

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO  
37036, Provincia di Verona

VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
ELAB. ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

n. progr.

A

Studio tecnico  
Provolo e Danzi  
ing. DAVIDE DANZI  
arch. NICOLA PROVOLO  
arch. CHIARA RIGHETTI

tel 045/977002  
segreteria@studioprovolidanzi.it  
davide.danzi@ingpec.eu  
nicola.provolo@archiworldpec.it  
chiara.righetti@archiworldpec.it

PROPRIETA'

LA TAVOLERA S.A.S  
di Zoccatelli Alessia  
p.iva: 02014600239  
37135 -Viale dell'Industria, 38 - Verona

PROGETTISTA

arch. NICOLA PROVOLO  
tel 045/977002  
37132 -Via Unità d'Italia, 355/B - Verona  
nicola.provolo@archiworldpec.it

aprile 2022

## PREMESSA

Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di Piano Regolatore Comunale formato dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), definitivamente approvato con D.G.R. n. 1785 dell'8/11/2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 89 del 29/11/2011) e dal Piano degli Interventi "Conformativo" (P.I.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 30/07/2012 e modificato con varianti successive.

La società LA TAVOLERA s.a.s. di Zoccatelli Alessia, con sede Legale in Verona, 37135 (VR), in Viale del Lavoro civ. 38, p.iva: 02014600239, risulta ad oggi proprietaria del Bene Culturale num. 51 denominato "La Tavolera" e di un'area oggi adibita a terreno agricolo, le stesse meglio descritte ed individuate ai punti successivi.

Si rende noto che, in riferimento al B.C. num. 51, la società richiedente sta a tutt'oggi operando un *"intervento di completa ristrutturazione del complesso cortilizio con cambio d'uso da agricolo a residenziale e recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R.V. 51/2019 e opere di miglioramento del comportamento antisismico ed efficientamento energetico"* (vedasi P.d.C. num. 17/2021).

La società LA TAVOLERA s.a.s., attraverso la presente Istanza Pubblico - Privato chiede di operare puntuale modifica al Piano degli Interventi così come meglio espresso ai punti successivi.

## PROPRIETA', DESCRIZIONE AMBITI E SUPERFICI D'INTERVENTO

La società LA TAVOLERA s.a.s., come anticipato in premessa è proprietaria del Bene Culturale num. 51 "La Tavolera" (per brevità di seguito denominato "**Ambito 1**") e di un'area oggi adibita a terreno agricolo (per brevità di seguito denominata "**Ambito 2**"), così meglio individuate:

- **Ambito 1:** Bene Culturale num. 51 "La Tavolera" individuato al N.C.T. del Comune di San Martino B.A. Al Fg. 38, mappali num. 543 e 665. Detta proprietà si presenta come lotto trapezoidale in leggero declivio verso sud; Il fronte sud (fronte principale) misura 38,00 ml, i fronti est e ovest (laterali) misurano indicativamente 37,00 e 42,00ml, mentre il fronte nord presenta uno sviluppo pari a 26,00 ml, per una superficie globale complessiva di circa 1.225,00 mq.
- **Ambito 2:** area individuata al N.C.T. del Comune di San Martino B.A. individuata al Fg. 38, mappale num. 681. Detta proprietà si presenta come lotto rettangolare pianeggiante, attualmente condotto a seminativo irriguo con i fronti nord e sud pari a circa 94,00 ml, ed i fronti est e ovest pari a circa 17,00 ml, per una superficie globale complessiva pari a circa 1.590.00 mq.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO ATTUALE

Entrambi gli Ambiti oggetto della presente risultano collocati ai margini nord/est della perimetrazione del Comune di San Martino B.A. al confine con il Comune di Lavagno ed all'interno/prossimità della zona paesaggistico-ambientale del Bosco della Fratta, confinano quasi interamente con terreni agricoli intestati a terze ditte condotti seminativo e a vigneto.

Tali aree risultano entrambe accessibili dalla pubblica via, via Palù e da uno stradello a carattere vicinale intestato a terza ditta.

Il contesto urbano nelle vicinanze è quello tipico delle zone agricole, con insule urbane di medio-piccole dimensioni sparse, costituite da antiche corti rurali, le stesse ad oggi hanno quasi completamente perduto la loro originaria vocazione agricola.

Il vigente strumento urbanistico individua le due aree oggetto d'interesse come qui di seguito riassunto:

- **Ambito 1:** *Art. 12\_ Vincolo paesaggistico, art. 136 D.Lgs. 42/2004;*  
*Art. 33\_ Bosco della Fratta;*  
*Art. 45.2\_Beni Culturali – nuclei di antica origine di notevole valore architettonico o ambientale (BC/51);*

Complesso cortilizio risalente al XVI secolo, costituito da quattro distinti corpi di fabbrica.

