

# Regione del Veneto

giunta regionale

Data,

5 AGO, 1997

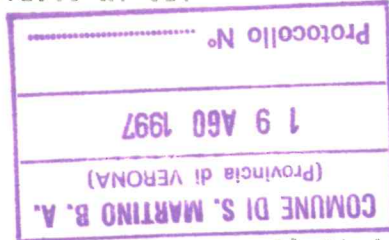
Protocollo N°  
(da citare nella risposta)

2965/30155

Allegati N°

Oggetto

Comune di San Martino Buon Albergo (VR).  
Piano Regolatore Generale - Variante.  
Approvazione con modifiche d'ufficio  
Art. 45 - L.R. 27.6.1985 n. 61.



Al Sindaco  
del Comune di  
37036 SAN MARTINO BUON ALBERGO VR



e, p.c.

Al Presidente  
della Provincia di  
37100 VERONA

2650

Si trasmette la deliberazione di Giunta Regionale n. in  
data 22 LUG. 1997, con la quale viene approvato lo strumento  
urbanistico in oggetto evidenziato.

Si invita il Comune a fornire alla Provincia una copia  
autenticata degli elaborati definitivi costituente il progetto in  
argomento.

Si allegano gli elaborati di progetto vistati.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE REGIONALE GENERALE  
Arch. Paolo Lombroso

*Sintore*  
*Tranconi*  
~~*Edilizia Pinata*~~

AN/lis

Dipartimento per l'Urbanistica e i Beni Ambientali

# Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta

Presidente  
V. Presidente  
Assessori

Giancarlo	Galan
Bruno	Canella
Raffaele	Bazzoni
Sergio	Berlato
Pierluigi	Bolla
Franco	Bozzolin
Iles	Braghetto
Cesare	Campana
Gaetano	Fontana
Fabio	Gava
Massimo	Giorgetti
Florian	Pra
Raffaele	Zanon

COMUNE DI S. MARTINO B. A. (Provincia di VERONA)	
19 AGO 1997	
PROTOCOLLO GENERALE	
N°	18675

n. 2650 del 22 LUG. 1997

OGGETTO:

Comune di San Martino Buon Albergo (VR)  
Piano Regolatore Generale - Variante.  
Approvazione con modifiche d'ufficio  
Art. 45 - L.R. 27.6.1985 n. 61.

Segretario

Gianfranco Zanetti

COMUNE DI S. MARTINO B. A. (Provincia di VERONA)	
19 AGO 1997	
Protocollo N°	2000

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"Il Comune di San Martino Buon Albergo dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3132 in data 24.5.1988, ha trasmesso alla Regione con nota 2965/30155 in data 3.6.1995 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione Consiliare n. 72 in data 21.9.1995.

La pubblicazione e il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 5 osservazioni, cui il Comune ha controdedito con deliberazione consiliare n. 13 del 3.4.1996.

La variante al Piano Regolatore Generale è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con voti unanimi favorevoli dei 13 presenti aventi diritto al voto, e il voto consultivo favorevole del rappresentante del Comune, con parere n. 154 in data 21.5.1997".

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

## LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'articolo n. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la legge regionale 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche;

## D E L I B E R A

- 1) di approvare con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45, punti 1, 2, 4, 5, 6, L.R. 61/85, la variante al Piano Regolatore del Comune di San Martino Buon Albergo (VR), facendo proprie le motivazioni e le

conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da:

- Tav. n. 1 - Intero Territorio Comunale scala 1:5000;
- Tav. n. 2 - Intero Territorio Comunale scala 1:5000;
- Tav. n. 3 - Norme di Attuazione;
- Tav. n. 4, 5, 6, 7, 8 - schede;

2) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14 art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO

Dott. Gianfranco Zanetti

IL PRESIDENTE

On. Dott. Giancarlo Galan

[FIRMATO]

[FIRMATO]

AN/1s  
N43

REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE  
"Sezione Urbanistica"

Arg. n. 154 in data 21.5.1997

**MISSIS**

P A R E R E

Oggetto: Comune di San Martino Buon Albergo (VR)  
Piano Regolatore Generale - Variante P.R.G. in attuazione della  
L.R. 24/85.

