

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

**PAT**  
LR 23 Aprile 2004 n.11

## **RELAZIONE TECNICA**

**Adeguamento parere VTR n.67 del 23 Settembre 2011**

2011

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

**Regione Veneto Direzione Urbanistica:**

**Progettista Urbanista:**

**Arch. Valentino Gomitolo**

**Studio geologico e compatibilità idraulica:**

**Dott. Pietro Zangheri**

**Indagine agronomica:**

**Dott.ssa Bruna Basso**

**VAS:**

**Dott.ssa Paola Modena**

**Quadro conoscitivo:**

**ABITAT Sistemi Informativi Territoriali**

**Il Progettista Urbanista:**

**Dott. Arch. Valentino Gomitolo**

---

**Il Sindaco**

---

**Il Segretario Comunale**

---

## **Premessa**

Il territorio, come si presenta a noi oggi, è il risultato della stratificazione delle relazioni che intercorrono tra le risorse ambientali, economiche, culturali e sociali, che ne permettono una lettura semplice ed intuitiva considerando le categorie e, laddove necessario, le sottocategorie:

- Popolazione
  
- Sistema ambientale e paesaggistico:
  - aspetti geologici, idrogeologici, idraulici;
  - aspetti naturalistici, ambientali, paesaggistici;
  
- Sistema insediativo:
  - struttura e morfologia;
  - organizzazione funzionale;
  - beni di interesse storico-culturale;
  
- Sistema relazionale
  - sistema viario;
  - sistema dei percorsi pedonali-ciclabili.

Gli studi specialistici compiuti, secondo le categorie e le sottocategorie indicate, hanno fornito un quadro approfondito ed accurato dello stato del territorio, raccolto nel Quadro Conoscitivo, da cui sono emerse le cause e le problematiche legate alle trasformazioni in atto sul territorio stesso da affrontare con il PAT e la collaborazione dei diversi soggetti, pubblici e privati, interessati dalle trasformazioni stesse attraverso l'applicazione degli strumenti operativi messi a disposizione dalla LR n.11/2004.

## Popolazione

Il Comune di San Martino Buon Albergo ha registrato in questi ultimi anni un incremento consistente della popolazione residente, dovuto principalmente al saldo sociale estremamente positivo, essendo il saldo naturale pressoché costante nel suo complesso non solo nello stesso periodo, ma anche in quelli precedenti.

La crescita demografica è dovuta principalmente a due fattori concomitanti, espressione della forte capacità attrattiva del territorio.

Qui si è sviluppato e consolidato nel tempo, a partire dagli anni '60 del secolo scorso, un importante polo economico-produttivo, favorito anche dalla presenza significativa di un sistema infrastrutturale che lo proietta oltre i confini comunali.

A questa realtà si affianca quella di un territorio ricco di naturalità e variegato nel paesaggio/ambiente che, per la sua vicinanza a Verona, esercita un forte richiamo verso chi desidera lasciare i ritmi della città metropolitana per quelli a misura d'uomo di una realtà più tranquilla, pur restando a due passi dalla città stessa e continuando a beneficiarne dei servizi e delle opportunità.

Gli effetti combinati dei due fattori si riflettono nell'incremento sia di nuovi residenti sia dei nuclei familiari, che si traduce in una maggiore richiesta di edilizia abitativa.

Questi incrementi, se di primo acchito possono sembrare correlati, sono in realtà l'effetto di cause che trovano le loro origini in dinamiche sociali ed economiche del tutto differenti. Infatti mentre l'incremento di residenti è legato principalmente all'attrazione del territorio, quello delle famiglie è, invece, legato al fenomeno della frammentazione del nucleo familiare, che consiste nella diminuzione del numero dei componenti il nucleo stesso. Tale numero risulta in netto calo sia a scala nazionale e regionale che a quella provinciale e non si sottrae alla stessa sorte nemmeno nella realtà di San Martino Buon Albergo.

