



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

VARIANTE AL PAT n. 2

LR 23 Aprile 2004 n.11

VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO adeguamento al PTCP ed altre azioni

RELAZIONE PROGETTO

2019

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Studio geologico e compatibilità idraulica:

Dott. Geol. Romano Rizzotto

Indagine agronomica:

Studio Benincà

VAS:

dott. Marco Zecchinato

Quadro conoscitivo:

ABITAT Sistemi Informativi Territoriali

Il Progettista Urbanista:

Dott. Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Premessa

Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di PAT approvato dalla Conferenza dei Servizi del 29.09.2011, ratificata con DGR n. 1785 dell'8.11.2011 e pubblicata sul BUR n. 89 del 29.11.2011.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 27.09.2019 l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'adeguamento del PAT alla Legge Regionale 14/2017 sul Contenimento del Consumo di Suolo in riferimento alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018. Sono stati anche approvati n. 5 Piani degli Interventi e precisamente:

PI n. 1 Allineamento conformativo PI/PRG al PAT delibera C.C. n. 64 del 30.07.2012

PI n. 2 Azioni delibera C.C. n. 67 del 24.09.2013

PI n. 3 Aggiornamento scheda Centro Storico delibera C.C. n. 8 del 17.03.2015

PI n. 4 Modifica termini Accordi Pubblico-Privato delibera C.C. n. 58 del 13.10.2014

PI n. 5 Azioni delibera C.C. n. 65 del 13.12.2016.

Con la presente Variante, oltre ad un opportuno processo di aggiornamento e revisione dopo otto anni di vigenza del Piano, si provvederà anche all'adeguamento obbligatorio del PAT al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Verona, che è divenuto efficace ben quattro anni dopo il PAT (01 aprile 2015).

Quindi il primo e fondamentale obiettivo della Variante consiste nell'adeguamento del PAT al PTCP per rendere lo strumento urbanistico comunale conforme al piano territoriale provinciale.

Sono poi previste una serie di modifiche dovute anche in parte alle richieste dei soggetti privati a mezzo di manifestazione d'interesse per modeste azioni e/o per soppressioni di quanto originariamente richiesto e/o previsto.

Altre modifiche di minimo impatto rispetto all'impianto originario sono state apportate allo stesso strumento urbanistico comunale strategico per renderlo sempre più coerente alle mutate esigenze economiche degli operatori con modalità di assestamenti degli strumenti urbanistici improntate al dinamismo dell'Amministrazione Comunale.

Si è proceduto a studi interdisciplinari effettuati dall'Agronomo, dal Geologo, dal Naturalista e dal Tecnico VAS e VInCA.

Procedure Variante al PAT

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere la Variante al PAT n. 2 ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004 che si riporta qui di seguito.

Art. 14 Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio

1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.

2. 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 con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.

4. La giunta provinciale approva il piano entro centoventi giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.

5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.

6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:

a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;

b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;

c) la tutela delle invariante di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica;

c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).

7. Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune

indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).

8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.

9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.

10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo.

11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

La Variante

Adeguamento al PTCP

L'adeguamento al PTCP riguarda sia l'aspetto normativo che cartografico.

Per la Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale sono state effettuate le seguenti modifiche e/o integrazioni:

- Inserimento della Fascia di ricarica degli acquiferi escludendo la parte nord-orientale del territorio comunale;
- Inserimento della Centrale elettrica di trasformazione e distribuzione a sud-est del territorio comunale a Sud della ferrovia e a Nord della Strada Porcilana;
- Inserimento dell'ambito del PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale corrispondente al confine comunale.

Per la Tavola 2 Carta delle Invarianti sono state effettuate le seguenti modifiche e/o integrazioni:

- Inserimento Strada Romana – Strada Statale Lombardo-Veneta corrispondente alla SR 11;
- Inserimento di manufatti dell'archeologia industriale, ovvero l'ex oleificio a Ferrazze, l'ex zuccherificio nel Capoluogo vicino alle ferrovie, l'ex pesa pubblica lungo la SR 11 e il "vecchio" deposito ferroviario nelle vicinanze della stazione;
- Inserimento dell'architettura del '900 in riferimento al PTRC e agli edifici di pregio architettonico del PTCP, ovvero Villa Girasole situata nella Frazione di Marcellise e la Chiesa di Cristo Risorto nel Capoluogo a Borgo della Vittoria;
- Inserimento della Grotta ad Est della Frazione di Ferrazze all'interno della Tenuta Musella;
- Inserimento dei biotopi regionali individuati nell'area del Parco Pontoncello a sud, nell'area del Bosco della Fratta e nella zona a nord-ovest di Marcellise;
- Inserimento ambito naturale delle dorsali nella parte nord-occidentale del territorio comunale;
- Inserimento strade del Vino: Soave Doc e Arcole Doc nella parte settentrionale del territorio comunale;
- Inserimento degli ambiti di vigneto, oliveto e frutteto.

Per la Tavola 3 Carta delle Fragilità sono state effettuate le seguenti modifiche e/o integrazioni:

- Inserimento aree stabili suscettibili di amplificazione sismica corrispondente all'intero territorio comunale;

- Inserimento di una sola sorgente in corrispondenza del fondovalle di Marcellise. L'altra sorgente a sud del territorio comunale in Località Palù, individuata dal PTCP, non è stata inserita, in quanto le verifiche effettuate dal Geologo con rilievi in sito hanno evidenziato che non si tratta di sorgente ma di una testata di uno dei diversi canali di bonifica e di drenaggio dell'area a deflusso difficoltoso;
- Inserimento come fragilità ambientale il sito inquinato nell'area golenale nei pressi della Località Mambrotta.