Il primo ed il principale originariamente a prevalente destinazione abitativa, oggi interamente residenziale, presenta grado di protezione 3 (G.P.3), particolare attenzione viene posta all'affresco di facciata denominato "Madonna col Bambino" ed ai due archi a tutto sesto, oggi tamponati, posti in fregio al fronte sud, ambedue individuati con grado di protezione 1 (G.P.1). Con certa probabilità costituisce la struttura più antica delle quattro unità immobiliari, collocato in posizione centrale al lotto, risulta costituito da tre livelli fuori terra, con pianta prettamente rettangolare e con altezza in gronda pari a 8,60 ml.

Si specifica che ai sensi delle lett. a) e b) dell'art. 45.4 delle vigenti N.T.O., in riferimento agli interventi edilizi ammessi su immobili individuati con G.P.3 viene fatto divieto di suddividere completamente volumi preesistenti mediante la realizzazione di nuovi solai d'interpiano o il completamento di quelli già esistenti.

I restanti tre fabbricati, defilati ai margini del complesso cortilizio quasi completamente delimitato da muri di "brolo" e confini originati dalla particolare topografia, originariamente a vocazione accessoria/agricola con destinazioni di utilizzo varie, quali per esempio: deposito

attrezzi agricoli, ricovero per bovini, fienile e porcilaia; oggi accessori alla residenza, presentano tutti grado di protezione 5 (G.P.5).

- **Ambito 2:** *Art. 12\_Vincolo paesaggistico, art. 136 D.Lgs. 42/2004;*

*Art. 46\_zona territoriale omogenea Agricola (Z.T.O. "E");*

Appezamento accessibile da uno stradello vicinale ed uso pubblico come definito dallo specifico elenco strade allegato alla Delibera di Consiglio Comunale num. 26 del 1967, intestato a terza ditta non coinvolta in modo alcuno dalla presente Istanza.

## MODIFICHE DI PROGETTO PROPOSTE

La presente, gli allegati e la proposta di atto unilaterale d'obbligo, prevedono una Variante puntuale al vigente Piano degli Interventi individuata al num. 12.

Nello specifico, in riferimento agli Ambiti sopra individuati, LA TAVOLERA s.a.s. richiede/propone di poter operare, interamente a proprie spese quanto segue:

- **Ambito 1:** modificare la scheda norma prevedendo la possibilità di operare il cambio d'uso da residenziale/accessorio alla residenza a turistico ricettivo dei quattro corpi di fabbrica costituenti il (B.C. n. 51), al fine di consentire l'insediamento di una nuova attività avente come scopo ultimo la possibilità di offrire vitto, alloggio e altri servizi complementari al turista.

Ed infine la possibilità di incrementare la superficie calpestabile del fabbricato principale, individuato con il G.P.3 mediante il completamento di un soppalco posto tra il piano primo e secondo, in deroga a quanto previsto dalle lettere a) e b) dell'art. 45.4 delle vigenti N.T.O.

Si specifica e rende noto che le richieste sopra esposte non costituiranno modifica di sagoma alcuna, né incrementi volumetrici e manterranno inalterata la lettura prospettica d'insieme rispetto alle preesistenze e a quanto già autorizzato e concesso.

- **Ambito 2:** la modifica della destinazione urbanistica da Z.T.O. "E" a Z.T.O. "F/4" al fine di reperire i necessari standard a parcheggio previsti dalle vigenti norme (1mq/1mq) per la struttura turistico/ricettiva proposta per l'Ambito 1.

La ditta proponente come "opera di interesse e beneficio pubblico" ed al fine di incentivare il turismo visitazionale e quello ciclopedonale, propone di realizzare un punto di ristoro per escursionisti dotato di una stazione per la ricarica di biciclette elettriche, possibilità di approvvigionamento di acqua potabile, arredo urbano (pannelli informativi, pergolato,

panchine ecc).

Si specifica e si rende noto che quanto previsto per l'Ambito 2 non modificherà in modo alcuno i rapporti di permeabilità esistenti, verranno impiegati materiali naturali, mantenendo per quanto più possibile inerbite l'appezzamento in proprietà, verranno infine piantumate a mitigazione dell'intervento essenze arboree autoctone e tipiche del territorio.

## AREE A SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo verrà dettagliata la modalità d'intervento e costruttiva, così come saranno meglio specificati i materiali impiegati, le opere relative agli standard ed alle reti tecnologiche nel rispetto dei pareri ed eventuali nulla osta degli Enti competenti.

Le aree oggetto di proposta, saranno dotate a completo onere della Ditta richiedente di tutte le opere preposte a fornire gli indispensabili servizi di e.e., acqua potabile e gas in conformità con le prescrizioni convenute di volta in volta con gli Enti gestori.

L'area da destinarsi a "beneficio pubblico", se richiesto dalla P.A. saranno vincolate ad uso pubblico e la gestione e manutenzione saranno a carico esclusivo di LA TAVOLERA s.a.s.

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La formazione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo contiene un rilevante interesse pubblico il cui beneficio può essere monetizzato. La proprietà, a fronte delle possibilità concesse, si rende sin da ora disponibile a perequare al Comune la somma di € .....,00. Da corrispondere alla Pubblica Amministrazione in forma monetaria o in alternativa attraverso la realizzazione, anche parziale, di opere compensative di pubblica utilità.