

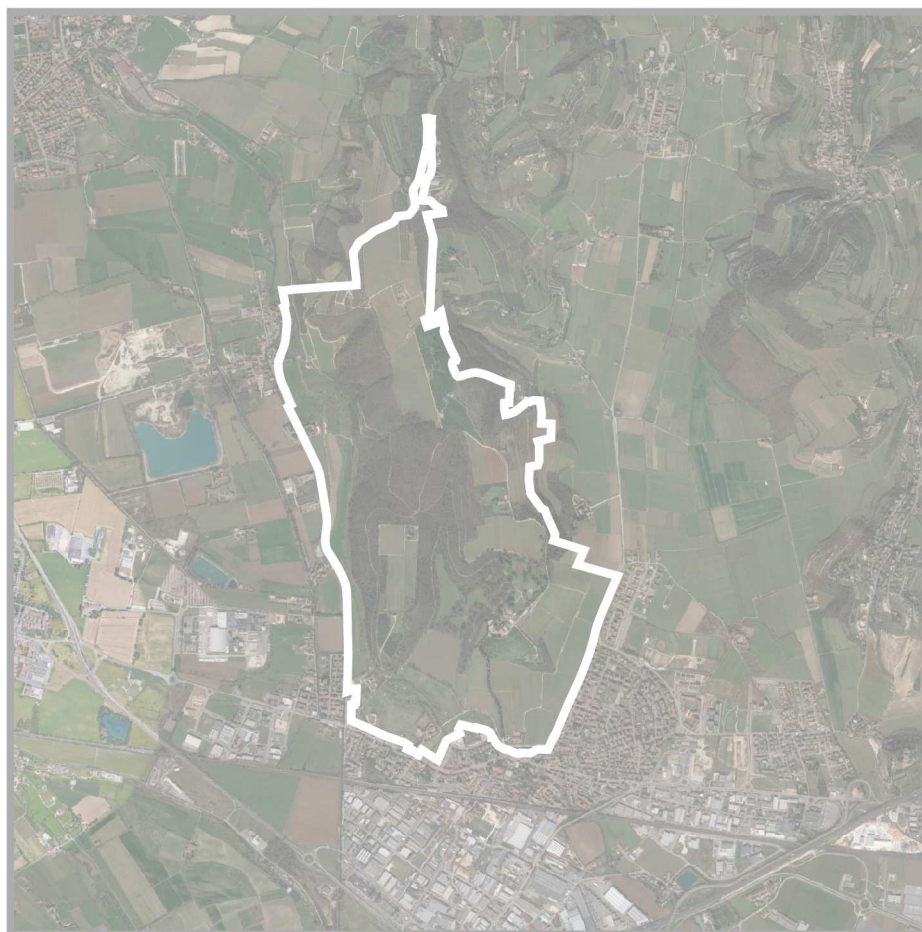
COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

PROVINCIA DI VERONA

P.I. N. 6  
TEMATICO

## RELAZIONE PROGRAMMATICA

ATO A1.2 - AMBITO NATURALISTICO COLLINARE E PEDECOLLINARE DI  
INTERESSE CULTURALE TENUTA MUSELLA



Progettista  
ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Daniel Mantovani  
n. 1486  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

Arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

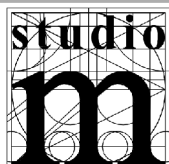
geom. Michele Rossi

Sindaco

dott. Franco Giacomo De Santi

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

GIUGNO 2021



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE  
ARCHITETTO DANIEL MANTOVANI

VIA VALPOLICELLA 58, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) - TEL. 0457702369 E-MAIL: D.MANTOVANI@AWN.IT -  
PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT  
O.A.P.P.C. DELLA PROVINCIA DI VERONA N. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 0207E, P.I. 0291 521 0 237



