

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VAR. n.1 al P.A.T.

ai sensi dell'art. 14 c.1 lett. b)
L.R. 14/2017

Tavola



Scala



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



arch. Cesare Benedetti
Sindaco

sig. Maurizio Castellani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

dicembre 2019

STUDIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Viale Alberto Bolla 55, San Pietro In Cariano (VR) - cell. 3478547624 e-mail: k.brunelli.pian@awn.it - PEC: katia.brunelli@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 2067 C.F. BNR KTA 75R61 B296X, P.I. 03463100234

◦	INDICE.....	1
◦	PREMESSA.....	2
◦	PROCEDURA.....	5
◦	L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018 CONSUMO DI SUOLO.....	6
◦	ADEGUAMENTO DGRV N. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO.....	7
◦	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	7
◦	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	8
◦	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA.....	8
◦	DGR 791 e PRATICA DGR N. 1400/2017.....	8
◦	ELABORATI DI VARIANTE.....	8
◦		

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di San Zeno di Montagna è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di San Zeno di Montagna redatto ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, e approvato in Conferenza di Servizi il 28.03.2014 e successivamente pubblicato sul B.U.R.;

- Piano degli Interventi (PI) formato da :

- Piano degli Interventi (PI), la cui efficacia è assunta dal Piano Regolatore Generale vigente per le sue sole parti compatibili con il P.A.T., ai sensi dell'art.48, comma quinto, della L.R. 11/2004;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n. 14 del 29/05/2017 i cui obiettivi possono essere così riassunti:
 - con l'entrata in vigore della L.R. 4/2015, all'art. 7 si concede la possibilità di redigere una Variante Verde con l'obiettivo di dare risposta a quanti vogliono rinunciare alla capacità edificatoria dei propri terreni inedificati;
 - la variante prevede la riclassificazione di n. 7 ambiti territoriali ritenuti coerenti, individuandoli come aree prive di potenzialità edificatoria precedentemente riconosciuta loro dal P.I. ex P.R.G.;
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 i cui obiettivi possono essere così riassunti:
 - alcune richieste pervenute si sono concretizzate in proposte di accordi Pubblico/Privati attraverso un percorso di condivisione con i richiedenti e approvate con opportuna delibera di giunta. Tali proposte sono inserite all'interno del P.I. e ne seguiranno l'iter amministrativo come previsto dalla legge.;
 - a seguito delle richieste pervenute sono state predisposte delle opportune schede per disciplinare gli interventi per quel patrimonio edilizio esistente legittimo ricadente in zona agricola, provvedendo a suddividerlo in fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, fabbricati esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole e Ambito di riordino insediativo dei fabbricati con valore storico - architettonico;
 - l'obiettivo di riqualificazione dei tessuti urbani storici è stato avviato provvedendo ad una verifica dei limiti dei centri storici, previsti dal P.R.G./P.I. attraverso il recepimento delle informazioni dagli elaborati di maggior dettaglio relativi ai Centri Storici; gli stessi elaborati di dettaglio vengono confermati attraverso il presente Piano;

- si è provveduto ad aggiornare il supporto cartografico, in particolare con l'assunzione della base CTRN utilizzata dal P.A.T. e l'aggiornamento della CTRN per i temi fabbricati e viabilità mediante analisi GIS e supporto della rete;
- riallineamento del Piano con l'assunzione dei confini comunali cartografici, concordati con i comuni contermini attraverso il P.A.T.;
- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), con individuazione delle unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi. Contemporaneamente nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 13/2013, art. 23, per rendere conformi alla disciplina urbanistica le strutture ricettive esistenti sono state individuate come Zone gli ambiti in cui ricadono (D3b).
- definiti i limiti delle Zone nel rispetto di quanto previsto per il consolidato di P.A.T. attraverso la disciplina di interventi di ricucitura dei margini dell'abitato come previsto all'art. 16 delle Norme del P.A.T.;
- ricognizione e conferma delle zone di PRG previste di espansione con approfondimento della normativa in riferimento e verifica del livello di sostenibilità del dimensionamento, anche in relazione al Rapporto Ambientale della VAS;
- ricognizione delle aree a servizi e adattamento all'effettivo stato dei luoghi;
- inserimento delle varianti al PRG approvate e ricomposte sulla nuova base cartografica;
- correzione di errori presenti nelle cartografie del PRG come ad esempio il riconoscimento della zona scolastica per l'asilo esistente (Villa Bianca);
- definizione del corretto limite di pertinenza del campeggio esistente situato a sud del capoluogo;
- per il Piano dell'asse centrale è stato definito il limite di zonizzazione in riferimento all'effettivo stato dei luoghi;
- classificazione dei PUA approvati e/o completati, con riclassificazione delle aree a zone di completamento, zone a servizi e viabilità;
- riallineamento ed aggiornamento dei vincoli di legge individuando con opportuna grafia per permettere una chiara lettura dei materiali cartografici.

