



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

P.I.L.R. 24
Aprile 2004 N. 11

DOCUMENTO DEL SINDACO

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

VARIANTE SETTORIALE CENTRI STORICI V.P.I. n.13/2022

Il Sindaco
FRANCO GIACOMO DE SANTI

Il Segretario
DOTT. MARCELLO NUZZO

Il Progettista
Arch. MAURO GRISON

ILLUSTRATO NELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE
del .../.../2022

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE SETTORIALE n.13/2022 - NUOVA DISCIPLINA DEI CENTRI
STORICI

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

Documento Preliminare - “Documento del Sindaco”

INDICE

1.	PREMESSA	2
1.1	Il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e il PI (Piano degli Interventi) – ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	2
1.2	Il Documento del Sindaco e la concertazione e partecipazione L.R. 11/2004	3
1.3	I Contenuti e requisiti della Variante n.13/2022 al PI	5
1.4	La partecipazione	5
2.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE SETTORIALE n.13/2022 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
3.	I DOCUMENTI DELLA VARIANTE SETTORIALE n.13/2022 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
4.	I TEMPI	6
5.	IL MONITORAGGIO	6

1. PREMESSA

La Legge Regionale n.11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio. Le finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

1.1 Il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e il PI (Piano degli Interventi)

Attuazione Della Pianificazione Comunale

La Legge articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Come precisato all'articolo 12 della LR 11/04, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli interventi "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 Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in conferenza di Servizi in data 29.09.2011 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con la Deliberazione n. 1785 del 8.11.2011, pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 89 in data 29.11.2011.

Successivamente, in data 30.07.2012, con Delibera di Consiglio Comunale n. 64, è stato approvato il primo Piano degli Interventi comunale (PI conformativo), riferito alla città esistente ed alla pianificazione previgente coerente al PAT e propedeutico alla redazione di futuri PI contenenti le azioni di trasformazione derivanti dal PAT.

In data 24.09.2013, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, è stato approvato il Piano degli Interventi n.2, riferito sia alle azioni di trasformazione previste dal PAT (piano strategico) e a n. 14 accordi pubblico-privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04; nella suddetta Deliberazione n. 67/2013 sono state accolte alcune osservazioni che hanno comportato modifiche al Piano degli Interventi e ai relativi elaborati con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 18 commi 2-3-4 della L.R. 11/04, si è proceduto alla riadozione e, con deliberazione consiliare n.3 del 17.01.2014, il PI n. 2 è stato definitivamente approvato. Con deliberazione consiliare n°39 del 10.06.2014 viene formato il Piano degli Interventi n. 3 per la pianificazione urbanistica di alcune realtà puntuali di modesta entità costituenti un elemento di importanza per il recupero del patrimonio storico artistico ed edilizio di edifici ricadenti all'interno di corti schedate quali beni culturali. In tale contesto di variante al PI viene inserita anche la modifica della perimetrazione di un'aera destinata a servizi pubblici.

Con deliberazione consiliare n°40 del 10.06.2014 viene formato il Piano degli Interventi n°4 nel quale vengono riproposte e riapprovate 14 proposte di pianificazione di accordi pubblico privati ex art. 6

LR11/2004, già oggetto degli accordi approvati col PI n. 2 e decaduti per mancata sottoscrizione dei privati.

In data 13.12.2016, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 5, che propone ulteriori azioni strategiche, coerenti alle previsioni del PAT, dando adeguata risposta alle istanze urbanistiche pervenute, agli aggiornamenti di schedature di edifici ai sensi della L.R. 80/80 (centri storici) e L.R. 24/85 (beni culturali art. 10) ed alla realizzazione di nuove aree a servizi

In data 28.05.2020, con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 7; tale variante è stata sviluppata prioritariamente per adeguare il Piano degli Interventi alle disposizioni legislative regionali più recenti, per correggere alcune imperfezioni contenute nella Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. n. 5 (dovute a meri refusi di stampa) e per definire con più chiarezza la consistenza della dotazioni a standard per le attività direzionali e commerciali.

