

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

PAT
LR 23 Aprile 2004 n.11

RELAZIONE SINTETICA

Adeguamento parere VTR n.67 del 23 Settembre 2011

2011

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Regione Veneto Direzione Urbanistica:

Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Studio geologico e compatibilità idraulica:

Dott. Pietro Zangheri

Indagine agronomica:

Dott.ssa Bruna Basso

VAS:

Dott.ssa Paola Modena

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 del PAT evidenziando la coerenza tra gli Obiettivi contenuti nel Documento Preliminare, elaborato nella fase di concertazione, e le Scelte e le Azioni di Piano che hanno caratterizzato la redazione del PAT.

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

ELABORATI DI PROGETTO

TITOLO DELL'ELABORATO	scala
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
Tavola 5 – SINTESI DELLE AZIONI DEL PAT	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	CD-rom e fascicolo

Obiettivo 1 – Tutela e difesa del suolo il cui fine è la prevenzione dai rischi di origine naturale e l’attenuazione dell’impatto antropico.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Definizione delle azioni di tutela del territorio relative a: - i corsi d’acqua; - le aree di risorgiva; - le aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico; - le aree a rischio archeologico; - le aree già destinate a bosco interessate da incendi.	Tav.3	Tutti gli ATO	12.4.1 12.4.2 12.3.6 12.4.3 12.4.4
Definizione dei criteri per il ristabilimento e la manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d’acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.	Tav.2, 3	Tutti gli ATO	8.1,12.4.1
Indicazione dei criteri e delle azioni di tutela nelle aree a rischio idraulico ed idrogeologico, onde prevenire situazioni di pericolosità idrogeologica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.	Tav.1,3	A1.1,A1.2 A2.1,A 2.2 R1.1,R1.2 P1.1	10.2.2
Classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici, suddividendo i terreni in diverse classi di idoneità edificatoria.	Tav.3	Tutti gli ATO	12.3
Indirizzi e norme per la sicurezza geologica ed idrogeologica del sito e per la prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico		Tutti gli ATO	12.1,12.2

**Obiettivo 2 – Tutela delle risorse naturalistiche, ambientali e del paesaggio naturale.
“Sostenibilità ambientale” delle principali trasformazioni di Piano.**

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Preservazione e qualificazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC IT32210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine).	Tav.1	A2.2	6
Tutela delle valenze di carattere geologico che contraddistinguono il paesaggio naturale e che hanno influenzato l’antropizzazione, quali le risorgive di terrazzo ed il paleomeandro dell’Adige.	Tav.2	A 2.1 A 2.2	9
Tutela dei valori ambientali finalizzata alla più generale conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio naturale originario quali: - zona golenale del Fiume Adige; - ambito fluviale del Fiume Fibbio e dell’Antanello; - le risorgive di terrazzo; - Tenuta Musella; - Bosco della Fratta;	Tav.2	A 1.1 A 1.2 A 2.1 A 2.2	10, 10.1