PREMESSO CHE:

Il Comune di San Martino Buon Albergo (VR) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3132 del 24.5.1988 e successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 72 in data 21.9.1995 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota 2965/30155 del 3.6.1995.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni nei termini e n. 5 osservazioni fuori termine, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 13 del 3.4.1996.

MASSIMO MARZANO BERNARDI

## STATO DI FATTO

- Il Comune di San Martino Buon Albergo si trova nelle immediate adiacenze dei quartieri "Borgo Venezia e S. Michele Extra" della periferia orientale di Verona, all'altezza del casello autostradale di Verona Est.
- Il territorio comunale è collocato, con forma stretta e allungata, nella fascia centrale della pianura veronese; si insinua tra gli estremi rilievi dei Lessini, allo sbocco delle valli del torrente Mezzane a Est e del torrente Fibbio a Sud fino all'alveo del fiume Adige che ne costituisce il confine naturale.
- Si tratta di un territorio che presenta distinte connotazioni:
  - 1) la dolce morfologia dell'ambito settentrionale che dalla campagna aperta risale le valli collinari di Marcellise e di Montorio, dove si trova un paesaggio-ambiente fra i più significativi per gradi di conservazione e carico figurativo; ambito caratterizzato:
    - a) dalla presenza del complesso paesaggistico-monumentale della "Musella" (costituito da un parco di centocinquanta ettari che occupa un'intera collina, dalla villa e da un insieme di edifici e annessi, il tutto vincolato ai sensi della L. 1089), già oggetto di variante approvata con delibera di Giunta Regionale n. 3501 in data 27.7.1994;
    - b) dal pregio del paesaggio collinare di Marcellise, arricchito:
      - \* dai Centri storici di Arcandola, Marcellise, Borgo, Mezzavilla, Casale, Cavo;
      - \* dai complessi monumentali di Villa Terreno, V. Montanari, V. Sogara, V. Girasole, V. Manara;
      - \* da numerose corti e ville rurali;
    - c) dal corso del Fibbio e dalle testimonianze dell'originaria struttura insediativa di Ferrazze legata fin dal Medioevo alle industrie fluviali e allo sfruttamento della forza motrice dell'acqua del fiume;
  - 2) la presenza degli assi infrastrutturali a scala territoriale che innervano la pianura (S.S. n. 11, Ferrovia Milano-Venezia, Autostrada A-4) su cui si attesta la struttura residenziale del capoluogo e si incunea la vasta zona produttiva;
  - 3) l'area meridionale che scende fino all'Adige, dove si ritrova il regolare paesaggio agrario di pianura, caratterizzata:
    - a) dalla campagna terrazzata di "Campalto", delimitata dal fiume Fibbio e dal torrente Antanello;
    - b) dal pregio ambientale dell'ambito fluviale del Fibbio e della sua propaggine fino a "Campalto";
    - c) la campagna di "Centegnano" e "Mambrotta" marcata dall'ambito fluviale dell'Adige e dalle sue paleoalveature, dal canale "Sava" e da corti e borgate rurali.
- L'ambito collinare del territorio comunale è tutelato da vincolo paesaggistico ambientale, la cartografia del P.T.R.C. individua delle "Zone Boscate" e per le aree ad ovest dei complessi "Villa Girasole" e

"Madonnina" da vincolo idrogeologico-forestale.

- I corsi d'acqua vincolati ai sensi della L. 431/85 pubblicati dal Bollettino della Regione Veneto n. 70 del 31.3.1994 sono:  
Fiume Adige  
Fiume Fibbio  
Fiume Antenello  
Progno di Marcellise

I corsi d'acqua svincolati:  
Fassa Gadesena e la Fossetta  
Scolo Cassaro

Gli obiettivi della variante ai sensi della Legge 24/85 al P.R.G.

La variante al P.R.G. vigente del Comune di San Martino Buon Albergo in applicazione della L.R. 24/85 concerne tutte le aree destinate all'uso agricolo ad eccezione delle aree facenti parte della "Tenuta Musella", già oggetto di precedente specifica variante adottata con Delibera C.C. n. 56 del 30.6.1992.

Le finalità della succitata L. 24/85, cui la variante proposta si attiene negli indirizzi, sono la salvaguardia della destinazione agricola del suolo e delle aziende agricole, la permanenza nelle zone agricole degli addetti all'agricoltura garantendo agli stessi condizioni adeguate e civili e favorendo contemporaneamente il recupero del patrimonio rurale esistente, che in San Martino Buon Albergo è pregievole soprattutto nella fascia collinare di Marcellise, di notevole valenza ambientale come segnalato anche dal P.R.G.

