



COMUNE DI GREZZANA
Provincia di Verona

Elaborato **8**

P.A.T.

Variante n° 2
L.R.11/2004

Relazione Sintetica *

Elaborato adeguato al P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 236 del 3 Marzo 2015

**Elaborato adeguato alla Deliberazione del Pres. della Prov. VR n. 67 del 07.07.2021 -
approvazione Variante n. 2 al PAT**



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettista Urbanista

ARCH. ROBERTO SBROGIO'

Analisi Agronomico- Ambientali

V.A.S. - V.IN.CA.

STUDIO BENINCA'

Studio geologico- Compatibilità idraulica

DOTT. CRISTIANO TOSI

Ufficio Urbanistica del Comune

GEOM. SIMONE BRAGA

Quadro Conoscitivo

ADS AUTOMATED DATA SYSTEMS SPA

NOVEMBRE 2021

COMUNE DI GREZZANA
Sindaco Ing. Arturo Alberti

PROVINCIA DI VERONA
Servizio Urbanistica

PROGETTISTA URBANISTA

Arch. Roberto Sbrogio'

ORDINE

degli

ARCHITETTI

PAPAVIGATORI

PASSAGGIATI

CONSERVATORI

della provincia di

VERONA

Roberto Sbrogio'

n. 1136

sezione

settore urbanistica

ARCHITETTO

Architetto ROBERTO SBROGIO'

Capogruppo R.T.P.

Studio SBROGIO' / STUDIO BENINCA' - ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - email: info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



PREMESSA

La circolare Regionale “lettera g – Grafie ed elaborati” prescrive, oltre agli elaborati elencati nell’art. 13 della L.R. 11/2004, anche la redazione di una Relazione Sintetica “*per l’immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T., che dovrà riportare in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate*”.

Il testo della Relazione Sintetica, oltre alla funzione di dare una immediata lettura delle scelte e degli obiettivi, intende fornire, in particolare, una sintesi – non necessariamente esaustiva – delle varie indicazioni normative e progettuali date dalla **Variante n. 2 al PAT** in merito ai diversi obiettivi che l’Amministrazione si è posta.

In merito agli articoli ed elaborati citati, si rimanda al contenuto puntuale delle stesse Tavole di progetto e delle relative Norme Tecniche.

OBIETTIVI E SCELTE DELLA VARIANTE N.2 AL P.A.T.

Obiettivo 1:

Difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali.

Scelta:	Elaborato grafico:	Norma:
Individuazione e disciplina delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico, delle aree esondabili e di quelle a rischio sismico.	Tav. 1, 3	Art. 8.4 Art. 17 Art. 6.8
Classificazione del territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico, idrogeologico e idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche, idrogeologiche-idrauliche: area idonea, area idonea a condizione, area non idonea.	Tav. 3	Art. 16.1 Art. 17
Definizione di interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare.	Tav. 4	Art. 20 Art. 21 Art. 22 Art. 23 Art. 29 Art. 30 Art. 36.1 Art. 36.2 Art. 36.3 Art. 36.4
Predisposizione di adeguate normative nel quadro di una regolamentazione dell'assetto idraulico nelle zone già insediate e in quelle di nuova urbanizzazione.	Tav. 3	Art. 18.2
Promozione di interventi attuativi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo.	Tav. 3	Art. 18.2
Definizione di indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo a destinazione forestale, nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.	Tav. 1, 4	Art. 6.4 Art. 13.10 Art. 19.1 Art. 19.2 Art. 19.3 Art. 36.14
Definizione delle condizioni per la compatibilità delle trasformazioni con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.	Tav. 3, 4	Art. 16 Art. 16.1 Art. 16.2 Art. 17 Art. 18.2 Art. 36.14

Obiettivo 2:**Sistema ambientale, tutela del paesaggio agrario e storico-culturale, centri storici e Territorio rurale.**