## **Sistema ambientale e paesaggistico**

Il Comune di San Martino Buon Albergo ha un territorio aperto molto variegato e ricco di sfaccettature, dove all'area pedecollinare-collinare a nord del Capoluogo, caratterizzata dalla Val Marcellise e dalla tenuta Musella, si contrappone la distesa della pianura meridionale, contraddistinta dal terrazzo di erosione che sovrasta il piano di divagazione dell'Adige alla cui base si formano le risorgive di terrazzo.

È un territorio estremamente ricco di corsi d'acqua e di habitat naturalistici, dove l'agricoltura è presente e radicata con la viticoltura per il Valpolicella ed il Soave Doc a nord e la frutticoltura specializzata a sud.

Allo stato attuale il territorio aperto si presenta sostanzialmente integro, caratterizzato dalla presenza di numerose corti rurali, un tempo legate all'attività agricola, e di ville padronali, residenze estive delle famiglie patrizie della città di Verona nei secoli passati, tutti di particolare interesse storico culturale.

Vi è sempre più la consapevolezza che il territorio agricolo è in sé una grande ed importante risorsa, ossia una vera e propria ricchezza, e pertanto è riduttivo valutarlo e gestirlo esclusivamente sulla base delle proprie capacità e potenzialità produttive, senza considerarne la dimensione ambientale, intesa come complesso insieme di sistemi (idraulico, vegetale, faunistico etc.) interagenti tra loro, di cui è necessario salvaguardarne la dimensione paesaggistica e l'equilibrio, senza cadere in un assoluto immobilismo talvolta dannoso.

La qualità del territorio corrisponde alla qualità di vita, perché le dinamiche di trasformazione e sviluppo del sistema insediativo sono correlate non solo alla struttura socio-economica, ma anche alle dinamiche del territorio aperto.

### **Aspetti geologici, idrogeologici, idraulici**

Il territorio di San Martino Buon Albergo è caratterizzato da numerosi ambienti geologici aventi morfologie estremamente diverse ed in rapida evoluzione, soprattutto a causa dell'azione dell'uomo.

Il territorio può essere distinto in cinque ambienti geomorfologici:

- l'area collinare a nord, caratterizzata da terrazzamenti agrari, generalmente in buono stato di conservazione, che rivestono un importante ruolo anche per la difesa del suolo;
- la Val Marcellise, una paleovalle, profonda anche 100 m, con un'ampia area depressa nella sua parte meridionale, a nord dell'abitato del Capoluogo e di Casette di Marcellise, potenzialmente soggetta a ristagno idrico;
- il paleoalveo del Fibbio, che corre all'interno del conoide dell'Adige dove scorre il fiume Fibbio, il cui corso è stato ampiamente modificato dall'uomo;

- il conoide dell'Adige fluvioglaciale, nella parte centromeridionale del territorio, dove si è concentrata l'attività antropica per le favorevoli condizioni geologiche ed idrogeologiche;
- il piano di divagazione dell'Adige, nella parte meridionale del territorio a sud del terrazzo, in cui l'Adige ha divagato ed eroso i suoi preesistenti depositi fluvioglaciali e dove è ancora ben visibile il paleomeandro a Ca' del Ferro

Il passaggio da un ambiente geomorfologico ad un altro è molto netto e coincide con precise variazioni del paesaggio, come ad esempio l'altezza di 8 m del terrazzo fluviale che segna nettamente il conoide dell'Adige dal piano di divagazione di quest'ultimo, alla cui base si hanno le risorgive di terrazzo.

Il territorio comunale presenta numerose cave, tutte localizzate sull'unità geomorfologica del conoide dell'Adige, alcune delle quali ancora attive, che comportano un'elevata situazione di degrado.

San Martino Buon Albergo è indubbiamente un territorio ricco di risorse idriche, sia superficiali che sotterranee, di notevole importanza ambientale, paesaggistica ed economica.

La pianura meridionale è lambita a sud dal fiume Adige ed attraversata nella parte centrale dall'Antanello, dal Rosella e dal Fibbio, questi due ultimi provenienti da Ferrazze, oltre al canale SAVA e ad un fitto reticolo idrografico legato principalmente alle risorgive. Il progno di Marcellise caratterizza la vallata omonima, mentre l'area collinare è segnata da vallecicole con portata d'acqua temporanea od assente.

