

**COMUNE DI GREZZANA**  
PROV. DI VERONA

Allegato alla deliberazione consiliare  
n. 33 del 29/06/15  
(Proposta n. 3/2015)



RESPONSABILE DEL SETTORE

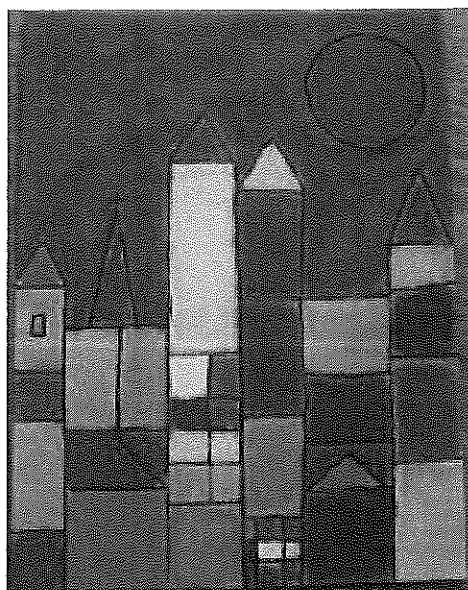
*(Arch. Claudio Piatini)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*(Giulio di Gino)*

**Variante Piano degli Interventi**

**DOCUMENTO DEL SINDACO**

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004 – “Norme per il governo del territorio”



IL SINDACO *(Mauro Fiorentini)*

Illustrato nella Seduta del 29/06/2015

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. CONTENUTI SPECIFICI**
- 3. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
- 4. PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**
- 5. PROCEDURE DI APPROVAZIONE**
- 6. EFFETTI ATTESI E CONSIDERAZIONI FINALI**

## **1. Premessa**

Come noto la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 e.s.m.i. "Norme per il governo del territorio", nell'innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale nel Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo, soggetto all'approvazione regionale (ora provinciale) e redatto sulla base di previsioni decennali, "delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale", mentre il secondo, soggetto alla sola approvazione comunale, individua e disciplina "in coerenza e in attuazione del P.A.T. (...) 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".

L'Amministrazione Comunale di Grezzana si è già dotata di P.A.T. in copianificazione con la Regione Veneto, approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 15.07.2008 e quindi ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008 (B.U.R. n. 73 del 02.09.2008).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21.07.2010 l'Amministrazione Comunale ha quindi adottato il primo Piano degli Interventi - 1° Fase - che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30.09.2010, in conformità a quanto previsto dal P.A.T. medesimo. Successivamente con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 07.02.2011 ha adottato il P.I. - 2° Fase - poi approvato con delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 27.04.2011. Sono state adottate altre varianti puntuali da ultima la variante n. 3 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 10.07.2013.

Considerato pertanto che l'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i. prevede come primo atto per la redazione di una variante la presentazione al Consiglio Comunale, da parte del Sindaco, di un Documento Programmatico cosiddetto - il "Documento del Sindaco" nel quale vengono illustrate "le modifiche che si intendono apportare allo strumento vigente, nonché gli effetti attesi", si provvede a descrivere di seguito gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire con la nuovavariante.

Il "Documento del Sindaco", viene presentato nel corso di un apposito Consiglio Comunale, rappresenta infatti il punto di partenza non solo per dare avvio alla fase tecnica di redazione del Piano degli Interventi, ma anche per promuovere la partecipazione della cittadinanza, delle categorie economiche e sociali e, più in generale, dei "portatori di interesse" nella definizione degli obiettivi e dei contenuti della variante secondo principi di trasparenza.

## **2. Contenuti specifici**

Come si è avuto modo di anticipare, in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineato dal P.A.T. e dalla stessa Legge Regionale n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale di Grezzana ha ravvisto l'opportunità di procedere

alla redazione di una nuova variante considerato che la redazione del primo Piano degli Interventi risale al 2010 per cui si ritiene necessario ed utile addivenire ad una verifica della sua attuazione nonchè valutare l'opportunità ricalibrare e/o rivedere alcune scelte in particolare per quanto riguarda la Fase 1 del P.I. – Zona di Riqualificazione e riconversione nel rispetto dell'interesse collettivo. Sarà l'occasione per valutare e dare anche riscontro a richieste puntuali di modifica, presentate nel tempo dai cittadini, rivedere e adeguare le N.T.O. (Norme tecniche Operative), valutare eventuali proposte di accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004, revisionare le N.O. del Centro Storico, valutare eventuali riduzioni di Fasce di rispetto Cimiteriale, eventuali adeguamento del Quadro Conoscitivo – Dimensionamento, adeguamenti normativi a Leggi Statali e Regionali.

Nel dettaglio la variante del Comune di Grezzana affronterà i seguenti temi:

1. con la variante al P.I. si provvederà ad un aggiornamento cartografico in conseguenza alle modifiche apportate;
2. esame delle richieste/segnalazioni pervenute ivi comprese le istanze prodotte in base alla L.R. n. 4 del 16.03.2015, si intende inoltre procedere ad un ulteriore verifica delle necessità emergenti e, conseguentemente, all'aggiornamento delle previsioni del P.I. e per quanto possibile con particolare riferimento agli interventi destinati alla "prima casa" a favore dei residenti, in conformità ai criteri già adottati per il Piano precedente e nel rispetto delle disposizioni contenute nel P.A.T., ed alle richieste di stralcio di aree edificabili già previste dal P.I.
3. Per quanto riguarda il Centro Storico, sempre in conformità agli obiettivi generali definiti dal P.A.T. sono pervenute delle richieste di modifica di gradi di protezione si ritiene più congruo agire in una revisione dell'attuale normativa sul C.S. Sino ad ora infatti gli interventi nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Origine si attuavano operando con schedature dei singoli edifici e l'attribuzione specifica di gradi di protezione e di destinazione d'uso ammissibili, con ciò venivano determinate a priori le modalità operative d'intervento che molte volte, proprio per la loro rigidità, ne determinavano di fatto un congelamento degli interventi.

