

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO
PROVINCIA DI VERONA

P.I. n. 7/2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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. 5 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.

È stato inoltre iniziato l'iter procedurale per il P.I. n. 6 (di tipo tematico), relativo all'ambito della Musella, iter non ancora concluso.

I contenuti della presente Variante al Piano degli Interventi vigente si possono così sintetizzare:

- a) Modifiche e integrazioni puntuali di alcuni articoli delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo, derivanti sia dalla necessità di adeguamento a disposizioni legislative regionali, sia dall'opportunità di chiarimenti e precisazioni in relazione a difficoltà interpretative sorte nella pratica attuazione della normativa vigente sia, infine, per la correzione di alcune imprecisioni contenute nella Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. n. 5 (dovute a meri refusi di stampa) che hanno ricaduta su alcune schede del Repertorio Normativo;
- b) Inserimento nel Repertorio Normativo e negli elaborati grafici del P.I. di un ulteriore fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Più in dettaglio, relativamente al precedente punto a), le modifiche e/o integrazioni alle N.T.O. vigenti sono inerenti alle seguenti tematiche:

- 1) Art. 7 – Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici:
nella tabella contenuta nell’articolo, relativamente agli standard urbanistici per attività commerciali e direzionali di cui all’art. 31, comma 3c della L.R. 11/2004, si fa riferimento alla L.R. n. 50 del 28/12/2012 – Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto (pubblicata sul B.U.R. n. 110 del 31/12/2012), che ha previsto l’abrogazione della L.R. 13 agosto 2004, n. 15 e al regolamento regionale di cui all’art. 4 della legge medesima; inoltre si specifica esplicitamente in tabella che lo standard per attrezzature e servizi di 100 mq / 100 mq di superficie lorda di pavimento non si cumula con quanto previsto nella nuova legge regionale e dal citato regolamento n. 1 del 21/06/2013, BUR n. 53 del 25/06/2013, ma è alternativo (nel senso che andrà considerato il maggior valore tra le due opzioni).
- 2) Art. 32 – Aree a rischio di incidente rilevante:
l’articolo è stato integralmente riscritto alla luce di più recenti dispositivi legislativi e normativi.
- 3) Art. 48 – Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo:
fermo restando l’articolato normativo vigente, si integra lo stesso specificando che ogni cambio di destinazione d’uso a funzioni residenziali e/o comunque compatibili con la residenza conseguente alla non funzionalità dei fabbricati al fondo agricolo è soggetto a contributo perequativo; quanto sopra ovviamente sia per i fabbricati di nuovo e/o futuro inserimento nel Repertorio Normativo, sia per i fabbricati già inseriti nel P.I. per i quali non sia stato ancora presentato il relativo progetto di cambio d’uso.
- 4) Art. 57 – La Città Consolidata residenziale:
la modifica apportata riguarda il mero riferimento alla L.R. 50/2012 – “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e al Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013, in luogo della previgente L.R. 15/2004.
- 5) Art. 63 – La Città Consolidata economica – produttiva:
la modifica apportata riguarda il mero riferimento alla L.R. 50/2012 – “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e al Regolamento Regionale

n. 1 del 21/06/2013, in luogo della previgente L.R. 15/2004.

6) Art. 66 – ZTO D3 economico – produttiva direzionale e commerciale:

la modifica apportata riguarda il mero riferimento alla L.R. 50/2012 – “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e al Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013, in luogo della previgente L.R. 15/2004.

7) Art. 69.1 La Porta della Musica:

la modifica apportata riguarda il mero riferimento alla L.R. 50/2012 – “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e al Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013, in luogo della previgente L.R. 15/2004.

8) Art. 76 – Credito Edilizio:

si integra il comma 1 dell’articolo in oggetto prevedendo la possibilità di riconoscere un credito edilizio per 2 ulteriori casistiche:

- Ambiti edificabili già presenti nello strumento urbanistico vigente (P.I.) totalmente o parzialmente non attuabili per vincoli derivanti da fasce di rispetto dovute alla presenza di allevamenti intensivi esistenti;
- Ambiti edificabili già presenti nello strumento urbanistico vigente (P.I.) per i quali venga ridotta l’estensione in forza di sopravvenuti nuovi vincoli di carattere sovraordinato (quali, ad esempio, vincoli monumentali e/o paesaggistici, ecc.).

Le modalità di riconoscimento del credito per tali fattispecie seguiranno le procedure già previste nei successivi commi del medesimo art. 76.