Il territorio presenta condizioni di rischio geologico e di possibilità di alluvionamento.

Le aree a maggior rischio di allagamento coincidono con le principali depressioni morfologiche:

- la leggera depressione in cui scorre il Fibbio;
- la depressione posta allo sbocco di val Marcellise;
- alcune depressioni nella pianura meridionale dove alcuni elementi antropici accentuano il carattere di interclusione di alcune aree già depresse (rilevati stradali, canale SAVA etc.);
- depressioni artificiali create dall'attività di cava.

Queste aree spesso coincidono con terreni a bassa permeabilità, condizione che ostacola ulteriormente il drenaggio dell'acqua.

Le risorgive presenti nel Comune di San Martino Buon Albergo sono risorgive di terrazzo, unico caso in Veneto, e derivano dall'intersezione della superficie freatica con il terrazzo fluviale che borda l'antico conoide dell'Adige. Esse favoriscono il formarsi di piccoli

ambienti acquatici di alto pregio, con comunità vegetali ed animali abbondanti e ben diversificate, aventi caratteristiche vegetazionali e faunistiche di notevole interesse scientifico (geotopi-biotopi).

### ***Principali problematiche emergenti***

- Buona parte del territorio è caratterizzata da terreno avente caratteristiche geotecniche che richiedono particolare attenzione nella tecnica costruttiva degli edifici sia per l'aspetto statico, sia per la impermeabilizzazione;
- il territorio di San Martino Buon Albergo è ricco di risorse idriche sotterranee che sono ad alta vulnerabilità per la facilità con cui le acque del sottosuolo possono essere inquinate;
- possibili fenomeni locali di allagamento che si manifestano:
  - generalmente a seguito di precipitazioni di particolare intensità con difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche, anche per l'inadeguatezza di alcuni tratti della rete di smaltimento;
  - con esondazione dei corsi d'acqua, anche per la mancata continuità della manutenzione degli alvei e delle sponde, con l'emersione della falda;
- siti di particolare valore geologico-ambientale, attualmente privi di tutela.
- presenza numerosa di cave legate all'attività estrattiva, alcune delle quali ancora in attività.

### **Aspetti naturalistici, ambientali e paesaggistici**

Nel territorio di San Martino Buon Albergo sono presenti ambiti e micro ambiti di interesse ambientale e naturalistico che comprendono:

- gli ambiti pedecollinari e collinari;
- l'ambito della pianura meridionale;
- i corsi d'acqua;
- l'ambito golenale dell'Adige, gli ambiti fluviali del Fibbio e dell'Antanello;
- l'ambito delle risorgive;
- i biotopi di interesse naturalistico ed ecologico nati con la dismissione delle cave;
- la tenuta Musella, il bosco della Fratta, le aree boschive di alto valore funzionale e qualitativo per il mantenimento della vitalità dei popolamenti animali e vegetali a discreta biodiversità, per essere, inoltre, matrice di diffusione degli organismi mobili verso nuovi habitat;
- i percorsi di interesse naturalistico-ambientale e storico-culturale.

Sono presenti anche ambiti di interesse storico-paesaggistico:

- le Ville Venete;

- i Nuclei Storici, intesi come il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna agli ambiti di Centro Storico;
- gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale;
- buona naturalità della matrice agraria con consistenti spazi aperti.

***Principali problematiche emergenti***

- Inquinamento presente/potenziale del suolo e dei corsi d'acqua, legato all'elevato impiego di sostanze "chimiche" per ottenere la massima redditività delle risorse agricole;
- rarefazione degli elementi di naturalità nell'organizzazione agraria del suolo, necessari al rifugio, alla riproduzione e alla alimentazione della fauna selvatica (macchie boscate, filari alberati, incolti, ecotoni di margine).

## **Sistema insediativo**

### **Struttura e morfologia**

Il territorio del Comune di San Martino Buon Albergo ha uno sviluppo longitudinale, dove, in posizione nucleare, si espande l'ampio e compatto sistema insediativo, residenziale e produttivo, del Capoluogo sino ai confini est-ovest.