Sulla base dello studio agronomo si è redatto il progetto urbanistico di variante, tenendo obbligatoriamente in considerazione anche i vincoli monumentali, ambientali, idrogeologici, boschivi e quelli rappresentati dai principali corsi d'acqua, che appaiono evidenziati negli elaborati grafici.

Gli indirizzi urbanistici indicati, in adeguamento della L.R. 24/85, hanno comportato la suddivisione delle zone agricole del territorio comunale in due sottozone, differenziate per caratteristiche orografiche, colture in atto, dimensione, organizzazione e capacità produttiva delle aziende agricole insediate.

Le due sottozone sono indicate in progetto come E1, E2, sono normate in merito alla possibilità edificatoria relativamente a nuove abitazioni, restauro ed ampliamento di quelle esistenti e costruzione di nuovi annessi rustici ed allevamenti zootecnici.

E' opportuno sottolineare che la variante in oggetto indica le attività da trasferire o da trasformare nelle forme per gli allevamenti ubicati nella fascia collinare.

Sono state individuate le cave abbandonate o dismesse, cui si impone una ricomposizione ambientale per il loro riutilizzo all'attività agricola. Un altro obiettivo della presente variante consiste nel recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente nel territorio comunale, vi è la schedatura delle corti, aggregazioni agricole,

MASSIMO MARZANO BERNARDI

capitelli, percorsi, marogne, ecc., ritenuti meritevoli per valenza architettonica, ambientale o semplicemente come significativa presenza. Tale lavoro d'analisi, si concretizza nella compilazione delle schede "B" (ciascuna scheda comprende una planimetria dell'aggregato/corte con le destinazioni d'uso, catastali aggiornati e storici, documentazione fotografica e cenni storici) arrivando così ad attribuire a ciascun edificio, o parte dello stesso, un grado di protezione e conseguente specifica normativa.

La variante indica per ciascuna corte o aggregato rurale schedati, sulla base di una valutazione di merito, una zona di pertinenza che sta ad indicare un'ambito di rispetto visuale.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso per quei fabbricati o porzione degli stessi che non siano più utilizzati e/o non funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, così come risulta indicato nelle singole schedature.

#### CONSIDERATO CHE:

- La variante affronta in maniera sufficientemente completa il tema della L.R. 24/85, sia a livello analitico, che progettuale anche se alla delibera di approvazione da parte del Comune non è stata allegata alcuna "Relazione Agronomica" che comunque è brevemente richiamata nella Relazione Generale.
- E' stata fatta una schedatura che risulta carente dei dati quantitativi ma che permette di individuare chiaramente il grado di protezione di ciascun edificio.
- Nel complesso gli elaborati risultano abbastanza chiari nella loro progettualità per la comprensione e risoluzione delle tematiche affrontate.
- Sia condivisibile l'impostazione generale della variante e la si ritiene meritevole di approvazione, introducendo come modifiche d'ufficio al fine di perfezionare la tutela del paesaggio e l'osservanza della normativa:
  - 1) è stata fatta una attenta verifica tra i centri storici individuati dal Piano Regolatore Variante ai sensi della L.R. 24/85 con quelli individuati dagli Atlanti dei Centri Storici e la località Cavo di Sopra non risulta correttamente individuata. L'edificio evidenziato in colore celeste e la sua area di pertinenza individuata in conformità al perimetro evidenziato nell'atlante dei centri storici dovrà essere schedato (art. 10 L.R. 24/85) dato che conserva le caratteristiche di Casa Rurale di antica origine composta da residenza ed annessi. In assenza di una puntuale schedatura sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 31 della L. 457/78.
  - 2) Si propone la riclassificazione della zona perimetrata in colore verde da E2 ad E1 in quanto dalla verifica della Tav. n. 10/5

"cultura intensiva di pregio", dall'Atlante dei Vini D.O.C. e dalle relazioni allegate alla variante risulta che in queste aree di fondovalle e sui rilievi collinari, dove consentito dalla condizioni morfologiche e peoblogiche, viene praticata la coltivazione della vite, del ciliegio e degli olivi.

