



**COMUNE DI  
SAN MARTINO BUON ALBERGO**  
Provincia di Verona

# VARIANTE AL PAT n. 2

LR 23 Aprile 2004 n.11

## VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO adeguamento al PTCP ed altre azioni

### RELAZIONE SINTETICA

2019

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

##### Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

##### Studio geologico e compatibilità idraulica:

Dott. Geol. Romano Rizzotto

##### Indagine agronomica:

Studio Benincà

##### VAS:

dott. Marco Zecchinato

##### Quadro conoscitivo:

ABITAT Sistemi Informativi Territoriali

#### Il Progettista Urbanista:

Dott. Arch. Valentino Gomitolo

---

#### Il Sindaco

---

#### Il Segretario Comunale

---

## **PREMESSA**

La Relazione Sintetica offre una lettura immediata della Variante al PAT n.2 evidenziando la coerenza tra gli Obiettivi contenuti nel Documento Preliminare della stessa Variante, elaborato nella fase di concertazione, e le Scelte e le Azioni di Piano che hanno caratterizzato la redazione della Variante al PAT n.2.

La Relazione Sintetica è organizzata secondo gli Obiettivi della Variante al PAT n. 2 contenuti nel Documento Preliminare, cui corrispondono le Scelte ed Azioni di Piano con lo specifico riferimento puntuale all'ATO, agli elaborati grafici della Variante al PAT n.2 e agli articoli delle Norme Tecniche corrispondenti.

**ELABORATI DI PROGETTO**

<b>TITOLO DELL'ELABORATO</b>	<b>scala</b>
Tavola 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:10000
Tavola 2 – CARTA DELLE INVARIANTI	1:10000
Tavola 3 – CARTA DELLE FRAGILITA'	1:10000
Tavola 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'	1:10000
NORME TECNICHE	fascicolo
RELAZIONE TECNICA contenente gli esiti delle analisi e gli esiti della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale	fascicolo
RELAZIONE DI PROGETTO che espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT	fascicolo
RELAZIONE SINTETICA per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT	fascicolo
BANCA DATI ALFA-NUMERICA E VETTORIALE contenente il quadro conoscitivo e le informazioni contenute negli elaborati sopra citati	DVD

**Obiettivo 1 – ADEGUAMENTO AL PTCP**

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Aggiornamento della rete ecologica comunale in adeguamento al PTCP	Tav.2 e Tav. 4	Tutti gli ATO	13.1
Revisione delle barriere infrastrutturali conseguentemente alla revisione della rete ecologica comunale	Tav. 4	A1.1 A2.2 R1.1 R1.3 e P1.1	13.2
Inserimento Strada Romana – Strada Statale Lombardo-Veneta	Tav.2	R1.1 e P1.1	17.4
Fascia di ricarica degli acquiferi	Tav.1	Tutti gli ATO	7.4
Centrale elettrica di trasformazione e distribuzione	Tav. 1	P1.1	8.7
Biotopi regionali	Tav. 2	A1.1 A2.2	10
Strada del vino Soave Doc e Arcole Doc	Tav. 2	A1.1 R1.1 A2.1	10.2
Itinerari escursionistici	Tav. 2	A1.1 A1.2 R1.2	10.2
Zona vigneti DOC	Tav. 2		11
Invarianti di natura agricola produttiva: Vigneto, Oliveto, Frutteto in adeguamento agli ambiti agrari della Tavola 5 del PTCP	Tav. 2	A1.1 A2.1 A2.2 P1.1	11
Manufatti di archeologia industriale	Tav. 2	R1.1 R1.2 P1.1	17.1
Architetture del '900 in adeguamento al PTRC e agli edifici di pregio architettonico del PTCP	Tav. 2	A1.1	17.1
Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale in adeguamento all'edificio di pregio architettonico del PTCP	Tav. 2	R1.1	17.1
Grotta	Tav. 2	A1.2	9
Zone omogenee in prospettiva sismica: Aree stabili suscettibili ad amplificazione sismica	Tav. 3	Tutti gli ATO	12.7
Aree di risorgiva; adeguamento normativo agli artt. 22-25 PTCP	Tav. 3	A2.1 A2.2	12.4.2
Sorgente	Tav. 3	A1.1	12.4.2
Fragilità ambientale: Sito inquinato	Tav. 3	A2.2	12.6
Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato	Tav. 4	P1.1	18.9
Ambiti produttivi di interesse comunale non connessi	Tav. 4	R1.1 R1.2	18.2
Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati	Tav. 4	R1.1 R1.3 P1.1	18.1
Grandi strutture di vendita	Tav. 4	P1.1	18.3
Centro Olimpia quale impianto ludico-sportivo di interesse sovracomunale	Tav. 4	R1.1	18.8.1
Modifiche alla normativa di sostenibilità ambientale in adeguamento al PTCP		Tutti gli ATO	19.2 21