Scelta:	Elaborato grafico:	Norma:
Riformulazione della disciplina degli spazi aperti, del territorio rurale e degli allevamenti zootecnici intensivi, ora conseguente alla L.R. 11/2004.	Tav. 1, 4	Art. 10 Art. 36 Art. 36.1 Art. 36.2 Art. 36.3 Art. 36.4 Art. 37 Art. 40
Valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nel territorio attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette utile alla conservazione della biodiversità.	Tav. 2, 4	Art. 13.3 Art. 20
Tutela degli ambiti collinari, intercollinari, e dei terrazzamenti a gradoni, valorizzazione della sentieristica nelle aree di pregio naturalistico-ambientale, valorizzazione degli itinerari di interesse storico-ambientale e dei coni visuali.	Tav. 2, 4	Art. 13 Art. 13.5 Art. 13.6 Art. 13.7 Art. 30 Art. 34
Individuazione ambiti, aree e interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica delle principali opere incongrue.	Tav. 4	Art. 19.3 Art. 19.4
Promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio, valorizzazione del sistema delle corti rurali come luoghi di memoria della cultura locale per l'ospitalità in campagna, delle attività sportive, culturali, enogastronomiche, degli elementi identificativi del territorio, ecc., oltre che il loro raccordo attraverso piste ciclabili e altri percorsi di penetrazione nel territorio agricolo.	Tav. 2/4	Art. 9 Art. 13.4 Art. 13.6 Art. 14.1 Art. 14.2 Art. 14.3 Art. 14.4 Art. 14.5 Art. 25 Art. 30
Promozione dell'utilizzo e della diffusione di specie vegetazionali – arboree autoctone, con caratteristiche adatte alle diverse situazioni insediative.	Tav. 2, 4	Art. 13.1 Art. 13.8 Art. 13.9 Art. 13.10 Art. 23 Art. 36.14 Art. 37
Promozione nelle zone agricole, dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione e valorizzazione dell'ambiente (cantine, agriturismi, punti di vendita prodotti tipici locali, luoghi di sosta e ricettività in campagna).		Art. 36.4 Art. 37
Promozione di programmi di gestione che garantiscano la conservazione della biodiversità, e di iniziative	Tav. 2, 4	Art. 13.5 Art. 14.3

didattiche/ludiche di conoscenza/fruizione dell'ambiente (anche attraverso l'utilizzo di fondi CEE, ecc.) sui sistemi di aree protette (zone agricole, verde privato, verde pubblico, ambiti collinari, ambiti boschivi)		Art. 14.4 Art. 14.5 Art. 15 Art. 20 Art. 23 Art. 25
Individuazione delle principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) da esse prodotte rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.	Tav. 4	Art. 20 Art. 36.2 Art. 36.13
Individuazione direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e la visita del territorio aperto.	Tav. 4	Art. 36.4
Predisposizione di norme ed indirizzi volti ad individuare e potenziare la rete ecologica, tutelare, conservare e promuovere il paesaggio agricolo e i suoli ad elevata potenzialità agricola o silvo-pastorale.	Tav. 2, 4	Art. 15 Art. 20 Art. 21 Art. 22 Art. 23 Art. 35 Art. 35.1 Art. 37
Individuazione e disciplina degli elementi significativi del paesaggio di interesse storico: - ambiti dei centri storici; - edifici con valore storico-ambientale; - parchi e giardini; - siti di possibile interesse archeologico; - elementi di archeologia industriale; - sistema insediativo rurale; - edifici storico/monumentali; - altre categorie di beni storico-culturali.	Tav. 1, 2, 3, 4	Art. 8 Art. 9 Art. 13.5 Art. 14.1 Art. 14.2 Art. 14.4 Art. 14.5 Art. 18.5 Art. 25 Art. 26

Obiettivo 3:

Sistema insediativo, economico e dei servizi con particolare attenzione volta al riordino degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane.

Scelta per il settore residenziale:	Elaborato grafico:	Norma:
Riordino morfologico e funzionale del sistema insediativo orientato dalle strutture e dagli elementi caratteristici di pregio e dai caratteri paesaggistico-ambientali.	Tav. 4	Art. 19 Art. 36.12 Art. 45
Ristrutturazione, riqualificazione e recupero a funzioni residenziali e/o urbane dell'edificato esistente dismesso e/o degradato per evitare "spreco" di territorio.	Tav. 4	Art. 19.3
Riconversione volumetrica a funzioni residenziali e/o urbane delle strutture di capannoni artigianali, avicoli e/o di allevamento animali, in percentuale volumetrica coerente con la sostenibilità ambientale degli interventi e con minor consumo possibile di SAU (e quindi riconversione anche in sito).	Tav. 4	Art. 40 Art. 43
Miglioramento del bilancio energetico del tessuto edilizio ed impiantistico attraverso la promozione e la previsione di costruzioni e ristrutturazioni ecologiche.	Tav. 4	Art. 36.1 Art. 36.2 Art. 36.3 Art. 45
Adeguamento della dotazione di aree standards e reti tecnologiche dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti nel territorio (aree con vocazione a parco naturalistico). Costituzione di punti di riferimento urbano nei tessuti insediativi che ne sono privi.	Tav. 4	Art. 19.7 Art. 45
Integrazione del sistema dei servizi negli impianti urbani	Tav. 4	Art. 19.7 Art. 25 Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 Art. 35
Rafforzamento aree a servizi ad ampliamento aree della pianificazione vigente ed in base alle oggettive necessità, carenze o richieste dei cittadini, in particolare delle fasce più deboli come giovani ed anziani (servizi e strutture di interesse collettivo, scolastico e sportivo). Creazione di sistemi continui di spazi pubblici e di uso pubblico.	Tav. 4	Art. 25 Art. 37 Art. 45 Art. 46 Art. 47 Art. 48 Art. 49 Art. 50 Art. 51 Art. 52
Riqualificazione e riconnotazione dei nuclei urbani, delle frazioni e dei nuclei insediativi sparsi nel territorio, nell'ottica di un miglioramento della forma e della qualità urbana con individuazione prevalente delle aree di ricucitura e aggregazione del disegno urbano preesistente, rispondenti alle dinamiche del trend demografico e ai fabbisogni abitativi della popolazione locale.	Tav. 4	Art. 19 Art. 19.6 Art. 25 Art. 51 Art. 52