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
<p>Tutela e valorizzazione degli elementi significativi che compongono e connotano la produzione agricola, onde garantire il mantenimento quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - territorio appartenente al Consorzio di tutela vini Valpolicella; - territorio appartenente al Consorzio di tutela vini Soave; - zona meridionale del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di coltivazioni di elevato pregio quali i frutteti; - campagna parco con realizzazione di un sistema di fruizione ambientale nel tempo libero e/o turismo visitazionale, al fine di un presidio attivo del territorio aperto e dell'attività agricola. 	Tav.2	A1.1 A 1.2 A2.1 A2.2 R 1.1 R 1.2 P 1.1	11, 11.1
Riqualificazione ed incremento di tutti gli elementi del sistema eco relazionale locale.	Tav.3,Tav.4	Tutti gli ATO	13.1
Tutela dei caratteri di naturalità ed attivazione di politiche ed azioni di valorizzazione ambientale anche in senso fruitivo in un ambito golenale del fiume Adige – Parco del Pontoncello	Tav.4	A2.2	13.3
Riqualificazione, restauro e rinaturalizzazione, nel rispetto di uno sviluppo sostenibile, dell'area interessata dalla presenza di numerose cave estrattive, in parte ancora attive, ad elevata potenzialità di recupero sotto l'aspetto naturalistico ed ambientale, con la realizzazione di parchi tematici legati alla natura e all'ambiente, al paesaggio dei luoghi, per turismo didattico-visitazionale, con strutture di supporto alla fruizione dei luoghi e la messa a rete dell'area nel sistema dei percorsi ciclopedonali ed equitabili dell'intero territorio comunale; l'area ha in sé anche le caratteristiche per la localizzazione di insediamenti residenziali a bassa densità edilizia, realizzati con tecnologie costruttive e materiali della bioedilizia, soddisfacenti criteri ecosostenibili, a basso impatto ambientale, autosufficienti per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico con l'impiego di energia pulita e rinnovabile, inseriti in una rete di collaborazione con centri di ricerca, con realtà economiche-produttive locali e nazionali di bioedilizia e di biotecnologie e di energia alternativa, con manifestazioni internazionali di settore.	Tav.4	A2.1	18.12
Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.		A1.1 A1.2 A2.1 A2.2	28.1.1 28.1.2 28.2.1 28.2.2
Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclabili ed equitabili) all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.		A1.1, A1.2 A2.1, A2.2	28.1.1

Obiettivo 3 – Salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
<p>Individuazione e disciplina per il recupero, la conservazione e la valorizzazione degli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, quale espressione della storia e della tradizione locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuclei storici: sistema dell’edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico; - delle Ville Venete, delle relative pertinenze scoperte da tutelare e dei contesti figurativi dei complessi monumentali delle ville stesse; - edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, quali ad esempio manufatti simbolo dell’archeologia industriale come i Molini Cengia e Le Pignatte e i Magazzini Citterio-Pozzan; 	Tav.2, 4	Tutti gli ATO	16.2 16.3,17.2, 17.3 17.1
Tutela, conservazione e valorizzazione di Villa Girasole, famosa come “la casa girevole”, esempio di architettura modernista-futurista dei primi anni trenta del ‘900, quale edificio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, assieme ai relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale.	Tav.2,4	A1.1	28.2.1
Salvaguardia e valorizzazione dei nuclei rurali di antica origine e degli aggregati rurali esistenti attraverso il recupero edilizio e promozione di attività integrative e compatibili con quella agricola.	Tav.2, 4	A 2.1 A 2.2	15.2

Obiettivo 4 – Politiche di salvaguardia e tutela attiva del Centro Storico attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione, per restituirgli nuova vitalità riaffidandogli il ruolo di “cuore pulsante” della vita sociale e del tessuto urbano, con attenzione alla presenza di piccole attività commerciali ed artigianali, compatibili al contesto, favorendo al contempo, il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra tutte la residenza della popolazione originaria.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l’inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione vigente	Tav. 1, 2 ,4	A1.1 A2.1 A2.2 R 1.1 R 1.2	16.1
Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all’interno del Centro Storico.			
Studio attento ed accurato dell’arredo urbano degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell’illuminazione			

Obiettivo5 – Riqualficazione e riordino morfologico delle aree di urbanizzazione consolidata, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Mantenimento, manutenzione e riqualficazione delle aree di urbanizzazione consolidata per migliorare la qualità della struttura insediativa, con la possibilità di interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualficazione e valorizzazione del territorio.	Tav. 4	A1.1,A2.1 A2.2,R 1.1 R 1.2,R1.3 P1.1	18.1
Disciplina dell'applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica per una più incisiva ed efficace gestione del territorio.		Tutti gli ATO	22, 23, 24