**Obiettivo 2 – Precise richieste dei Soggetti Privati con conseguenti modifiche**

<b>Scelte ed Azioni di Piano</b>	<b>Elaborato grafico</b>	<b>ATO</b>	<b>Articolo NT</b>
Soppressione del Centro Servizi per l'Automobile e conseguente indicazione di area produttiva esistente in zona impropria da schedare in sede di Piano degli Interventi	Tav. 4	P1.1	29.2.1
Soppressione di una linea preferenziale di sviluppo insediativo della pianificazione previgente (ex PRG) in località Mambrotta, dovuta all'impossibilità di procedere all'edificazione a causa della presenza della fascia di rispetto data da un allevamento zootecnico insediativo	Tav. 4	A2.2	18.9 28.2.2
Modesto ampliamento dell'attività produttiva esistente da localizzare a Sud dell'autostrada, previa revisione del corridoio ecologico provinciale e relativa compensazione	Tav.2, 4	P1.1	13.1 18.1 29.2.1
Indagine geologica e approfondimenti della normativa di carattere generale sull'ammissibilità di strutture di supporto all'interno della zona di invariante geologica di risorgiva di terrazzo – conseguente modifica/rettifica dell'invariante geologica a seguito studi approfonditi del geologo incaricato. È stato, inoltre, rivisto da parte del Tecnico Naturalista incaricato il corridoio ecologico principale in Località Formighé sul confine sud-orientale del territorio comunale con relativa compensazione.	Tav. 2	A2.1	9 13.1
Individuazione di un'opera incongrua costituita da allevamenti zootecnici intensivi all'interno del Nucleo Rurale nelle vicinanze del centro abitato di Mambrotta (Bene Culturale n. 130)	Tav. 4	A1.1	18.10 28.2.2
Individuazione di un'opera incongrua nella Frazione di Marcellise, costituita da fabbricati un tempo utilizzati come scuderie all'interno del Nucleo Rurale (Bene Culturale n. 10)	Tav. 4	A2.2	18.10 28.1.1
Modifica della normativa sulle fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 41 LR 11/2004	Tav. 3	Tutti gli ATO	8.1
Soppressione di un'area a servizi adiacente all'area sportiva Centro Olimpia sul versante nord-occidentale, in quanto trattasi di un'area di proprietà privata non attuata e adiacente ad un Nucleo Storico	Tav. 4	R1.1	19.8 29.1.1

**Obiettivo 3 – Altre azioni di modifica**

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Revisione dell'area di urbanizzazione consolidata del PAT originario in seguito agli aggiornamenti derivanti dai PI approvati successivi al PAT e alle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale sulle aree di sviluppo insediativo previste dal PAT già urbanizzate o con PUA convenzionato	Tav. 4	Tutti gli ATO	18.1
In località Ferrazze inserimento di una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG), dovuta a verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in cui si è riscontrato che tale area, indicata nel PAT originario come area urbana consolidata, non è stata attuata e non vi è nemmeno un PUA convenzionato; pertanto si è provveduto ad inserirla come una previsione di sviluppo residenziale, stralciando, però, la parte di zona classificata dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come aree P3 e P4 (pericolosità elevata e molto elevata).	Tav. 4	R1.2	18.9 29.1.2
Decisione di non confermare la linea preferenziale di sviluppo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG) in Località Campalto, in quanto non è mai stata attuata e per la quale è intervenuta la decadenza	Tav. 4	A2.1	28.2.1
Spostamento della volumetria derivante da area di riqualificazione e riconversione con eliminazione degli allevamenti zootecnici intensivi nella Frazione di Marcellise in Via Ca' Brusà. Credito edilizio da trasferire in area idonea all'edificazione in altro ATO e non più da riutilizzare in loco come previsto dal PAT vigente, il quale aveva confermato le previsioni della pianificazione previgente (ex PRG).	Tav. 4	A1.1	18.2 28.1.1
Revisione della perimetrazione di due Beni Culturali in riferimento all'effettiva area di pertinenza della Corte Rurale a seguito verifica della schedatura dei Beni Culturali effettuata ancora con la pianificazione previgente (ex PRG). Nello specifico uno è situato a nord-ovest del territorio comunale e dell'abitato di Marcellise e l'altro a sud-est dello stesso centro abitato.	Tav.2 e Tav.4	A1.1	16.2
Assestamento del dimensionamento dei vari ATO in riferimento alle soppressioni e altre azioni dell'Amministrazione Comunale		A1.1 A2.1 A2.2 R1.1	28.1.1 28.2.1 28.2.2 29.1.1
Modifica della normativa sulle fasce di rispetto dei corsi d'acqua art. 41 LR 11/2004	Tav. 3	Tutti gli ATO	8.1

**Obiettivo 4 – Aggiornamento a leggi o decreti successivi alla redazione del PAT originario**

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Aggiornamento delle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento alla Variante al PAI (2017) e con l'individuazione delle aree di attenzione.	Tav. 1	Tutti gli ATO	7.3
Aggiornamento delle aree soggette a dissesto idrogeologico – aree esondabili e a deflusso difficoltoso.	Tav. 3		12.5
Aggiornamento del Vincolo Monumentale DLgs 42/2004 art. 10 all'interno della Tenuta Musella in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali e soppressione di un vincolo lungo la SR11 in quanto errato	Tav. 1 Tav. 4	A1.1 R1.1	5.3 17.1 17.2
Aggiornamento del Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 136 in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali	Tav. 1	A 1.2 R 1.1 R 1.2	5.1
Alta Capacità – Aggiornamento in riferimento alla Deliberazione del CIPE n. 84/2017 del 22 dicembre 2017	Tav. 1 Tav. 4	A2.1 R1.3 P1.1	8.6.2 19.5
Allevamenti zootecnici intensivi – Adeguamento in riferimento alla DGR 856/2012 classificati con il Piano degli Interventi vigente n. 5	Tav. 1	A1.1 A2.1 A2.2 R1.2 R1.3 P1.1	8.10
Aree a rischio di incidente rilevante - Aggiornamento e adeguamento in riferimento al DLgs 105/2015 e a studi specifici di RIR	Tav. 1	P1.1	8.11
Viabilità Fasce di rispetto – Adeguamento normativo in riferimento alla LR 11/2004 art. 41 comma 4ter			8.5
Cimiteri Fasce di rispetto - Adeguamento normativo in riferimento alla LR 11/2004 art. 41 comma 4bis			8.8