



Comune di Castagnaro
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

II° Piano degli Interventi | 2022/27
art. 17 e 18 LR n°11/2004

elaborato P-06

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Giugno 2022

Relazione programmatica

Progettisti:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - dott.forestale





RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato P-06

1. PREMESSA.....	4
1.1 Priorità operative	5
1.2 I contenuti del II° Piano degli Interventi 2022/27	6
1.3 Elaborati del II° Piano degli Interventi 2022/27	7
2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	9
3. IL II° PIANO DEGLI INTERVENTI 2022/27	10
3.1 Le variazioni individuate con il II° Piano degli Interventi 2022/27	10
3.2 Le variazioni significative del II° Piano degli Interventi (2022/27)	14
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	26
4.1 Verifica del dimensionamento (art.74 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27	26
4.2 Monitoraggio del consumo di suolo (art.71 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27	29
4.3 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27	31
5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO.....	32
6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	34
6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS e VIncA del II° Piano degli Interventi 2022/27	34
6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" del II° Piano degli Interventi 2022/27	34



1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Consiglio Comunale del Comune di Castagnaro ha:

- ⇒ adottato il PATI di "Castagnaro e Villa Bartolomea" con Delibera di Consiglio Comunale n.29 del 31.07.2008 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e il comune di Villa Bartolomea il 02.09.2009. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 86 del 23.11.2010 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato la variante 1 al PATI "Castagnaro e Villa Bartolomea" di recepimento della LR. 14/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 28/12/2019, che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 28.07.2020 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato il I° PI con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 23.12.2013 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 23.04.2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato la variante 1 al I° PI con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 06.11.2018 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29.03.2019 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato la variante 2 al I° PI con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28.12.2019 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28.07.2020 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato la variante 3 al I° PI con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28.07.2020 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 28.09.2020 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;

L'operazione di precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo a uno specifico PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI e/o varianti, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo; infatti come citato dall' capitolo 1.7 "percorso amministrativo" del documento programmatico illustrato con DCC. 42 del 19.10.2022 :

"la variante al PI, con i contenuti previsti nel presente documento, potrà essere approvata, per economicità di tempo, con iter distinti attraverso differenti "step" in funzione dei diversi obiettivi individuati al paragrafo 1.3 (zonizzazione,



normativa, varianti verdi, ecc), al fine di adeguare più celermente la strumentazione urbanistica vigente".

1.1 Priorità operative

La variante 2 e 3 al PI 2014/19 - di carattere puntuale - hanno dato rispoato a specifiche esigenze nate durante la fase concertativa. Considerato il mutato quadro legislativo definito dalla LR. 14/2017 e quanto previsto dall'art. 18 co. 7 relativamente al termine di decadenza quinquennale delle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati e delle nuove infrastrutture e ad aree per servizi, si è reso necessario rivedere il quadro urbanistico del comune al fine di misurare la coerenza e lo stato di attuazione della pianificazione vigente rispetto ai parametri di consumo di suolo stabiliti con la variante 1 al PATI "Castagnaro e Villa Bartolomea" di recepimento della LR. 14/2017 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.07.2020 e nel contempo mosaicando le varianti puntuali precedentemente approvate e rispondendo ad eventuali variazioni urbanistiche provenienti dal percorso concertativo.

L'articolo 18 della LR.11/2004 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione della variante al PI.

Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione in apposita seduta del Consiglio Comune n. 42 del 19.10.2022.

In tale documento vengono delineati i temi e gli obiettivi da sviluppare nel piano e i principali effetti attesi e le azioni che saranno rese operativi attraverso specifiche varianti.

La presente variante viene denominata con II° Piano degli interventi poiché è il primo strumento operativo che si adegua ai limiti dimensionali definiti dalla legge sul consumo del suolo cui LR. 14/2017.

Di seguito vengono richiamate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio (2022/2027):

- ⇒ riqualificazione del sistema degli spazi centrali e riorganizzazione del sistema dei servizi (piazze e collegamenti ciclopedonali);
- ⇒ la razionalizzazione della rete infrastrutturale (riduzione di punti di conflitto) ;
- ⇒ le direttrici di sviluppo residenziale (risposta alle esigenze della popolazione);
- ⇒ la riqualificazione degli ambiti degradati - in particolare per gli ambiti centrali - anche mediante il mutamento delle destinazioni d'uso;
- ⇒ la programmazione del comparto produttivo consolidato e sparso anche mediante la verifica dello stato di attuazione delle attività produttive fuori zona e delle relative schede di ampliamento ;
- ⇒ la valorizzazione e tutela del sistema naturale, ambientale ed agricolo.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- ⇒ il territorio costruito;



- ⇒ il territorio rurale e l'ambiente;
- ⇒ i servizi e le infrastrutture;
- ⇒ l'apparato normativo.

1.2 I contenuti del II° Piano degli Interventi 2022/27

In conformità agli indirizzi amministrativi definiti nel documento programmatico preliminare, approvato con DCC n°25 del 28.07.2020, si riassumono di seguito le tematiche affrontate dalla presente variante:

- verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente le aree a servizi (standard di piano) e valutazione di eventuali reiterazioni ai sensi dell'art. 34 della LR. 11/2004
- inserimento delle previsioni per interventi sulla viabilità, in rapporto al piano triennale delle opere pubbliche;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate per la riclassificazione e/o azzeramento delle capacità edificatorie dei terreni;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate per l'inserimento di nuovi interventi puntuali per rispondere alle esigenze abitative dei nuclei familiari;
- valorizzazione del territorio agricolo anche mediante inserimento di attività compatibili, regolamentazione delle strutture e degli impianti funzionali all'attività agricola degli annessi rustici e degli allevamenti;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" legate alla richiesta di recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" per la modifica, laddove risultino coerenti con le caratteristiche del fabbricato e del contesto, delle categorie d'intervento dei fabbricati puntualmente schedati e/o individuati;
- verifica dello stato di attuazione del PI vigente ed eventuale riclassificazione delle zone di espansione completamente attuate o delle aree soggette a procedimenti SUAP;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" di inserimento, laddove risultino coerenti con le previsioni del PATI e con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di nuovi ambiti di espansione, sia residenziali sia produttivi;
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" di inserimento di previsione di riqualificazione degli ambiti degradati presenti nel territorio in particolare per gli ambiti di "riqualificazione e riconversione" le "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" e per i "contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi";
- ricognizione delle "manifestazioni di interesse" per rispondere - laddove risultino coerenti con la legislazione vigente - alle necessità delle attività produttive fuori zona o edifici schedate;



- allineamento alla vigente normativa e disciplina sovraordinata, adeguamento della pianificazione vigente ai dettami delle nuove norme urbanistiche nazionali e regionali, in particolare la:
 - ⇒ LR. 14/2017 relativamente ai limiti previsti sul consumo del suolo;
 - ⇒ LR. 14/2019 relativamente ai crediti edilizi e all'istituzione del RECREDE;
 - ⇒ LR. 51/2019 relativamente al recupero dei sottotetti;
 - ⇒ DPR.380/2001, per gli interventi sul patrimonio esistente e il contributo per il rilascio del permesso di costruire;
- adeguamento delle norme tecniche operative e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in recepimento alle disposizioni del PAT, ai nuovi disposti normativi e che risulti funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale vigente;
- limitate modifiche e/o rettifiche e/o correzioni e/o integrazioni al PI vigente sulla base di errori riscontrati dall'Ufficio (trasposizione nuova base cartografica e correzione di errori connessi, aggiornamento dei vincoli, fasce di rispetto, zonizzazione, perimetri schede puntuali, ecc) o di segnalazioni o richieste prodotte a mezzo "manifestazioni di interesse" da parte dei privati;

1.3 Elaborati del II° Piano degli Interventi 2022/27

Il II° Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati, che integrano il PI:

- Elaborato P01 - Disciplina del Suolo / intero territorio A e B – scala 1:5.000;
- Elaborato P02 - Disciplina del Suolo / zone significative "Capoluogo" e "Menà" - scala 1:2.000;
- Elaborato P03 - registro fondiario del consumo di suolo (cui LR.14/2017);
- Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative;
 - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – Attività produttive fuori zona (allegato A) - modifica scheda 23;
 - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – nuclei rurali / beni culturali (allegato B);
 - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – costruzioni esistenti non più funzionali (allegato C);
- Elaborato P05 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato P06 - Relazione Programmatica;
- Elaborato P07 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE);
- Elaborato P08 - Elaborati conoscitivi informatici: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati;
- Elaborato P09 - Valutazione di compatibilità idraulica – asseverazione II° PI – 2022/27;
- Elaborato P10: valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A – asseverazione II° PI – 2022/27.



Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati allegati al primo PI:

- Elaborato P01/A - Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
- Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative- allegato A - Attività produttive fuori zona (allegato A) salva la scheda 23 modificata dalla presente variante.



2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Ai sensi dell'articolo 18 co.2 della LR.11/2004, l'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Il processo di consultazione, partecipazione e concertazione è stato organizzato attraverso incontri diretti ed indiretti, l'organizzazione di uno sportello informativo dedicato e la distribuzione capillare di una brochure informativa relativamente ai contenuti del piano, modalità di ascolto e le date degli incontri dedicato.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- Bando di raccolta delle manifestazioni d'interesse dei privati mediante specifico avviso pubblico e la predisposizione di tre modelli di istanza;
- sito internet: è stata mantenuta in home page del sito istituzionale le informazioni relative al percorso di redazione del primo Piano degli Interventi.

Sulla scorta di quanto presentato, dibattuto e del materiale consegnato sotto forma documentale, non sono emersi significativi interventi tali da rendere necessaria l'integrazione o la modifica del documento programmatico preliminare, illustrato con DCC n°25 del 28.07.2020 e ricadute negative derivabili dal PI e contributi specifici.



3. IL II° PIANO DEGLI INTERVENTI 2022/27

3.1 Le variazioni individuate con il II° Piano degli Interventi 2022/27

Con la stesura del II° Piano degli Interventi coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, è stato effettuato:

- la reiterazione quinquennale delle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati cui art. 18 co. 7bis della LR. 11/2004 relativamente alle previsioni di espansione ricadenti nelle zone territoriali omogenee denominate C2/12 - C2/22 - C2/1 - C2/4 - C2/8 - C2/9 - D2/1 - D2/2 - D2/3 - D2/10 - D1/6;
- la reiterazione quinquennale delle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati cui art. 18 co. 7bis della LR. 11/2004 relativamente all'ambito dell'Accordo di Pianificazione Coordinata con la Provincia di Verona, approvata con DGR. 163 del 28.03.2007 relativamente alle previsioni di espansione ricadenti nelle zone territoriali omogenee denominate D2/1, D2/2, D2/3, D2/4, D4/E.2 D4/E.3. La reiterazione delle revisioni rimangono efficaci sul solo territorio comunale di Castagnaro fino alla data di adozione della variante al PATI di adeguamento al PTCP (DGR. 236/2015) e di recepimento della DCC. 24/2018 "avvio iter per scioglimento irrevocabile e consensuale accordo di programma stipulato con DCC. 22 del 10.04.2003 tra i comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea"; successivamente a tale data l'ambito in oggetto assumerà la classificazione di "area non pianificata" cui art. 33 della LR. 11/2004 all'interno della quale saranno ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dall'art. 33 co.2, 3 della LR. 11/2004;
- l'accorpata la previsione D2/11 alla D2/10 codificate negli elaborati di piano "Disciplina del Suolo" nel previgente PI ;
- la suddivisione della previsione C2/8 codificato nell' elaborato di piano "Disciplina del Suolo" nel previgente PI in due ambiti distinti denominati C2/8 e C2/14;
- lo stralcio della zona D4/C2 e riclassificazione in zona agricola;
- la riclassificazione da zona D3/1 a B2/1 sulla scorta dello stato di fatto;
- la riclassificazione da zona D2/3 a D1/3 a ampliamento della zona omogenea già presente e urbanizzata;
- la riclassificazione di circa 244 mq da zona agricola "E" a nuova zona D3/7;
- la riclassificazione delle modalità di attuazione delle zone D2/1, D2/2, D2/3, D1/3, D1/6, C2/1, C2/4, C2/8, C2/9, C2/12, C2/22 da strumento urbanistico attuativo a permesso di costruire convenzionato, è sempre ammesso il ricorso al PUA;
- la variazione dell'ambito di perimetrazione dell'attività produttiva da bloccare/trasferire adiacente alla zona B3/5 sulla scorta della delimitazione di proprietà mantenendo inalterati gli obblighi previsti;



- la variazione dell'ambito di perimetrazione dell'attività produttiva da bloccare/trasferire adiacente alla zona B3/7 sulla scorta della delimitazione di proprietà mantenendo inalterati gli obblighi previsti;
- la modifica della viabilità comunale mediante allargamento della sede viaria a via Capitello, Ada Negri e individuazione di una bretella stradale di collegamento al cimitero in prossimità del passaggio a livello e individuazione di vincolo preordinato all'esproprio;
- la modifica della scheda 23 - Attività produttive fuori zona (allegato 4A);
- il recepimento n. 02 accordi pubblici privati denominati:
 - ⇒ APP_01 dove si prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area su cui ricade l'attività produttiva da bloccare/trasferire adiacente alla zona "B2/28 "a Mena mediante la demolizione delle consistenze edilizie esistenti e successiva riclassificazione in zona territoriale omogenea "B3" e realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista residenziale commerciale con indice pari a 2 mc/mq;
 - ⇒ APP_02 dove si prevede di individuare un intervento edilizio di nuova edificazione denominato n.06 pari a 500 mc per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale mantenendo un disegno organico del lotto;
- la schedatura di n. 2 fabbricati non più funzionali al fondo denominati Anf_T e Anf_U;
- il recepimento di n.4 varianti verdi prevedendo attribuendo alla zona edificabile il vincolo con formativo a verde privato;
- la modifica della scheda denominata "BC10" elaborato "4B" prevedendo per il fabbricato n.2 la destinazione alberghiero ricettiva e commerciale;
- la modificato alcuni articoli delle vigenti Norme Tecniche Operative vengono aggiornate per adeguarsi alla mutata normativa sovraordinata, per rispondere ad alcune problematiche emerse in sede di applicazione delle stesse. Le modifiche alle NTO sono in particolare relative ai seguenti articoli (in riferimento all'elaborato P04 - NTO del primo PI - 2014/19), ovvero:
 - o Articolo 1 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi
 - o Articolo 2 Attuazione del PI
 - o Articolo 2 bis Disposizioni di gestione - perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione
 - o Articolo 2 ter Verifica dello stato di attuazione del PI
 - o inserimento di un nuovo articolo ovvero l'articolo: Articolo 2quater Accordi tra soggetti pubblici e privati
 - o Articolo 3 Piano particolareggiato PP.
 - o Articolo 4 Contenuto del PP.
 - o Articolo 5 Piani di recupero - generalità
 - o Articolo 6 Piani di recupero - formazione
 - o Articolo 12 Piani di lottizzazione - documentazione



