

COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE
Provincia di Verona

P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

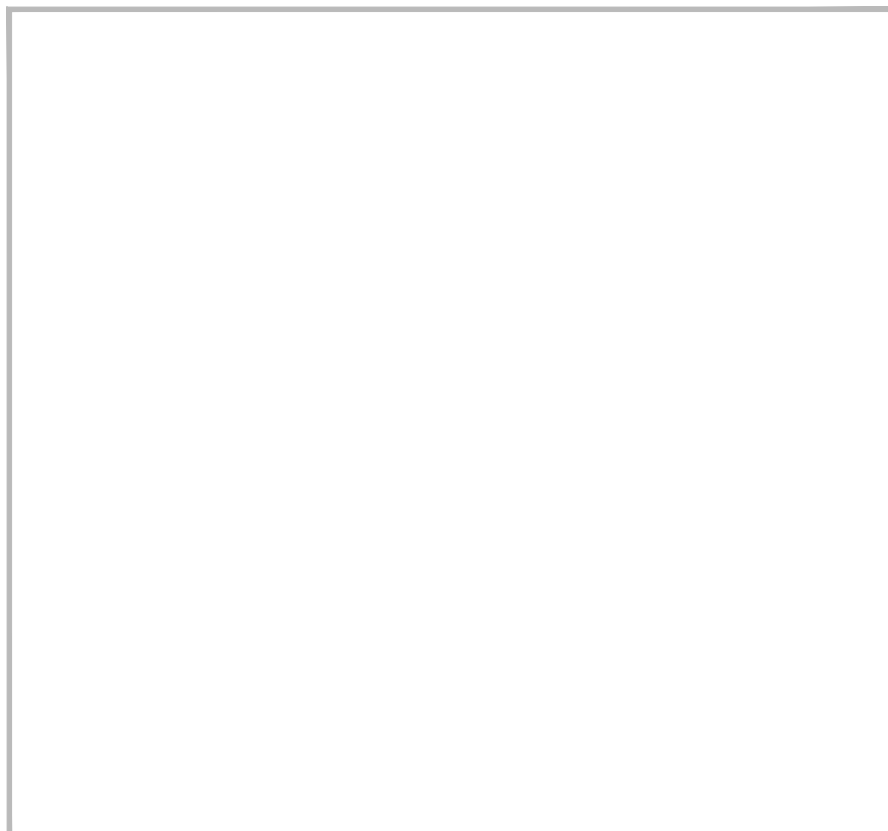
**RELAZIONE
PROGRAMMATICA**

n. progr.

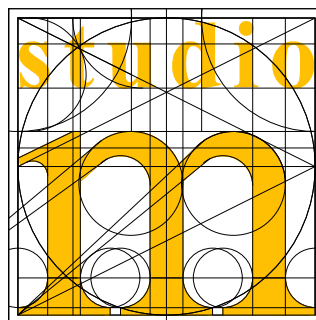
1

PIANO DEGLI INTERVENTI n.3

RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI ED ADEGUAMENTI DI LEGGE



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE E AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI
arch. Daniel Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani

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

Sindaco

Rag. Italo Bonomi

Responsabile Area Tecnica

.

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

marzo 2020

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 la 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 PATI, l'amministrazione di San Mauro di Saline, ha approvato il Piano degli Interventi n.1 con D.C.C. n.2 del 29.03.2016, strumento urbanistico operativo che interessa tutto il territorio al fine di poter intervenire successivamente con modifiche anche puntuali, ma su una situazione aggiornata normativamente e cartograficamente ed in data 20.10.2018 con D.C.C. n.33 ha approvato il PI n.2, facendo propri due soli Accordi pubblico privati preventivamente sottoscritti.

Nel 2017 ha adempiuto agli obblighi imposti dalla L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento consumo di suolo” in ordine alla comunicazione alla Regione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ed al residuo di SAU al fine di determinare la quantità di suolo da utilizzare. Prima della scadenza imposta dalla L.R.14/2017 è stata predisposta la Variante semplificata al PATI con gli adempimenti previsti dalla D.G.R.668/2018, assumendo la quantità di suolo concessa di ha. 6,42. La presente Variante fa propria la quantità concessa e procede al monitoraggio dell'eventuale consumo di suolo.