Per la Tavola 4 Carta della Trasformabilità sono state effettuate le seguenti modifiche e/o integrazioni:

- Inserimento dell'ambito produttivo consolidato di interesse provinciale;
- Individuazione degli ambiti produttivi di interesse comunale consolidati e non connessi;
- Individuazione di due grandi strutture di vendita esistenti;
- Inserimento di un edificio individuato dal PTCP come edificio di pregio architettonico corrispondente alla Chiesa Parrocchiale di Cristo Risorto nel Borgo della Vittoria, quale edificio e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Revisione complessiva della Rete Ecologica Comunale costituita da aree nucleo, corridoi ecologici principali, aree di connessione naturalistica, isole ad elevata naturalità, aree di rinaturalizzazione e barriere infrastrutturali con due modifiche dei corridoi principali rispetto a quelli del PTCP, in recepimento di due richieste di manifestazione d'interesse di privati cittadini.

Alcune modifiche sono solo a livello normativo e non trovano una corrispondenza cartografica e precisamente:

- Art. 2 Efficacia del PAT: inserite norme di adeguamento, transitorie e in caso di conflitto tra PAT e PTCP/PTRC;
- Art. 12.4.2 Aree di risorgiva: adeguamento normativo al PTCP artt. 22-25;
- Art. 18.8.1 Centro Olimpia: adeguamento normativo al PTCP artt. 87, 88 e 89;
- Art. 19.2 Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità: adeguamento normativo al PTCP artt. 70 e 87;
- Art. 21 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS: adeguamento normativo al PTCP;
- Art. 25 Criteri e indirizzi per una progettazione sostenibile: adeguamento normativo al PTCP art. 39;
- Art. 26 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico: adeguamento normativo al PTCP artt. 31, 32, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45;

- Art. 26.4 Mitigazione per le acque reflue di scarico: adeguamento normativo al PTCP;
- Art. 29.2.1 ATO P1.1 Polo Produttivo, punto 9 terz'ultimo comma: tolto un refuso nella redazione del PAT originario relativamente ad una linea di sviluppo insediativo del sistema produttivo che non era e non è presente in Tavola 4 Carta della Trasformabilità;
- Art. 30 Riepilogo dimensionamento generale per ATO: azione dell'Amministrazione Comunale in merito all'assestamento del dimensionamento del sistema residenziale.

Manifestazioni d'interesse dei Soggetti Privati

Sono state effettuate modifiche di Variante al PAT che riguardano precise richieste dei Soggetti Privati che qui di seguito vengono descritte:

- Soppressione del Centro Servizi per l'Automobile, ovvero di un'area prevista dal PAT vigente nell'ATO P1.1 Polo Produttivo sul confine orientale del territorio comunale a Sud della Ferrovia e a Nord della Strada Provinciale "Porcilana" destinata a comprendere tutti i servizi necessari alla manutenzione ed alla cura dell'auto, includendo quanto è di contorno nel caso specifico (accessori, componentistica, carrozzeria, meccanica, impiantistica elettrica ed elettronica, punti per la revisione e rilascio di bollino blu etc.) ed una struttura ricettiva nella tipologia di autohotel. Conseguente in sede di Piano degli Interventi si dovrà individuare come attività produttiva in zona impropria da confermare con relativa scheda l'intera zona attualmente occupata dall'attività di autofficina con ammissibilità di destinazioni d'uso proprie della città consolidata economica produttiva della pianificazione vigente, oltre a quelle già esistenti.
- Modesto ampliamento dell'attività produttiva esistente da localizzare a Sud dell'autostrada, previa revisione del corridoio ecologico provinciale e relativa compensazione da parte del Tecnico Naturalista incaricato.
- Modifica/rettifica da parte del Geologo incaricato dell'invariante geologica di risorgiva di terrazzo a seguito indagine geologica e approfondimenti della normativa di carattere generale sull'ammissibilità di strutture di supporto all'interno della stessa zona. È stato, inoltre, rivisto da parte del Tecnico Naturalista incaricato il corridoio ecologico principale in Località Formighé sul confine sud-orientale del territorio comunale con relativa compensazione.
- Soppressione di una linea preferenziale di sviluppo insediativo della pianificazione vigente in località Mambrotta, dovuta all'impossibilità di procedere all'edificazione a causa della presenza della fascia di rispetto data da un allevamento zootecnico insediativo.
- Soppressione di un'area a servizi di interesse comune esistente adiacente all'area sportiva Centro Olimpia sul versante nord-occidentale, in quanto trattasi di un'area di proprietà privata non attuata e adiacente ad un Nucleo Storico; inoltre l'area è inserita nella pianificazione comunale con vincolo di esproprio da circa quindici anni e non si è mai proceduto all'attuazione della stessa.
- Individuazione di un'opera incongrua costituita da allevamenti zootecnici intensivi all'interno del Nucleo Rurale nelle vicinanze del centro abitato di Mambrotta (Bene Culturale n. 130).

- Individuazione di un'opera incongrua nella Frazione di Marcellise, costituita da fabbricati un tempo utilizzati come scuderie all'interno del Nucleo Rurale (Bene Culturale n. 10).
- Modifica della normativa relativa alla Tutela dei Corsi d'acqua in riferimento all'art. 41 LR 11/2004 in modo tale da rendere possibili nuovi interventi edilizi solo se destinati alla residenza (del proprietario o del custode), purché connessi ad una attività produttiva agricola esistente e con i requisiti di cui all'art. 44 comma 2 della LR 11/2004 e a condizione che tali interventi abbiano caratteristiche tipologiche, architettonico e formali adeguate al contesto ambientale circostante; dovranno essere utilizzati materiali coerenti alle caratterizzazioni tradizionali della zona agricola.