## Indice

PREMESSA.....	2
PROCEDURA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	2
NORME TECNICHE OPERATIVE - TENUTA MUSELLA.....	6
FABBRICATI DEL SISTEMA DELL'EDILIZIA RURALE CON VALORE STORICO E TESTIMONIALE SCHEDA "A".....	7
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	7
VERIFICA GENERALE DEGLI STANDARD.....	8
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	9
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA.....	9
PROCEDIMENTI DGR n. 791/2009 - DGR n. 61/2020 - DGR n. 1400/2017.....	9
QUADRO CONOSCITIVO.....	9
PROGETTUALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	10
ELABORATI DI VARIANTE.....	13

## PREMESSA

---

Il Comune di San Martino Buon Albergo pianifica il proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004 costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che traccia le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (P.I.), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza e in attuazione del P.A.T. medesimo.

Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi il 29 Settembre 2011, ratificato con D.G.R. n. 1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n. 89 del 29/11/2011;
- Variante n. 1 al P.A.T. (L.R. n. 17/2017) approvata con D.C.C. n. 54 del 27/09/2019;
- Variante n. 2 al P.A.T. (P.T.C.P.) adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020;
- P.I. Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 64 del 30/07/2012;
- P.I. Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 67 del 24/09/2013;
- P.I. Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 8 del 17/03/2015;
- P.I. Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 58 del 13/10/2014;
- P.I. Variante n. 5 approvata con D.C.C. n. 65 del 13/12/2016;
- P.I. Variante n. 7 adottata con D.C.C. n. 80 del 23/12/2019.

La presente variante al P.I. n. 6 è riferita all'ambito ATO A 1.2 Tenuta Musella e sarà definita Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella, redatta ai sensi di quanto disposto dalle seguenti discipline:

- NT\_PAQE all'art. 84
- NT\_PAT all'art. 10.1 Tenuta Musella.

## PROCEDURA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

Il Comune di San Martino Buon Albergo redige il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. n. 11/2004 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi" che si riporta a titolo esemplificativo:

*1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni*

*entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69/2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*

*8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*

*9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

Il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella ha avuto avvio con la D.C.C. n. \_\_\_, con la quale veniva preso atto dell'illustrazione del Documento del Sindaco contenenti i seguenti contenuti:

#### Premessa

*Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di PAT efficace, ratificato con DGR n. 1785/2011.*

*Successivamente l'Amministrazione Comunale ha predisposto un primo PI di allineamento conformativo al PAT e poi con il PI n. 2 ha previsto le prime azioni di trasformazione sul territorio con l'introduzione di accordi pubblico privato in riferimento all'art. 6 della L.R. n. 11/2004.*

*Altri ulteriori aggiornamenti e nuove azioni sono stati intrapresi in seguito fino ad arrivare al quinto PI adottato agli inizi dell'anno 2016.*

*Nel proseguire questa attività dinamica di aggiornamento continuo degli strumenti urbanistici comunali, l'Amministrazione Comunale di San Martino Buon Albergo intende procedere ora alla*

*redazione del PI Tematico della “Musella”, ovvero ad una trattazione anche interdisciplinare di tale ambito che ha caratteristiche e situazioni del tutto particolari e irripetibili e che merita un appropriato aggiornamento alla luce anche della recente disciplina urbanistica e delle previsioni di carattere strategico contenute nel PAT.*

*L'ultima trattazione specifica e articolata su tale ambito risale agli anni novanta, con riferimento alla delibera di approvazione regionale D.G.R. n. 3501 del 27/07/1994.*

*Una Variante era stata predisposta circa 10 anni dopo a firma dell'arch. Anna Braioni, ma la stessa non è mai divenuta operativa.*

*La normativa di Piano attualmente vigente, con relative schedature, risale quindi a circa venti anni fa ed è per questo motivo che ha bisogno di essere rivista e aggiornata anche in riferimento ai nuovi disposti normativi in materia introdotti negli anni successivi e agli strumenti territoriali sovraordinati.*