- Articolo 16 bis Permesso di costruire convenzionato – art. 28bis DPR. 380/2001
- Articolo 17 Parcheggi - campo gioco e verde pubblico nei PUA o Permessi di costruire convenzionato
- inserimento di un nuovo articolo ovvero l'articolo: Articolo 33bis Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/2017
- Articolo 34 Zone residenziali
- Articolo 35 Centro storico
- Art. 35 bis Perimetro di zona di degrado soggetta a piano attuativo
- Articolo 36 Zona "B" completamento edilizio
- Articolo 38 Zona "C1" completamento edilizio
- Art. 38 bis Zona "C1/S" edificazione diffusa
- Articolo 39 Zona "C2" espansione residenziale
- Articolo 40 Zona "D1" produttive industriali e artigianali di completamento
- Articolo 41 Zona "D2" produttive industriali e artigianali di espansione
- Articolo 42 Zona "D3" commerciale di completamento
- Articolo 44 Zona "D4/E" agroindustriale di espansione
- Articolo 45 Attività site fuori zona - schedate
- Articolo 46 Attività produttive da bloccare e/o trasferire
- Articolo 48 Zona "E" - territorio agricolo
- Articolo 48.3 Fabbricati esistenti in zona agricola
- Articolo 48.4 Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo e fabbricati ad uso allevamento intensivo
- Articolo 48.7 Costruzioni agricole non più funzionali alle esigenze del fondo
- Articolo 49.3 Utilizzo dei sottotetti
- Articolo 50.9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Articolo 56.5 b) Vincolo per il rispetto stradale
- Articolo 63 Norme di salvaguardia
- Articolo 64 Disposizioni transitorie

Le modifiche apportate sono individuate con caratteri di colore rosso (stralcio) e blu (integrazione) nell'elaborato P04 – NTO .



PROVINCIA DI VERONA - p_vr - REGISTRO UFFICIA - 0040407 - Uscita - 10/08/2022 - 13:28



PROVINCIA DI VERONA
Servizio Urbanistica

Pagina 1/1

P.E.C.

Al Comune di Castagnaro

e p/c

Al Comune di Villa Bartolomea

alla Direzione Pianificazione Territoriale della
Regione Veneto

Oggetto: Comunicazione relativa alla acquisizione di efficacia della Variante al PATI di Castagnaro e Villa Bartolomea per il solo comune di Villa Bartolomea, approvata con Delibera del Presidente numero 89 del 30 agosto 2021.

Con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale 24 del 4/06/2018 di Castagnaro, avente oggetto *“avvio iter per scioglimento irrevocabile e consensuale accordo di programma stipulato con D.C.C. n. 22 del 10/04/2003 tra i comuni di Castagnaro e Villa Bartolomea relativo a “Pianificazione coordinata ai sensi dell’art. 1 comma 3 LR 35/2002 di un insediamento produttivo a nord dello svincolo di Carpi della S.S. n. 434 Transpolesana”*” si trasmettono per opportuna conoscenza e per il seguito di propria competenza, gli atti relativi all’approvazione della Variante al PATI per il solo comune di Villa Bartolomea.

- Delibera del Presidente della Provincia numero 89 del 30 agosto 2021.
- Valutazione Tecnica Provinciale del 24/08/2021
- istruttoria del 23/08/2021
- scheda recepimento NT PTCP del 23/08/2021
- pubblicazione avviso sul BUR n. 12 del 28/01/2022.
- comunicazione relativa all’acquisizione di efficacia della Variante al PATI del 08/02/2022

Come già anticipato nell’incontro del 08/08/2022, il PATI ratificato con la DGR 2560 del 2/11/2010, rimane efficace sul solo territorio comunale di Castagnaro fino alla data di adozione della Variante al PATI di adeguamento al PTCP e di recepimento della DCC 24/2018. Successivamente a tale data dovranno essere applicate le misure di salvaguardia ai sensi dell’art. 29 della LR 11/2004.

Cordiali saluti.

Il Funzionario P.O. Delegato

arch. Graziano Scarsini

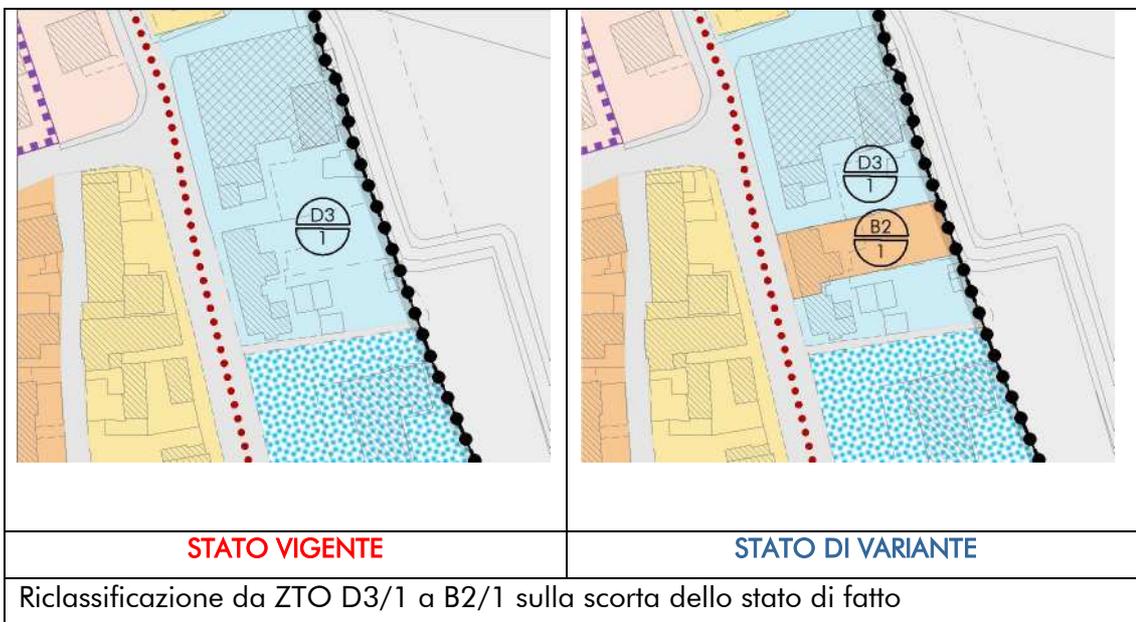
firmato digitalmente e conservato ai sensi del C.A.D.



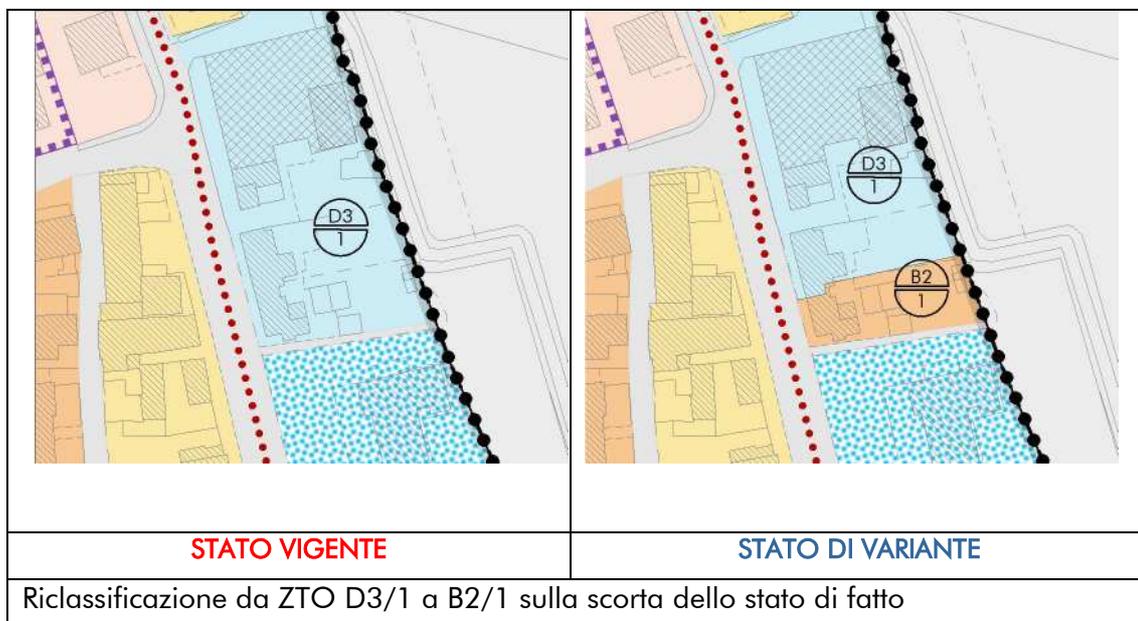
3.2 Le variazioni significative del II° Piano degli Interventi (2022/27)

