



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.I.

Piano degli Interventi | 2014/19 – var.03  
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-06  
adozione - DCC. 27 del 28.07.2020  
approvazione - DCC. 35 del 28.09.2020

Ottobre 2020

---

## Relazione programmatica

**Progettisti:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista





## RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato P-06

1. PREMESSA.....	4
1.1 Contenuti della variante n.3 al Piano degli Interventi .....	5
1.2 Elaborati della variante n.3 al Piano degli Interventi .....	5
2. LA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014/19 .....	7
2.1 Individuazione delle variazioni.....	7
2.2 Verifica del dimensionamento .....	13
2.3 Monitoraggio del consumo di suolo .....	15
2.4 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI) .....	16
3. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO .....	17
4. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	19
4.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 3 al primo PI 2014/19 .....	19
4.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 3 al primo PI 2014/19 .....	19
4.3 Valutazione di Incidenza Ambientale "V.Inc.A" della della variante 3 al primo PI 2014/19 .....	19



## 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, ad oggi vigono le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004;
- ⇒ adottato il primo 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 primo 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 primo PI con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28.12.2019 ad oggi vigono le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004;

L'operazione di precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo 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. 33 del 18.12.2017 :

"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".

In ogni caso la variante (parziale) n°3 al primo PI – 2014/19 - opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.



### 1.1 Contenuti della variante n.3 al Piano degli Interventi

Modifica puntuale della perimetrazione e delle norme di edificazione generale riguardanti la scheda n°16 facente parte dell'allegato A alle NTO "attività produttive fuori zona".

Con la presente variazione si modifica l'individuazione della sagoma di ampliamento rispetto alla pianificazione previgente mantenendo inalterata i parametri di superficie coperta di progetto.

Con la variante in particolare si prevede all'interno dei parametri di ampliamento concessi dalla scheda di progetto, di ricavare una struttura da adibire ad uso foresteria ad uso esclusivo dei dipendenti della ditta per una superficie coperta massima di 500 mq e un fabbricato a destinazione residenziale per il custode dell'attività per un volume massimo di 700 mc e una superficie coperta massima di 240 mq mentre l'ampliamento residuo di 500 mq va sviluppato a est del fabbricato produttivo esistente.

### 1.2 Elaborati della variante n.3 al Piano degli Interventi

La variante in oggetto è composto dai seguenti elaborati, che integrano il PI vigente:

- ⇒ Elaborato P01 - Disciplina del Suolo / intero territorio A – scala 1:5.000;
- ⇒ Elaborato P06 - Relazione Programmatica;
- ⇒ Scheda n°16 - elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – Attività produttive fuori zona (allegato A);
- ⇒ 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 P09A - Valutazione di compatibilità idraulica/asseverazione;
- ⇒ Elaborato P10A: Valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A/asseverazione.

Sono fatti salvi tutti gli elaborati approvati con la DCC. 17 del 29.03.2019 (variante 1 al PI) e integrati con la variante 2 al PI attualmente adottata con DCC. 59 del 28.12.2019 non oggetto di modifiche dalla presente variante 3, a titolo ricognitivo sono:

- ⇒ Elaborato P01 - Disciplina del Suolo / intero territorio B – scala 1:5.000;
- ⇒ Elaborato P01/A - Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate / 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 - Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
- ⇒ Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative;  
o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – Attività produttive fuori zona (allegato A)