#### Considerazioni di carattere generale e sintesi contenuti

*L'ambito della Tenuta Musella che ha una superficie di più di 300 ettari ha una morfologia in parte collinare, dove sono presenti aree boscate ancora sostanzialmente integre e in parte pianeggiante, dove sono presenti corsi d'acqua tra cui in particolare il fiume Fibbio che attraversa la Tenuta lungo il fronte occidentale, con direzione Nord-Sud ed altri artificiali.*

*All'interno della “Musella” sono presenti aggregati edilizi la maggior parte dei quali corrisponde ad un toponimo e che in alcuni casi hanno un particolare valore architettonico figurativo (Villa Musella, Corte del Drago, ecc.) mentre in altri casi sono presenti brani di edilizia minore legata all'attività agricola.*

*Trattasi di un ambito di caratteristiche paesaggistiche ambientali e naturalistiche uniche, che è stato tutelato alla fine della seconda guerra mondiale con i seguenti vincoli Monumentali: Decreto Ministeriale 18/4/1961 e Decreto Ministeriale 16/3/1964 e con i seguenti vincoli paesaggistici: Decreto Ministeriale 28/6/1952, Decreto Ministeriale 18/11/1971 e Decreto Ministeriale 3/7/2014.*

*La presenza dei vincoli, ancorché inseriti in modo assai confuso, con errori e qualche dimenticanza, ha impedito comunque l'espansione del centro abitato di San Martino Buon Albergo verso l'area della Musella negli anni dell'espansione multi direzionale e della crescita economica che ha riguardato tutto il nostro paese nel periodo del dopoguerra.*

*Infatti l'espansione residenziale a Nord della S.S.11 si è concentrato nella fascia di territorio ad Est della strada di Marcellise che appunto definisce il confine orientale della tenuta.*

*Se da un lato il territorio della Musella, grazie ai vincoli imposti nel dopoguerra ha mantenuto una sostanziale integrità sotto il profilo ambientale, ha subito nello stesso tempo a causa del forte frazionamento delle proprietà “storiche” un forte aumento della destinazione residenziale non connessa alla conduzione dei fondi agricoli.*

*La Tenuta infatti con le case padronali, gli annessi rustici e i fabbricati per i lavoratori occupati nelle attività del settore primario è caratterizzata da sistemi insediativi con forme e funzioni tipiche delle attività rurali che via via nel tempo si sono anche evolute; infatti nel tempo si sono consolidate anche attività complementari e di supporto all'attività agricola, quali ad esempio l'agriturismo in un ambito di pregio naturalistico ambientale, nonché attività ludico sportive (campi pratica del golf).*

*Pertanto ci troviamo oggi a considerare all'interno di tale ambito la compresenza di sistemi insediativi legati comunque all'attività agricola e ad altre attività collaterali di supporto, come ad esempio l'agriturismo e altre aggregazioni insediative utilizzate per la residenza senza alcun nesso funzionale con la destinazione agricola.*

*Ovviamente è necessaria una disciplina che prenda atto delle situazioni di fatto consolidate esistenti, che presentano più funzioni all'interno della Tenuta, da quella propriamente agricola, a*

*quella destinata alla residenza, a quelle ludico sportive e ricettive, senza snaturare il particolare contesto ambientale, ma con l'obiettivo di valorizzarlo con funzioni economiche compatibili finalizzate anche al recupero, al riordino e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.*

*L'obiettivo è la valorizzazione attraverso la tutela attiva di tutto l'ambito territoriale corrispondente alla tenuta Musella, al fine di promuovere il turismo e la fruizione visitazionale, mantenendo comunque la connotazione tipica rurale in una visione moderna adeguata ai tempi in cui viviamo.*

*Anche per le attività agricole presenti è necessario rimuovere rigide norme di tutela superate, attraverso la previsione di interventi edilizi con accorgimenti adeguati al particolare contesto e condizionati al rispetto degli articoli 43 e 44 della L.R. n. 11/2004 sulla edificabilità e la tutela in zona agricola.*

*L'Amministrazione Comunale provvederà anche ad incaricare dei Tecnici Specialisti per le indagini naturalistiche e per il prontuario di Mitigazione Ambientale, nonché apposito Tecnico per Studi Agronomici e Geologo per la compatibilità idraulica e analisi idrogeologica.*