Con la stesura della variante 5 al PI 2022/27 coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, è stato:

Variazione n.1



Variazione n.2



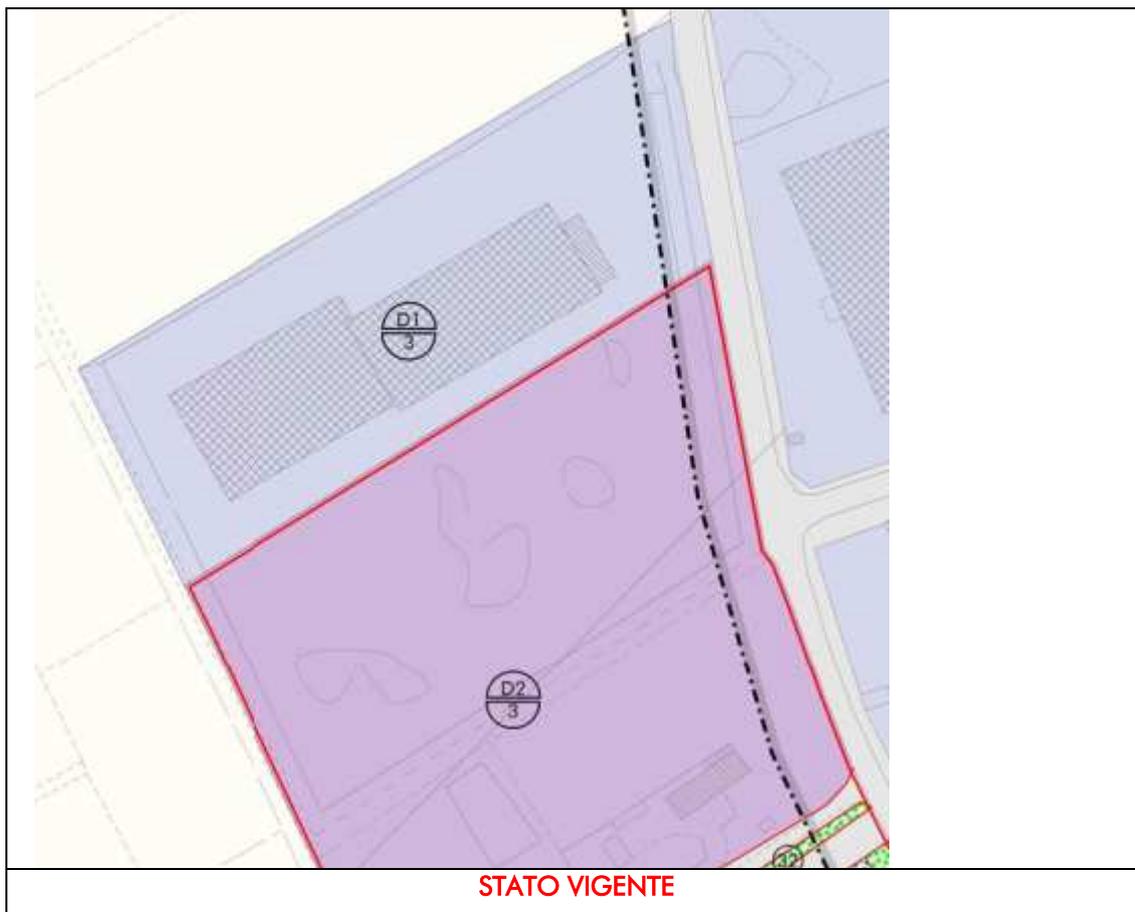


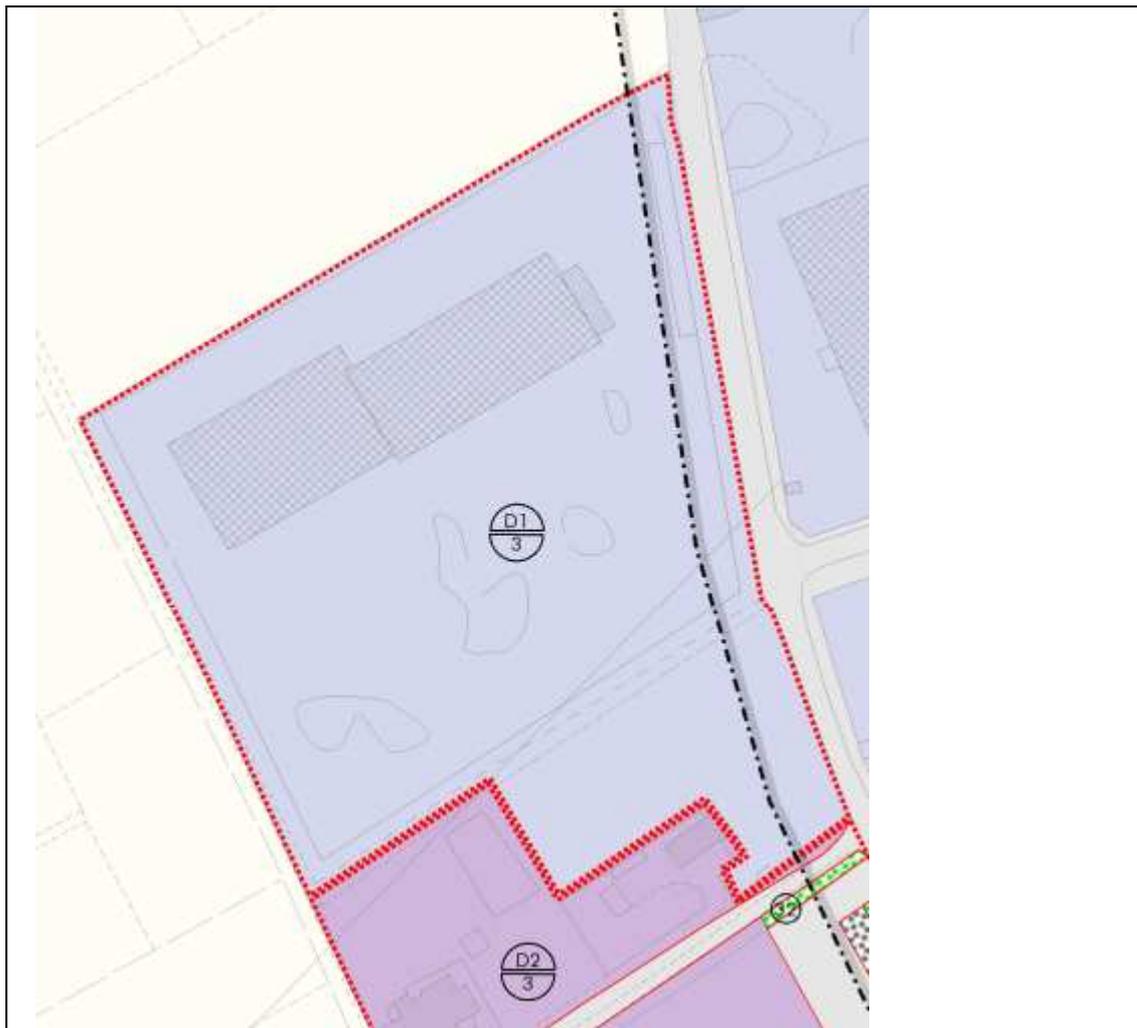
Variazione n.3

<p>STATO VIGENTE</p>	<p>STATO DI VARIANTE</p>
<p>Recepimento accordi pubblici privati denominato APP_01 si prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area su cui ricade l'attività produttiva da bloccare/trasferire adiacente alla zona "B2/28" a Mena mediante la demolizione delle consistenze edilizie esistenti e successiva riclassificazione in zona territoriale omogenea "B3" e realizzazione di un nuovo complesso a destinazione mista residenziale commerciale con indice pari a 2 mc/mq ai fini di dimensionamento (10.090 mc).</p>	