Altre azioni di modifica dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale ha deciso di effettuare ulteriori azioni di Variante al PAT per migliorarlo e per aggiornarlo. Di seguito si riportano tali modifiche in modo dettagliato.

- Revisione dell'area di urbanizzazione consolidata del PAT originario in riferimento all'aggiornamento dei PI approvati successivi al PAT e alla verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale delle aree di sviluppo insediativo previste dal PAT già urbanizzate o con PUA convenzionato.
- In località Ferrazze inserimento di una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG), dovuta a verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in cui si è riscontrato che tale area, indicata nel PAT originario come area urbana consolidata, non è stata attuata e non vi è nemmeno un PUA convenzionato; pertanto si è provveduto ad inserirla come una previsione di sviluppo residenziale, stralciando, però, la parte di zona classificata dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come aree P3 e P4 (pericolosità elevata e molto elevata).
- Decisione di non confermare la linea preferenziale di sviluppo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG) in Località Campalto, in quanto non è mai stata attuata e per la quale è intervenuta la decadenza. Viene trasferita una volumetria residenziale, derivante dal PRG residuo, pari a 11.633 mc dall'ATO A2.1 Pianura Meridionale all'ATO R1.1. Capoluogo.
- Spostamento della volumetria derivante da area di riqualificazione e riconversione con eliminazione degli allevamenti zootecnici intensivi nella Frazione di Marcellise in Via Ca' Brusà. Il credito edilizio è da trasferire in area idonea all'edificazione in altro ATO e non può più essere riutilizzato in loco come previsto dal PAT vigente, il quale aveva confermato le previsioni della pianificazione previgente (ex PRG). Pertanto viene trasferita una volumetria residenziale, derivante dal PRG residuo pari a 5.000 mc, dall'ATO A1.1 Mambrotta all'ATO R1.1 Capoluogo.
- Assestamento del dimensionamento dei vari ATO in riferimento alle soppressioni e altre azioni dell'Amministrazione Comunale. Vedasi nel dettaglio la parte relativa al Dimensionamento.
- Revisione della perimetrazione di due Beni Culturali in riferimento all'effettiva area di pertinenza della Corte Rurale a seguito verifica della schedatura dei Beni Culturali effettuata ancora con la pianificazione previgente (ex PRG). Nello specifico uno è situato a nord-ovest del territorio comunale e dell'abitato di Marcellise (BC n. 4) e l'altro a sud-est dello stesso centro abitato (BC n. 18).

Aggiornamento a leggi o decreti successivi alla redazione del PAT originario

Sono state effettuate modifiche a seguito di aggiornamenti alle nuove leggi o decreti successivi alla redazione del PAT originario qui di seguito elencati:

- Aggiornamento cartografico della Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale delle aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento alla Variante al PAI (2017) e con l'individuazione delle aree di attenzione. Aggiornamento cartografico e normativo nella Tavola 3 Carta delle Fragilità e all'art. 12.5 delle aree soggette a dissesto idrogeologico – aree esondabili e a deflusso difficoltoso.
- Aggiornamento cartografico nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del Vincolo Monumentale DLgs 42/2004 art. 10 all'interno della Tenuta Musella in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali e soppressione di un vincolo lungo la SR11, in quanto risultava errato.
- Aggiornamento cartografico nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 136 in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali.
- Aggiornamento cartografico nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e nella Tavola 4 Carta della Trasformabilità della linea dell'Alta Capacità in riferimento alla Deliberazione del CIPE n. 84/2017 del 22 dicembre 2017.
- Aggiornamento cartografico e normativo nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e all'art. 8.10 Allevamenti zootecnici intensivi a seguito della classificazione effettuata in riferimento alla DGR 856/2012 in sede del Piano degli Interventi n. 5 da parte dell'Agronomo incaricato.
- Aggiornamento cartografico e normativo nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e all'art. 8.11 Aree a rischio di incidente rilevante in riferimento al DLgs 105/2015 e a studi specifici di RIR.
- Adeguamento normativo art. 8.5 Viabilità/Fasce di rispetto in adeguamento all'art. 41 comma 4ter della LR 11/2004.
- Adeguamento normativo art. 8.8 Cimiteri/Fasce di rispetto in adeguamento all'art. 41 comma 4bis della LR 11/2004.

Valutazioni comparative tra la Variante al PAT ed il PAT originario

Per ogni voce di legenda di ogni Tavola della Variante al PAT n.2 sono evidenziate, comparate e descritte le modifiche effettuate rispetto al PAT vigente con lo specifico riferimento agli articoli delle Norme Tecniche.

Vengono riportate, inoltre, le modifiche alle Norme Tecniche che non hanno riferimento cartografico.

Tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	PAT Vigente	Variante PAT n.2
VINCOLI		
Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004	Art.5.1	Aggiornato in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali.
Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004 corsi d'acqua	Art.5.2	Revisionato in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
Vincolo monumentale DLgs n.42/2004 - ambiti	Art.5.3	Aggiornato in riferimento ai nuovi Decreti Ministeriali all'interno della Tenuta Musella e la soppressione di un vincolo monumentale lungo la SR 11, in quanto errato.
Vincolo monumentale DLgs n.42/2004 – elementi puntuali		
Vincolo di destinazione forestale LR n.52/1978 art.15 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004 - zone boscate	Art.5.4	Aggiornato in riferimento ai nuovi Decreti di accertamento di non boscosità della Regione Veneto
Vincolo idrogeologico-forestale RDL 30/12/23 n.3267	Art.5.5	Invariato
Vincolo sismico zona 3 OPCM 3519/2006 e smi (intero territorio)	Art.5.6	Invariato
Rete Natura 2000 Sito d'Importanza Comunitaria	Art.6	Invariato
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE		
Piano d'Area Quadrante Europa	Art.7.1	Invariato
PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	Non presente	Art. 7.5 Nuova voce di Variante al PAT n.2 in adeguamento al PTCP
Centri Storici	Art.7.2	Invariati
Fascia di ricarica degli acquiferi	Non presente	Art. 7.4 Nuova voce di Variante al PAT n.2 in adeguamento al PTCP
Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI	Art.7.5	Aggiornate in riferimento al PAI Decreto Segretariale n°10 del 16.10.2015