*Sarà altresì incaricata ditta specializzata per la raccolta dei dati e per la ricognizione dei vincoli da trasferire sul Quadro Conoscitivo e/o su apposito aggiornamento dello stesso.*

#### Il P.I. Tematico e il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

*Le azioni previste all'interno del PI Tematico della Tenuta Musella non sono onerose per l'Amministrazione Comunale.*

*Nell'ambito degli accordi art. 6 L.R. n. 11/2004 e altri accordi semplificati saranno riconosciuti dai privati al Comune di San Martino Buon Albergo i contributi delle perequazioni, secondo i valori che saranno stabiliti dalla Giunta Comunale.*

*Pertanto gli obiettivi e i contenuti della pianificazione urbanistica di cui al presente documento, non vanno a gravare sul bilancio comunale, ma attraverso la perequazione potranno costituire delle risorse da impiegare per finanziare il Piano triennale delle opere pubbliche a cui si rimanda.*

#### Effetti attesi

*Con l'aggiornamento delle schedature degli insediamenti esistenti saranno riconsiderati i valori effettivamente esistenti coniugati con le funzioni economiche che concorrono a mantenere in vita tali aggregazioni, stimolando e favorendo il riordino e il recupero funzionale dei fabbricati presenti.*

*Le funzioni ammesse relative in particolare al turismo visitazionale con strutture ricettive e/o complementari di supporto porteranno economia e maggiore fruibilità per la conoscenza di questo particolare territorio.*

*Le aziende agricole presenti potranno finalmente dotarsi di strutture idonee per potenziare la propria attività, adeguate al contesto ambientale tipico della tenuta.*

*Una normativa più moderna che non paralizzi le varie attività all'interno della tenuta garantirà una operatività improntata alle reali esigenze dell'ATO A1.2 oggetto del presente PI Tematico.*

*La presa d'atto della situazione esistente, anche sotto il profilo normativo, consentirà interventi certi sotto il profilo della legittimità.*

*L'approfondimento degli studi naturalistici, agronomici e idrogeologici contribuirà ad una maggiore tutela dell'area e ad arricchire il patrimonio conoscitivo di un contesto che ha caratteristiche uniche.*

*La stipula di accordi pubblico-privato art. 6 L.R. n. 11/2004, all'interno della tenuta consentirà un maggiore controllo dell'Amministrazione Comunale sull'attuazione degli interventi previsti.*

*L'applicazione della perequazione permetterà all'Amministrazione Comunale di introitare somme di denaro e/o immobili che potranno essere riutilizzati all'interno della Tenuta o comunque nell'ambito di concorrenza dell'interesse pubblico anche con ricadute in altre parti del territorio comunale.*

## **NORME TECNICHE OPERATIVE - TENUTA MUSELLA**

Le NTO della presente variante sono state sviluppate a partire dalle NTO del P.I. n. 5 vigente. In considerazione della specificità del territorio, delle varie normative a carattere superiore e della "delimitazione" corrispondente all' ATO A 1.2 Tenuta Musella, si è deciso di sviluppare una disciplina esclusiva per il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella.

L'articolato delle NTO riferite al Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella è suddiviso in Titoli che definiscono aree e categorie normative:

*TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI*

*TITOLO II - IL PIANO DEGLI INTERVENTI*

*TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO*

*TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO*

*TITOLO V - FRAGILITA' GEOLOGICHE*

*TITOLO VI - NUCLEI INSEDIATIVI*

In particolare le norme :

- hanno approfondito le discipline di competenza e verificato, grazie alla scala minore, gli elementi cartografati;
- recepito il vincolo monumentale diretto ed indiretto emesso dalla Soprintendenza adeguando le modalità di intervento anche a carattere edilizio;
- integrato le norme di tutela nel rispetto di quanto previsto dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e dal Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA) attualmente in fase di consultazione pubblica (Del. n. 8 del 20/12/2019 - G.U. n. 78 del 24/03/2021);
- sono stati ri-strutturati i Gradi di Protezione attraverso una rilettura degli elementi esistenti, prevedendo n. 6 modalità di intervento e sono così sviluppati:
 