Variation n.4





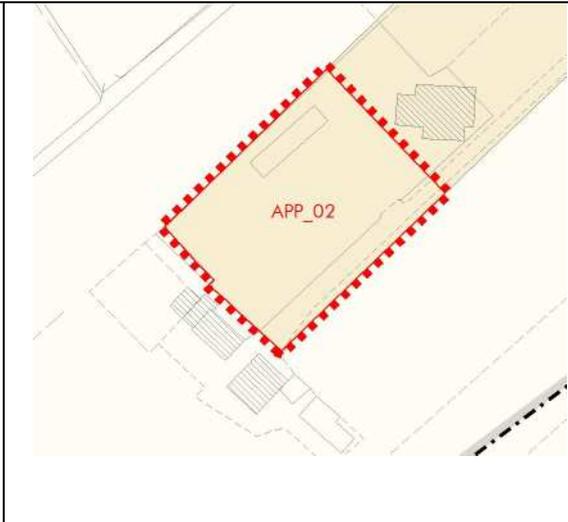
STATO DI VARIANTE

Riclassificazione da zona D2/3 a D1/3 prevedendo l' ampliamento della zona omogenea già presente e urbanizzata; l'intervento di completamento è attuato mediante permesso di costruire convenzionato. Per tale intervento è ammessa la monetizzazione degli standard primari e secondari.

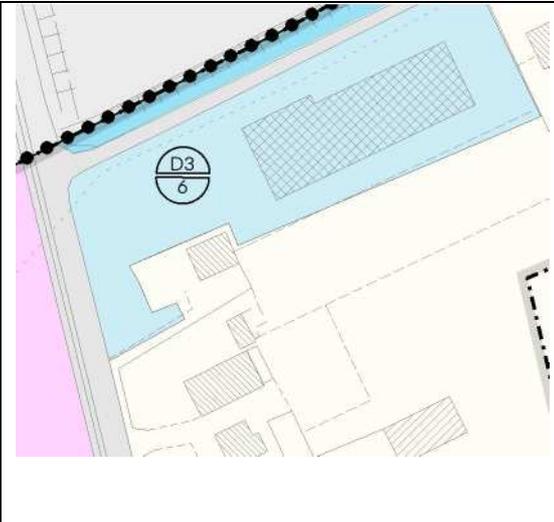
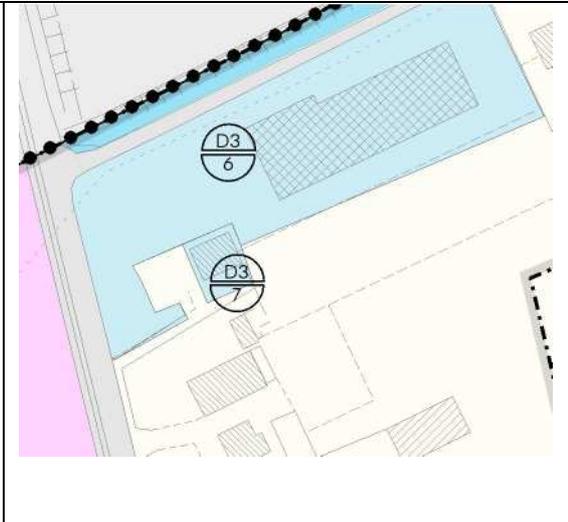
Intervento soggetto a atto unilaterale d'obbligo - (prot. 2474 del 06.04.2022) - e condizionato al versamento di un contributo straordinario pari a 112.175,00 euro



Variazione n.5

	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Recepimento accordi pubblico privati denominato APP_02 si prevede di individuare un intervento edilizio di nuova edificazione denominato n.06 pari a 500 mc per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale mantenendo un disegno organico del lotto, Previsione che consuma suolo cui LR. 14/2017 pari a : 2725,6 mq</p>	

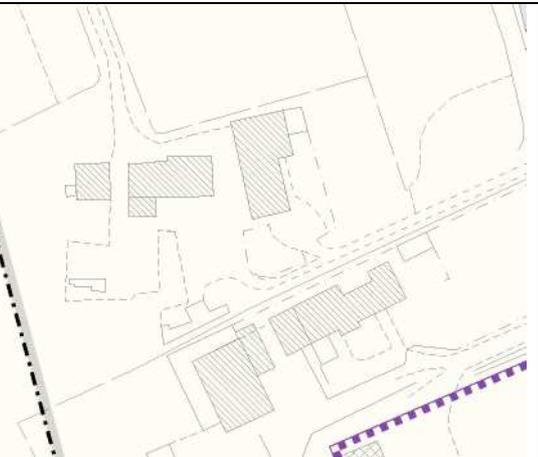
Variazione n.6

	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Riclassificazione di circa 244 mq da zona agricola "E" a nuova zona D3/7.</p>	

Variazione n.7

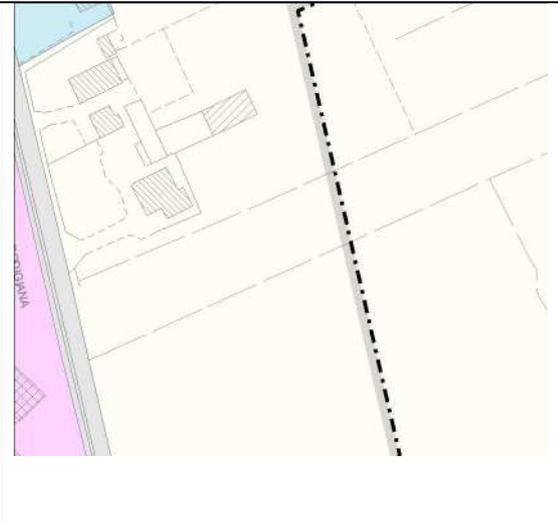
	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
Modifica dell'ambito di perimetrazione delle 2 attività produttive da bloccare/trasferire adiacenti alla zona B3/22 e B3/7 sulla scorta della delimitazione di proprietà	

Variazione n.8

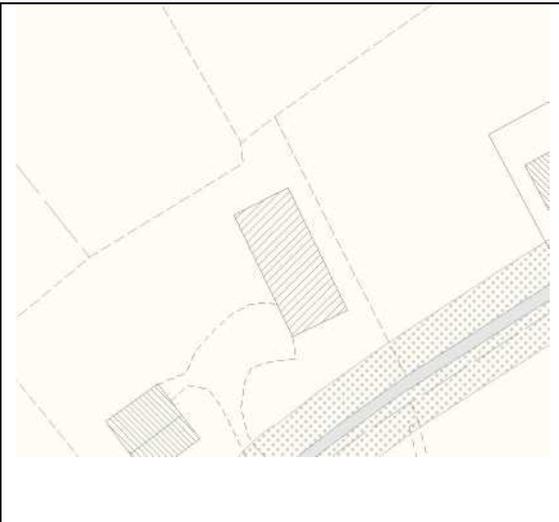
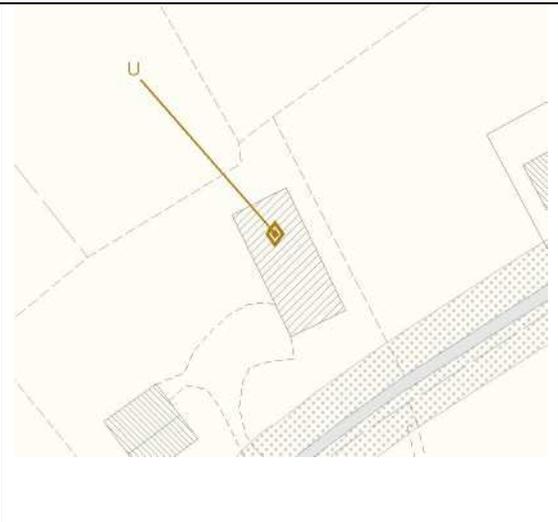
	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
Schedatura di un annesso non più funzionale al fondo denominato "T" con riconversione volumetrica a residenziale di 180 mc relativamente all'edificio esistente. Intervento soggetto a atto unilaterale d'obbligo - (prot. 2355 del 01.04.2022) - e condizionato al versamento di un contributo straordinario pari a 1.581,30 euro.	



