

ALLEGATO AL  
"DOCUMENTO PRELIMINARE"

**INTEGRAZIONE ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**  
**D.G.C. n. 45 del 02/03/2006**  
**per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale**

**CONSIDERATA** la necessità di attivare la procedura concertata tra il Comune di San Martino Buon Albergo (Vr) e la Regione per la formazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, viste le condizioni di omogeneità relative a:

- struttura insediativa;
- struttura geomorfologia;
- caratteristiche storico-culturali;
- ambiente e paesaggio;
- ecc.

**VISTO** l'art.15 della LR 11/2004;

**VISTA** la DGR n. 3178 del 8/10/2004, con la quale vengono adottati gli atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LR 11/2004;

**VISTA** la deliberazione di giunta del Comune di San Martino Buon Albergo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale viene adottato il Documento Preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione;

**VISTO** il parere ai sensi della d.g.r.v. n° 3262 del 24/10/2006 della Commissione regionale per la VAS, in data \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_/45.06;

**VISTA** la nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Dirigente della Direzione Urbanistica della Regione Veneto;

**SI STABILISCE:**

**1. che l'Accordo interviene tra:**

- a) La Regione Veneto quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano;
- b) il Comune di San Martino Buon Albergo quale ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

**2. che l'Accordo riguarda la redazione in forma concertata del Piano di Assetto Territoriale Comunale che presenta i seguenti elementi:**

## **a) Inquadramento fisico – morfologico e territoriale**

Il territorio del Comune di San Martino Buon Albergo si colloca nella fascia dell'alta Pianura Padana, a ridosso delle ultime propaggini dei Monti Lessini, nella zona centrale della provincia di Verona.

Esso confina con i comuni di Verona, Mezzane di Sotto, Lavagno, Caldiero, Zevio e San Giovanni Lupatoto. È composto dal Capoluogo San Martino Buon Albergo e dalle frazioni di Marcellise, Ferrazze e Mambrotta; si estende per una superficie di 34,87 Kmq in direzione predominante N-S e presenta un'escursione altimetrica di 328 m, con quote topografiche comprese tra i +28 m e i +356 m s.l.m.m.; conta una popolazione di 13.852 abitanti residenti al 31 dicembre 2008 (dato Ufficio Anagrafe del Comune).

L'aspetto morfologico del territorio è caratterizzato, nella parte settentrionale, da pendici orografiche collinari, interrotte ad occidente dal fiume Fibbio, che si impostano lungo l'incisione della Valle di Marcellise; questa, aprendosi progressivamente verso sud, tra versanti sempre più dolci e distanti tra loro, si raccorda alle superfici pianeggianti che proseguono fino al limite, posto a sud, costituito dal percorso del fiume Adige.

Possono essere riconosciute nel territorio, tramite la considerazione dei suoi caratteri geofisici, storico - antropici, ambientali e del paesaggio, tre grandi fasce rappresentative.

La fascia settentrionale delle aree collinari di Marcellise e della Musella restituisce l'immagine del paesaggio rurale di collina, dove persiste l'armonia tra le colture tipiche della vite, dell'olivo, del ciliegio ed il bosco, assieme alle aree a pascolo, e dove le pregiate strutture architettoniche delle corti e delle ville impreziosiscono i luoghi. La zona di Marcellise assume rilievo già in età comunale, segnata dallo sviluppo dell'attività di prima lavorazione delle lane e la sua importanza aumenta soprattutto nel '400 poiché l'abbondanza delle acque, la proficua posizione geografica, tra Lessinia e centro urbano, ed i buoni collegamenti viari favoriscono l'insediamento delle grandi tenute e delle ville signorili. La tenuta Musella, formata da un'area collinare prevalentemente boschiva e a pascolo, con coltivazioni di vite e ciliegio, e da una pianeggiante a prato e seminativo, emerge come ambito peculiare per la sua valenza paesistico-ambientale, con al centro la villa Musella e intorno la corona di corti e l'antico centro industriale-fluviale della Cengia.

La fascia centrale è caratterizzata, da un lato, dal rilievo dell'elemento idrografico e dal paesaggio lungo il Fibbio, evocatore della storia degli opifici costruiti lungo il suo corso tra il X e il XIX secolo, con il complesso degli affluenti e dei canali, con le chiaviche e la rete delle grandi fosse di irrigazione, cui è legato l'insediamento delle grandi corti rurali con le residenze e i caratteristici "fenili", e, dall'altro, dall'insediamento del Capoluogo il cui carattere dominante è lo spazio costruito. Tra il tracciato ferroviario e gli ultimi prolungamenti orografici della Musella si colloca il Centro Storico del capoluogo con l'antico nucleo, posto in corrispondenza del ponte sulle acque del Fibbio, lungo l'originario tracciato della Via Postumia. Costituito inizialmente da un centro fortificato chiuso e sviluppatosi successivamente attorno ai centri "industriali" di Cengia e del Ponte, il nucleo si è affermato nel '300 come "Domus" nella "Campanea Minor", la fascia di pianura a nord dell'Adige, per diventare nel '400 un centro autonomo. Oggi all'interno dell'insediamento urbano il sinuoso tracciato del Fibbio si contrappone al segno retto delle infrastrutture della mobilità, che diventano il limite fisico tra il paesaggio della città e quello rurale a sud.