- Restauro filologico	Grado di Protezione 1 (GP1):
- Restauro conservativo	Grado di Protezione 2 (GP2):
- Ristrutturazione parziale	Grado di Protezione 3 (GP3):
- Ristrutturazione globale	Grado di Protezione 4 (GP4):
- Ristrutturazione edilizio – urbanistica	Grado di Protezione 5 (GP5)
- Demolizione	Grado di Protezione 6 (GP6)



## FABBRICATI DEL SISTEMA DELL'EDILIZIA RURALE CON VALORE STORICO E TESTIMONIALE SCHEDA "A"

L'Atlante delle schede "A", allegato e parte integrante della disciplina normativa per gli interventi, è il risultato dell'elaborazione di un Data Base, attraverso il programma open source QGIS, in cui sono state riversate:

- le informazioni delle Schede storiche del PRG 1994;
- individuazioni cartografiche e fotografiche;
- analisi della situazione attuale, destinazioni d'uso e interventi;
- destinazioni d'uso di progetto, Gradi di Protezione oltre che Prescrizioni e Indicazioni progettuali che definiscono situazioni particolari o interventi definiti.

Tutte queste informazioni implementabili ed aggiornabili permetteranno una gestione ed un controllo di questa parte di territorio delicata per la sua eccezionalità morfologica e paesaggistica.

Dalle suddette informazioni, le schede "progettuali" (schede "A") risultano essere la sintesi di semplice lettura e applicazione della disciplina per gli interventi ammissibili all'interno dei Nuclei insediativi preesistenti di cui all'art. 26 e seguenti delle N.T.O. del Piano.

### VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella interessa esclusivamente l'ATO A.1.2 Tenuta Musella e quindi viene riportato esclusivamente la tabella di riferimento al "CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA" di cui all'art. 30 delle NT\_PAT, tralasciando gli altri carichi dimensionali in quanto riportano dati a "0".

#### CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA

##### "ATO A1.2 TENUTA MUSELLA"

	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT	TOTALE Abitanti		SAU	CONSUMO DI SUOLO DGR 668/2018 DCC 54/2019
	mc	ab		mq	mq
P.A.T. Vigente	3.000,00	100		352.037,00	-
Volume disponibile dopo PI n. 5	3.000,00	100		162.559,00	-
Variante n. 1 al PAT	3.000,00	100		-	194.563,00
Volume utilizzato dopo PI n. 6	<b>- 750</b>				
<b>Disponibile dopo PI N. 6</b>					

Il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella andrà ad utilizzare il Volume insediavo aggiuntivo residuo per 750 mc.

Localizzazione	Descrizione Intervento	Volume Nuovo	Volume da trasformazione	Superficie
03. Uffici e Officina del Drago	Cambio d'uso verso Abitazione, realizzazione di interrati e nuova edificazione di ampliamento	300 mc	1900 mc	
04. Corte del Drago	Nuove schedature			
06. Cengia	Nuova schedatura		346 mc	
10. Cà del Monte	Realizzazione di interrato			100 mq
12. Il Perlar	Cambio d'uso verso abitazione, nuova edificazione di ampliamento e demolizione di un fabbricato	300 mc	680 mc	
13. Cà Roccolo	Cambio d'uso verso abitazione		850 mc	
14. Cà Pigno	Cambio d'uso verso abitazione		750 mc	
16. Portineria Ferrazzette	Nuova edificazione di ampliamento	150 mc		
22. Palazzina di Sotto	Cambio d'uso verso abitazione		500 mc	
23. Palazzina di Sopra	Cambio d'uso verso abitazione		1000 mc	
24. Fontanara	Cambio d'uso verso abitazione		275 mc	
25. Brolo Muselli	Demolizione con Recupero nell'Area di pertinenza		2000 mc	
26. Casetta	Cambio d'uso verso Agriturismo, realizzazione di una piscina e dell'interrato		930 mc	38 mq+100 mq
27. Roccolo D'Ancora	Cambio d'uso verso abitazione		130 mc	
28. Serra Musella	Demolizione di alcuni fabbricati con Recupero in proseguo dell'edificio esistente, piscina		215 mc	60 mq