Tavola 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	PAT Vigente	Variante PAT n.2
FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA		
Idrografia Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904	Art.8.1	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
Discariche	Art.8.2	Modificate come da Piano degli Interventi vigente a seguito verifiche del Geologo; vedere relativi allegati
Cave attive	Art. 8.2.1 Nuovo articolo inserito, in quanto nel PAT vigente è presente solo la voce di legenda.	Inserite a seguito verifiche e approfondimenti effettuati da parte del Geologo incaricato
Depuratore	Art.8.3	Invariato
Pozzi di prelievo per uso idropotabile/fasce di rispetto DPR 236/1998	Art.8.4	Invariati
Viabilità/Fasce di rispetto DLgs 285/1992	Art.8.5	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale.
Ferrovia/Fasce di rispetto	Art. 8.6.1	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale.
Alta Capacità/Fasce di Rispetto	Art. 8.6.2	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale e aggiornata alla Deliberazione del CIPE n. 84/2017 del 22 dicembre 2017
Schema direttore tratto viabilità sovracomunale	Art. 19	Invariato
Elettrodotti LR 27/1993	Art.8.7	Modificati in riferimento alla nuova cartografia regionale.
Centrale elettrica di trasformazione e distribuzione	Non presente	Art. 8.7 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP
Cimiteri/Fasce di rispetto TU leggi sanitarie - RD 1265/1934 LR 11/04 art. 41 comma 4bis	Art.8.8	Invariati; modificati leggermente in riferimento alla nuova cartografia regionale.
Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	Art.8.9	Invariati
Allevamenti Zootecnici Intensivi DGR 7949/1989	Art.8.10	Aggiornati a seguito studi agronomici in riferimento alla DGR 856/2012
Aree a rischio di incidente rilevante	Art. 8.11	Riviste; eliminata un'attività RIR a seguito indagini e studi di dettaglio effettuati da Tecnici specialisti incaricati. Modificata la normativa di carattere generale relativa all'attività RIR effettivamente esistente sul territorio comunale (Ditta SOL gas primari srl).

Tavola 2 Carta delle Invarianti	PAT Vigente	Variante PAT n.2
INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA		
Area interessata dalle risorgive di terrazzo	Art.9	Aggiornata in riferimento a studi approfonditi da parte del Geologo incaricato. Vedere relazione geologica. Conseguentemente è stata effettuata una modifica/rettifica di un'area a seguito di manifestazione interesse
Traccia di corso fluviale estinto: paleomeandro dell'Adige	Art.9	Invariato
Grotta	Non presente	Art. 10 Aggiunta in adeguamento al PTCP
Fiume Adige	Art.10	Modificato in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
Corsi d'acqua	Art.12.4.1	Modificati in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA		
Tenuta Musella	Art. 10.1	Modificata in riferimento a studi di dettaglio effettuati in sede di redazione di Piano degli Interventi
Bosco della Fratta	Art. 10	Invariato
Elementi del sistema ecorelazionale – biotopi regionali	Non presente	Art. 10 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP
Ambito di golena del Fiume Adige Ambito fluviale del Fibbio e dell'Antanello Ambito di risorgiva	Art. 10	Invariato
Ambito naturale delle dorsali	Non presente	Art. 10.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP
Strada del vino – SOAVE DOC	Non presente	Art. 10.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP in riferimento alla cartografia a scala di maggior dettaglio
Strada del vino –ARCOLE DOC	Non presente	Art. 10.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP in riferimento alla cartografia a scala di maggior dettaglio
Itinerari escursionistici	Non presente	Art. 10.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP in riferimento alla cartografia a scala di maggior dettaglio

Tavola 2 Carta delle Invarianti	PAT Vigente	Variante PAT n.2
INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA		
Zona vigneti DOC	Art. 11 Sostituisce le voci del PAT vigente Vigneto DOC Valpolicella e Vigneto DOC Soave	Aggiornata in adeguamento al PTCP
Vigneto	Tema non presente	Art.11 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Oliveto	Tema non presente	Art.11 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Frutteto	Tema non presente	Art.11 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Frutticoltura specializzata	Art. 11	Invariata
INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE-ARCHITETTONICA		
Centri Storici	Art.16.1	Invariati
Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico - ambientale esterna al centro storico	Art.16.2	Revisione di due ambiti di Nucleo Storico a seguito verifica della schedatura dei beni Culturali effettuata ancora con la pianificazione previgente (ex PRG). Nello specifico sono stati ridotti gli ambiti in riferimento alla reale area di pertinenza dei Beni Culturali.
Edifici e complessi di valore storico-monumentale	Art. 17.1	Aggiunto un edificio in adeguamento al PTCP individuato dallo stesso come edificio di pregio architettonico, corrispondente alla Chiesa Parrocchiale Cristo Risorto nel Borgo della Vittoria.
Architetture del '900 da PTRC	Non presente	Art. 17.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP. Inserito l'edificio Villa Girasole situato nella Frazione di Marcellise.
Archeologia industriale	Non presente	Art. 17.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP, con l'individuazione di quattro edifici corrispondenti all'ex oleificio a Ferrazze, all'ex edificio all'interno del complesso "Citterio Pozzan" nel Capoluogo vicino alla ferrovia, all'ex pesa pubblica lungo la SR 11 e al "vecchio" deposito ferroviario nelle vicinanze della stazione.
Strada romana – Strada Statale lombardo-veneta	Non presente	Art.17.4 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.