Si può asserire che nell'ambito comunale non esistono zona a spiccate vocazionalità per colture manifestanti particolare interesse dal punto di vista produttivo come negli ambiti di produzione della vite, soprattutto in considerazione del fatto che parte del territorio comunale ricade nella zona a D.O.C. del Valpolicella e del Soave.

Tutelando le aree vitate inoltre si potrà così salvaguardare non solo la fonte di produzione che manifesta elavato interesse economico ma soprattutto si potrà mantenere integro il patrimonio di professionalità che rappresenta il fondamento del settore primario.

- 3) Non potendo comunque trascurare anche gli ambiti che comprendono quelle porzioni di territorio in cui la funzione produttiva non sempre esprime livelli di grande interesse ma che non può essere trascurata per la presenza di emergenze di carattere ambientale e paesaggistico che ne rendono desiderabile la conservazione impostando una politica di valorizzazione del territorio si introduce nella tav. n. 2 di progetto il concetto dei coni ottici al fine di garantire la percezione degli spazi di particolare pregio.

I coni ottici vengono posti:

- a) nell'ambito fluviale dell'Adige verso le sue paleoarginature al fine di tutelare, essendo segnalate dalla variante alla L.R. 24/85 ma non normate;
- b) nella propagine dell'ambito fluviale del Fibbio a Sud del capoluogo da Ca' del Aglio fino al nucleo rurale di Camplato per il caratteristico degradare del terreno che da vita ad una campagna terrazzata;
- c) lungo la via che conduce a Marcellise per le valenze ambientali e architettoniche della Vallata.

- 4) Si stralcia la tav. n. 9 in quanto la schedatura risulta lacunosa ed incompleta. Non vengono individuate nella cartografia il posizionamento degli edifici, o riportate planimetrie di inquadramento, parte non quantifica numero piani e volume, parte non è chiara la destinazione futura. Non potendo così quantificare il fenomeno si rinvia l'individuazione di tali manufatti a successivi approfondimenti.

- 5) Si rileva che le schede "B" riportano la planimetria in scala 1:1000 disegnata a mano pertanto si ritiene che possa essere considerato come schema planimetrico organizzativo "fuori scala" e pertanto l'indicazione "scala 1:1000" va stralciata al fine di ovviare ad eventuali incertezze sulle dimensioni degli edifici.

MASSIMO MARZANO BERNARDI



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione necessita di alcune correzioni per una maggiore aderenza alla disposizione di legge e tutela ambientale, nonché per miglioramenti sotto il profilo disciplinare, qui di seguito elencate, ai sensi dell'art. 45 punto 1, 2, 4, 5, 6 della L.R. 61/85

Zona E agricola (pag. 1): questo titolo va stralciato e sostituito con "Norme a carattere generale. La definizione di cui alla lettera a) viene completamente stralciata e sostituita con A) Zone Agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 aprile n. 1444 individuate come tali nel P.R.G.

Destinazione lettera m (pag. 2): dopo le parole "... inscrivibile in un cerchio" va aggiunto "di raggio".

Edificazione di nuovi annessi rustici (pag. 3): dopo l'ultimo comma va aggiunto

"La costruzione di nuovi annessi rustici, così come definiti al punto d) dell'art. 3 della presente normativa, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona, e a condizione che:

- l'annesso rustico sia organicamente ordinato alla funzione produttiva di un'azienda agricola di cui sia dimostrata l'esistenza mediante la sua identificazione fiscale (possesso di partita Iva), la scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura o documento equipollente nel caso di modifiche della normativa regionale;
- l'annesso rustico sia in connessione con l'azienda agricola;
- l'annesso rustico possieda i requisiti di necessità per un miglioramento fondiario, così come definiti dalla dottrina economico-estimativa;
- l'annesso rustico possieda i requisiti tecnici in relazione agli scopi per cui viene realizzato.

Quanto sopra deve essere evidenziato da una relazione tecnica, asseverata a firma di un agronomo iscritto all'ordine professionale.

Edificazione di nuove recinzioni (pag. 7): dopo le parole "... dal nuovo Codice della Strada ..." va aggiunto "le recinzioni devono essere realizzate solo:

- con barriere verdi di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- in murature di pietra o laterizio nell'ambito di aggregati abitativi di vecchio impianto a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse;
- con rete metallica e paletti;
- staccionate in legno color naturale.