Inoltre, il Comune di San Martino Buon Albergo, in adeguamento a quanto disposto dalla Legge regionale n. 14 del 06.06.2017 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, ha redatto la variante di adeguamento del PAT, che è stata approvata secondo le procedure semplificate di cui all'art. 14 della stessa legge regionale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 27.09.2019. Con la variante al PAT si sono individuati 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 Comune di San Martino Buon Albergo ha inoltre adottato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28.05.2020 la Variante n. 2 al PAT al fine di adeguare il proprio strumento urbanistico al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.); sono state inserite, inoltre, alcune nuove azioni, frutto di specifiche richieste di privati cittadini e attività imprenditoriali ed adeguamenti normativi e cartografici: tali modifiche risultano comunque di minimo impatto rispetto al PAT vigente e ne confermano gli obiettivi strategici; Il Comune di San Martino Buon Albergo sta inoltre predisponendo il Regolamento Edilizio Comunale, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo – Regioni – Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017 n. 1896; che comporterà l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica.

Il Comune di San Martino Buon Albergo attualmente ha inoltre in corso di definizione, anche i contenuti del P.I. – Variante n.2020/8.

1.2 Il Documento del Sindaco e la concertazione e partecipazione L.R. 11/2004

La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (definito Piano degli Interventi - PI) o di una variante allo stesso, di produrre un Documento Programmatico Preliminare (noto come "Documento del Sindaco") che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato e illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi e di ogni sua Variante, su tale documento vengono avviate le più idonee azioni per garantire la Concertazione e Partecipazione ai sensi dell'art.5 della L.R.11/2004 dei cittadini, degli enti pubblici, delle associazioni economiche e sociali, dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.3 I Contenuti e requisiti della Variante n.13/2022 al PI

Premesso che:

I contenuti del Piano degli Interventi e sue Varianti sono stabiliti all'articolo 17 della LR n.11/2004, mentre alcune indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali.

Per quanto riguarda invece l'iter di approvazione, questo è fissato dall'articolo 18 della LR n.11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco del documento programmatico preliminare (Documento del Sindaco) al Consiglio Comunale. Il Piano degli Interventi e sue Varianti, previa concertazione, vengono adottati in Consiglio Comunale; successivamente, dopo aver effettuato la pubblicazione ed aver acquisito i pareri previsti per legge, lo stesso Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute contestualmente all'approvazione del nuovo Piano.

1.4 Requisiti essenziali ai quali La Variante n.13/2022 al P.I. risponderà in generale:

La coerenza con la Pianificazione Sovraordinata

“ Il P.I. è lo strumento operativo/attuativo delle strategie del Piano di Assetto Territoriale (PAT); lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del PAT, del PTCP e del PTRC, avendo l'obbligo di conformarsi nel rispetto di tutti gli Strumenti Urbanistici di livello superiore. ”

La coerenza con la Pianificazione in corso

“ Saranno valutate attentamente tutte le interrelazioni che potrebbero dover essere coordinate tra i diversi strumenti di pianificazione che sono contemporaneamente in corso di formazione. ”

La chiarezza

“ Il P.I. è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione. ”

La flessibilità e i tempi

“ Il P.I. viene pensato come uno strumento flessibile che consente l'attuazione nel breve periodo (5 anni) delle previsioni progettuali che comportano delle trasformazioni territoriali (Previsioni Operative), conformi agli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT il quale viene dimensionato su base decennale.

Il P.I. viceversa mantiene la sua validità a tempo indeterminato, senza limitazioni temporali, per tutti i suoi Contenuti Regolativi riguardanti sostanzialmente la disciplina di tutte le Zone Territoriali Omogenee diverse da quelle di Espansione.

Il P.I. definisce le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT; sviluppandone le strategie, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso e può essere progettato anche per fasi successive, nel rispetto di un disegno complessivo.”