Tavola 3 Carta delle Fragilità	PAT Vigente	Variante PAT n.2
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI		
Area idonea	Art.12.3.1	Invariata
Area idonea a condizione Tipologia di condizione:	Art.12.3.2 Art.12.3.3 Art.12.3.4 Art.12.3.5 Art.12.3.6	Invariate
Caratteristiche geomorfologiche		
Vulnerabilità intrinseca all'inquinamento elevata o elevatissima		
Caratteristiche idrogeologiche		
Cave		
Rischio idrogeologico		
Area non idonea	Art.12.3.7	Modificata in seguito all'adeguamento delle aree esondabili della Variante al PAI
AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO		
Area esondabile	Non presente	Art. 12.5 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP
Area di risorgiva	Art.12.4.2	Modificata in riferimento a studi di dettaglio e approfondimenti effettuati dal Geologo incaricato
ZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA		
Aree stabili suscettibili ad amplificazione sismica (coincidente con il territorio comunale)	Non presente	Art. 12.7 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
ELEMENTI DI TUTELA		
Fiume Adige	Art. 12.4.1	Adattato alla nuova cartografia regionale
Corsi d'acqua	Art. 12.4.1	Modificati in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
Idrografia – Zone di tutela art. 41 LR11/2004	Art. 8.1	Modificate in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua e in riferimento alla verifica puntuale delle zone di esclusione ai sensi dell'art. 142 comma 2 DLgs 42/2004
Sorgente	Non presente	Art.12.4.2 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP. A seguito verifica di dettaglio e di approfondimenti effettuati dal Geologo incaricato è stata inserita solamente una delle due sorgenti individuate dal PTCP, in quanto quella indicata a sud del territorio comunale non esiste

Tavola 3 Carta delle Fragilità	PAT Vigente	Variante PAT n.2
Aree già destinate a bosco interessare da incendi	12.4.4	Invariate
Aree di pregio paesaggistico: Rete ecologica locale	Art. 13.1	Modificate in seguito alla nuova Rete ecologica locale – Vedasi Tavola 4
Aree di tutela a rischio archeologico	Art.12.4.1	Invariate
FRAGILITA' AMBIENTALE		
Sito inquinato	Non presente	Art. 12.6 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.

Tavola 4 Carta della Trasformabilità	PAT Vigente	PAT Variante
AZIONI STRATEGICHE		
Area di urbanizzazione consolidata residenziale	Art.18.1	Modificata in seguito agli aggiornamenti derivanti dai Piani degli Interventi approvati. È stato fatto, inoltre, un adeguamento delle aree dovuto all'aggiornamento della cartografia regionale.
Area di urbanizzazione consolidata produttiva	Art.18.1	Modificata in seguito agli aggiornamenti derivanti dai Piani degli Interventi approvati. È stato fatto, inoltre, un adeguamento delle aree dovuto all'aggiornamento della cartografia regionale.
Aree della programmazione urbanistica previgente	Art.18.9	Modificate in seguito alle verifiche dell'Ufficio Tecnico Comunale effettuate per le aree attualmente già urbanizzate o convenzionate e alle decisioni dell'Amministrazione Comunale di non confermare alcune aree per le quali è intervenuta la decadenza (Località Campalto e Frazione di Mambrotta). In località Ferrazze è stata inserita una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG), dovuta a verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in cui si è riscontrato che tale area, indicata nel PAT originario come area urbana consolidata, non è stata attuata e non vi è nemmeno un PUA convenzionato; pertanto si è provveduto ad inserirla come una previsione di sviluppo residenziale, stralciando, però, la parte di zona classificata dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come aree P3 e P4 (pericolosità elevata e molto elevata).
Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato	Non presente	Art.18.9 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Aree di riqualificazione e riconversione	Art.18.2	Invariate
Aree di riqualificazione e riconversione: Area Polifunzionale	Art.18.2.1	Invariata
Ambiti produttivi di interesse comunale non connessi	Non presente	Art. 18.2 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati	Non presente	Art. 18.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP.
Azioni della pianificazione di livello superiore PAQE: 1 – Porta della Musica 2 – Polo Tecnologico Bios 3 – Centro Olimpia 4 – Tenuta Musella	Art. 18.4 Art. 18.5 Art. 18.8.1 Art. 10.1	Invariata Invariato Invariato Invariata