Obiettivo 6 – Miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Conferma delle aree di riqualficazione e riconversione della programmazione urbanistica previgente e precisamente quelle poste a sud della linea ferroviaria MI-VE, a tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico ed ambientale, e quelle che interessano sia le aree centrali del Capoluogo sia la vallata di Marcellise, di insediamenti produttivi divenuti incongrui con il carattere del tessuto urbano dell'intorno;	Tav.4	A1.1 R1.1 R1.2 P1.1	18.2
Riqualficazione e riconversione di un insediamento produttivo incongruo con il carattere ambientale e paesaggistico del territorio circostante, con l'attuazione di adeguate misure di mitigazione e compensazione, ricadendo tali interventi in parti del sistema ecorelazionale.	Tav.4	R1.2	18.2, 29.1.2
Individuazione di un'area di riqualficazione e riconversione polifunzionale con previsione dell'eliminazione di un'opera incongrua (allevamento zootecnico intensivo) e conseguente realizzazione di un modesto insediamento a basso impatto ambientale, assieme a strutture di supporto e di servizio al turismo visitazionale e alla fruizione nel tempo libero del territorio aperto, di forte e variegata valenza naturalistico-ambientale, onde consentire il miglioramento della qualità territoriale e di quella urbana della vicina frazione di Mambrotta;	Tav.4	A2.2	18.2.1
Eliminazione di tre opere incongrue costituite da allevamenti zootecnici intensivi a ridosso dell'area urbana consolidata residenziale in località Campalto e nella frazione di Mambrotta con conseguente ricomposizione ambientale;	Tav. 4	A2.1 A2.2	18.10
Processo di riqualficazione urbanistica e riordino edilizio onde migliorare la qualità della vita insediativa e razionalizzare le funzioni presenti di un'area produttiva/commerciale mista a residenza localizzata nella porzione orientale del territorio comunale a Nord della SR11;	Tav.4	R1.1	18.7.1

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Riqualificazione del sistema insediativo del centro urbano prospiciente il tracciato stradale SR11 – Padana Superiore, con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica, favorendo l'iniziativa dei privati anche negli interventi edilizi isolati mediante incentivi e/o compensazione urbanistica;	Tav.4	R.1.1	19.3 18.7
Potenziamento e miglioramento qualitativo e funzionale del sistema attuale dei servizi di interesse comune con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.	Tav. 4	Tutti gli ATO	18.8
Realizzazione di una casa protetta per anziani autosufficienti ideata e progettata secondo nuovi criteri di cura sociale delle persone della terza età, in un'area posta nella parte nord-orientale dell'ATO, immersa nel verde, ma, al contempo, nelle immediate vicinanze del centro abitato del Capoluogo, con la creazione di spazi esterni attrezzati e di un orto botanico;	Tav. 4	R 1.1	29.1.1
Conferma e promozione di una "cittadella sportiva", <i>Centro Olimpia</i> così come individuata dal PAQE, con consolidamento e il potenziamento degli impianti sportivi esistenti, lo sviluppo del parco urbano situato immediatamente a Sud e la realizzazione di strutture a supporto delle attività sportive ed altre compatibili con le stesse;	Tav.4	R1.1	18.8.1
Criteri e indirizzi, da approfondire in sede di PI, per una progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.		Tutti gli ATO	25
Indirizzi al PI per azioni di mitigazione e/o compensazione dei processi di trasformazione sul microclima, degli effetti del sistema dei trasporti, degli effetti dell'illuminazione diffusa e per le acque reflue di scarico.		Tutti gli ATO	26
Indirizzi al PI per garantire azioni di carattere compensativo in ambito rurale contestualmente ad interventi di nuova trasformazione del territorio rurale.		Tutti gli ATO	26.5

Obiettivo 8 – Riqualificazione e riordino edilizio del sistema insediativo produttivo, commerciale, direzionale e turistico ricettivo.