#### VERIFICA GENERALE DEGLI STANDARD

Abitanti residenti al 31/12/2020	n. 15.744
Nuova capacità residenziale ATO A 1.2 Tenuta Musella	mc. 750
Abitanti teorici aggiuntivi PI n. 6	n. 5
Superfici a standard esistenti Comune di S. Martino B.A.	Mq 971.905,14
Superfici a standard previsti ATO A 1.2 Tenuta Musella	mq 33.993,06
Superfici a servizi F2/11	mq 12.498,35
Superfici a servizi F2/12	mq 8.153,85
Superfici a servizi F2/13	mq 13.340,86
<b>Totale</b>	<b>mq 33.993,06</b>

Verifica dotazione vigente = mq. 971.905,14 / 15.744 = 61,73 mq/ab

Verifica teorica Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella =  
 mq. 971.905,14 + mq. 33.993,06 / n. 15.744 + n. 5 =  
1.005.898,20 / 15749 = 63,87 mq/ab

Verifica teorica = 63,87 mq/ab - 61,73 mq/ab = + 2,14 mq/ab

---

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Viene redatta opportuna documentazione a firma del tecnico per l'acquisizione dei pareri di legge.

---

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA**

Viene redatta opportuna documentazione a firma del tecnico per l'acquisizione dei pareri di legge.

---

### **PROCEDIMENTI DGR n. 791/2009 - DGR n. 61/2020 - DGR n. 1400/2017**

Visti i contenuti del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella che interviene con:

- ristrutturazione dell'apparato normativo
- con modifiche puntuali che prevedono cambi d'uso di manufatti esistenti
- con un recepimento ed aggiornamento cartografico che attualizza la situazione della pianificazione

si è ritenuto di procedere con la possibilità offerta dall'art. 12 del D.Lgs 152/2006 (Verifica di Assoggettabilità a VAS) con allegata la dichiarazione Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 1400/2017.

---

### **QUADRO CONOSCITIVO**

Durante l'iter di formazione del presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella è stata adottata la variante al PAT di adeguamento al PTCP che ha portato all'utilizzo del nuovo supporto cartografico presente sul Geoportale regionale, GEODB.

Quindi si è colta l'occasione per utilizzare i nuovi supporti e le nuove banche dati, procedendo:

- con utilizzo della cartografia presente sul Geoportale regionale, GEODB

– non si è provveduto ad aggiornare i fabbricati in quanto all'interno del presente ATO non sono permesse nuove edificazioni;

– con l'integrazione delle banche dati relative al gruppo b\_Progetto per la parte di competenza b05\_PianoInterventi\_var con i contenuti previsti dalla DGR n. 2690 del 16/11/2010 e DDR n. 1 del 6/12/2018.

– integrando il gruppo d\_RelazioniElaborati con le cartelle di competenza del Piano degli Interventi.

Inoltre vengono archiviati ai sensi dei disposti normativi i file PDF e P7M relativi alle tavole ed elaborati normativi.

## **PROGETTUALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella ha articolato la sua progettualità su diversi fronti al fine di assumere valore specifico per una precisa area del Comune di San Martino Buon Albergo. Quindi partendo dalla struttura normativa del PI n. 5 che tratta tutto il territorio comunale va poi a specificare e articolare in maniera precisa e puntuale le caratteristiche dell'ATO A 1.2 Tenuta Musella. In questa ottica l'apparato normativo viene completamente riscritto per adattarsi alla specificità del territorio e dei nuclei insediativi presenti.