Questo approccio metodologico di fatto "ingessava" l'operatività d'intervento a causa del grado di protezione predeterminato in modo specifico, puntuale e talvolta definitivo. Per modificarlo infatti alla normativa attuale occorre una variante specifica allo strumento urbanistico, questo per effettuare qualsiasi modifica anche di minimo impatto su edifici che a lato pratico non possiedono più connotazioni, caratterizzazioni corrispondenti al grado di protezione attribuito molti anni fa.

Si vorrebbe adottare una nuova moderna disciplina attuativa che partendo dai gradi di protezione esistenti permetta una loro revisione e/o adeguamento la dove viene documentata l'inadeguatezza del grado attribuito. Vengono fatti salvi gli edifici vincolati di elevato valore storico, culturale e architettonico che dovrebbero, in ogni caso, attenersi strettamente allo specifico vincolo. Come ci auspichiamo questo nuovo approccio metodologico che si vorrebbe attuare, relativo alla revisione delle schedature, dovrebbe costituire uno strumento innovativo coinvolgendo gli operatori tecnici che di volta in volta sono chiamati ad operare. L'idea di questa nuova trattazione oltre ad ottenere una disciplina normativa meno rigida e dinamica consegue anche tempi brevi di redazione, con meno oneri e costi a carico dell'Amministrazione Comunale che non si vede più

obbligata a provvedere a singole varianti puntuali ogni volta che si voglia e si possa cambiare il grado di protezione.

L'Amministrazione rimane inoltre disponibile a valutare le richieste di adeguamento delle previsioni relative alle attività artigianali/commerciali ed alle strutture alberghiere e turistico-ricettive presenti sul territorio comunale al fine di corrispondere alle esigenze di consolidamento delle singole attività e favorire nel contempo la riqualificazione edilizia ed ambientale.

4. Sempre in attuazione delle previsioni del P.A.T., ed in accordo con le proprietà. Si intende procedere all'aggiornamento delle previsioni relative alla zona di riconversione e riqualificazione già individuati dal P.I. (I° fase) vigente disciplinando puntualmente, anche in questo caso, l'attuazione degli interventi e le corrispondenti misure perequative, cercando di stimolare gli operatori interessati facilitando e semplificando le norme operative.
5. Disponibilità dell'Amministrazione Comunale a valutare problematiche segnalate e quindi eventualmente procedere all'adeguamento di alcune relative alla viabilità esistente e di progetto al fine di superare alcune problematiche che si sono nel frattempo evidenziate.
6. Apertura alla valutazione di eventuali proposte di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, da operatori economici e soggetti portatori di interessi diffusi, anche finalizzate alla definizione e sottoscrizione di specifici Accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
7. Sulla sorta delle modifiche sopra descritte, andrà infine verificata la necessità di provvedere anche all'aggiornamento dei contenuti nel Prontuario per la mitigazione ambientale e delle Norme Tecniche Operative.
8. Si intende inoltre valutare la possibilità di adeguare, le disposizioni relative all'Istituto del Credito Edilizio e della Compensazione urbanistica al fine di precisarne la concreta applicazione.

Per ciascuno dei temi sopra richiamati l'Amministrazione procederà alla ricognizione delle richieste e/o proposte pervenute o che saranno ulteriormente inoltrate dai residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi anche mediante l'organizzazione di appositi incontri di presentazione del presente Documento.

### **3. Sostenibilità Ambientale**

La redazione della variante dovrà inoltre dare riscontro alla sua sostenibilità ambientale ed al monitoraggio vas individuando tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e, quindi adottare le opportune misure correttive.

### **4. Programma triennale delle opere pubbliche**

La variante al Piano risulta coerente al Programma triennale delle opere pubbliche approvato, riconoscendone altresì la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T.

### **5. Procedure di approvazione**

Per il Piano degli Interventi la L.R. n. 11/2004 e s.m.i. prevede una sostanziale innovazione nella gestione del governo del territorio, lasciandone all'esclusiva

competenza comunale sia l'adozione che l'approvazione, al pari degli strumenti urbanistici attuativi.

Come è noto anche le varianti successive devono essere approvate con la stessa procedura di formazione del Piano (art. 18 L.R. 11/2004 e s.m.i.).

Dopo la presentazione del presente Documento Programmatico, finalizzato alla redazione di una nuova variante al P.I., si procederà all'apertura della fase di consultazione, partecipazione e concertazione con gli Enti e le Associazioni economiche e sociali eventualmente interessate. Conclusa questa fase la variante verrà adottata dal Consiglio Comunale, in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004, pubblicata presso la sede Comunale e sul sito istituzionale del Comune per trenta giorni consecutivi decorsi i quali potrà formulare eventuali osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale, decidendo sulle stesse, procederà alla definitiva approvazione del Piano.

Lo strumento come sopra approvato diventa quindi efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

## **6. Effetti attesi e considerazioni finali**

Con il presente Documento Programmatico l'Amministrazione comunale di Grezzana intende aprire il confronto sugli obiettivi e sulle azioni che la redazione della presente variante al Piano degli Interventi dovrà perseguire. In sintesi si vuole addivenire a migliorare lo strumento regolatore vigente per consentire una rivitalizzazione delle attività imprenditoriali e non solo attraverso la semplificazione e flessibilità delle norme operative ivi compreso la normativa tematica che riguarda i Centri Storici.