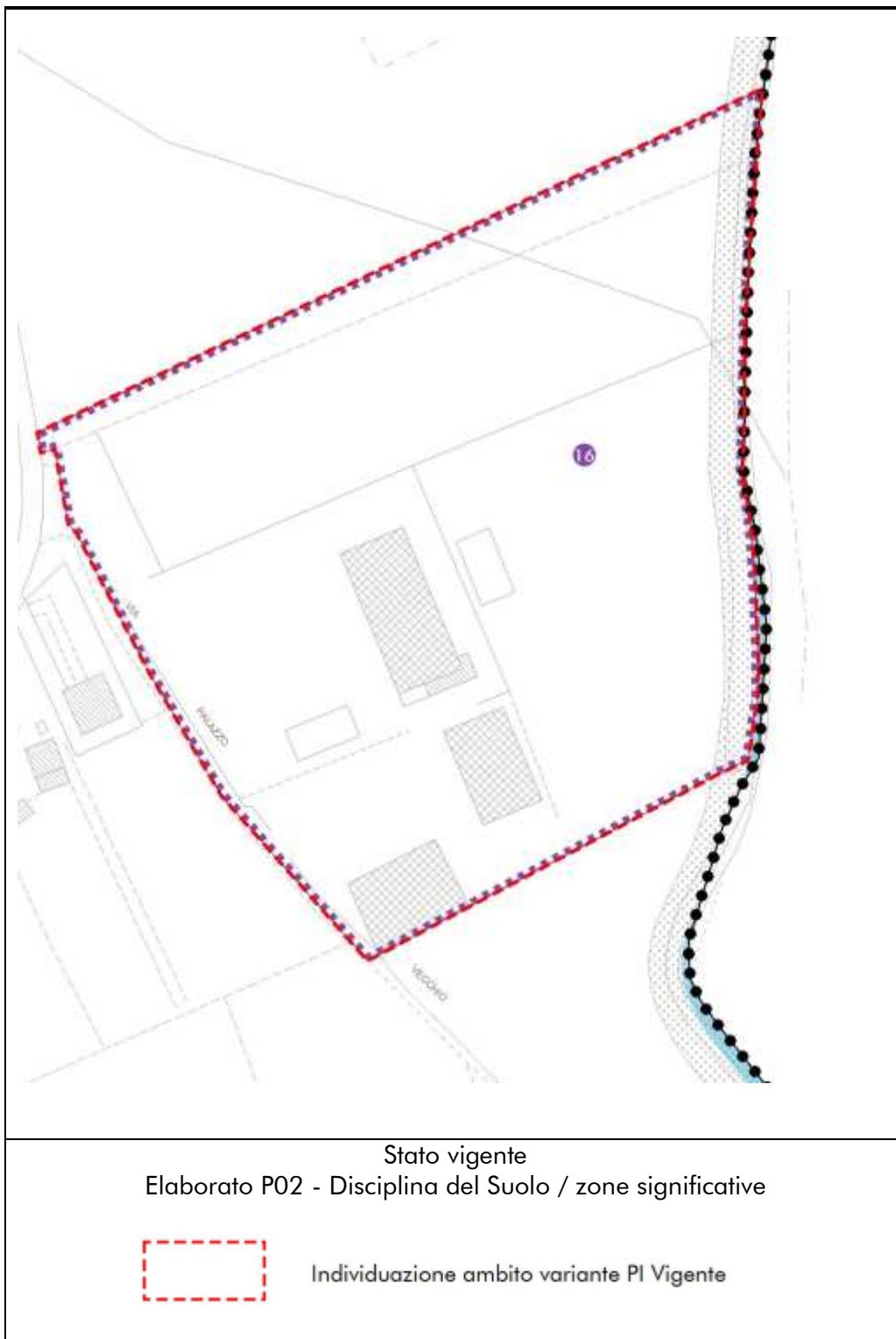
- o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – nuclei rurali / beni culturali (allegato B);
- o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – costruzioni esistenti non più funzionali (allegato C);
- ⇒ Elaborato P05 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- ⇒ Elaborato P07 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd);