Nelle zone agricole è vietato ogni tipo di zoccolatura delle recinzioni.

Edificazione di nuovi impianti sportivi ad uso privato (pag. 7): viene stralciato in quanto non previsto dalla L.R. 24/85.

Edificazione di nuovi impianti per lo stoccaggio dei reflui zootecnici (pag. 7): alla fine va aggiunto "Dovranno inoltre seguire le seguenti disposizioni ml. 30 della più vicina abitazione possibilmente sottovento rispetto a questa, ml. 40 da qualsiasi strada classificata, ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile".

Funzioni ammesse (pag. 8): va stralciato nell'ultimo comma "Attività Commerciali", "Attività Agrituristiche e Turistiche", "Attività Ricettive e di Ristoro" e sostituito con "Attività Agrituristiche", dopo "Attività Artigianali di servizio caratterizzanti la zona" va aggiunto "con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile massima di 250 mq. per unità locale".

Dopo "Residenza" va aggiunto "e uffici e studi professionali, purché legati alla residenza e con relativo adeguamento degli standard" e viene stralciato "e le altre attività ritenute compatibili".

Alla fine dell'articolo dopo "Attività Agricole" aggiungere nuovo comma "In ogni caso le nuove destinazioni compresa la residenziale non potranno modificare, ed invadere depositi, similabili, attrezzature complementari, etc., all'aperto le rispettive aree di pertinenza, dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso e la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo congiuntamente al convenzionamento dell'avente titolo con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione contemporanea alla Concessione Edilizia di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti ritenuti indispensabili dalla stessa Amministrazione Comunale.

Attività da trasferire (pag. 9): si stralcia l'articolo in quanto in contrasto con l'art. 15 L.R. 61/85 la variante al P.R.G. non individua delle zone di degrado da assoggettare a Piano di recupero.

Tale norma risulta inoltre difficilmente valutabile nella sua rilevanza dato il richiamo generico ai "Capannoni zootecnici ricadenti in zona vincolata ai sensi della L. 1497/39". Questa normativa, come formulata, non consente in alcun modo di conoscere ne i dati quantitativi in gioco ne l'idoneità dei siti nei quali è consentito intervenire con le trasformazioni ad uso residenziale od altro.

Sottozona E1 (pag. 10 - 11 - 12):

punto 7 alla fine del punto si aggiunge: "Alla richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere allegata una attestazione asseverata da parte di un tecnico agrario sulla non più funzionalità dell'immobile per il fondo".

punto 14 va stralciato da "nuovi impianti" a "della presente normativa" alla fine va aggiunto punto g:

"Nella sottozona E 1) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della presente legge; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti o collocate possibilmente entro il perimetro di nuclei rurali espressamente individuati".

Sottozona E2 (pag. 12):

punto 1 va sostituito "... al punto 15 ..." con "... al punto 14 ...";

AL

dopo il punto 5 va inserito il punto 6 che così recita:  
"Nelle sottozone E 2) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7 della presente legge; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo".

Fascia di rispetto Fluviale F (pag. 12): va stralciato il titolo "Fascia di rispetto fluviale F" e sostituito con "Fascia di rispetto e Fascia di tutela Fluviale";

nella prima frase dopo "sono ammessi ..." va aggiunto esclusivamente; va stralciato il secondo comma da "Le fasce di rispetto ..." a "... grafiche del P.R.G." e sostituito con "Tali fasce di rispetto individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85 sono";

alla fine dell'articolo va aggiunto "i corsi d'acqua vincolati ai sensi della L. 431/85 dal Bollettino della Regione Veneto n. 70 del 31.8.1994 per i quali si applicano le disposizioni della legge stessa che prevedono una fascia assoggettata a tutela ambientale pari a 150 m. su entrambi i lati, sono Fiume Adige, Fiume Fibbio, Fiume Antanello, Progno di Marcellise;

all'ultimo comma va stralciato "fatte salve eventuali deroghe del Genio Civile".

Coni ottici e Fasce di rispetto stradale (pag. 13): va aggiunto dopo I° comma "... i coni ottici: nella tav. 2 di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni ottici-visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario. Per un tratto di ml. 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno grandevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.". E' inserita la sola piantumazione per gli alberti ad alto fusto di essenze autoctone.