Sostegno alle attività produttive, commerciali e direzionali in coerenza con il principio dello “sviluppo sostenibile” e miglioramento della funzionalità complessiva dell’ambito specializzato.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Individuazione di un <i>Distretto Polifunzionale</i> finalizzato alla rilettura del territorio e degli interventi sinora compiuti per il riordino, la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica di una importante porzione di città, interessata dalle grandi infrastrutture viarie, rappresentate dalla ferrovia MI-VE, con l’autostrada A4 e le tangenziali sud ed est, al fine di renderla funzionale alle dinamiche della moderna economia migliorando la qualità dell’ambiente e della vita;	Tav.4	P1.1	18.6
Processo di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio onde migliorare la qualità della vita insediativa e razionalizzare le funzioni presenti dell’area produttiva mista a residenza localizzata nella porzione orientale del territorio comunale a Sud della SR11;	Tav.4	R1.1	18.7.2
Individuazione e disciplina dell’ambito <i>Polo Tecnologico Bios</i> , così come definito dal PAQE, quale cittadella in cui si concentrano attività ad alto contenuto tecnologico ed innovativo nel settore delle biotecnologie alimentari e sono presenti attività di ricerca, oltre a quella produttiva. Tale polo tecnologico diviene anche un punto di forza dello scenario urbanistico ed economico-produttivo locale della città di San Martino Buon Albergo;	Tav.4	P1.1	18.5
Individuazione e disciplina dell’ambito <i>Porta della Musica</i> , così come definito dal PAQE, che rappresenta l’ingresso orientale alla città di Verona prevedendo adeguati spazi destinati allo svolgimento di grandi eventi musicali e manifestazioni di ogni genere, con la realizzazione di strutture polifunzionali, assieme ad attività della ricettività alberghiera legata al turismo congressuale e fieristico, nonché attività di supporto al polo fieristico veronese;	Tav.4	P1.1	18.4
Potenziamento e sviluppo del sistema produttivo lungo il versante meridionale dell’A4, ad est dello snodo del casello autostradale e in prossimità di una zona produttiva già esistente per la realizzazione di lotti di piccolo taglio e a prezzi calmierati dove trasferire le attività artigianali e le piccole imprese sparse sul territorio e, talvolta, in zona impropria;	Tav.4	P1.1	18.9, 29.2.1
Potenziamento e sviluppo del sistema produttivo nella parte di territorio posta tra il versante meridionale della linea ferroviaria MI-VE e la SP38 “la Porcilana”, legato alla forte attrazione indotta dall’importante arteria a valenza territoriale, strettamente connessa alle tangenziali ed all’autostrada A4;	Tav.4	P1.1	18.9, 29.2.1
Realizzazione di un “Centro Servizi per l’Automobile” in adiacenza alla zona per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata, lungo la SP 38 “la Porcilana”, arteria a valenza territoriale in stretta connessione con le tangenziali e l’autostrada A4;	Tav.4	P1.1	18.9, 29.2.1
Definizione dei criteri e dei limiti per il riconoscimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;		Tutti gli ATO	18.11

Obiettivo 9 – Miglioramento e potenziamento del sistema delle infrastrutture viarie in coerenza alla sostenibilità ambientale e paesaggistica e a garanzia della funzionalità del sistema insediativo e del sistema produttivo.

Scelte ed Azioni di Piano	Elaborato grafico	ATO	Articolo NT
Riorganizzazione complessiva e miglioramento dell' assetto e della funzionalità della rete stradale esistente, definendone anche la gerarchia, e demandano ad opportuni e necessari piani di settore progetti di riqualificazione, potenziamento ed integrazione della viabilità esistente;		Tutti gli ATO	19
Previsione di adeguamento della rete viabilistica comunale a quella sovraordinata della programmazione;		R1.1 P1.1	19, 19.5
Riqualificazione dell'area ferroviaria (la stazione e gli spazi circostanti quali lo scalo autobus, aree a parcheggio, le aree urbane di bordo alla linea ferroviaria) e alla maggiore integrazione funzionale con gli altri sistemi di mobilità, specialmente pubblica come il servizio autobus, sviluppando la dimensione di snodo intermodale dell'area;		R1.1	19.3
Intervento di riordino e riqualificazione complessivo della SR11 nel tratto che interessa il centro abitato del Capoluogo per ridefinirne le caratteristiche tipologiche in funzione alla nuova valenza assunta nella gerarchia della rete infrastrutturale, anche se negli ultimi anni siano stati compiuti interventi di riorganizzazione e riqualificazione funzionale mirati e puntuali;	Tav.4	R1.1	19.3
Riqualificazione, integrazione, potenziamento e sviluppo della rete pedonale e ciclabile per permettere in particolare i collegamenti tra il Capoluogo e quelle parti di città che risultano isolate fisicamente e "socialmente" dal tessuto urbano consolidato per la presenza di barriere infrastrutturale.		Tutti gli ATO	19.4