1.4 La partecipazione della Variante n.13/2022 al PI

Per la formazione della Variante n.13/2022 al Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale intende riconoscere un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati, nella massima trasparenza e correttezza.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE SETTORIALE n.13/2022 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In coerenza con l'art. 1 del P.A.T. la variante n.13/2022 al PI sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

La Relazione del PAT prevede che lo stesso promuova:

- la salvaguardia e valorizzazione della complessità ambientale del territorio, secondo uno sviluppo sostenibile, e la tutela dei beni storico-culturali ed ambientali, integrandoli nei processi complessivi di riqualificazione e rivitalizzazione degli insediamenti;
- la realizzazione di una progettualità di innovazione, in grado di formulare nuovi assetti compatibili per governare lo sviluppo del territorio.

La Variante Settoriale n.13/2022 – Nuova Disciplina dei Centri Storici del Piano degli Interventi, disciplinerà in particolare il seguente tematismo, coerentemente con gli indirizzi del PAT:

- Nuova Disciplina delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) "A" mediante la rivalutazione analitica delle schede "B" esistenti, degli edifici dei Centri Storici del Comune di San Martino Buon Albergo, la ridefinizione delle tutele mediante l'aggiornamento cartografico con l'individuazione delle Unità di minimo intervento, nonché la classificazione di ogni singolo edificio, in base alla maggiore o minore valenza storico-architettonica da tutelare, consentendo poi di differenziare i tipi e le modalità di intervento, che verranno definiti e disciplinati con la nuova normativa per le Zone Territoriali Omogenee di tipo A, comprendendo se del caso, anche la Repertoriazione di particolari caratteristiche e/o interventi puntuali.
- L'obiettivo finale della Variante è comunque quello di semplificare l'operatività e renderla più efficace ed efficiente nel consentire la realizzazione degli interventi edilizi necessari per la conservazione e valorizzazione del tessuto storico del Comune.

Al fine di garantire una partecipazione attiva della cittadinanza, l'Amministrazione Comunale potrà emettere un avviso pubblico con allegato un modulo per raccogliere le istanze da parte di privati cittadini, o definire altre forme di divulgazione, nei modi che riterrà più opportuni.

3. I DOCUMENTI DELLA VARIANTE SETTORIALE n.13/2022 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n.13/2022 al PI, allineandosi ai disposti legislativi, relativamente ai tematismi trattati, implementa la documentazione tecnica e cartografica.

Nello specifico la Variante n.13/2022 al Piano degli Interventi si attuerà attraverso:

- a) relazione programmatica;
- b) modifiche cartografiche;
- c) modifiche normative ed eventuale Repertorio allegato;
- d) revisione della schedatura delle Unità edilizie;
- e) 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), c) e d).

Sulla base dei suoi contenuti, la Variante n.13/2022 al P.I. inoltre verrà assoggettata alle valutazioni ambientali necessarie, che verranno predisposte nei tempi e nelle forme stabilite dalle specifiche disposizioni di legge vigenti.

4. I TEMPI

La legge urbanistica Regionale LR 11/04 fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17 e il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18.

Il Piano degli Interventi ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18 della LR n.11/2004, decadono le previsioni operative relative allo strumento urbanistico in vigore.

Tuttavia, la Disciplina Urbanistica dei Centri Storici di SMBA avendo carattere Regolativo e non Operativo, non sarà soggetta a decadenza quinquennale e manterrà la sua efficacia inalterata fino ad una sua eventuale successiva modifica e/o integrazione.

5. IL MONITORAGGIO

La Variante n.13/2022 al PI, coerentemente con il P.A.T. ed il Rapporto Ambientale allo stesso allegato, sarà oggetto dei necessari approfondimenti e verifiche.

In particolare, la Variante n.13/2022 al PI, sulla base dei suoi contenuti e delle sue previsioni di progetto, sarà sottoposta alle necessarie procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS o di Valutazione Ambientale Strategica, (procedura all'interno della quale potrà essere sviluppata anche quella inerente la Valutazione di Incidenza Ambientale), nonché assoggettata a valutazione idraulica (Asseverazione o Relazione di compatibilità idraulica), nei tempi e nelle forme stabilite dalle specifiche disposizioni di legge vigenti.

San Martino Buon Albergo, lì 2022	Il Sindaco
Arch, MAURO GRISON	FRANCO GIACOMO DE SANTI