

COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE
Provincia di Verona

P.I.

art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

**RELAZIONE
PROGRAMMATICA**

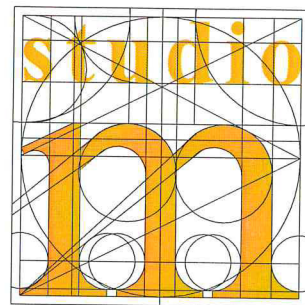
n. progr.

1

PIANO DEGLI INTERVENTI PUNTUALE

PER L'INSERIMENTO DI DUE INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO
PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI
arch. Daniel Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. junior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Comune di San Mauro di Saline

N. 0001885 **ARRIVO** 24/07/2018
UO: SINDA Cla: 6-3

Comune di San Mauro di Saline



Sindaco Rag. Italo Bonomi

Progettista

R.D.N.
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della professione di
ARCHITETTO

Andrea Mantovani
n° 993
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO
Arch. Andrea Mantovani

luglio 2018

INTRODUZIONE

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale in sostituzione del Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”;
- Piano degli Interventi (PI), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI, 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 (art.12)”.

La Regione Veneto con D.G.R. n. 463 del 14 Aprile 2013 a seguito della Conferenza dei Servizi del 21.03.2013 ha approvato il PATI denominato dell'Unione che comprende oltre al comune di San Mauro di Saline i comuni di Roveré Veronese e Velo Veronese.

Dopo l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, con Delibera n. 15, l'Amministrazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 ha presentato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco con il quale dava inizio alla procedura per formare il Piano degli Interventi n.1 approvato con Delibera n.2 del 29.03.2016.

Con il Piano degli Interventi n.1 Intero Territorio Comunale l'Amministrazione si è dotata di uno strumento urbanistico operativo aggiornato che interessa tutto il territorio al fine di poter intervenire successivamente con modifiche anche puntuali, ma su una situazione corretta normativamente ed anche cartograficamente.

In data 02.12.2017 è stato presentato il Documento del Sindaco per la realizzazione del Piano degli Interventi n.2, contenente i temi e gli obiettivi da raggiungere con il quale l'amministrazione intende adeguarsi alle disposizioni legislative sovra comunali e risolvere alcune problematiche nell'ambito del territorio.

PREMESSA

L'emanazione, anche in tempi recenti, di numerose leggi e regolamenti che obbligano i comuni a vari ed onerosi adempimenti rendono complessi gli interventi che vanno ad incidere sul tessuto consolidato o sui sistemi ambientali tutelati dell'intero territorio comunale. Attualmente il Piano Regolatore Comunale, formato dal PATI e dal PI necessita almeno di tre sostanziali adeguamenti con procedure oltremodo diverse:

- verifica di congruità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- aggiornamento consumo di suolo ai sensi della DGR 668/2018;
- recepimento del Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGR 669/2018;

Ogni modifica alla strumentazione urbanistica è strettamente correlata ed incide a cascata sui vari piani. Viste le premesse L'amministrazione in attesa di approfondire l'intera materia, coinvolgere i comuni dell'Unione con cui condivide il PATI e provvedere al recupero delle risorse necessarie, intende rispondere alle due manifestazioni di interesse pervenute dopo la presentazione del Documento del Sindaco, sottoscrivendo due puntuali Accordi che per collocazione ed entità non interferiscono con i sopra citati adeguamenti, demandando ad un successivo provvedimento il completamento degli obiettivi contenuti nel Documento del Sindaco.

ACCORDO AZIENDA AGRICOLA BALTIERI

L'Azienda chiede di sottoscrivere un Accordo pubblico Privato al fine di poter ampliare la propria attività utilizzando il capannone esistente, nel rispetto delle norme ambientali e paesaggistiche, utilizzo ora precluso da un rispetto stradale di natura comunale.

La richiesta di ampliamento è motivata con la necessità di raggiungere un volume di produzione vitale alla azienda, dalla prevista realizzazione delle opere di mitigazione richieste dal piano, dall'effettivo risparmio di suolo in quanto l'annesso è esistente, ed infine dalla ricomposizione di un prolungato e costoso contenzioso giudiziario.

L'amministrazione, viste le premesse, ha sottoscritto un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R.11/2004 con l'Azienda che si impegna a realizzare un intervento riqualificante concordando sulle modalità, perequazioni e tempistica.

ACCORDO DITTA ALBERTI ALFONSO

il signor Alberti Alfonso è proprietario di un ampio terreno prativo in località Strengaro distinto catastalmente al Foglio 4 mappali 288, 259, 143 e 196 ed ha presentato una manifestazione di interesse per poter realizzare due edifici residenziali per esigenze prettamente familiari.

Attualmente è proprietario di una alcuni modesti immobili nella corte, utilizzati saltuariamente, che per caratteristiche tipologiche costruttive, non è possibile ampliare e le eventuali modifiche necessarie per adeguare le altezze e dotare gli immobili dei moderni servizi comprometterebbero irrimediabilmente la struttura tipologica. La ditta ha sottoscritto un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n.11/2004 al fine di poter costruire nelle vicinanze due edifici per complessivi mc.1500, una per sé ed uno per il nipote, nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche previste per le zone agricole.

La richiesta è motivata dalla volontà di ritornare ad abitare nel paese di origine.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA E SISMICA

La compatibilità idraulica e sismica degli interventi è stata assicurata con il PI n.1, mediante l'inserimento nelle NTO delle disposizioni contenute nei parere espressi sul PATI dalla Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica prot. 565608/2010, e dal Genio Civile di Verona prot.11611/2011. Si provvede, comunque, a redigere per le modifiche, secondo quanto previsto per legge una Valutazione di Compatibilità Idraulica e Sismica.

MODIFICHE GRAFICHE E NORMATIVE

Il PI fa propri i contenuti sottoscritti negli Atti di Accordo evidenziando sulle tavole le aree oggetto di accordo e assoggettandone l'intervento ai contenuti. Le Norme Tecniche Operative vengono aggiornate con l'introduzione delle prescrizioni relative agli Accordi e modificati ed adeguati alcuni articolati ai fini semplificativi o per adempimenti legislativi obbligatori.

QUADRO CONOSCITIVO

Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui all'articolo 11 bis della LR11/2004, dopo l'approvazione, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del Quadro Conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICO E PRIVATO ART. 6 L.R. 11/04

L'Amministrazione ha sottoscritto due Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, i termini, le modalità ed i parametri di intervento concordati sono contenuti negli Atti sottoscritti. Gli ambiti degli Accordi pubblico-privato sono individuati negli elaborati di Piano e specificati all'interno di puntuali Schede Progetto con l'obiettivo di definirne la qualità e quantità.

DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO

La Regione Veneto con la DGR 668/2018 assegna al comune di San Mauro di Saline la possibilità di impermeabilizzare 6,42 ettari di suolo. La presente modifica, comunque, trattandosi di un cambiamento di destinazione di un manufatto esistente e della costruzione di due edifici utilizza solo 1500 mc del Dimensionamento volumetrico e mq 1000,00 di SAT per cui ettari rimangono h. 6,32.

ELABORATI

Il PI si compone dei seguenti documenti:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Schede Progetto
- Estratto Tavola 1.a Intero Territorio Comunale Parte Nord scala 1:5000

La documentazione sarà completata dopo l'approvazione del PI.