



**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 2020/8

Il Sindaco
FRANCO GIACOMO DE SANTI

Il Segretario
D.SSA DANIELA ALESSI

**ILLUSTRATO NELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE
del 23/07/2020**

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 8 COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

Documento Preliminare

“Documento del Sindaco”

1. PREMESSA	3
1.1 Il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e il PI (Piano degli Interventi) – ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	3
1.2 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale	4
1.3 I Contenuti e requisiti del PI	5
1.4 La partecipazione	5
2. I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
3. I DOCUMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	7
4. SOSTENIBILITA' ECONOMICA E TEMPI	8
5. CRITERI PEREQUATIVI	9
6. IL MONITORAGGIO	10

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. 80/800 (centri storici) e L.R. 24/85 (beni culturali) 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 delle dotazioni a standard per le attività direzionali e commerciali.

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, 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 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.

1.2 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

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 per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici, alle

associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.3 I Contenuti e requisiti del PI

I contenuti del Piano degli Interventi 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 al Consiglio Comunale. Il Piano degli Interventi viene successivamente adottato in Consiglio Comunale e, dopo le fasi previste per legge, il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il PI, previa acquisizione dei pareri previsti per legge.

Il PI dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale (PAT); lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

La chiarezza

Il Piano degli interventi 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 certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo (5 anni), nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT.

Il Piano degli Interventi definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso, potrà avvenire anche per fasi successive con ulteriori PI.

Il Comune potrà avviare nel PI interventi settoriali che saranno approvati, nei modi e nelle forme di legge, conseguentemente alla relativa maturazione tecnica e amministrativa, nel rispetto del disegno complessivo di Piano prefigurato.

1.4 La partecipazione

Per la formazione del Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale intende riconoscere un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati, nella massima trasparenza e correttezza, anche attraverso la definizione di accordi pubblici privati.

2. I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

In coerenza con l'art. 1 del P.A.T. il 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.

Il Piano degli Interventi n. 8 disciplinerà in particolare i seguenti tematismi, coerentemente con gli indirizzi del PAT:

- aggiornamento degli elaborati di Piano alle Varianti al PAT attualmente in itinere o Variante semplificata ai sensi della L.R. 14/17 "consumo del suolo"; Variante di Adeguamento al PTCP, aggiornamento cartografici e normativi e richieste puntuali;
- puntuale rivisitazione del tessuto edilizio abitativo, incentivando un miglioramento della qualità urbana, edilizia e paesaggistica, con la revisione degli indici di edificabilità nelle aree di urbanizzazione consolidata al fine di mitigare gli impatti sul territorio di aree già densamente abitate e con insufficienti aree a standard;
- adeguamenti cartografici e/o normativi a disposizioni di legge quali L.R. 50/2012, L.R. 55/2012, modifiche alla L.R. 11/04;
- analisi delle aree di espansione soggette a Piani Attuativi non approvate nel termine quinquennale di validità dei precedenti Piani degli Interventi;
- analisi di interventi puntuali derivanti da specifiche richieste di privati cittadini;
- analisi ed individuazione di aree da utilizzare per "atterraggio" di crediti edilizi;
- modifica delle previsioni puntuali contenute nelle schede di alcuni edifici ricadenti in centro storico e di corti ricadenti in zona agricola;
- aggiornamento della cartografia e della normativa in riferimento ad aree di accordi di pianificazione (art. 6 L.R. 11/04) non attuati o modificati;
- revisione degli schemi direttori della viabilità ed aggiornamento delle aree interessate da trasformazione viabilistica.

Coerentemente con gli indirizzi del PAT, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere anche accordi pubblici e privati per dare concreta attuazione alle azioni sviluppate con il PI.

Al fine di raccogliere le istanze da parte di privati cittadini, l'Amministrazione Comunale pubblicherà un avviso pubblico da con uno specifico modulo di richiesta.

3. I DOCUMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI, allineandosi ai disposti legislativi, relativamente ai tematismi trattati, implementa la documentazione tecnica e cartografica.

Nello specifico il Piano degli Interventi n. 8 si attuerà attraverso:

- a) La relazione programmatica;
- b) Le modifiche cartografiche;
- c) Le modifiche normative;
- d) L'eventuale adeguamento del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) L'eventuale adeguamento del registro per i 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);
- g) Elaborati relativi alle valutazioni ambientali necessarie (Vas, VInCA, Relazione di Compatibilità Idraulica).

4. SOSTENIBILITA' ECONOMICA E 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 relative allo strumento operativo in vigore.

Per la definizione del quadro economico, il PI si rapporterà anche con il programma triennale delle opere pubbliche.

5. CRITERI PEREQUATIVI

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi della trasparenza e dell'omogeneità di applicazione, ha definito i criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio.

Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

Il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente, in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione da attuarsi.

6. IL MONITORAGGIO

Il PI, coerentemente con i “comandi” del Piano Strutturale e del Rapporto Ambientale allo stesso allegato, sarà oggetto dei necessari approfondimenti e verifiche.

In particolare il PI n. 8 sarà sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS o di Valutazione Ambientale Strategica, procedura all'interno della quale sarà sviluppata anche quella inerente la Valutazione di Incidenza Ambientale.

Sulla base delle variazioni previste, il PI n. 8 dovrà inoltre assoggettato a valutazione idraulica (Asseverazione o Relazione di compatibilità idraulica).

San Martino Buon Albergo, li Luglio 2020	Il Sindaco
	FRANCO GIACOMO DE SANTI