Il territorio è dotato di una rete infrastrutturale significativa, essendo attraversato dall'autostrada A4, con il relativo casello posto in relazione con gli svincoli delle Tangenziali Est e Sud, servito dalla linea ferroviaria Milano-Venezia, percorso dalla SR 11 e dalle strade provinciali per Ferrazze e Marcellise verso nord.

A sud della linea ferroviaria Milano - Venezia e fino all'autostrada si colloca l'area industriale, rimasta pressoché immutata nella sua estensione sin dai tempi in cui fu decisa e progettata durante lo sviluppo industriale del secondo dopoguerra ed il territorio subì una trasformazione radicale, consentendo a San Martino Buon Albergo di sottrarsi alla dipendenza dal settore agricolo. Oltre agli aspetti socio-economici

legati alla congiuntura storica, che influirono sulle dinamiche imprenditoriali, i caratteri che determinarono il successo dell'operazione sono da ricercare nella posizione geografica favorevole del comune, nella grande disponibilità di aree, nelle buone comunicazioni ferroviarie e stradali.

Oltre l'autostrada verso sud si apre il nuovo scenario, rappresentato dalla fascia meridionale del territorio segnata e caratterizzata dai percorsi dei fiumi Antanello ed Adige, dai fossi e dai canali, dalla zona delle risorgive lungo la linea del paleovalveo dell'Adige, dalle grandi corti e dal paesaggio rurale e dalla vegetazione spontanea ontani, salici, canne palustri, ninfee. È questa la zona di pianura a nord dell'Adige, dove dal '300 i grandi possedimenti scaligeri sono valorizzati dalla razionale utilizzazione delle acque e dove nei primi anni del '500 avvengono significative trasformazioni fondiari, finalizzate alla creazione di aree attrezzate per la stabulazione invernale del bestiame insieme allo sviluppo della rete di irrigazione.

**b) Contenuti e finalità del Piano di Assetto del Territorio:**

#### **Contenuti :**

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è lo strumento di *pianificazione urbanistica*, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il "governo del territorio", al fine di perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è redatto in conformità: ai contenuti di cui alla LR11/2004, agli specifici atti di indirizzo, alle direttive urbanistiche regionali del Piano /Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC); agli indirizzi e politiche urbanistiche espressi dalle comunità locali.

#### **Finalità :**

Il Piano di Assetto Territoriale informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle **risorse del territorio**, in particolare di quelle non riproducibili.

In particolare si propone di soddisfare le esigenze della comunità perseguendo:

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli.

Il piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Le determinazioni del piano sono informate ad una approfondita e sistematica conoscenza di tutte le "componenti strutturali del territorio" di origine naturale ed antropica, finalizzate all'individuazione delle "risorse identitarie" ed alle loro correlazioni e integrazioni.

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali o insediativo-strutturali. Definisce inoltre "ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione" del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, al fine di permettere una

lettura integrata delle componenti strutturali del territorio ed dei valori del paesaggio.

**3. di prendere atto del "Documento Preliminare" adottato dall'Amministrazione Comunale di San Martino Buon Albergo con deliberazione di giunta n. del**

**4. di prendere atto delle modalità per la formazione del quadro conoscitivo e delle banche dati, ai sensi dell'art. 50 lett. a) e f) e degli atti di indirizzo adottati con DGR 3178 del 8 ottobre 2004 , e precisamente:**

- a) Si ritiene utile precisare che il quadro conoscitivo, necessario alla redazione del PAT, debba essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio, attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di pervenire ad una valutazione critica nell'impiego dei dati, finalizzata a definire appunto le "condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili", e le "condizioni di fragilità ambientale";
- b) La formazione del Quadro Conoscitivo deve intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia e Regione), organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibili ai diversi livelli.
- c) La formazione del Quadro Conoscitivo deve necessariamente esplicitarsi nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso la compilazione delle seguenti matrici:

- 1. INFORMAZIONI TERRITORIALI DI BASE**
- 2. ARIA**
- 3. CLIMA**
- 4. ACQUA**
- 5. SUOLO E SOTTOSUOLO**
- 6. BIODIVERSITA'**
- 7. PAESAGGIO**
- 8. PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**
- 9. INQUINAMENTI FISICI**
- 10. ECONOMIA E SOCIETA'**
- 11. PIANIFICAZIONE E VINCOLI**

Tali matrici e i tematismi che le compongono dovranno essere strutturati seguendo le specifiche tecniche per la creazione delle banche dati e dei relativi metadati, secondo le indicazioni, previo accordo sulle eventuali modifiche ed integrazioni, della Direzione Urbanistica, avendo come riferimento l'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lettere a) e f) della LR 11/04.