Il sindaco ha presentato il Documento Programmatico per dare avvio alla redazione del PI n.3, con il quale si intende dare risposta ad alcune puntuali richieste di cittadini ed operatori per adeguare lo strumento urbanistico operativo all'art.7 della L.R.n.4/2015 (Varianti Verdi) ed alle prescrizioni dell'art.18 punto 7 della L.R.11/2004, in ordine alla decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture ed aree a servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. Nel contempo si procede alla individuazione di alcuni edifici non più funzionali al fondo e al ridisegno di alcune zonizzazioni. Infine si completa il Registro dei Crediti Edilizi comunale con la sezione dedicata ai Crediti da Rinaturalizzazione ai sensi dell'allegato A della DGR n.263/2020.

MODIFICHE ADEGUAMENTI ED AGGIORNAMENTI

A seguito dell'analisi delle richieste presentate sono state apportate le seguenti modifiche allo strumento evidenziate con apposita simbologia sulle tavole e con carattere corsivo sulle N.T.O.

Modifiche grafiche

Modifica 1 – Si realizza una specifica Scheda individuando in contrada Strengaro un annesso esistente non più funzionale alla conduzione del fondo, di proprietà del sig. Alberti Alfonso censito al fg.4 map 703, concedendo un modesto ampliamento di mq.60, con la possibilità di svolgere una attività di riparazione automezzi e mezzi agricoli compatibile con la residenza, il tutto soggetto ad Accordo Pubblico Privato n.5. Il lotto ha accesso direttamente dalla strada comunale. La classificazione urbanistica dell'area rimane invariata e non consuma suolo;

Modifica 2 – Riclassificazione della zona C2/2, collocata in capoluogo all'interno del centro abitato a confine con la provinciale e contenuta da zona di Centro Storico e aree C1/34, in Zona C1 con indice 1mc/mq. Si procede anche ad una limitata ripermetrazione della zona C1/13. La modifica non consuma suolo e non incide sul dimensionamento;

Modifica 3 – Realizzazione di apposita Scheda per l'individuazione di un edificio non più funzionale al fondo, di proprietà della ditta Mattuzzi Sergio censito al catasto al fg.13 map. 318 sub 2 a seguito di dettagliata relazione agronomica. La classificazione urbanistica dell'area rimane invariata e la modifica non consuma suolo;

Modifica 4 – Realizzazione di Scheda per l'individuazione di un edificio residenziale non più funzionale al fondo, di proprietà della ditta Pasquale Marcellino, in Contrada Bosco censito al catasto al fg.5 map. 424 sub 2, a seguito di dettagliata relazione agronomica. La classificazione urbanistica dell'area rimane invariata e la modifica non consuma suolo;

Modifica 5 – Riclassificazione in zona agricola di parte della zona C1/10, inedificata, collocata a nord del capoluogo, in località Monte Pegoraro, identificate al fg.4 map.606, 611 e 612, confinante con la zona agricola. La modifica non consuma suolo;

Modifica 6 – Riclassificazione in zona agricola dell'area edificabile C2/3, mai attuata, collocata a nord del capoluogo presente già nel PRG e gravata da rischio di dissesto idrogeologico da frana ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della L.R.11/2004;

Modifica 7 – Riclassificazione in zona agricola dell'area a Servizi socio sanitari privata ad uso pubblico classificata con una specifica variante al PRG nel 2011, in località Malaffi di Sotto, soggetta a piano attuativo, mai presentato, ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della L.R.11/2004 ;

Modifiche Norme Tecniche Operative

ARTICOLO 23– Si aggiorna la normativa relativa agli interventi in fascia di rispetto cimiteriale.

ARTICOLO 36 – Viene aggiornato l'elenco delle schede degli edifici non più funzionali;

ARTICOLO 46 – Si aggiorna l'elenco degli Accordi Pubblico/Privati sottoscritti.