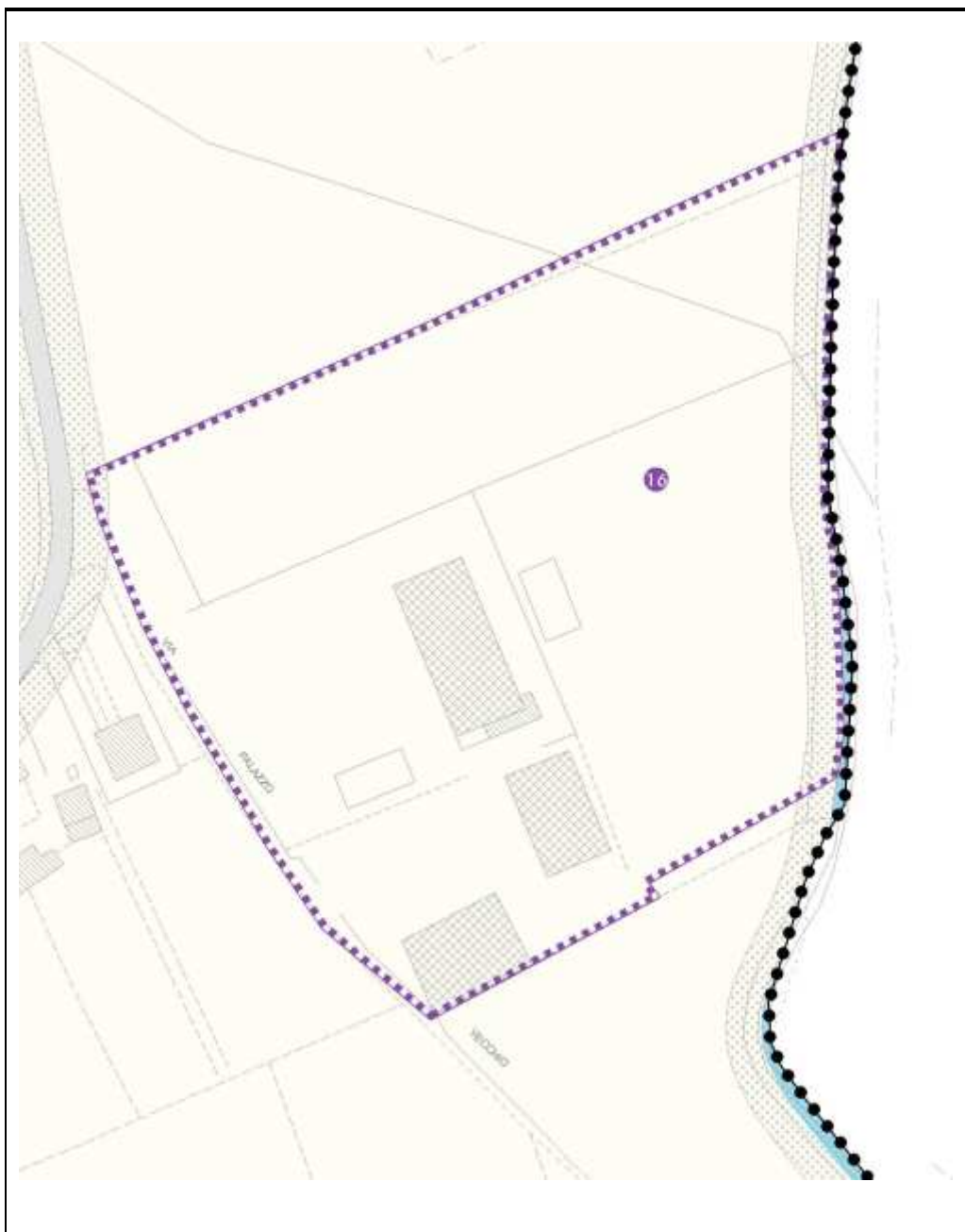


## 2. LA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014/19

### 2.1 Individuazione delle variazioni

Cartografia:  
VARIAZIONE





Stato di variante  
Elaborato P02 - Disciplina del Suolo / zone significative

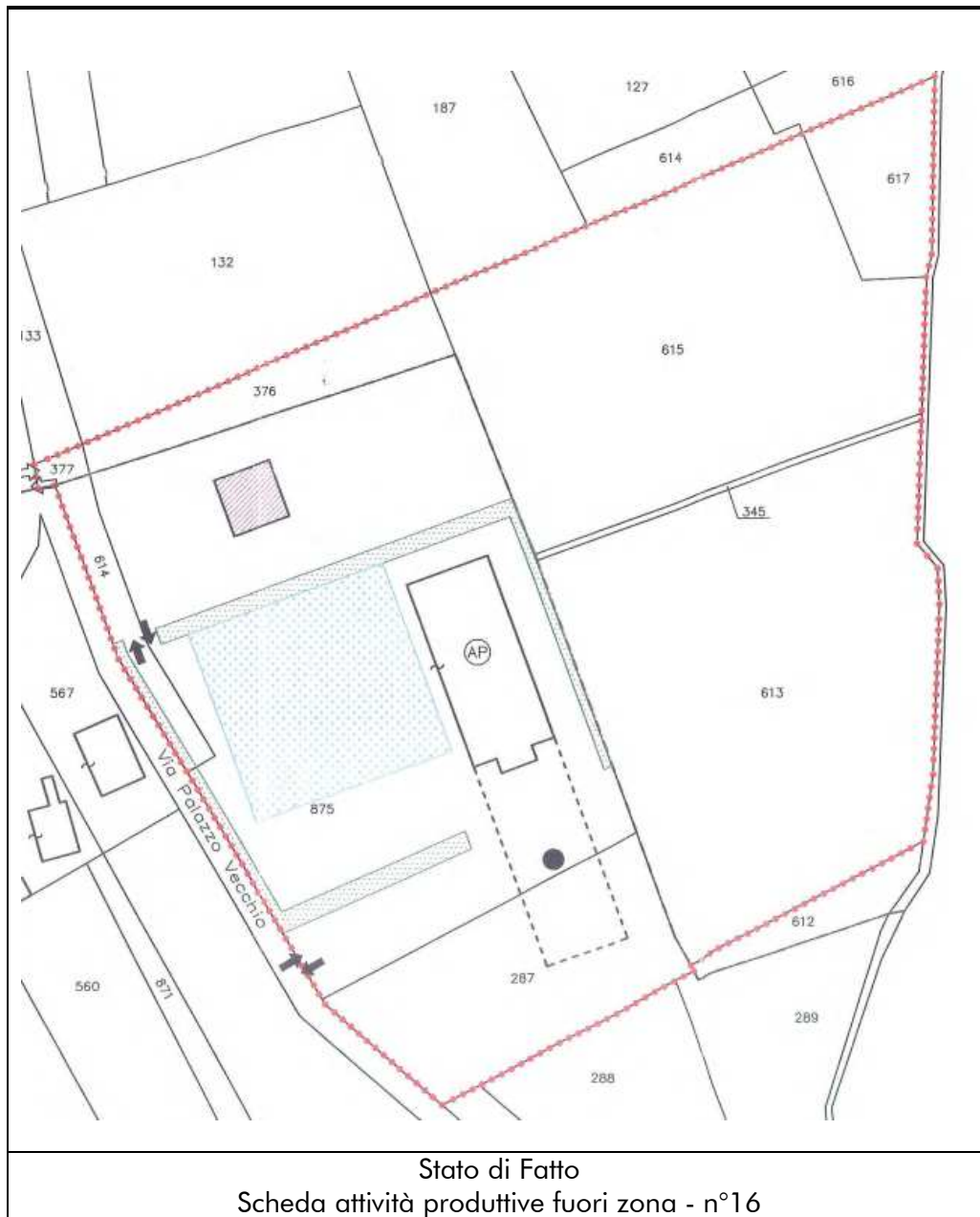


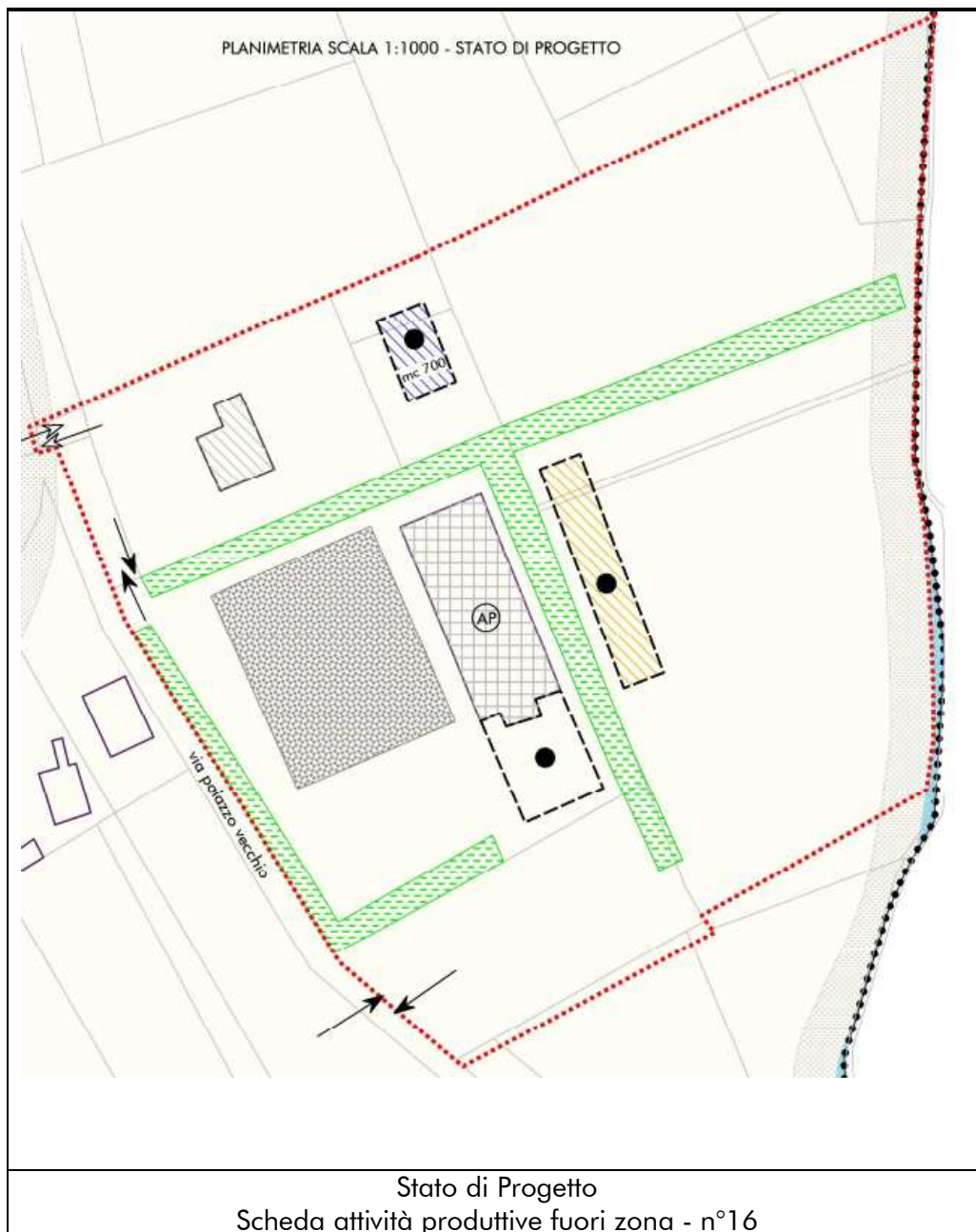


CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA - STATO DI PROGETTO	
SUPERFICIE AZIENDALE	mq 31.593
SUPERFICIE DI PERTINENZA	mq 29.095,4
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA'	
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA' ATTUALE	mq 942,56
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA' DI PROGETTO	mq 1.555
SUPERFICIE TOTALE ADIBITA AD ATTIVITA' COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 2497,56
SUPERFICIE COPERTA	
RESIDENZA	mq 0
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE	mq 942,56
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	mq 1.555
SUPERFICIE COPERTA TOTALE COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 2.497,56
ALTEZZA EDIFICIO ESISTENTE	mt 6,5
RAPPORTO DI COPERTURA	
RAPPORTO DI COPERTURA ATTUALE	3%
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO COMPRESO L'AMPLIAMENTO	7,9%
SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGI E VERDE	
PARCHEGGI DI PROGETTO	mq 2.023,9
VERDE DI PROGETTO	mq 1.797,2
TOTALE DI PROGETTO	mq 3.821,1 > (5%+5% della superficie aziendale = mq 3159)
<b>L'AMPLIAMENTO E' DI</b>	<b>mq 1.555 pari al 164,9% della superficie coperta attuale</b>
Stato di Fatto Scheda attività produttive fuori zona - n°16	



CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA STATO DI PROGETTO	
SUPERFICIE AZIENDALE	mq 31.593
SUPERFICIE DI PERTINENZA	mq 30.650
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA' ORIGINARIA	mq 942,56
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA' DI PROGETTO	mq 1.555
SUPERFICIE TOTALE ADIBITA AD ATTIVITA' COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 2497,56
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>	
SUPERFICIE COPERTA ATTIVITA' STATO DI FATTO	mq 942,56
SUPERFICIE COPERTA ATTIVITA' AMPLIAMENTO	
uffici	mq 87
residenza	mq 228
SUPERFICIE COPERTA TOTALE	mq 1257,56
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	mq 1240
SUPERFICIE COPERTA TOTALE COMPRESO L'AMPLIAMENTO	mq 2.497,56
ALTEZZA EDIFICIO ESISTENTE	mt 6,5
<b>RAPPORTO DI COPERTURA</b>	
RAPPORTO DI COPERTURA ATTUALE	3,98%
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO COMPRESO L'AMPLIAMENTO	7,91%
<b>SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO E VERDE</b>	
PARCHEGGI DI PROGETTO	mq 2.023,9
VERDE DI PROGETTO	mq 1.797,2
TOTALE DI PROGETTO	mq 3.821,1 > (5%+5% della superficie aziendale = mq 3159)
L'AMPLIAMENTO E DI	+ mq 1240 pari al 198,6 % della superficie coperta attuale
Stato di Variante	
Scheda attività produttive fuori zona - n°16	





La variante prevede di aggiornare la delimitazione della scheda 16 "attività produttive fuori zona" sulla scorta della particellazione catastale. All'interno dei parametri di ampliamento concessi con la scheda originaria si prevede di modificare la sagoma di ampliamento prevedendo di ricavare a nord-est del fabbricato produttivo esistente una struttura da adibire ad uso foresteria ad uso esclusivo dei dipendenti della ditta per una superficie coperta massima di 500 mq mentre a nord-ovest un fabbricato a destinazione residenziale per il custode dell'attività per un volume massimo di 700 mc e una superficie coperta massima di 240 mq. L'ampliamento residuo di 500 mq va sviluppato a est del fabbricato produttivo esistente ridefinendo in riduzione la sagoma limite definita con la scheda originaria



## Normativa:

La presente variante non modifica il regime normativo approvato con la variante 1 al PI approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29.03.2019 e integrata con la variante 2 al PI attualmente adottata con DCC. 59 del 28.12.2019

### 2.2 Verifica del dimensionamento

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 del 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.

La presente variante non comporta consumo di suolo e non incide dal punto di vista della compatibilità idraulica poiché non prevede nessuna area da assoggettare a verifica di compatibilità.



DIMENSIONAMENTO VAR. N°1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014-2019									
ATO	Volumetria residenziale residua primo PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale utilizzata nella Var.1 PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale residua Var.1 PI m <sup>3</sup>	Superficie produttiva residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva utilizzata nella Var. 1 al PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva residua Var.1 PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale utilizzata nella Var. 1 al PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua Var. 1 PI m <sup>2</sup>
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	106.240	0	106.240	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
<b>Tot.</b>	<b>165.940</b>	<b>0</b>	<b>165.940</b>	<b>17.444</b>	<b>0</b>	<b>17.444</b>	<b>56.814</b>	<b>0</b>	<b>56.814</b>