Tavola 4 Carta della Trasformabilità	PAT Vigente	PAT Variante
Grandi strutture di vendita	Non presente	Art. 18.3 Tema già presente nelle Norme Tecniche e adeguato alle Norme Tecniche del PTCP, inserendolo anche in cartografia
Area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione: Distretto Polifunzionale	Art. 18.6	Invariata
Aree idonee a interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 18.7	Invariate
Opere incongrue	Art. 18.10	Inserite due nuove opere incongrue: una a sud della Frazione di Mambrotta e l'altra ad ovest della Frazione di Marcellise all'interno di un Nucleo Storico.
Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 18.9	L'Amministrazione Comunale ha deciso di non confermare due linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale della pianificazione previgente, una nella Frazione di Mambrotta e l'altra in Località Campalto. Inoltre, a seguito delle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale delle aree della pianificazione previgente, sono state stralciate altre due linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale sempre della pianificazione previgente dovute all'attuazione delle opere di urbanizzazione delle stesse o da PUA convenzionato. Tali aree sono state indicate come area di urbanizzazione consolidata. In località Ferrazze è stata inserita una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale della pianificazione previgente (ex PRG), dovuta a verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, in cui si è riscontrato che tale area, indicata nel PAT originario come area urbana consolidata, non è stata attuata e non vi è nemmeno un PUA convenzionato; pertanto si è provveduto ad inserirla come una previsione di sviluppo residenziale, stralciando, però, la parte di zona classificata dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come aree P3 e P4 (pericolosità elevata e molto elevata).
Linee preferenziali di sviluppo insediativo economico-produttivo	Art. 18.9	L'Amministrazione Comunale ha deciso di non confermare una linea preferenziale di sviluppo insediativo produttivo a sud della SP 38 "La Porcilana" sul confine orientale del territorio comunale. E' stata soppressa, inoltre, la linea preferenziale di sviluppo insediativo produttivo a sud dell'Autostrada A4 nelle vicinanze del casello autostradale in adeguamento alle prescrizioni della Provincia di Verona.

Tavola 4 Carta della Trasformabilità	PAT Vigente	PAT Variante
Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza esistenti	Art. 18.8	Modificati in seguito agli aggiornamenti derivanti dalle verifiche dei Piani degli Interventi approvati e alla modifica della cartografia regionale. Su precisa manifestazione d'interesse di un Soggetto Privato soppressione di un'area a servizi adiacente all'area sportiva Centro Olimpia sul versante nord-occidentale, in quanto trattasi di un'area di proprietà privata non attuata e adiacente ad un Nucleo Storico.
Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza di previsione	Art. 18.8	Modificati: l'Amministrazione Comunale ha deciso di non confermare due zone a servizi di interesse comunale, una nelle vicinanze del Centro Olimpia e l'altra sul confine sud-orientale del territorio comunale
Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo	Art.19.3	Invariata
VALORI E TUTELE		
Centri Storici	Art. 16.1	Invariati
Ville Venete	Art. 16.3	Aggiornate in riferimento alla nuova cartografia regionale
Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	Art. 17.1	Aggiornati in riferimento alla nuova cartografia regionale, soppressione di un edificio lungo la SR11 che non risulta vincolato e aggiunto un edificio in adeguamento al PTCP individuato dallo stesso come edificio di pregio architettonico
Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico	Art.16.2	Revisione della perimetrazione di due Beni Culturali in riferimento all'effettiva area di pertinenza della Corte Rurale a seguito verifica della schedatura dei Beni Culturali effettuata ancora con la pianificazione previgente (ex PRG). Nello specifico uno è situato a nord-ovest del territorio comunale e dell'abitato di Marcellise e l'altro a sud-est dello stesso centro abitato.
Pertinenza scoperta da tutelare	Art.17.2	Modificata in riferimento al nuovo vincolo monumentale all'interno della Tenuta Musella
Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art.17.3	Invariati
Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Art.18.12	Invariati
Ambito del Parco Pontoncello	Art.13.3	Invariato
Area nucleo (core area)	Art.13.1	Voce di legenda eliminata in adeguamento alla Rete Ecologica del PTCP – non sono presenti aree nucleo all'interno del territorio comunale.

Tavola 4 Carta della Trasformabilità	PAT Vigente	PAT Variante
Corridoi ecologici principali	Art.13.1	Modificati in adeguamento al PTCP con due revisioni in corrispondenza di previsioni di nuovi interventi e conseguente incremento per compensazione in altre aree come previsto dal PTCP. Vedere relazione ambientale dell'Agrologo. Le revisioni sono state effettuate una in località Formighè sul confine sud-orientale del Comune di San Martino Buon Albergo nelle vicinanze di un Nucleo Storico e l'altra a Sud della Ferrovia e dell'area produttiva idonea ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale ad est del territorio comunale.
Aree di connessione naturalistica (buffer zone)	Art.13.1	Modificata in adeguamento al PTCP
Isole ad elevate naturalità (stepping stone)	Art.13.1	Modificata in adeguamento al PTCP
Aree di rinaturalizzazione	Non presente	Art.13.1 Nuova voce di legenda Variante al PAT n. 2 in adeguamento al PTCP
Barriere infrastrutturali	Art.13.2	Modificate. Sono state indicate come simboli e non più aree e sono state posizionate solo dove insiste la nuova rete ecologica in adeguamento al PTCP, aggiungendone due in più; vedere relazione agronomica.
Idrografia principale	Art.12.4.1	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale, che ha modificato i corsi d'acqua.
VIABILITA'		
Autostrada A4 Milano-Venezia	Art.19.1	Invariata
Tangenziali	Art.19.1	Invariate
Strade di connessione territoriale	Art.19.1	Invariate
Ferrovia	Art.19.5	Invariata
TAV – Alta Capacità	Art.19.5	Modificata in riferimento alla nuova cartografia regionale e aggiornata alla Deliberazione del CIPE n. 84/2017 del 22 dicembre 2017
Schema direttore tracciato viabilità territoriale Sistema delle Tangenziali Venete	Art.19	Invariato
Schema direttore tratto viabilità sovracomunale	Art.19	Invariato
AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		
Ambiti Territoriali Omogenei ATO	Art.27, art.28 e successivi	Invariati

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE SENZA RIFERIMENTO CARTOGRAFICO