ACCORDO DITTA ALBERTI ALFONSO

Il signor Alberti Alfonso è proprietario di alcuni immobili in località Stregaro e con il P.I. n.2 ha sottoscritto un Accordo per realizzare una nuova edificazione. La modifica ha richiesto la presentazione di uno studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 e 3, in quanto il comune ne era sprovvisto. Il signor Alberti è altresì proprietario, sempre in località Stregaro di un rustico, di recente ristrutturazione, distinto catastalmente al Foglio 4 mappale 703 ed ha presentato una manifestazione di interesse per poter identificare il manufatto come non più funzionale al fondo, in quanto non svolge attività agricola, e nel contempo di svolgere una attività artigianale compatibile con la residenza. La ditta ha sottoscritto un nuovo Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004 al fine di poter realizzare quanto richiesto. La domanda è motivata dalla assoluta assenza di tale attività sul territorio e la totale mancanza di zone produttive nel comune.

CONSUMO DI SUOLO

Secondo la L.R. n. 14/2017, dopo l'adeguamento del PATI alla quantità di consumo di suolo il primo PI deve recepire e monitorare a seconda degli interventi il dato. La DGR 668/2018 assegna al comune di San Mauro di Saline ha 6,42 ed il presente PI non prevede modifiche che consumano di suolo talché il dato rimane inalterato.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA E SISMICA

Per le modifiche previste dalla presente variante al PI si redige l'asseveramento di non necessità di Compatibilità Idraulica in quanto trattasi o di cancellazione di aree o individuazione di edifici esistenti come non più funzionali al fondo, in contesti le cui aree di pertinenza sono inferiori a mq.1000.

Nel merito della valutazione sismica si procede con l'asseveramento di non necessità ai sensi dell'allegato A alla DGR n 899/2019. Per la modifica che prevede un modesto ampliamento di un annesso esistente si allega lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 e 3 realizzato sulla medesima area per un intervento previsto all'interno del PI n.2.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VInCA)

Ai sensi della Dgr 2299/2014 si redige una Relazione Tecnica per l'esclusione della Variante dalla procedura di VInCA in quanto le modifiche apportate non prevedono una incidenza significativa sui siti di natura 2000.

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI - RECRE

La Variante aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi comunale ai sensi dell'Allegato A alla DGR 263/2020 emanato dalla Giunta Regionale in applicazione dell'art.4, comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019 per l'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione. La disciplina sarà oggetto di specifico PI, che provvederà a individuare le aree di atterraggio una volta valutate le domande.

DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO E AREE A SERVIZI

La Variante non prevede nuove aree in trasformazione con incrementi volumetrici. Si aggiorna il Dimensionamento delle aree a servizi in relazione alla riclassificazione dell'area per Servizi socio sanitari.

QUADRO CONOSCITIVO

Sarà realizzato l'adeguamento del Quadro Conoscitivo dopo la definitiva approvazione ed il comune dovrà trasmettere il Q.C. In Regione dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio, la trasmissione è condizione per la pubblicazione del piano.

ELABORATI

Il PI n.3 si compone dei seguenti documenti:

- Relazione Programmatica;
- Norme Tecniche Operative;
- Registro Elettronico Comunale Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- Schede Progetto edifici non funzionali al fondo;
- Tavola 1.a Intero Territorio Comunale Parte Nord - scala 1:5.000;
- Tavola 1.b Intero Territorio Comunale Parte Sud - scala 1:5.000;
- Tavola 2.a Zone Significative Capoluogo, San Valentino e Bettola - scala 1:2000;

Allegati

- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Idraulica DGRV 2948/2009;
- Asseverazione di non necessità di Valutazione Sismica DGRV 899/2019;
- Relazione Tecnica di Valutazione di Incidenza ambientale DGR1400/2017;

Sono interessati dalla presente variante ed hanno subito modifiche solo gli elaborati in elenco, la rimanente documentazione di PI, non citata, rimane pienamente in vigore.