



# COMUNE DI CASTAGNARO

PROVINCIA DI VERONA

Via D. Alighieri 210 – C.A.P. 37043 - Codice Fiscale 82005890239 - Partita I.V.A. 01640550230

*E-mail [resptecnico@comunedicastagnaro.it](mailto:resptecnico@comunedicastagnaro.it) – PEC [castagnaro.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:castagnaro.vr@cert.ip-veneto.net)*

Tel. 0442 682808 - fax 0442 682817

Prot. 8708

Castagnaro, 20/11/2020

## DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE II°VARIANTE GENERALE PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

“Bando di raccolta delle manifestazioni d’interesse dei privati”

il Responsabile dell’ufficio Lavori Pubblici e Urbanistica

### CONSIDERATO CHE

con deliberazione di Giunta Regionale n. 86 del 23.11.2010 è stato approvato, ai sensi dell’art. 15 della L.R. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI);

### VISTO

il Documento Programmatico, illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 19/10/2020 deliberazione n. 42 e i contenuti relativi al “progetto di sviluppo del territorio” in esso esposti

### RICORDATO CHE

1. sia le richieste puntuali che le proposte di Accordi saranno trattati secondo criteri di coerenza a livello:
  - a. qualitativo, rispetto al “progetto di sviluppo del territorio” illustrato nel Documento Programmatico Preliminare;
  - b. quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO e il quantitativo massimo di consumo di suolo definito dalla variante 1 al PATI di recepimento della LR. 14/2017;
2. l’eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della richiesta di intervento potrà comportare la sottoscrizione di accordi perequativo con il Comune o di accordo pubblico-privato ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/2004;
3. nel caso di non attuazione dell’intervento in oggetto entro 5 anni dall’approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;

### INVITA

I proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a:

1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di tutela di immobili di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato all’edificio o

revisione del perimetro dell'ambito di tutela, finalizzato a:

- a. raggiungimento di migliori condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del loro rapporto con l'ambiente circostante;
  - b. riqualificazione e ricomposizione delle pertinenze con recupero dei volumi accessori per un miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
  - c. il recupero delle opere incongrue o degli elementi di degrado attraverso riconoscimento di crediti volumetrici;
2. Richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo, a condizione che:
    - a. le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
    - b. siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
    - c. le nuove destinazioni siano compatibili con le zone;
    - d. interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatte salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;
  3. Interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.)

Si descrivono di seguito a titolo esemplificativo i tipi di proposte e relativi riferimenti normativi:

	Proposte	Strumento rif.to LR 11/2004	Strumento rif.to NTA-PAT
1	Concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi si possono concludere per interventi di nuova trasformazione, di riorganizzazione urbana e di ristrutturazione urbanistica, per l'eliminazione e/o sostituzione di elementi di dismissione e degrado, per aree e/o complessi pubblici e/o privati o per un insieme di questi, per i quali il privato o i privati ritengono di poter avanzare delle proposte progettuali caratterizzate dal perseguimento di un obiettivo privato o settoriale accompagnato dal contemporaneo raggiungimento di uno o più obiettivi della P.A. Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione.	Art. n°6	Art. n°66
2	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione. Gli interventi da realizzare negli ambiti di espansione identificati con le frecce azzurre/blu nella tav. 4 del P.A.T., assoggettati a specifici piani urbanistici attuativi.	Artt. n°35,36	Artt. n°49

3	Richiesta di interventi per la promozione agrituristica. Gli interventi concernenti il turismo rurale possono essere proposti alla P.A. dai privati interessati secondo lo spirito delle Norme Tecniche con particolare, ma non esclusiva, attenzione al riordino rispetto alla eventuale presenza di volumi incongrui e al raggiungimento di obiettivi ambientali (aumento della biodiversità, arricchimento delle reti ecologiche, risparmio energetico, ecc.), anche a fronte della richiesta di maggiori e/o minori volumi da edificare.	Art. n°17	Artt. n°62, 63, 64 e 65
4	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione diffusa; le proposte di intervento nelle zone di edificazione diffusa dovranno essere finalizzati al riordino dei volumi incongrui, alla riqualificazione degli ambiti (anche parziali).	Art. n°17	Art. n°45

5	Richiesta di completamento urbanizzazione consolidata. Le richieste di intervento nella urbanizzazione consolidata riguardano ambiti già regolati dal P.I. vigente, non modificati col P.A.T..	Art. n°17	Art. n°44
6	Individuazione dei fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo. Individuazione di proposte per nuove destinazioni d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.	Art. n°43	
7	Ampliamento zone produttive-artigianali. Le proposte di intervento per l'ampliamento della zona produttive-artigianali-commerciali indicate con frecce viola nella tav. 4 del P.A.T., assoggettate a strumento attuativo.	Art. n°17	Artt. n°50
8	Riperimetrazione del centro storico definito dal vigente P.R.G. per escludere edifici che non hanno valenze storico/architettoniche e per consentire anche la riclassificazione dei gradi di protezione e vincoli di fabbricati rurali in zona agricola schedati dal previgente P.R.G. (ex art. 10 L.R. n. 24/85).	Art. n°40	Art. n°18
9	Monitoraggio delle attività produttive in zona impropria. Le proposte per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria e riclassificazione dei fabbricati già schedati dal previgente P.R.G..	Art. n°48	
10	Riclassificazione di aree attualmente classificate come servizi nel vigente P.I. (verde, parcheggio, ecc.) eccedenti i limiti previsti dalla L.R. n. 11/04 al fine di consentire l'edificazione a mezzo di piano urbanistico attuativo o intervento diretto.	Art. n°17	
11	Riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente P.R.G. come edificabili (residenziali o produttive) da essere ricondotte a zone agricole "E".	Art. n°17	

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE

entro e non oltre il 06/01/2021

volta all'individuazione dei medesimi, compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall' Ufficio Lavori Pubblici e Urbanistica:

- Mod. 1 – Edificazione puntuale con volume predeterminato per scopi familiari;
- Mod. 1 – Interventi soggetti a PUA / proposte di accordi P.P/ normativa / cartografia / ecc ;
- Mod. 3 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Lavori Pubblici e Urbanistica Comunale, (tel. 0442/682808 ) nei seguenti giorni: lunedì /mercoledì/giovedì dalle 8.00/12.00

Il Responsabile dell'ufficio Lavori Pubblici e Urbanistica  
dott.ssa Marina Meletti

