.2010.

Il P.A.T. è stato redatto nell’ottica del perseguimento della pianificazione ispirata dallo spirito della Legge Regionale, attraverso una valutazione ambientale strategica in grado di delineare a livello strutturale le caratteristiche peculiari della futura pianificazione urbanistica territoriale.

Successivamente il P.A.T. è stato approvato attraverso la 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.

Secondo gli obiettivi stabiliti nel primo Documento del Sindaco, l’Amministrazione Comunale ha inteso articolare la definizione delle proprie scelte urbanistiche a livello operativo con il Piano degli Interventi da completarsi in più fasi, in coerenza e in attuazione delle scelte strategiche definite dal PAT.

Il Comune di Casaleone ha quindi proceduto a elaborare una prima Variante al Piano degli Interventi, approvandola con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30 dicembre 2013.

In tale contesto si è adeguato ed allineato lo strumento urbanistico operativo alle disposizioni e ai contenuti previsti dal P.A.T. approvato e alla nuova disciplina urbanistica introdotta dalla LR 11/2004; sono state inoltre recepite le necessità e le richieste di cittadini e imprese riguardanti le aree ad edificazione diffusa, nonché quelle relative al tessuto edificato consolidato e di pianificazione previgente compatibili con il PAT approvato. Sono state inoltre aggiornate e modificate le previsioni relative a progetti di espansione e trasformazione urbanistica e confermate le schedature delle attività produttive in zona impropria e degli edifici non più funzionali al fondo agricolo, inoltre, è stato raccordato l’intero apparato normativo alle indicazioni contenute nel PAT, ivi compreso quello delle zone agricole in riferimento agli artt. 43-44 della LR 11/2004.

Stante, dunque, l’avvenuta conclusione della prima fase di applicazione del percorso previsto dalla nuova Legge Urbanistica regionale nr. 11/2004, volta a dotare il Comune di Casaleone del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC), costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (P.I.), si rende oggi opportuno l’avvio di una variante di “assestamento”, finalizzata ad adeguare lo strumento urbanistico a necessità ed esigenze emerse successivamente alla sua approvazione.

## 2 Procedimento di formazione della variante al P.I.

### 2.1 - I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

*“Il PI in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica”*

## 2.2 - PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E SUE VARIANTI

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

*“1. Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il Piano degli Interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.*

*6. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*

*8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*

*9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.”*

## 3 Temi e contenuti della variante

### 3.1 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E GLI INTERVENTI PREVISTI

La Variante al Piano degli Interventi si caratterizza come interventi di adeguamento dello strumento vigente. Non sono previsti interventi di significativa rilevanza finalizzato alla trasformazione del territorio.

Scopo della variante è:

- dare risposta a richieste di adeguamento delle previsioni edificatorie a esigenze del nucleo familiare,
- raccogliere manifestazioni di interesse e sostenere proposte di sviluppo di attività economiche e/o di servizio,
- raccogliere richieste di carattere non speculativo finalizzate ad una diversa destinazione di beni immobili e previsioni edificatorie.

### 3.2 OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARSI

La presente variante non prevede la realizzazione di opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale. Tuttavia potranno essere valutate proposte finalizzate, tra l'altro, alla realizzazione di attrezzature o alla fornitura di servizi di interesse comune.

### 3.3 EFFETTI ATTESI

Gli effetti attesi dal processo di elaborazione della variante sono:

- la proposizione e ed efficace sostegno a progetti di sviluppo economico e nel settore dei servizi;
- una strumentazione urbanistica più adeguata alle esigenze della comunità locale.

### 3.4 POSSIBILI MODIFICHE E INTEGRAZIONI AI CONTENUTI DEL "DOCUMENTO"

In coerenza con gli obiettivi di necessaria flessibilità e snellezza, la Variante al Piano degli Interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente Documento, ritenute rilevanti dall'Amministrazione Comunale o conseguenti alle consultazioni e alla partecipazione dei cittadini.

### 3.5 UN DOCUMENTO PER L'AVVIO DEL PIANO E PER LA PARTECIPAZIONE

Il presente Documento del Sindaco costituisce l'avvio del processo di variante al Piano degli Interventi. Il comma 8 dell'art. 18 prevede infatti che le procedure previste per l'adozione e l'approvazione del P.I. debbano essere seguite anche per le sue varianti.

Il Documento presentato al Consiglio Comunale è costruito in stretta interazione con l'area tecnica del Comune e ha lo scopo di illustrare gli obiettivi e modalità di redazione della variante.

Uno degli scopi del Documento del Sindaco è l'attivazione di un processo partecipativo, di consultazione e concertazione, che deve consentire il coinvolgimento dei cittadini, degli enti e dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza. Infatti:

*"L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".*

### 3.6 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

La variante al Piano degli Interventi oltre a garantire conformità e coerenza con quanto previsto dal PAT, si pone in continuità con obiettivi e azioni operativamente previste dal Primo P.I., rispetto al quale si propone sia come integrazione, sia come parziale revisione di alcune norme specifiche e indicazioni puntuali.

### 3.7 COMPATIBILITÀ IDRAULICA

In questa fase non si prevede che la variante modifichi in modo sostanziale i contenuti dello studio di compatibilità idraulica allegato al Primo Piano degli Interventi.

Casaleone, Febbraio 2015

***Il Sindaco***  
***Andrea Gennari***