



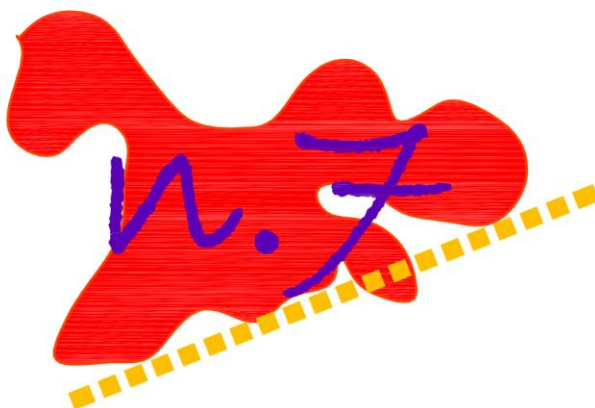
COMUNE DI
SAN MARTINO BUON ALBERGO
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

RELAZIONE PROGRAMMATICA E ILLUSTRATIVA

PI 14/2025



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

Piano degli Interventi 14

ing. GIOVANNI MONTRESOR

Via Fama 11
37121 Verona
tel. 0458012652
e-mail: giovanni.montresor.55@gmail.com

Il Progettista
ing. Giovanni Montresor

Il Responsabile del Procedimento

Il Sindaco
Ing. Giulio Furlani

Il Segretario

INDICE

SITUAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE	4
AZIONI PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DEL PI N. 14	4
SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI N.14	5
Elenco sintetico delle principali modifiche agli articoli delle Norme Tecniche Operative	5
Sintesi delle principali modifiche al Repertorio Normativo	6
ELABORATI DEL PI N. 14	6
NOTA CONCLUSIVA	7

SITUAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE

Come è noto la legge urbanistica regionale n. 11 del 2004 ha articolato il tradizionale Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) in due strumenti, uno di carattere strutturale denominato Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e uno di carattere operativo denominato Piano degli Interventi (P.I.).

Il Comune di San Martino Buon Albergo è da tempo dotato di Piano di Assetto del Territorio, definitivamente approvato con D.G.R. n. 1785 dell'08/11/2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 89 del 29/11/2011), integrato con 2 successive varianti come segue:

- Variante al P.A.T. n. 1 ai sensi della L.R. 14/2017, per l'adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, approvata con Del. C.C. n. 54 del 27/09/2019;
- Variante al P.A.T. n. 2 per adeguamento al P.T.C.P. e nuove azioni, approvata con Del. C.C. n. 11 del 12/04/2022.

Sono stati approvati definitivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 9 Piani degli Interventi come da elenco che segue:

- P.I. n. 1 (Conformativo) con Del. C.C. n. 64 del 30/07/2012;
- P.I. n. 2 con Del. C.C. n. 67 del 24/09/2013;
- P.I. n. 3 con Del. C.C. n. 8 del 17/03/2015;
- P.I. n. 4 con Del. C.C. n. 58 del 13/10/2014;
- P.I. n. 5 con Del. C.C. n. 65 del 13/12/2016;
- P.I. n. 6 con Del. C.C. n. 72 del 29/11/2022;
- P.I. n. 7 con Del. C.C. n. 27 del 25/06/2020;
- P.I. n. 8 con Del. C.C. n. 5 del 26/02/2026;
- P.I. n. 9 con Del. C.C. n. 73 del 29/11/2022;
- P.I. n. 13 con Del. C.C. n. 66 del 30/12/2025
- P.I. n. 15 con Del. C.C. n. 51 del 30/09/2024;

È stato inoltre iniziato l'iter procedurale per il P.I. n. 10 variante puntuale, iter concluso con archiviazione su richiesta dell'interessato.

È stato inoltre iniziato l'iter procedurale per il P.I. n. 11 ricomposizione cartografica e accordi pubblici/privati puntuali, iter non ancora concluso.

È stato inoltre iniziato l'iter procedurale per il P.I. n. 12 accordo pubblico/privato, iter non ancora concluso.

Il comune di San Martino B.A. è altresì dotato del Regolamento Edilizio Comunale (REC), adeguato al RET, approvato con delibera del C.C. n. 46 del 19/10/2023.

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 23/01/2024, si è provveduto all'aggiornamento cartografico della perimetrazione del Centro Urbano e all'individuazione delle aree degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012 – "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Regione Veneto".

AZIONI PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DEL PI N. 14

Pare opportuno richiamare alcuni passaggi istituzionali e non che hanno preceduto e accompagnato la redazione definitiva degli elaborati progettuali del presente P.I..

- In data 19 ottobre 2023 è stato presentato e illustrato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco che ha dato formale avvio alla redazione del P.I..

- In data 19 dicembre 2023 si è tenuto l'incontro di consultazione e concertazione con Enti Pubblici, Associazione Economiche e sociali del territorio e Ordini e Collegi professionali (come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004), presenti anche alcuni tecnici professionisti e alcuni Consiglieri Comunali, nel corso del quale è stato illustrato e discusso il Documento del Sindaco, con alcuni interventi dei presenti.
- Nei mesi successivi lo scrivente estensore della Variante ha tenuto numerosi incontri con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica, Territorio e LL.PP. del Comune di San Martino B.A., per discutere e commentare le varianti normative proposte.

SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI N.14

Si premette innanzitutto che la presente variante n. 14 al Piano degli Interventi riguarda esclusivamente modifiche e integrazioni alle Norme Tecniche Operative e al Repertorio Normativo previgenti, mentre nessuna modifica è stata fatta agli elaborati grafici previgenti.

