



**Comune di Casaleone
Provincia di Verona**

**Secondo Piano degli Interventi
Documento Programmatico Preliminare - Documento del Sindaco**

gennaio 2019

Comune di Casaleone Secondo Piano degli Interventi

Ai sensi della L.R.11/2004

gennaio 2019

Documento Programmatico Preliminare - Documento del Sindaco

SINDACO
Andrea Gennari

.....

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Ornella Ferrari

.....

INDICE

1. Introduzione	4
2. Il Secondo Piano degli Interventi	5
2.1. Perché un Secondo Piano degli Interventi	5
2.2. Il procedimento di formazione della variante al P.I.	6
2.3. Un "Documento" per l'avvio del Piano e per la partecipazione	7
3. Modifiche ed effetti attesi	8
3.1. Il sistema insediativo e le Trasformazioni urbanistiche	8
3.2. I servizi e le infrastrutture	8
3.3. Effetti attesi	8
3.4. Coerenza con la pianificazione comunale vigente	8
3.5. Aggiornamento cartografico	8
3.6. Possibili modifiche e integrazioni ai contenuti del "Documento"	9
3.7. Una serie di fasi per l'elaborazione della Variante al P.I.	9
3.8. Compatibilità idraulica	9

1. Introduzione

La 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 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. 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 recepite le necessità e le richieste di cittadini e imprese riguardanti le aree di edificazione diffusa nonché quelle relative al tessuto edificato consolidato e di pianificazione previgente compatibili con il PAT approvato. Sono state aggiornate e modificate le previsioni relative a progetti di espansione e trasformazione urbanistica e confermate le scadenze delle attività produttive in zona impropria e degli edifici non più funzionali al fondo agricolo; inoltre, è stato ricordato 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.

Il Comune ha successivamente adottato e approvato altre varianti di limitate entità al Piano degli Interventi.

2. Il Secondo Piano degli Interventi

2.1. PERCHÉ UN SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il procedimento di variante al Piano degli Interventi che si avvia con l'illustrazione del presente Documento porterà alla elaborazione del Secondo Piano degli Interventi.

Le ragioni per elaborare un secondo Piano degli Interventi sono molteplici e di seguito sinteticamente illustrate.

La prima ragione è che sono trascorsi 5 anni dall'approvazione del Primo P.I., pertanto sono decadute quelle previsioni di trasformazione contenute nel Piano, che non sono state sviluppate a livello di pianificazione attuativa. Occorre quindi definire le caratteristiche di aree che oggi risultano "non pianificate".

Una seconda, importante ragione è che sono state introdotte rilevanti modifiche sia nella normativa urbanistica regionale (con la formulazione di norme sul contenimento del consumo di suolo), sia nel quadro definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, con l'approvazione del PTCP della Provincia di Verona.

A fronte di tali innovazioni il Comune, oltre ad avviare il Secondo Piano degli Interventi, sta procedendo lungo diverse, parallele linee d'azione, di seguito sintetizzate.

È stato intrapreso un percorso di Variante al PAT, finalizzato a recepire i contenuti del PTCP¹ della Provincia di Verona. Il Documento Preliminare è stato adottato dalla Giunta Comunale e sono in corso le attività di consultazione e concertazione dei contenuti del Documento. Le risultanze del processo di partecipazione e consultazione integreranno il Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS e il progetto Definitivo della Variante al PAT

Il recepimento della normativa regionale sul consumo di suolo porterà a breve ad una specifica Variante al PAT (con procedura semplificata, di competenza del solo Consiglio Comunale, come previsto dalla normativa regionale) e il successivo recepimento dei contenuti operativi in questo Secondo Piano degli Interventi².

A margine delle considerazioni suesposte va inoltre ricordata la necessità di riformare il Regolamento Edilizio Comunale, completando il recepimento delle "definizioni uniformi" contenute nel Regolamento Edilizio Tipo e riorganizzando entro una nuova struttura le norme di carattere locale del Regolamento vigente. Tale recepimento ha alcune significative ripercussioni anche a livello urbanistico, sul Piano degli Interventi.