Variazione n.9

	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
Stralcio della zona D4/C2 e riclassificazione in zona agricola	

Variazione n.10

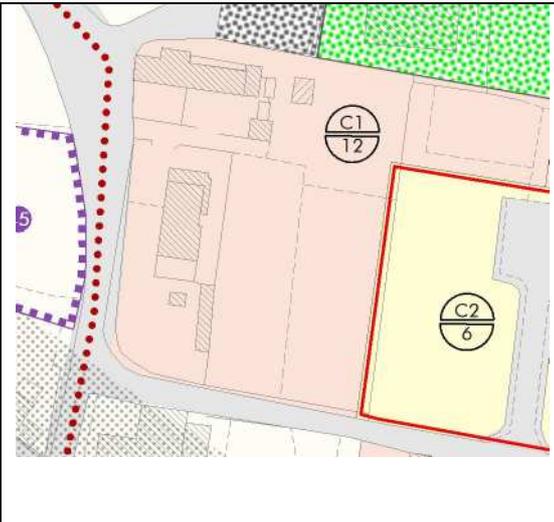
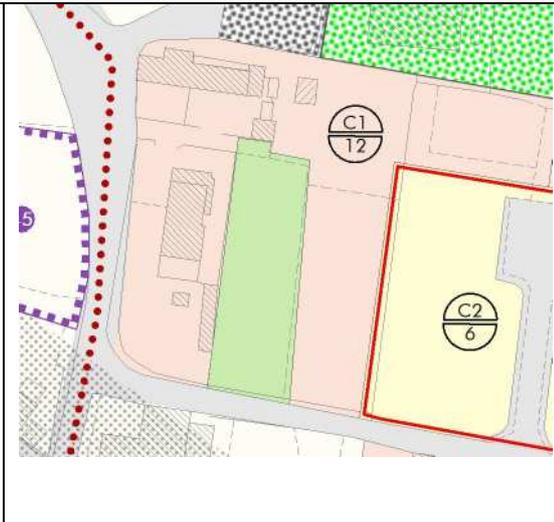
	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
Schedatura di un annesso non più funzionale al fondo denominato "U" con riconversione volumetrica a residenziale di 650 mc relativamente all'edificio esistente. Intervento soggetto a atto unilaterale d'obbligo - (prot. 2524 del 07.04.2022) - e condizionato al versamento di un contributo straordinario pari a 2.411.10 euro.	



Variazione n.11

	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Inserimento di un vincolo conformativo a verde privato al fine di privare l'edificabilità della zona B2/2 relativamente ai mappali 1390 e 1391 al foglio 3</p>	

Variazione n.12

	
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Inserimento di un vincolo conformativo a verde privato al fine di privare l'edificabilità della zona C1/12 relativamente ai mappali 494 al foglio 6</p>	



Variazione n.13

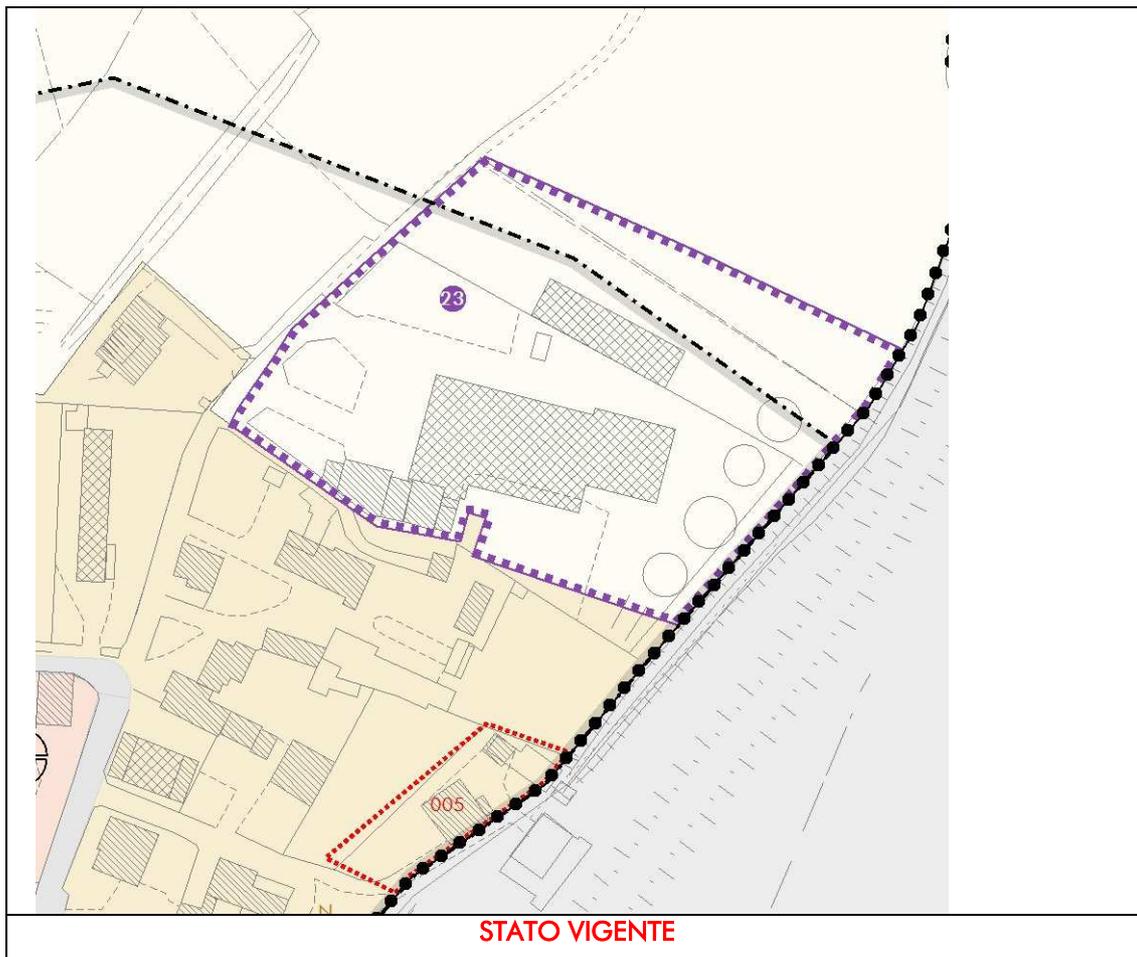
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Inserimento di un vincolo conformativo a verde privato al fine di privare l'edificabilità della zona C1/10 relativamente ai mappali 907 e 909 al foglio 6</p>	

Variazione n.14

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
<p>Inserimento di un vincolo conformativo a verde privato al fine di privare l'edificabilità della zona C1/10 relativamente ai mappali 19 e 23 al foglio 6</p>	