Le frazioni di Marcellise a nordest e di Ferrazze, a nordovest, separate dalla tenuta Musella, assieme a quella di Mambrotta, nell'estrema parte sud orientale del territorio, gravitano attorno al Capoluogo come corpi satellitari attorno al loro pianeta.

La parte prevalentemente residenziale del Capoluogo si sviluppa a nord della linea ferroviaria MI-VE, attraversata longitudinalmente dalla SR11, mentre la parte economico-produttiva trova la propria collocazione sul versante meridionale della stessa, all'interno dell'ampia zona intercettata dalla tangenziale est e dall'autostrada A4. Brani consistenti di aree economico-produttive si hanno nella parte occidentale, a nord della ferrovia, tra questa e la SR11 sul versante orientale, a sud dell'autostrada A4, in prossimità dello svincolo autostradale-tangenziali.

Al di là della tangenziale est, racchiusa tra il confine occidentale e l'autostrada A4 sorge il Quartiere di Case Nuove, all'apparenza appendice residenziale del grande polo produttivo, in pratica una realtà insediativa del tutto a sé stante e fisicamente isolata nella propria individualità.

Il Capoluogo è attraversato da numerose ed importantissime infrastrutture viarie che ne condizionano da sempre l'esistenza e lo sviluppo non solo in termini di espansione edilizia, ma anche in termini sociali.

Il Capoluogo si sviluppa storicamente lungo la SR11 Padana Superiore, al principio con l'attuale Centro Storico, lineare e compatto, successivamente espandendosi attorno allo stesso e sviluppandosi poi, in maniera costretta, tra la SR11 e la ferrovia, per trovare, ai giorni nostri, nuovi sbocchi a Borgo della Vittoria e a Casette di Marcellise, sul versante orientale, e a Borgo Sant'Antonio su quello occidentale.

Brani di Centro Storico si hanno poi a Borgo San Martino, ad ovest lungo la strada di Ferrazze, e a Casa Pozza, a nord est verso Val Marcellise.

Le frazioni presentano uno sviluppo del nucleo abitato conforme alla morfologia dei luoghi; infatti quello della frazione di Marcellise si snoda lungo la viabilità di vallata, presentando importanti brani di Centro Storico, alcuni dei quali anche sul versante destro del progno di Marcellise, mentre quelli delle frazioni di Mambrotta e di Ferrazze si coagulano compatti attorno al nucleo di Centro Storico.

Il territorio è costellato da una presenza numerosa di corti rurali di valore storico e di pregio paesaggistico-ambientale.



### ***Principali problematiche emergenti***

- Il Capoluogo di SMBA risente fortemente della presenza della SR11 che lo attraversa, lacerandone il tessuto urbano. La strada regionale costituisce un forte impedimento alla comunicazione fisica e sociale della popolazione locale; resta ancora un'importante arteria viaria a valenza territoriale, cui si sovrappone la funzione di viabilità locale;
- il centro abitato del Capoluogo manca dei luoghi della centralità, intesi come poli aggregatori organizzati; sebbene lo slargo dove si affacciano la sede del Municipio e la chiesa parrocchiale di San Martino Vescovo costituisca un punto di riferimento, esso non ha la valenza urbanistica, né le caratteristiche architettoniche e formali per assumere il ruolo di luogo della centralità, essendo anche attraversato dall'unica via di comunicazione del Capoluogo con la zona produttiva al di là della ferrovia;
- il tracciato della ferrovia MI-VE costituisce un ostacolo che separa in due parti il Capoluogo, creando difficoltà di comunicazione tra due realtà, quella a nord e quella a sud della linea stessa, che si riflette nel dualismo esistente nella realtà sociale;
- il polo produttivo presenta un disegno urbanistico nato dalla risposta ad un bisogno immediato da soddisfare più che dalla pianificazione urbanistica ragionata, con una viabilità non più confacente ai flussi di traffico odierni;
- il Quartiere Case Nuove è "costretto" tra i confini comunali e la viabilità territoriale esistente, costituendo una realtà a sé, completamente disancorato e avulso dall'intero territorio comunale con un unico collegamento, che risulta alquanto debole ed insufficiente allo scopo; il quartiere manca di luoghi della centralità e il suo isolamento sarà rafforzato con la realizzazione dell'alta velocità;
- il Capoluogo è carente di percorsi ciclopedonali di collegamento con il Quartiere Case Nuove e le altre frazioni di Marcellise, Ferrazze e Mambrotta;
- i centri abitati delle frazioni mancano di luoghi della centralità.