Sempre con riferimento al precedente punto a) si apportano invece le seguenti modifiche al Repertorio Normativo:

9) Credito Edilizio in ambiti compresi nella “Città della Trasformazione” (pagg. 245 e seguenti del Repertorio Normativo vigente): per i 2 ambiti identificati come ZTO C2A-3 Sant’Antonio Sud e ZTO C2A-8.a Viale Urbano Orientale, entrambi normati con l’art. 80 delle N.T.O. e con specifica scheda nel Repertorio Normativo e per i quali è prevista la possibilità di utilizzare crediti edilizi derivanti da altri interventi di miglioramento della qualità urbana e ambientale (previa individuazione nel PUA di un’area apposita che en-

trerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di S. Martino B.A.), si integra la scheda fissando un tetto massimo di volumetria derivante da crediti edilizi utilizzabile in ciascun ambito; tale quantità massima utilizzabile è stabilita in 6.000 mc per la ZTO C2A-3 Sant'Antonio Sud e in 8.000 mc per la ZTO C2A-8.a Viale Urbano Orientale.

La modifica sopradescritta introdotta con la presente Variante al P.I. è motivata dalla volontà di garantire un'equa ripartizione dell'eventuale utilizzo dei crediti edilizi, evitando sperequazioni tra le proprietà dei due ambiti e contribuendo nel contempo ad una più equilibrata suddivisione delle volumetrie in zone diverse del territorio comunale, con evidenti positive ricadute in termini di compatibilità ambientale e insediativa.

- 10) Modifica delle schede ZTO C2A-3 Sant'Antonio sud e ZTO C2A-8.a Viale Urbano Orientale, di cui al precedente punto, in relazione ai riferimenti che precludono per entrambi gli ambiti la realizzazione di piani interrati. Tale prescrizione, che deriva da imprecisioni, dovute a refusi di stampa, riportate nella Relazione di Compatibilità Idraulica della Variante al P.I. n. 5 già approvata, viene modificata a seguito della revisione della citata relazione da parte del geologo estensore della stessa che evidenzia e dimostra l'insussistenza di fattori geologici, idrogeologici e idraulici che possano precludere la possibilità di realizzare piani interrati nei due ambiti citati.
- 11) Relativamente al punto b) citato in premessa, trattasi dell'inserimento nel Repertorio Normativo e negli elaborati grafici del P.I. di un modesto edificio non più funzionale al fondo agricolo, sito in Via Brolo Camuzzini 13 in località Marcellise, avente superficie coperta di circa 40 mq e costituito da piano interrato e piano terra per una superficie totale di circa 80 mq; il tutto realizzato con permesso di costruire n. 14/05 rilasciato in data 23/03/2005.
- 12) Viene inserita nel Repertorio Normativo, con riferimento alla modifica precedentemente citata dell'art. 32 delle NTO, la documentazione relativa all'attività produttiva SOL gas primari s.r.l., costituita da una relazione tecnica (*ERIR R1 – Relazione*) e da un elaborato grafico (*ERIR T1 – Tavola della compatibilità territoriale*).
- 13) Infine viene allegata ed è da considerarsi parte integrante del presente P.I. n. 7 la delibera

della Giunta Comunale n. 134 del 26/07/2019 titolata “*Individuazione dell’ambito del Centro Urbano e Aree Degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012*” con relativa tavola grafica in scala 1/10.000 contenente la perimetrazione del “Centro Urbano” e l’individuazione delle aree degradate di cui alla L.R. 50/2012.

Verona, 10 dicembre 2019

I progettisti della Variante 7/2019
ing. Giovanni Montresor - arch. Amedeo Margotto

ELENCO ELABORATI P.I.:

- Relazione illustrativa;
- Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza con allegata relazione tecnico/cartografica;
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio Normativo;
- Quadro di raffronto comparativo articoli modificati delle N.T.O. (P.I. vigente e P.I. n° 7);
- Tav. 1a – Nord – Intero Territorio comunale – scala 1/5000;
- Tav. 1b – Centro – Intero Territorio comunale – scala 1/5000;
- Tav. 2a – Zone significative: Marcellise – scala 1/2000;
- Tav. 2e – Zone significative: San Martino B.A. – scala 1/2000;
- E’ da considerarsi parte integrante del P.I. n° 7 la delibera della G.C. n° 134 del 26/07/2019 con allegata tavola “Perimetrazione del *Centro Urbano* e individuazione Aree degradate – L.R. 50/2012.