Con la presente Variante al P.A.T. l'Amministrazione Comunale di San Zeno di Montagna provvede ad adeguare il P.A.T. vigente:

- alla L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004" ed alla DGR n. 668 del 15/05/2018 "Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017";
- all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, recependo il Regolamento Edilizio Tipo (RET) secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le "Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti" inserendo una norma che lo richiama tra gli elementi strutturali del P.A.T.I., demandando al P.I. la conseguente modifica del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche Operative, entro i termini fissati dalla legge.

La Variante di adeguamento costituisce, quindi, un adeguamento normativo obbligatorio alle recenti disposizioni di legge regionali, mantenendo inalterate le azioni del Piano.

PROCEDURA

Il Comune di San Zeno di Montagna approva la presente Variante al P.A.T. n. 1 per il proprio territorio con le seguenti procedure (art. 14 L.R. n. 14/2017):

- Entro otto giorni dall'adozione, la variante al P.A.T. è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18/06/2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

- Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.

- Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

- La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

- Contestualmente alla sua pubblicazione copia integrale della variante deve essere trasmessa alla Regione Veneto.

L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018 CONSUMO DI SUOLO

La Variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 introduce un nuovo valore per la quantità massima di consumo di suolo ammesso. Il valore è stato determinato con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 e per il Comune di San Zeno di Montagna è stata assegnata una quantità pari a 37.000 mq (ha 3,70).

A tal proposito si veda l'allegato C alla D.G.R. n. 668/2018, capitolo 2 Determinazione della quantità massima di consumo di suolo per ogni singolo comune.

Visto che la stessa D.G.R. n. 668/2018 chiarisce che *“per tutti i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i PI e con le varianti ai PI”*, si è provveduto al confronto dei due parametri che risultano essere:

Residuo di SAU derivante dalla relazione allegata al P.I. n. 2 pari a mq 108.749,43.

Consumo di suolo assegnato pari a 37.000 mq (D.G.R. n. 668 del 15/05/2018);

La quantità relativa alla SAU trasformabile residua risulta essere superiore alla quantità massima assegnata con Provvedimento di Giunta Regionale (108.749,43 mq > 37.000 mq) e, pertanto, la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Zeno di Montagna sarà pari a mq 37.000 mq

Si confermano i rimanenti elaborati allegati al dispositivo e trasmessi in regione.

ADEGUAMENTO DGRV N. 669/2018 – REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le “Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti” si provvede ad inserire una norma che richiama le Definizioni Uniformi tra le disposizioni strutturali del P.A.T.I., demandando al P.I. la conseguente modifica del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche Operative, entro i termini fissati dalla legge.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Gli adempimenti precedentemente illustrati comportano modifiche alla struttura normativa di P.A.T. non interessando le strategie di pianificazione. Si provvede a fornire una descrizione sintetica dei contenuti della presente variante:

Norme Tecniche Generali e di attuazione degli A.T.O.

Art. 2 - Elaborati del P.A.T. e loro efficacia: introduzione nell'elenco degli elaborati anche della tavola 5 – ambiti di urbanizzazione consolidata oltre che il capoverso di riferimento e richiamo al regolamento edilizio tipo;

Art. 21 – Elementi di degrado e di riordino ambientale: viene inserito al termine dell'articolo il riferimento alle disposizioni di legge relativamente i processi di riqualificazione e riconversione previsti delle presenti norme, recependo le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017.

Art. 24 – Aree ed elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità: viene inserito al termine dell'articolo il riferimento alle disposizioni di legge relativamente i processi di riqualificazione e riconversione previsti delle presenti norme, recependo le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017.

Art. 33 – Utilizzo della zona Agricola: nel rispetto della struttura delle norme viene integrato l'articolo introducendo il punto 19.3 Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA. Il suddetto articolato introduce il nuovo valore di riferimento oltre alle disposizioni per la gestione del parametro da parte dei P.I. a seguire.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Viene redatto opportuno asseveramento di non necessità della Relazione di compatibilità idraulica visti i contenuti della variante in oggetto che garantiscono l'invarianza idraulica.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

Viene redatto opportuno asseveramento di non necessità della Relazione di compatibilità sismica visti i contenuti dell'articolo 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

DGR 791 e PRATICA DGR N. 1400/2017

Con D.G.R. n. 1366/2018 la Regione ha definito chiaramente che la variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 è esclusa dalla procedura VAS.

Viene redatta opportuna dichiarazione Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla L.R. n. 1400/2017.

ELABORATI DI VARIANTE

La presente variante è formata da:

- Relazione Illustrativa (presente fascicolo)
- Norme Tecniche Generali – Estratto articoli oggetto di modifica
- Tavola 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2 comma 1 lettera e) L.R. n. 14/2017
- Asseveramento di non necessità della relazione di compatibilità idraulica
- Asseveramento di non necessità della relazione di compatibilità sismica
- Relazione Tecnica ed allegato E – D.G.R.V. n. 1400/2017