DIMENSIONAMENTO VAR. N°3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014-2019									
ATO	Volumetria residenziale residua primo PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale utilizzata nella Var.3 PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale residua Var.3 PI m <sup>3</sup>	Superficie produttiva residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva utilizzata nella Var. 3 al PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva residua Var.1 PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale utilizzata nella Var. 3 al PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua Var. 3 PI m <sup>2</sup>
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
<b>Tot.</b>	<b>165.940</b>	<b>700</b>	<b>165.240</b>	<b>17.444</b>	<b>0</b>	<b>17.444</b>	<b>56.814</b>	<b>0</b>	<b>56.814</b>



Sono fatte salve le volumetrie e le superfici non attuate del previgente PRG, ovvero :

Intervento - riferimento elaborati PRG previgente	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	ATO	Note
C2/10	7.910	7.910	4	stralciata con var. 1 al PI 2014/19
C2/11	4.170	4.170	4	stralciata con var. 1 al PI 2014/20
D3/7	14.530		3	stralciata con var. 1 al PI 2014/21
C2/2	12.650	12.650	3	stralciata con var. 1 al PI 2014/22
C2/7	14.140	14.140	4	ridotta superficie con il PI 2014/19
<b>Tot. volumetrie residenziali non attuate del previgente PRG</b>		<b>38.870</b>		
<b>Tot. Superfici D non attuate del previgente PRG</b>	<b>14.530</b>			

### 2.3 Monitoraggio del consumo di suolo

La presente variante non comporta consumo di suolo e non incide dal punto di vista della compatibilità idraulica poiché non prevede nessuna area da assoggettare a verifica di compatibilità.

Verifica parametri dimensionali	
Quantità di consumo di suolo impegnato dalla variante 3 al PI;	0 m <sup>2</sup>
Quantità massima di consumo di suolo - DGR. 668/2018	<b>210.100 m<sup>2</sup></b>



## 2.4 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI)

La verifica del dimensionamento delle aree per servizi alla residenza si basa sulla capacità insediativa teorica prevista dal PI. 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 <sup>2</sup> )	Fb (m <sup>2</sup> )	Fc (m <sup>2</sup> )	Fd (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> )
52.938	51.756	85.265	39.213	<b>229.171</b>

### Standard necessari LR n. 11/2004 abitanti teorici

abitanti insediati (01/01/2018 Istat)	abitanti insediabili	Fa (m <sup>2</sup> )	Fb (m <sup>2</sup> )	Fc (m <sup>2</sup> )	Fd (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> ) 30mq/ab*
3.749	53	52.938	51.756	85.265	39.213	229.171	<b>60</b>

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





### 3. 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 18.12.2017. (DCC n. 33 ), al quale si rimanda per un'esaustiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare con specifiche varianti al primo Piano degli Interventi 2014/19. 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 Piano degli Interventi 2014/19 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).



## 4. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

### 4.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 3 al primo PI 2014/19

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.

La variante 3 al primo PI 2014/19 ha ricondotto gli interventi, tradotti operativamente, alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS a livello strutturale; nello specifico ha "contestualizzato" ogni operazione alla "struttura" definita dal PATI verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

Tale operazione, necessaria ai fini della valutazione del piano, è stata opportuna per la verifica di sostenibilità di ogni singolo intervento, ottemperando parallelamente alle prescrizioni fornite dalla VAS. Pertanto, la "contestualizzazione" della variante 1 al primo PI 2014/19 con le azioni previste dal PATI ha permesso di ricondurre gli interventi operativi ad una "dimensione" misurata e valutata a livello strutturale, garantendo la corretta chiusura del procedimento amministrativo di valutazione, necessario per il regolare espletamento dello strumento VAS.

Considerato:

- i contenuti della VAS approvata del PATI di "Castragnaro e Villa Bartolomea"; La variante 2 al primo PI 2014/19 non è sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PATI.

### 4.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 3 al primo PI 2014/19

I contenuti della variante 3 al primo PI 2014/19 non determinano trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.

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.

### 4.3 Valutazione di Incidenza Ambientale "V.Inc.A" della della variante 3 al primo PI 2014/19

Viene predisposta nell'elaborato P10A "Valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A/asseverazione" la dichiarazione di non necessità a V.Inc.A ai sensi della D.G.R. 1400 del 29/08/2017.