Obiettivo della Variante, meglio dettagliato nel Documento del Sindaco, era infatti quello di migliorare le condizioni di vivibilità di alcune zone del territorio comunale della città consolidata, sia a carattere residenziale che produttivo, segnatamente le ZTO B e le ZTO D1 di completamento, che negli ultimi 15 anni sono state oggetto di una diffusa densificazione in forza dei numerosi "Piani Casa" succedutisi nonché di numerosi cambi d'uso, formalmente legittimi, ma spesso non accompagnati da una adeguata ricalibratura delle aree a servizi (in particolare delle aree a parcheggio), anche per il frequente ricorso alla monetizzazione.

Quanto sopra con conseguenti effetti negativi come le problematiche viabilistiche, la carenza di parcheggi e di spazi a verde in ambiti già saturi, con pesanti conseguenze in termini di vivibilità e qualità urbana.

Vi era pertanto la necessità di fare un po' di ordine e di mettere dei paletti normativi tali da mitigare e ridurre gli effetti negativi citati.

Per le ZTO B residenziali di completamento si è proceduto ad una sostanziale revisione in riduzione degli indici di edificabilità fondiaria e di alcuni parametri edilizi, mentre per le ZTO D1 produttive di completamento si è intervenuto in particolare con una serie di prescrizioni in particolare per le aree a parcheggio, differenziate a seconda delle diverse attività ammissibili nella zona, segnatamente in caso di cambi di destinazione d'uso. Nella revisione normativa si è inoltre proceduto al recepimento di alcuni precedenti PI puntuali già approvati (PI n. 6 per Ambito Musella, PI n. 9 per un accordo pubblico/privato e PI n. 15 per Microzonazione Sismica), nonché al recepimento nelle NTO del P.G.R.A. e del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET, stralciando alcuni articoli e rinviando ai contenuti di quest'ultimo R.E.C..

Elenco sintetico delle principali modifiche agli articoli delle Norme Tecniche Operative

- **Art. 3:** è stato eliminato il Glossario, rimandando per le definizioni e i parametri edilizi e urbanistici ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale vigente, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo.
 - **Art. 5:** le modalità di attuazione del PI sono state adeguate al vigente Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), in particolare stralciando in questo e in altri articoli delle NTO ogni riferimento alla Denuncia di Inizio Attività (DIA);
-

- **Art. 10 bis:** nuovo articolo inserito per il recepimento del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET, approvato con D.C.C. n. 46 del 19/10/2023;
- **Art. 20:** per le aree a rischio idraulico e idrogeologico è stato inserito il riferimento al P.G.R.A.;
- **Art. 29:** per le fasce di rispetto dei cimiteri è stato aggiunto il riferimento all'art. 41, comma 4 bis, della L.R. 11/2004;
- **Art. 44** – Tenuta Musella: l'articolo è stato pressoché interamente stralciato, rimandando al PI tematico n. 6 approvato con D.C.C. n. 72 del 29/11/2022;
- **Art. 57.1** – Edilizia ecosostenibile nella Città Consolidata residenziale: articolo completamente stralciato;
- **Art. 59** – ZTO B: fatte modifiche e integrazioni varie, tra le quali la limitazione alla monetizzazione delle aree a standard in caso di cambi di destinazione d'uso e inserendo la possibilità di richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in talune situazioni;
- **Art. 64** – ZTO D1 – Economico – produttiva di completamento: inserita una lunga e articolata serie di prescrizioni particolari per specifiche destinazioni ammesse nella zona.
- **Art. 70.1:** articolo stralciato;
- **Art. 82 bis:** trattasi di nuovo articolo, relativo alle Aree degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012, alla luce dell'aggiornamento cartografico degli ambiti delle aree da riqualificare recentemente deliberato dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 8 del 23/01/2024.
- **Art. 83** – Accordi pubblico-privato: è stata inserita la scheda dell'accordo n. 12, come modificata con la Variante puntuale al PI n. 9, approvata con D.C.C. n. 73 del 29/11/2022.
- **Art. 96** – Edilizia ecosostenibile: articolo pressoché interamente stralciato, rimandando alle normative nazionali e regionali vigenti;
- **Artt. 100/101/102:** stralciati rimandando ai contenuti del REC

Sintesi delle principali modifiche al Repertorio Normativo

- **Scheda ZTO B – Area Urbana di completamento edilizio:**
modificati, in sensibile riduzione gli indici di edificabilità fondiaria, nonché ridotta in alcuni ambiti la percentuale di copertura e l'altezza massima dei fabbricati, con inserimento di possibile deroga alla percentuale di copertura solo per la realizzazione di autorimesse/box auto per aree classificate dal P.G.R.A. a pericolosità media (P2) nelle quali sia interdetta la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati.
- **Scheda ZTO D1 economico- produttiva di completamento:**
Inserito un limite percentuale alla superficie scoperta pavimentata, con relative prescrizioni.
- **ZTO RU-b1 di riqualificazione dei tessuti produttivi esistenti Viale Urbano Orientale**
Per i soli lotti liberi consentito l'intervento con PdC convenzionato, in carenza del Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario e di PUA.
- **Scheda n. 1 – Tenuta Musella:** Stralciata.

Il presente PI si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione programmatica e illustrativa;
- Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo;
- Allegato "A"; ai sensi del Decreto n. 15 del 17/02/2025 in materia di VAS e VINCA.
- Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo aggiornato con gli elaborati del PI n. 14.

NOTA CONCLUSIVA

Si ringrazia per la preziosa e fondamentale collaborazione l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico Comunale, in persona dell'Ing. Silvia Canuti, dell'Arch. Laura Orso e del Geom. Davide Bosio.

Verona 4 giugno 2026

Ing. Giovanni Montresor