Variation n.15



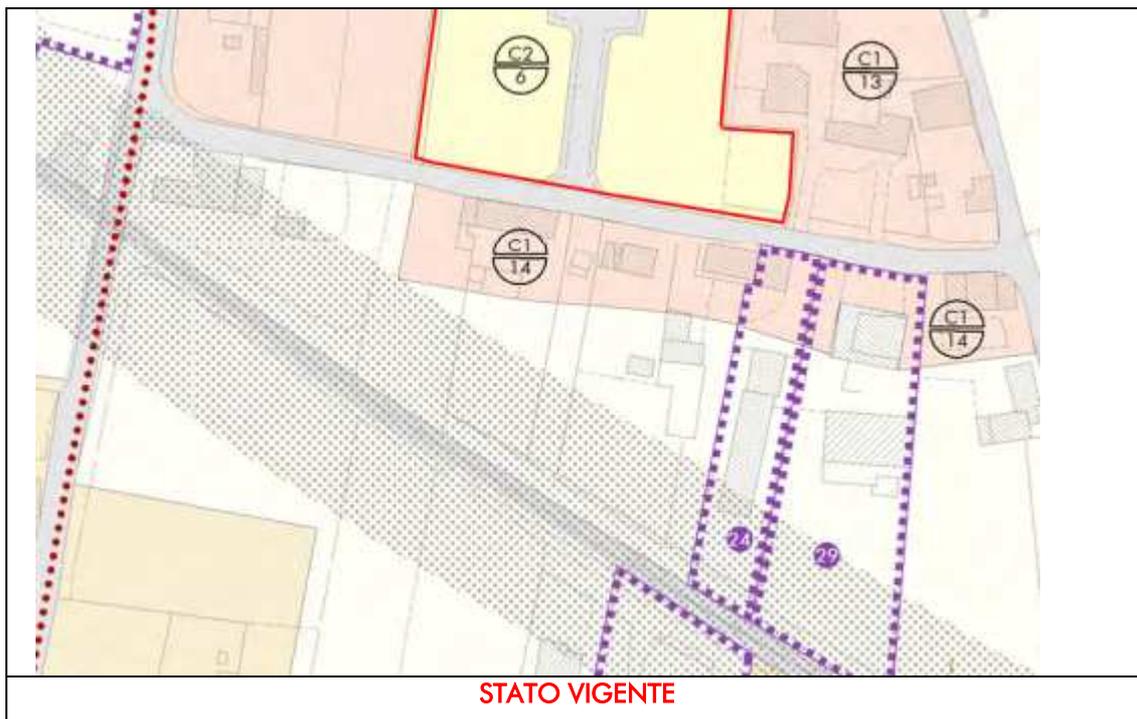


STATO DI PROGETTO

Modifica dell'ambito di perimetrazione dell'attività produttiva fuori zona e n.23 redatta ai sensi dell'art. 30 della LR. 61/1985 sulla scorta del nuovo compendio catastale e modifica dei parametri nel rispetto della scheda originaria.



Variation n.16



Inserimento di una previsione "viabilità programmata" di allargamento della sede viaria a via Capitello, Ada Negri e individuazione di un tracciato viario di collegamento al cimitero in prossimità del passaggio a livello e individuazione di vincolo preordinato all'esproprio. Riclassificazione a zona a standard F3 di un ambito agricolo (E) e parzialmente di edificazione diffusa C1/S.



4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

4.1 Verifica del dimensionamento (art.74 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27

Nel presente capitolo viene effettuata la verifica del dimensionamento conformemente alle disposizioni e ai comandi del PATI. La sintesi delle tabelle sottostanti trova una corretta corrispondenza con gli elaborati predisposti per il PI e crea i presupposti per una coerente gestione rispetto a: dimensionamento residenziale e turistico/ricettivo, controllo della quantità massima di consumo di suolo e verifica dei servizi.

Considerando che il dimensionamento del PATI è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che il PI definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

L'attuazione del Piano degli Interventi è conforme ai disposti dell'art.74 delle NTA del PATI, sia per quanto riguarda i volumi e/o le superfici previsti che per i trasferimenti di quote tra un ATO e l'altro.

Gli interventi che consumano dimensionamento urbanistico con il presente II° Piano degli interventi sono:

- accordi pubblico privati denominato APP_01: 10.090 mc (ATO 3);
- accordi pubblico privati denominato APP_02: 500 mc (ATO 4);

Con la presente variante non vengono stralciate previsioni urbanistiche rispetto a quanto indicato nella variante 3 al I° Piano degli interventi.



DIMENSIONAMENTO PATI

ATO	Volume residenziale di progetto PATI m ³	Traferimento del 10% del volume del PATI m ³ *	Superficie produttiva di progetto PATI m ²	Trasferimento del 10% della superficie del PATI m ² *	Superficie commerciale/direzionale prevista dal PATI m ²	Trasferimento del 10% della superficie del PATI m ² *
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	108.000	10.800	10.000	1.000	20.000	2.000
ATO 4 - Ambito urbano Menà	60.000	6.000	130.000	13.000	40.000	4.000
ATO 6b - Ambito rurale seminativo	0	0	0	0	0	0
ATO 7 - Ambito rurale delle bonifiche	0	0	0	0	0	0
Tot.	168.000	-	140.000	-	60.000	-

* trasferimento di volume/superficie pari al 10% art. 77 co.4, lett. a) del PATI



ATO	Volumetria residenziale residua primo PI m ³	Volumetria residenziale utilizzata nella Var.3 PI m ³	Volumetria residenziale residua Var.3 PI m ³	Superficie produttiva residua primo PI m ²	Superficie produttiva utilizzata nella Var. 3 al PI m ²	Superficie produttiva residua Var.1 PI m ²	Superficie commerciale/direzionale residua primo PI m ²	Superficie commerciale/direzionale utilizzata nella Var. 3 al PI m ²	Superficie commerciale/direzionale residua Var. 3 PI m ²
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	106.240	700	105.540	9.742	0	9.742	16.814	0	16.814
ATO 4 - Ambito urbano Menà	59.700	0	59.700	7.702	0	7.702	40.000	0	40.000
ATO 6b - Ambito rurale seminativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 7 - Ambito rurale delle bonifiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot.	165.940	700	165.240	17.444	0	17.444	56.814	0	56.814

DIMENSIONAMENTO II° PIANO DEGLI INTERVENTI 2022-2027

ATO	Volumetria residenziale residua primo PI (Var 3) m ³	Volumetria residenziale utilizzata nel II° PI m ³	Volumetria residenziale residua nel II° PI m ³	Superficie produttiva residua primo PI (Var 3) m ²	Superficie produttiva utilizzata nella II° PI m ²	Superficie produttiva residua nel II° PI m ²	Superficie commerciale/direzionale residua primo PI (Var 3) m ²	Superficie commerciale/direzionale utilizzata nel II° PI m ²	Superficie commerciale/direzionale residua II° PI m ²
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	105.540	500	105.040	9.742	0	9.742	16.814	0	16.814
ATO 4 - Ambito urbano Menà	59.700	10.090	49.610	7.702	0	7.702	40.000	0	40.000
ATO 6b - Ambito rurale seminativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 7 - Ambito rurale delle bonifiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot.	165.240	10.590	154.650	17.444	0	17.444	56.814	0	56.814



4.2 Monitoraggio del consumo di suolo (art.71 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27

La Legge Regionale 6 giugno 2017, n°14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n°11"Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio", detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con DGR 668/2018 - ai sensi della LR 14/2017 art. 4 comma 2 lettera a) - al Comune di Castagnaro è stata assegnata una quantità massima di consumo di suolo pari a 21,01 ha recepito con specifica variante al PAT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 28.07.2020.