¹ In conformità all' art.12 comma 5 della L.R.11

² Con l'istituzione di un "Registro del consumo di suolo" e di uno specifico elaborato grafico

2.2. IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

In questa fase di avvio del Piano degli Interventi può essere utile richiamare aspetti della normativa regionale che ne stabiliscono contenuti e modalità di elaborazione.

2.2.1. - La normativa regionale e 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 richiamato:

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

- 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);*
- 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;*
- c definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h 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;*
- i 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;*
- j 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;*
- k 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”*

2.2.2. La formazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti

Il procedimento per la formazione del Piano degli Interventi è regolato dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

“1. Il Sindaco predispone 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.”

2.3. UN “DOCUMENTO” PER L’AVVIO DEL PIANO E PER LA PARTECIPAZIONE

Il presente “Documento” 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 i professionisti incaricati e ha lo scopo di illustrare gli obiettivi e modalità di redazione del Piano.

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. Modifiche ed effetti attesi

Sul piano operativo le modifiche che con il nuovo Piano degli Interventi ci si propone di apportare allo strumento vigente sono di sinteticamente delineate nei paragrafi seguenti.

3.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Saranno modificate la zonizzazione e le relative NTO al fine di:

- definire una nuova disciplina per le aree “non pianificate”;
- recepire eventuali proposte di accordo “pubblico-privato”;
- recepire prescrizioni e direttive del PTCP che non richiedono un preliminare adeguamento del PAT;
- dare risposta alle istanze presentate ai sensi dell’Art.7 della L.R.4/2015 (“Varianti verdi”), ritenute accoglibili dall’Amministrazione Comunale;

Gli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi saranno integrati con il “Registro del consumo di suolo” e uno specifico allegato grafico in scala adeguata.

Il Secondo Piano degli Interventi introdurrà inoltre le modifiche necessarie a garantire l’invarianza dei caratteri dimensionali del Piano Regolatore Comunale (PAT+PI) a seguito del recepimento delle “definizioni uniformi” del Regolamento Edilizio Tipo.

3.2. I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE

Il Secondo Piano degli Interventi riguarderà solo marginalmente il sistema dei servizi e delle infrastrutture.

In particolare, a seguito della decadenza delle previsioni relative ad infrastrutture ed attrezzature per effetto del comma 7 dell’art. 18 della L.R.11/2004 saranno stralciate previsioni di sviluppo di infrastrutture e/o delle aree per servizi ed attrezzature la cui previsione non sia stata confermata nel programma delle opere pubbliche.

Sebbene non si preveda l’introduzione nel P.I. di nuove opere pubbliche di iniziativa Comunale, potranno essere valutate proposte che si proponano o comprendano la realizzazione di attrezzature o la fornitura di servizi di interesse comune.

3.3. EFFETTI ATTESI

Gli effetti attesi dal processo di elaborazione della variante sono:

- un efficace sostegno a progetti sostenibili di sviluppo di attività economiche e del settore dei servizi;
- una strumentazione urbanistica più adeguata alle esigenze della comunità locale.

3.4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE 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 norme specifiche e indicazioni puntuali.

3.5. AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Alcuni anni dopo l’approvazione del Primo Piano degli Interventi è opportuno procedere ad un aggiornamento della cartografia, introducendo edifici e spazi di nuova realizzazione o esito di processi di modificazione.

3.6. 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.

3.7. UNA SERIE DI FASI PER L'ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

I diversi temi e obiettivi del Secondo Piano degli Interventi potranno richiedere tempi differenti nell'elaborazione della soluzione progettuale e nel confronto con i diversi attori coinvolti; di conseguenza questa variante al P.I. potrà svilupparsi attraverso più percorsi di adozione-approvazione.

3.8. 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, gennaio 2019

Il Sindaco

Andrea Gennari