



**COMUNE DI
SAN MARTINO BUON ALBERGO**
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

DOCUMENTO DEL SINDACO

*Art. 18, comma 1 Legge Regionale 23 Aprile 2004 n.11
Norme per il governo del territorio*

PI 2021/10

Il Sindaco
Franco Giacomo De Santi

Il Segretario

ILLUSTRATO nella seduta CC

del _____

PREMESSE

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'8/11/2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 89 del 29/11/2011) e sono stati successivamente approvati definitivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 7 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 definitivamente approvato con Del. C.C. n. 3 del 17/01/2014;
- 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 – adottato con Del. C.C. n. 28 del 26/07/2021;
- P.I. n. 7 con Del. C.C. n. 27 del 25.06.2020;
- P.I. n. 8 – variante generale in itinere;
- P.I. n. 9 – variante puntuale in itinere;
- **P.I. n. 10 Variante puntuale oggetto di richiesta.**

Inoltre, il Comune di San Martino Buon Albergo, secondo quanto previsto dalla Legge regionale n. 14 del 2017, ha redatto la variante di adeguamento del PAT, approvata secondo le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale. Con la variante al PAT si individuano gli ambiti di urbanizzazione consolidata – in coerenza con la definizione di legge, all'interno dei quali sono sempre ammissibili le trasformazioni edilizie, nel rispetto del dimensionamento complessivo e con i criteri definiti dalle norme del Piano degli Interventi – e si determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale (DGRV n. 668/2018).

Il presente Documento del Sindaco, che viene presentato in Consiglio Comunale, costituisce il punto di partenza della Variante al P.I. n. 10, anche questo di tipo tematico, che riguarda la modifica della scheda relativa al comparto "D" della zona C2A_8b "viale Urbano Orientale", approvata nel P.I. n.5.

PERCORSO NORMATIVO

L'art. 12 della L.R. n.11/2004, chiarisce che "il Piano degli Interventi (PI) è lo 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. "

Il PIANO DEGLI INTERVENTI ai sensi dell'art.17 della L.R. n.11/2004 è formato da:

- a) una Relazione Programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli Elaborati Grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) Le Norme Tecniche Operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

I procedimenti per la formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI e delle Varianti sono regolati dall'articolo 18 della Legge n°11/2004:

1. Il sindaco predispose un documento "Documento del Sindaco" in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune in 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.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio; la trasmissione del Q.C. E del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio 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 della L.R. 11/04. In tali casi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi 2 e 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata

decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal punto 7.

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 (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT può avvenire in più fasi successive attraverso la redazione di più PI e/o varianti al PI che propongano l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti del territorio e/o per temi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

DIMENSIONAMENTO

L'intervento si colloca all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti ai sensi della L.R. 14/2017 e non consuma suolo.

QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro conoscitivo sarà aggiornato ai sensi di legge.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il presente Documento del Sindaco, che viene presentato al Consiglio Comunale, costituisce il punto di partenza della Variante al P.I. n. 10, anche questo di tipo tematico, che riguarda la possibilità di realizzare un'attività socio-sanitaria ("miniclinica") nel lotto denominato "comparto D" della zona C2A di espansione residenziale n. 8b "Viale Urbano Orientale".

Per la realizzazione di tale attività dovrà essere aumentata la capacità edificatoria del lotto (vincolati alla realizzazione della clinica).

L'Amministrazione Comunale avrà un beneficio pubblico relativo alla realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Fracanzana: la ditta richiedente la Variante al P.I. concorrerà alla realizzazione dell'opera.

San Martino Buon Albergo, 21.07.2021