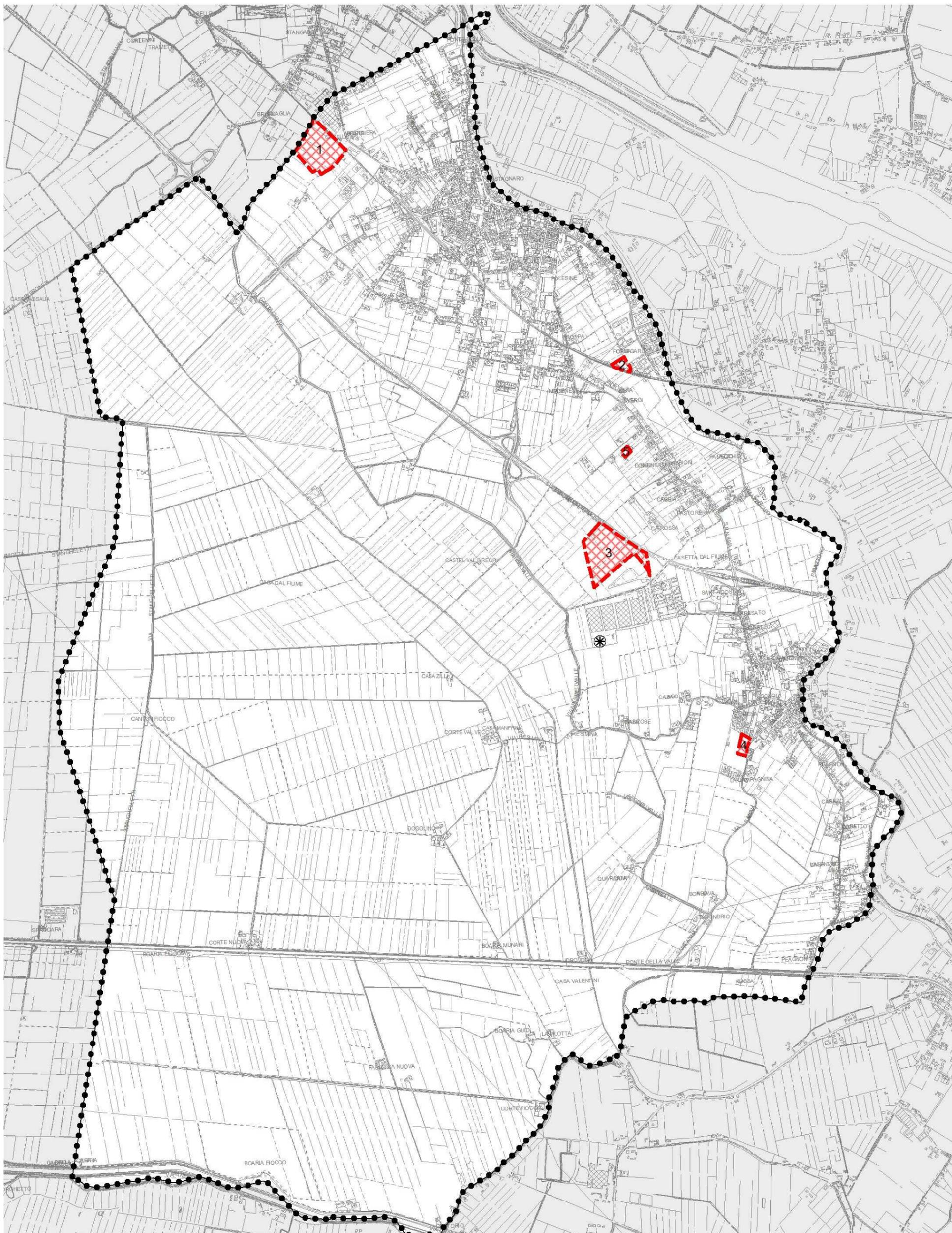
Verifica della quantità di consumo di suolo

ATO	Quantità massima di consumo di suolo	VERIFICA previsioni II° PI	Quantità di consumo di suolo disponibile per i prossimi PI
	(A)	(B)	(C)
	m ²	m ²	m ²
3	210.100	194095,8	6852,1
4		9152,1	
6b		-	
7		-	
Totale	210.100	203.247,9	6.852,1

$$(C)=(A)-(B)$$

Le previsioni del II° Piano degli interventi che consumano suolo sono:

N.	ATO	Intervento	Superficie
1	3	D4E/1	80160,2
2	3	D2/1	7595,8
3	3	D2/10	103614,2
4	4	C2/8	9152,1
5	3	APP02	2725,6
			203247,9



Confine comunale

Scala 1:25.000



Previsioni esterne agli AUC che determinano consumo di suolo



4.3 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI) del II° Piano degli Interventi 2022/27

La verifica del dimensionamento delle aree per servizi alla residenza si basa sulla capacità insediativa teorica prevista dal Pl. L'analisi dello stato di fatto indica già una sufficiente dotazione di aree e attrezzature a servizi distribuite nei vari aggregati urbani che compongono il territorio insediativo comunale.

Verifica standard (esistenti+progetto)

Fa (m ²)	Fb (m ²)	Fc (m ²)	Fd (m ²)	TOT (m ²)
52.938	51.756	87.225	39.213	229.171

Standard necessari LR n. 11/2004 abitanti teorici

abitanti insediati (31.12.2020 Istat)	abitanti insediabili	Fa (m ²)	Fb (m ²)	Fc (m ²)	Fd (m ²)	TOT (m ²)	TOT (m ²) 30mq/ab*
3.630	89	52.938	51.756	87.265	39.213	231.131	62

*la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita per il controllo complessivo



5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO

La legge urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, co. 2 ed il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18. Nello specifico, quest'ultimo anticipa alla pratica di pianificazione operativa un documento redatto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Priorità operative

Il documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 28.07.2020 (DCC n. 25), al quale si rimanda per un'esauritiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare il II° Piano degli Interventi 2022/27. Perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT ha focalizzato la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PATI stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

Tempi

Il II° Piano degli Interventi 2022/27 ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18, co.7 della LR . 11/2004, decadono le previsioni relative allo strumento operativo in vigore.

L'attuazione del Piano con le modalità sopra espresse dovrebbe quanto meno velocizzare l'iter di approvazione delle aree di trasformazione, rendendo lo strumento maggiormente flessibile.

Quadro economico

La LR. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture. Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.



Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).



6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS e VIncA del II° Piano degli Interventi 2022/27

Il PI, coerentemente con i "comandi" del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dell'allegato Rapporto Ambientale, ha valutato "la contestualità degli interventi previsti dal PAT" stesso di ogni singolo intervento previsto.

Il II° Piano degli Interventi 2022/27 sarà soggetto a eventuale verifica di assoggettabilità o a VAS e valutazione di incidenza ambientale "V.Inc.A" come previsto dalla normativa vigente; sono fatti salvi i casi di non necessità cui alla D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013. Si demanda agli eventuali elaborati di Verifica di assoggettabilità a VAS cui DGR 545/2022 in riferimento ai specifici endoprocedimenti successivi alla adozione della presente variante.

6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" del II° Piano degli Interventi 2022/27

I contenuti del II° Piano degli Interventi 2022/27 non determinano trasformazione territoriali che possa modificare il regime idraulico.

Si evidenzia che la previsione APP.01 ha una superficie complessivo pari 5.045 m² di cui 1350 m² sono ad oggi impermeabilizzati da costruzioni esistenti; la previsione in oggetto prevede un rapporto di copertura del 40% per cui in sede di progetto l'area impermeabilizzata massima sarà di 2.018 m²; la previsione in oggetto prevede pertanto un aumento di 668 m² di area impermeabilizzata. Tale variazione rientra nella classe di intervento di "trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

Nell'elaborato P09 "asseverazione della non necessità della valutazione idraulica DGR.2948/2009" come previsto dalla normativa regionale è stata prodotta l'asseverazione di non necessità della valutazione idraulica.

Tale asseverazione sarà inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.