Fasce di rispetto delle cave (pag. 13): va stralciata in quanto in contrasto con le disposizioni di legge regionali n. 44/82.

Cave abbandonate o dismesse ricadenti in zona agricola (pag. 14): va stralciata (ed in concomitanza scompare l'indicazione anche dalle tavole 1 e 2 di progetto) e viene sostituito con "per le cave abbandonate o dismesse ricadenti in zona agricola si fa riferimento alla L.R. 7/9/82 n. 44 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni".

Muri a secco "Marogne" (pag. 14): dopo l'articolo "Muri a Secco Marogne" va inserito "l'articolo zona boschiva e di tutela ambientale (aree boscate di P.T.R.C. L. 431/85).

Si tratta delle zone boscate di rilevanza ambientale individuate nelle Tav. 10 del vigente P.T.R.C., al di fuori degli ambiti naturalistici di livello regionale assoggettati a specifico Piano di Settore Provinciale. Nelle zone boscate, è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-pastorali, comunque escluse quelle che comportano

l'eliminazione o l'alterazione dei biotopi esistenti, nei modi e nelle forme ammessi dai Piani di Assestamento Forestale di cui alla L.R. 13 settembre 1978, n. 52.

Dove tali piani lo consentano, per l'apertura e/o la sistemazione di piste di servizio all'attività svolta o connesse al servizio antincendio sono da osservarsi le seguenti direttive:

- fondo naturale sterrato;
- sezione contenuta;
- eventuali opere di sostegno, contenimento e presidio da eseguirsi con materiali e strutture tradizionali; per tali opere sono da privilegiare le architetture di terra.

Tutela dei Beni Ambientali (pag. 15): dopo il titolo si aggiunge "(art. 10 L.R. 24/85)" viene stralciato l'ultimo comma e sostituito con "per gli edifici a cui non è stato assegnato il grado di protezione sono consentiti gli interventi previsti per il grado di protezione n. 7. Dopo l'ultimo comma va inserito "ciascuna corte e aggregato rurale schedati ha una zona di pertinenza riportata nella tavola di progetto n. 2 scala 1:5000 che sta ad indicare un ambito di rispetto visuale".

Gradi di protezione (pag. 15): dopo "grado di protezione 7)" viene stralciato da "edifici ..." a "L.R. 24/85" e sostituito con "in conformità con quanto riportato a pag. 22.

Alla fine di pag. 22 dopo "... in attuazione della L.R. 24/85" va aggiunto "purchè l'ampliamento sia individuato nello schema planimetrico organizzativo della corte".

Tipologia e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola (pag. 24 - 25 - 26 - 27);

a pag. 25 "... della falda oltre i 60 cm. ..." viene stralciato e sostituito "... della falda oltre i 40 cm. ...", alla fine del 14 e 17 comma va aggiunto "di norma";

a pag. 26 va stralciato "... Le nuove recinzioni devono essere uniformate ad un'altezza di metri 1,50 con la parte in muratura pari a 50 cm. ..." e sostituito con "... Le nuove recinzioni devono essere, fatto salvo particolari e dimostrate esigenze, uniformate ad una altezza di metri 1,50, in zona agricola e vietato qualsiasi tipo di zoccolatura;

a pag. 27 dopo l'ultimo comma va aggiunto:

"Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
- d) gli esemplari arborei non fruttiferi, singoli o in gruppi o in filari, nonchè le siepi esistenti;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonchè le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;

MASSIMO MARZANO BERNARDI

f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;  
In tutte le aree classificate come agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E1 ed E2 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente.

#### OSSERVAZIONI

- In merito alle osservazioni n. 1, 3, 4 punti 3, 5, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, si concorda con la proposta di non accoglimento del Comune, pertanto tali osservazioni vengono respinte.

- In merito alle osservazioni n. 4 punti 2, 4, 6, 9, 11, 13, si concorda con la proposta di accoglimento del Comune pertanto tali osservazioni vengono accolte ed integrate con quanto già previsto all'art. "Fasce di rispetto fluviale F" delle Norme di Attuazione, per un preciso rispetto della normativa.

- In merito alla osservazione n. 2 che riguarda rilievi dell'Ufficio Tecnico Comunale, si considera come apporto collaborativo, e quindi come tale va presa in considerazione e non come osservazione. Tuttavia i contenuti della stessa non si ritengono corretti sotto il profilo urbanistico-progettuale e pertanto non vengono recepiti come modifiche d'ufficio.