Il passaggio di utilizzo della base cartografica dalla precedente CTRN al nuovo GEODB di cui si è parlato nel precedente titolo "Quadro Conoscitivo" ha comportato un adattamento geometrico dei file shape utilizzati per generare le tavole del Piano degli Interventi.

Con l'obiettivo di adattare i file shape sono inoltre stati revisionati e aggiornati i vincoli paesaggistici dei corsi d'acqua (D.Lgs n. 42/2004 art. 142) e la tutela idraulica (L.R. n. 11/2004 art. 41).

Durante la redazione del presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella la Sovrintendenza ha provveduto alla revisione anche del Vincolo Monumentale che era già presente sull'area del Complesso "La Musella" con una nuova "Dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi del DLgs n. 42/2004, artt. 10 e 13, con data 1/07/2019 e soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs n. 42/2004. Sono quindi stati revocati i due precedenti provvedimenti ministeriali del 18 aprile 1961 e 16 marzo 1964 e sostituiti con la Delibera della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto del 1 luglio 2019. E' stato quindi apposto un vincolo indiretto sulle aree libere e su alcune edificate e un vincolo diretto sui seguenti complessi immobiliari:

- Villa La Musella;
- Corte Brolo Muselli;
- Corte Ferrazzatte;
- Portineria Marcellise;
- Portineria e chiesa del Drago;
- Corte del Drago con gli uffici;
- Corte Il Perlar con vasca del Perlar.

Per quanto riguarda le zonizzazioni il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella rispetto al Piano degli Interventi n. 5 conferma le zone agricole precedenti mentre aggiorna le zone F

presenti a sud del territorio. In particolare vengono recuperate alcune zone a servizi che erano state individuate nella Variante al PRG del 1994 approvata con DGR n. 3501 del 27/07/1994 in particolare ampliando la zona "F2 – Aree per l'istruzione" per rispondere alle esigenze moderne legate al polo scolastico presente della zona adiacente esterna all'ATO A 1.2 Tenuta Musella.

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella riconosce i nuclei insediativi preesistenti della Tenuta, essi sono:

1. Portineria del Drago;
2. Chiesa del Drago;
3. Uffici ed Officina del Drago;
4. Corte del Drago;
5. La Tetra;
6. Cengia;
7. Scaletta;
8. Portineria Marcellise;
9. La Tenda;
10. Cà Del Monte;
11. Monte del Drago;
12. Il Perlar;
13. Cà Roccolo;
14. Cà Pigno;
15. Ferrazzette;
16. Portineria Ferrazzette;
17. Villa Musella;
18. Autorimessa;
19. Cantina;
20. Voliera;
21. Cà Nova;
22. Palazzina di sotto;
23. Palazzina di sopra;
24. Fontanara;
25. Brolo Muselli;
26. Casetta;
27. Ancora;
28. Serre Musella
29. Finiletto Marioni

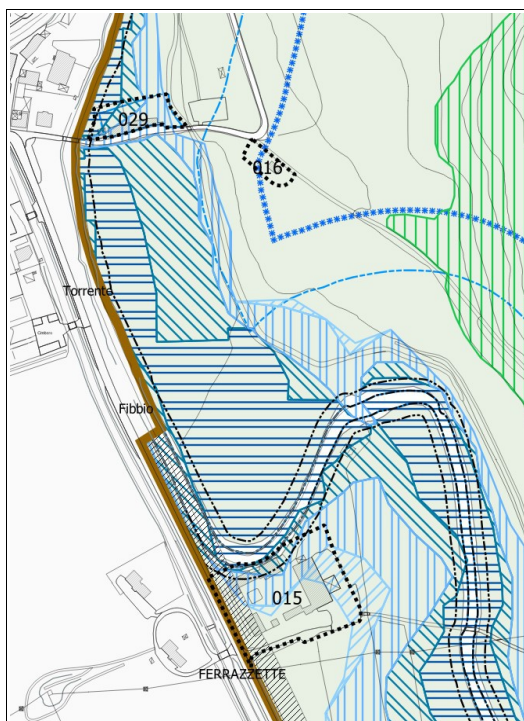
I primi 27 nuclei insediativi sono quelli già individuati con la Variante al PRG del 1994 approvata con DGR n. 3501 del 27.07.1994. La scheda "A" 28. Serre Muselli è stata introdotta con il PI n. 5. La scheda "A" 29. Finiletto Marioni è invece introdotta con il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella per uniformare la trattazione dei nuclei insediativi che si trova all'interno dell'ATO. Il Bene Culturale – beni ambientali ed architettonici Bcaa/1 è stato riconosciuto come nucleo insediativo e schedato attraverso "Fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico e testimoniale – SCHEDE "A" diventando appunto la Scheda "A" n. 29. Finiletto Marioni.