Art. 2 Efficacia del PAT Inserite norme di adeguamento, transitorie e in caso di conflitto tra PAT e PTCP/PTRC
Art. 3.1 Vincoli Implementato l'elenco dei vincoli indicati nella Tavola 1 del PAT.
Art. 3.2 Invarianti Implementato l'elenco delle invarianti indicate nella Tavola 2 del PAT.
Art. 3.3 Fragilità Implementato l'elenco delle fragilità indicate nella Tavola 3 del PAT.
Art. 3.4 Azioni di tutela e azioni strategiche Implementato l'elenco delle azioni di tutela e delle azioni strategiche indicate nella Tavola 4 del PAT.
Art. 8 Idrografia/servitù idraulica e zona di tutela – Fasce di rispetto Modifica normativa all'interno della zona di tutela di cui all'art. 41 della LR 11/2004.
Art. 8.5 Viabilità – Fasce di rispetto Aggiornamento a leggi normative
Art. 8.8 Cimiteri – Fasce di rispetto Aggiornamento a leggi normative
Art. 12.4.2 Aree di risorgiva Adeguamento agli artt. 22-25 del PTCP
Art. 18.2 Area di riqualificazione e riconversione Spostamento della volumetria derivante da area di riqualificazione e riconversione con eliminazione degli allevamenti zootecnici intensivi nella Frazione di Marcellise in Via Ca' Brusà. Credito edilizio da trasferire in area idonea all'edificazione in altro ATO e non più da riutilizzare in loco come previsto dal PAT vigente, il quale aveva confermato le previsioni della pianificazione previgente (ex PRG).
Art. 18.8.1 Centro Olimpia Adeguamento normativo al PTCP artt. 87, 88 e 89
Art. 19.2 Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità Adeguamento normativo al PTCP artt. 70 e 87
Art. 20 Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP), per le varianti di cui al DGR n. 832/2010 Aggiornamento a leggi normative
Art. 21 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS Adeguamento normativo al PTCP
Art. 25 Criteri e indirizzi per una progettazione sostenibile Adeguamento normativo al PTCP art. 39
Art. 26 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico Adeguamento normativo al PTCP artt. 31, 32, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45
Art. 26.4 Mitigazione per le acque reflue di scarico Adeguamento normativo al PTCP
Art. 29.2.1 ATO P1.1 Polo Produttivo Punto 9 terz'ultimo comma: Tolto un refuso nella redazione del PAT originario relativamente ad una linea di sviluppo insediativo del sistema produttivo che non era e non è presente in Tavola 4 Carta della Trasformabilità
Art. 30 Riepilogo dimensionamento generale per ATO Azione dell'Amministrazione Comunale in merito all'assestamento del dimensionamento del sistema residenziale

DIMENSIONAMENTO

Con la Variante al PAT n. 2 l'Amministrazione Comunale ha inteso effettuare una redistribuzione interna tra i vari ATO del volume del sistema residenziale a seguito della soppressione di tre linee preferenziali di sviluppo insediativo della pianificazione previgente (ex PRG), che non sono mai state attuate e né sono stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi previsti, e di un'area di riqualificazione e riconversione situata nella Frazione di Marcellise in Via Ca' Brusà, la cui soppressione comporta un credito edilizio da trasferire in area idonea all'edificazione in altro ATO e non più da riutilizzare in loco come previsto dal PAT vigente, il quale aveva confermato le previsioni della pianificazione previgente (ex PRG). Pertanto una parte del volume residuo della pianificazione previgente (ex PRG) viene inserito nel volume previsto dal PAT, rimanendo invariato il volume totale.

Nello specifico sono stati sottratti dall'ATO A1.1 Marcellise 5.000 mc, dall'ATO A2.1 Pianura Meridionale 11.633 mc e dall'ATO A2.2 Mambrotta 10.000 mc, che sono stati inseriti tutti nell'ATO R1.1 del Capoluogo per un incremento di 26.633 mc.

Risulta, pertanto, che l'ATO A1.1 Marcellise passa da 34.552 mc a 29.552 con una diminuzione del 14,5%, l'ATO A2.1 Pianura Meridionale passa da 50.360 mc a 38.727 mc con una diminuzione del 23%, l'ATO A2.2 Mambrotta passa da 45.690 a 35.690 con una diminuzione del 4,6% e l'ATO R1.1 passa da 142.178 mc a 168.111 mc con un incremento del 18,73%.

Il volume totale aggiuntivo del PAT rimane invariato, ovvero 444.000 mc corrispondente a 2.960 abitanti aggiuntivi.

Conseguentemente anche il calcolo degli standard rimane invariato rispetto al PAT vigente, comportando una superficie a standard pari a 88.800 mq, dati dal calcolo di 30 mq per abitanti teorico e, quindi, da $2.960 \times 30 = 88.800$ mq.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli altri sistemi, industria-artigianato, commerciale-direzionale e turistico-ricettivo, con la Variante al PAT n. 2 si conferma il dimensionamento del PAT vigente non essendoci alcuna modifica.

Di seguito vengono riportate le tabelle riepilogative dei vari sistemi per ATO con evidenziate in colore rosso le modifiche apportate dalla Variante al PAT n.2.

CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA VARIANTE AL PAT N. 2

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.
A 1.1	Marcellise	1.081	50	7.561	147	21.991	197	29.552	1.278
A 1.2	Tenuta Musella	80	0	0	20	3.000	20	3.000	100
A 2.1	Pianura Meridionale	302	0	0	258	38.727	258	38.727	560
A 2.2	Mambrotta	631	38	5.690	200	30.000	238	35.690	869
R 1.1	Capoluogo	9.648	414	62.178	711	106.633	1.125	168.811	10.773
R 1.2	Ferrazze	492	97	14.565	173	26.000	270	40.565	762
R 1.3	Case Nuove	1.361	101	15.187	137	20.500	238	35.687	1.599
P 1.1	Polo Produttivo	422	546	81.968	67	10.000	613	91.968	1.035
TOTALE		14.017	1.248	187.149	1.712	256.851	2.960	444.000	16.977

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 444.000 mc

Abitanti aggiuntivi PAT: 2.960 ab.

TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT): 14.017 + 2.960 = 16.977 ab.

CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA RIEPILOGATIVO

ATO	AMBITO	PAT VIGENTE		VARIANTE PAT N.2	
		Abitanti aggiuntivi PAT VIGENTE	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT VIGENTE	Abitanti aggiuntivi VARIANTE PAT N.2	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo VARIANTE PAT N.2
		ab.	mc		mc
A 1.1	Marcellise	231	34.552	197	29.552
A 1.2	Tenuta Musella	20	3.000	20	3.000
A 2.1	Pianura Meridionale	336	50.360	258	38.727
A 2.2	Mambrotta	305	45.690	238	35.690
R 1.1	Capoluogo	947	142.178	1.125	168.811
R 1.2	Ferrazze	270	40.565	270	40.565
R 1.3	Case Nuove	238	35.687	238	35.687
P 1.1	Polo Produttivo	613	91.968	613	91.968
TOTALE		2.960	444.000	2.960	444.000

RIDISTRIBUZIONE INTERNA VOLUME DIMENSIONAMENTO ATO SISTEMA RESIDENZIALE

ATO	A 1.1 MARCELLISE =	- 5.000 MC	- 14,5%
ATO	A2.1 PIANURA MERIDIONALE =	-11.633 MC	- 23,0%
ATO	A2.2 MAMBROTTA =	-10.000 MC	- 4,6%
TOTALE		-26.633 MC	

Tutto il volume sottratto viene inserito nell'ATO R1.1 Capoluogo con un incremento del + **18,73%** (da 142.178 mc a 168.811 mc).

**CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA
(COMMERCIALE-DIREZIONALE)**

ATO	AMBITO	Superficie lorda di pavimento per Attività compatibili con la residenza previste PAT
		mq
A 1.1	Marcellise	1.500
A 1.2	Tenuta Musella	0
A 2.1	Pianura Meridionale	0
A 2.2	Mambrotta	1.500
R 1.1	Capoluogo	9.800
R 1.2	Ferrazze	1.000
R 1.3	Case Nuove	1.000
P 1.1	Polo Produttivo	0
TOTALE		14.800

N.B.

Le Attività compatibili con la residenza previste dal PAT corrispondono al 10% del volume insediativo aggiuntivo PAT diviso per 3 m di altezza, ovvero a $(444.000 \times 10\%) / 3 = 44.400 / 3 = 14.800$ mq

CARICO AGGIUNTIVO COMMERCIALE-DIREZIONALE

ATO	AMBITO	Superficie lorda di pavimento per Attività Commerciali Direzionali previste PAT
		mq
A 1.1	Marcellise	0
A 1.2	Tenuta Musella	0
A 2.1	Pianura Meridionale	0
A 2.2	Mambrotta	0
R 1.1	Capoluogo	0
R 1.2	Ferrazze	0
R 1.3	Case Nuove	0
P 1.1	Polo Produttivo	40.000 + *
TOTALE		40.000 + *

N.B. I 40.000 mq sono assegnati alle attività di supporto connesse alla nuova area di espansione corrispondente alla Porta della Musica, così come definita dal PAQE.

*Nell'ATO P1.1 Polo Produttivo, all'interno del tessuto urbano consolidato, che il PAT definisce Distretto Polifunzionale, è previsto un processo di riqualificazione e riconversione per il rinnovamento di una importante quota della città, funzionale alle dinamiche della moderna economia, in cui si prevede anche la destinazione d'uso commerciale-direzionale. Trattandosi di area già urbanizzata da assoggettare ad un processo di riqualificazione e riconversione funzionale, non è possibile attualmente quantificare quote verosimili di destinazione commerciale-direzionale, ma si rimandano alla fase di concertazione del PI le valutazioni della propensione alla riconversione e al conseguente dimensionamento.

**CARICO AGGIUNTIVO DEL SISTEMA ECONOMICO-PRODUTTIVO
(INDUSTRIA - ARTIGIANATO)**

ATO	AMBITO	Superficie di Zona Residua PRG	Superficie di Zona prevista PAT	TOTALE Superficie di Zona complessiva aggiuntiva PAT
		mq	mq	mq
A 1.1	Marcellise	0	0	0
A 1.2	Tenuta Musella	0	0	0
A 2.1	Pianura Meridionale	0	0	0
A 2.2	Mambrotta	0	0	0
R 1.1	Capoluogo	0	0	0
R 1.2	Ferrazze	0	0	0
R 1.3	Case Nuove	0	0	0
P 1.1	Polo Produttivo	2.713	165.000	167.713
TOTALE		2.713	165.000	167.713

CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO-RICETTIVO

ATO	AMBITO	Volume Residuo PRG	Volume previsto PAT	TOTALE Volume aggiuntivo PAT
		mc	mc	mc
A 1.1	Marcellise	0	0	0
A 1.2	Tenuta Musella	0	0	0
A 2.1	Pianura Meridionale	0	0	0
A 2.2	Mambrotta	0	0	0
R 1.1	Capoluogo	0	10.000	10.000
R 1.2	Ferrazze	0	0	0
R 1.3	Case Nuove	0	0	0
P 1.1	Polo Produttivo	21.349	130.000	151.349
TOTALE		21.349	140.000	161.349