- In merito alla osservazione n. 4 punti 1, 7, non si concorda con la proposta di accoglimento del Comune in quanto per il punto 1 si ritiene che operi una scelta arbitraria che va ad escludere i fondi rustici che non costituiscono un assieme vitale, per il punto 2 in concomitanza con l'osservazione n. 2 non si ritiene corretto sotto il profilo urbanistico in quanto consente di realizzare l'annesso rustico indipendentemente dalla connessione con la funzione produttiva in contrasto con quanto previsto dal combinato art. 6 e art. 2 punto B e punto E.

- Si rileva che le perimetrazioni indicanti le aree non interessate dalla variante vista la grossezza del segno può dare adito a incertezze sul confine tra le zone omogenee di tipo A, B, C, D (non oggetto della presente variante) e le sottozone rurali.

Pertanto si precisa che il perimetro delle zone omogenee sopracitate all'esterno delle quali trova applicazione la disciplina per le sottozone rurali ai sensi della L.R. 24/85 rimane determinato dalle previsioni urbanistiche contenute nella tav. 13.1 scala 1:5000 allegata alla D.G.R. 3132 del 24.5.1988 e successive varianti.

2650

22 LUG. 1997

- Si ricorda che le fasce di rispetto cimiteriale sono stabilite in metri lineari 200 dalle mura perimetrali, salvo apposito decreto di riduzione dell'autorità competente; pertanto le diverse zonizzazioni ricadenti all'interno del vincolo, qualora in contrasto con lo stesso, non potranno essere attuate senza il preventivo decreto di riduzione sopracitato.

- Si ricorda inoltre che in caso di contrasto tra le norme di attuazione allegate alla presente variante al P.R.G. e le disposizioni contenute nella L.R. 5.3.1985, n. 24, devono interdersi prevalenti quest'ultime ad eccezione di norme di piano maggiormente restrittive, in particolare per quanto riguarda le distanze dagli allevamenti zootecnici e simili stabilite dall'art. 6 della L.R. 24/85 si fa rilevare che quest'ultime dovranno essere adeguate a quanto disposto con Delibera di Giunta Regionale n. 7949 del 22.12.1989 in attuazione del IV comma dello stesso art. 6 della L.R. 24/85, ad eccezione di norme di piano maggiormente restrittive.

- Si ricorda ancora che per quanto riguarda la distanza dalle strade va applicato quanto disposto dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

Tutto ciò premesso la Commissione Tecnica Regionale con voti 13 favorevoli dei n. 13 presenti aventi diritto al voto ed il voto consultivo favorevole del rappresentante del Comune

#### E' DEL PARERE

che la variante del Comune di San Martino Buon Albergo (VR), sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 punti 1, 2, 4, 5, 6 della L.R. 61/85, di cui alle precedenti valutazioni, come composta da:

- Tav. n. 1 - Intero Territorio Comunale scala 1:5000;
- Tav. n. 2 - Intero Territorio Comunale scala 1:5000;
- Tav. n. 3 - Norme di Attuazione;
- Tav. n. 4, 5, 6, 7, 8 - schede.

Vanno vistati n. 8 elaborati.

**OMISSIS**

IL SEGRETARIO  
F.to MASSIMO MARZANO BERNARDI

IL V. PRESIDENTE  
(F.to LUIGI CHIAPPINI)

### COMMISSIONE TECNICA REGIONALE

« Sezione Urbanistica »

Per copia conforme all'originale

consta di n. 6 fogli.

Venezia, li 9-7-97

IL SEGRETARIO  
MASSIMO MARZANO BERNARDI

AN/15  
N1



DIPARTIMENTO PER LE FINANZE, I TRIBUTI E LA RAGIONERIA

Visto e assunto l'impegno di \_\_\_\_\_ sul cap. \_\_\_\_\_  C del bilancio di previsione per  
 R  
l'esercizio 19\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ (art. 54 della l.r. 9 dicembre 1977, n. 72)

Venezia, \_\_\_\_\_

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme all'originale e viene trasmessa in data odierna alla Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale del Veneto.

Venezia, \_\_\_\_\_

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 45 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 con nota n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

Venezia, \_\_\_\_\_

NON SOGGETTA  
A CONTROLLO