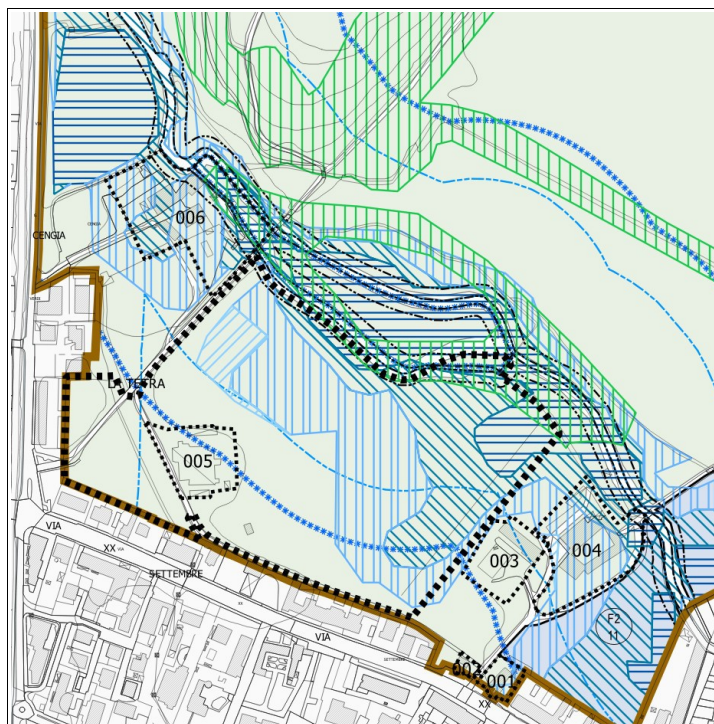
Un'ulteriore attenzione che il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella ha posto sul territorio è la trattazione delle Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal P.A.I. con i 4 livelli di pericolosità:

- P1 – Aree di pericolo moderato;
- P2 – Aree di pericolo medio;
- P3 – Aree di pericolo elevato;
- P4 – Aree di pericolo molto elevato.

I nuclei insediativi che rientrano in queste aree sono:

- 4. Corte del Drago;
- 5. La Tetra;
- 6. Cengia;
- 15. Ferrazzette;
- 29, Finiletto Marioni.





## ELABORATI DI VARIANTE

La variante è composta da:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative;
- Tavola 1A - I Vincoli, la Pianificazione Territoriale Superiore e le Fasce di Rispetto; sc. 1:5000
- Tavola 1B - Vincoli Monumentali; sc. 1:5000
- Tavola 2 - Sistema ambientale e paesaggistico; sc. 1:5000
- Tavola 3 - Zone Territoriali Omogenee; sc. 1:5000
- Tavola 4 - Zone Significative; sc. 1:2000
- Fabbricati del Sistema dell'Edilizia Rurale con Valore Storico e Testimoniale - Schede "A"
- DVD - banca dati alfanumerica e vettoriale contente il Q.C. di cui all'art. 10 della L.R. n. 11/2004
- Per la procedura VAS/VINCA:
  - Valutazione di Assoggettabilità a VAS – Rapporto Ambientale Preliminare
  - Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla L.R. n. 1400/2017
- Allegati specialistici:

- Relazione di valutazione di compatibilità idraulica
- Relazione di valutazione di compatibilità sismica