- d) Sulla scorta del presente accordo il progetto dovrà indicare, con riferimento alle matrici di cui alla precedente lettera c), quali dati sono necessari per l'analisi e le

strategie di progetto del territorio in oggetto, e quali dati sono invece facoltativi o addirittura non utili a tale scopo.

**5. di prendere atto che la redazione degli elaborati dovrà attuarsi in riferimento agli atti di indirizzo di cui alle lettere a) e g) dell'art. 50 della LR 11/2004 e che dovranno essere redatti, almeno, i seguenti elaborati:**

- a) relazione generale contenente gli esiti della concertazione e le valutazioni di sostenibilità, oltreché la sintesi del quadro conoscitivo;
- b) relazione di progetto che esponga la sostenibilità delle scelte progettuali;
- c) relazione sintetica per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;
- d) Norme tecniche;
- e) TAV. 1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- f) TAV. 2 Carta delle Invarianti;
- g) TAV. 3 Carta delle Fragilità;
- h) TAV. 4 Carta della Trasformabilità;
- i) banca dati alfa numerica e vettoriale di cui all'art. 13, 3° comma lettera d), della LR 11/04;
- j) altre elaborazioni che si ritengano necessarie;

**6. di prendere atto del seguente programma dei lavori:**

- a) sottoscrizione dell'accordo di pianificazione entro il mese di Maggio 2009;
- b) presa d'atto con deliberazione di Giunta Comunale dell'espletamento della fase di concertazione relativa al documento preliminare, prevista dall'art. 5, attraverso l'approvazione di apposita relazione che esponga le risultanze della concertazione e proponga il recepimento di eventuali modifiche al documento preliminare. Tale fase dovrà concludersi entro 1 mese dalla sottoscrizione;
- c) redazione degli elaborati definitivi costituenti il PAT, incluso l'elaborato di cui alla lettera i) del precedente punto 5) ed il Rapporto Ambientale, entro 3 mesi dal punto precedente;
- d) adozione del PAT da parte del Consiglio Comunale entro 5 mesi dal punto precedente;
- e) convocazione della conferenza di servizi entro 4 mesi dall'adozione del PAT per l'esame delle osservazioni e l'approvazione del piano;
- f) ratifica da parte della Giunta Regionale entro un mese dalla conferenza di servizi conclusiva.

**7. di stabilire che al presente accordo di pianificazione dovrà essere data pubblicità attraverso avvisi pubblici, a mezzo stampa, via internet e mediante invio alle principali associazioni di settore;**

**8. obblighi reciproci**

**a)** La Regione s’impegna a promuovere e a coordinare i rapporti con l’amministrazione locale nella redazione del Piano urbanistico in forma concertata, verificando gli indirizzi metodologici preliminari e definendo i contenuti e gli elaborati del Piano di Assetto del territorio. Il Gruppo di Progettazione sarà composto da personale regionale della Direzione Urbanistica affiancato dalle strutture tecniche comunali incaricate, ovvero da altri tecnici allo scopo designati dall’amministrazione comunale;

**b)** Il Comune si impegnano a :

- rendere disponibili i dati e la documentazione inerente il territorio e lo stato della pianificazione, in suo possesso, nonché eventuali studi ed altro materiale conoscitivo che possa essere di supporto alla redazione dei documenti del PAT.
- fornire la collaborazione degli uffici comunali nell’attività di pianificazione.

**9. valutazione delle osservazioni:** le osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione e deposito, dovranno essere valutate in conferenza di servizi entro 3 mesi dall’adozione del piano. Alla conferenza di servizi oltre al rappresentante del Comune interessato e al rappresentante della Regione, potranno essere presenti i rappresentanti degli enti pubblici che detengano specifiche competenze disciplinari o che sono coinvolti nel procedimento di approvazione.

Le osservazioni accoglibili dovranno configurarsi come osservazioni portatrici di interessi collettivi, coerenti con gli obiettivi del documento preliminare e tendenti a proporre ipotesi di miglioramento del piano. L’accoglimento di tali osservazioni non comporta la ripubblicazione del piano che dovrà invece avvenire nei seguenti casi:

- a) inserimento di previsioni in contrasto con gli obiettivi del documento preliminare;
- b) aumento della capacità insediativa complessiva del piano al di fuori delle tolleranze dimensionali definite nella valutazione di sostenibilità del PAT;
- c) stralcio di specifiche previsioni progettuali di livello strutturale contenute nel piano o inserimento di nuove previsioni di livello strutturale;
- d) modifica sostanziale o stralcio di ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali.

**10. gli interessati sottoscrivono il presente accordo**

a) Regione Veneto

\_\_\_\_\_

b) Comune di San Martino Buon Albergo;

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_