## **Organizzazione funzionale**

L'organizzazione funzionale del sistema insediativo del Comune di San Martino Buon Albergo è ben definita e marcata.

La parte settentrionale del Capoluogo, a nord della linea ferroviaria MI-VE, ha carattere prevalentemente residenziale, fatta eccezione per un brano produttivo ad occidente ed un altro produttivo misto a residenziale sul versante orientale tra la SR11 e la ferrovia stessa. In questa parte del Capoluogo sono concentrate tutte le maggiori funzioni pubbliche e sociali come la Sede Municipale, la chiesa parrocchiale, l'ufficio postale, gli impianti sportivi, le scuole di ogni ordine e grado.

La parte meridionale del Capoluogo, a sud della linea ferroviaria, ha carattere prevalentemente produttivo/commerciale e necessita di una riorganizzazione sia dell'assetto urbanistico, sia di quello viabilistico, assieme a quello dei servizi, per le dimensioni raggiunte, anche per l'importanza acquisita al di fuori dell'ambito locale.

Il Quartiere Case Nuove e le frazioni di Marcellise, Ferrazze e Mambrotta sono quasi esclusivamente a destinazione residenziale e si rapportano al Capoluogo come corpi satellitari attorno al loro pianeta, essendo anche prive dei servizi pubblici e sociali elementari.

### ***Principali problematiche emergenti***

- Mancanza di un punto di riferimento, di elemento di centralità di funzioni e di servizi importanti per la comunità all'interno di un sistema insediativo;
- difficoltà di relazione, accessibilità e collegamento funzionale tra il Capoluogo, il Quartiere Case Nuove e le frazioni ed i servizi di maggior rilevanza;

## **Beni di interesse storico-culturale**

Le principali componenti del sistema dei beni di interesse storico-culturale sono:

- i Centri Storici del Capoluogo e delle frazioni di Marcellise, Ferrazze e Mambrotta;
- le Ville Venete e le loro pertinenze;
- gli edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale presenti in area urbana o in zona agricola, come Villa Girasole a Marcellise;
- i parchi e giardini di interesse storico e architettonico, come la tenuta Musella;
- le corti rurali sparse nel territorio agricolo: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale;
- l'insediamento di archeologia industriale dei Magazzini Citterio;
- le testimonianze di architettura popolare legate al sistema storico di regimazione delle acque, finalizzato anche all'impiego della forza idraulica nelle attività produttive, come il Molino della Gencia nella tenuta Musella ed il Molino Le Pignate nella pianura centromeridionale nei pressi del Fibbio.

### ***Principali problematiche emergenti***

- Mancanza nei Centri Storici di spazi pubblici, di luoghi di centralità di funzioni e di servizi importanti per la comunità, di spazi scoperti attualmente utilizzati più per l'attraversamento/sosta automobili che come luogo di relazione/sosta pedonale;
- le corti rurali presentano ancora zone degradate, immobili dismessi, situazioni incoerenti o in contrasto con i caratteri del centro storico, soprattutto dove è venuta meno la funzione di presidio del territorio agricolo;
- raccordo del sistema dei beni storico-culturali con gli elementi di pregio naturalistico-ambientale presenti nel territorio, nel quadro di una sua complessiva valorizzazione e funzione.

## **Sistema relazionale**

### **Sistema viario**

Il territorio comunale è attraversato da importantissime direttrici viarie che, oltre ad aver marcato fisicamente il territorio stesso, hanno influenzato significativamente le dinamiche dello sviluppo urbano.

Il centro abitato del Capoluogo è attraversato da est a ovest dalla SR11 Padana Superiore che, sino all'avvento dell'autostrada A4, ha rappresentato la via principale, se non l'unica, di comunicazione e collegamento della città di Verona con tutto il Veneto orientale e che ha costituito la spina dorsale su cui la città di San Martino Buon Albergo si è sviluppata sin dal principio. A tutt'oggi la SR11 rimane una direttrice viaria fortissima di collegamento con l'Est Veronese, cui si sovrappone la funzione specificatamente urbana in corrispondenza del centro abitato del Capoluogo.

Poco più a sud della SR11 si sviluppa la linea ferroviaria MI-VE che, sin dalla sua realizzazione nella II metà dell'800, ha caratterizzato il tessuto urbano e ha costituito un limite all'espansione edilizia che ha occupato nel tempo il territorio racchiuso tra la SR11 e la ferrovia stessa. In prossimità di quest'ultima, sul versante meridionale, hanno trovato collocazione i primi grandi insediamenti industriali.

L'area a sud del tracciato ferroviario e ad est del torrente Rosella ha visto l'insediamento di nuove attività produttive per iniziativa delle Amministrazioni Comunali negli anni '60 del secolo scorso in concomitanza con la realizzazione dell'autostrada A4, che attraversa il territorio comunale con andamento trasversale sud-ovest nord-est e che ha nel territorio stesso il casello di VR Est. Questo fatto ha favorito ulteriormente lo sviluppo della zona produttiva e ha acquisito nel tempo l'importante funzione di porta d'ingresso alla città di Verona da Oriente, valenza che il PAQE ha rafforzato individuando la Porta della Musica nel territorio di San Martino Buon Albergo.

Il legame stretto, che si è venuto a creare, tra la realtà viabilistica di valenza territoriale e la zona produttiva, sempre più importante, ha visto negli ultimi decenni del secolo scorso l'esigenza di potenziamento delle infrastrutture viabilistiche, che si è tradotta nella realizzazione prima della tangenziale sud, che scorre a ridosso dell'autostrada A4, poi della tangenziale est, che collega il casello di VR Est con l'area settentrionale della provincia veronese. La loro presenza, oltre che costituire una circonvallazione dell'abitato del Capoluogo, mette in comunicazione San Martino Buon Albergo con la provincia veronese by-passando la città di Verona.

Il territorio di San Martino Buon Albergo è interessato dal tracciato ferroviario dell'alta velocità (Corridoio 5 Barcellona - Kiev) e dal progetto, ancora in fase preliminare, del Sistema delle Tangenziali Venete.

La presenza sul territorio comunale di una viabilità di rango elevato non sottintende automaticamente una viabilità priva di inconvenienti, come la congestione del traffico, l'inquinamento atmosferico, ambientale ed acustico, in quanto esiste una carenza di viabilità di penetrazione nel territorio, accompagnata da una disfunzione di quella esistente.

Inoltre al traffico indotto dalla zona produttiva e a quello di valenza territoriale si va sommare quello locale che ha subito un incremento legato allo sviluppo residenziale che ha caratterizzato il Comune di San Martino Buon Albergo negli ultimi decenni, dovuto anche alla sua vicinanza alla città di Verona, rispetto alla quale è riuscito a mantenere una propria individualità urbana e socio-culturale.

#### **Sistema dei percorsi pedonali-ciclabili**

La rete pedonale e ciclabile esistente non è ancora sufficiente per creare una rete di collegamento del Capoluogo con le frazioni ed il Quartiere Case Nuove.

#### ***Principali problematiche emergenti***

- Necessità di riorganizzazione e razionalizzazione delle connessioni tra la viabilità territoriale e quella comunale per garantire condizioni di funzionalità e sicurezza della circolazione;
- necessità di razionalizzazione e miglioramento dei nodi viabilistici esistenti per favorire l'accessibilità ai centri abitati del Capoluogo e delle frazioni;
- necessità di razionalizzazione e miglioramento della viabilità interna e di accesso al polo produttivo;
- la SR11 Padana Superiore crea una separazione del Capoluogo;
- mancanza di una rete di connessione ciclo-pedonale per il collegamento interno tra i nuclei urbani, ma anche per la fruizione visitazionale del territorio;
- mancanza di organizzazione degli spazi a verde, dei servizi e della reti di connessione ciclo-pedonali per mettere a rete servizi di maggior rilevanza dislocati nelle aree urbane.