Riqualificazione e valorizzazione della struttura insediativa isolata (corti-nuclei rurali, aggregati rurali).	Tav. 4	Art. 19.1 Art. 19.2 Art. 25 Art. 36.1 Art. 45
Promozione di iniziative per la realizzazione di edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità e della bio-architettura nei quali sperimentare tecniche costruttive ecocompatibili, sistemi di approvvigionamento d'acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti.	Tav. 4	Art. 19.1 Art. 19.2 Art. 36.1 Art. 45
Obiettivi specifici per il Capoluogo e le frazioni riguardanti il dimensionamento a continuità e compattamento dell'edificato esistente, la riorganizzazione delle aree destinate a servizi sportivi e infrastrutturali, la creazione di fasce filtro tra gli abitati e le infrastrutture, la dismissione di elementi/opere incongrue a ridosso degli abitati, ecc.	Tav. 4	Art. 19 Art. 19.1 Art. 19.2 Art. 19.6 Art. 36.3 Art. 36.12 Art. 45
Scelta per il settore produttivo:	Elaborato grafico:	Norma:
Riordino morfologico e funzionale degli insediamenti produttivi (locali e sovracomunali) e localizzazione di ampliamenti degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche degli insediamenti, alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale e in base a oggettive necessità.	Tav. 4	Art. 19.1 Art. 19.2 Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 Art. 35
Definizione dei criteri e limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, con precisazione della disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività.		Art. 19.1
Attivazione di strutture di servizio alle imprese, anche nella modalità di "centri integrati di servizio" e "poli di aggregazione", da utilizzare come "motori" del processo di riordino, miglioramento, riqualificazione ed innovazione dell'intero sistema produttivo.	Tav. 4	Art. 19.1
Scelta per il settore turistico-ricettivo:	Elaborato grafico:	Norma:
Individuazione, ottimizzazione e riqualificazione di aree e strutture vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, alle attività sportive e dei percorsi ciclo-pedonali, ai punti di riferimento del territorio, agli ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali, agli elementi identificativi del territorio.	Tav. 4	Art. 19.1 Art. 19.7 Art. 30 Art. 34

Promozione della conoscenza del territorio, della sua godibilità/fruibilità turistico-ricreativa-culturale e valorizzazione di specificità territoriali mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e servizi, esistenti e da realizzare, per una sua ulteriore valorizzazione (percorsi di visitazione dei luoghi di interesse naturalistico, aree attrezzate per la sosta, cantine/strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico/culturali/museali, strutture per l'ospitalità in campagna, ecc.).	Tav. 4	Art. Art. 14.3 Art. 19.1 Art. 19.7 Art. 25 Art. 34
---	--------	---

Obiettivo 4:**Sistema dei servizi e delle infrastrutture.**

Scelta:	Elaborato grafico:	Norma:
Definizione delle opere, standards e servizi necessari per assicurare la sostenibilità paesaggistico/ambientale e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo/commerciale, individuando, ove necessario, fasce di mitigazione al fine di moderare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente.	Tav. 4	Art. 20 Art. 22 Art. 23
Riorganizzazione e razionalizzazione generale della rete viaria, del traffico e dei nodi di connessione, anche rispetto alla pianificazione sovraordinata.	Tav. 4	Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 Art. 35
Formulazione di disposizioni ed indirizzi per la riprogettazione del territorio coinvolto dalla nuova viabilità, ridefinendone usi e sistemazioni, prevedendo gli interventi necessari alla mitigazione dell'impatto visivo/acustico e all'abbattimento delle polveri ed al contrasto degli inquinanti aerei.	Tav. 4	Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 Art. 35 Art. 36
Organizzazione di un sistema di percorsi protetti pedonali-ciclabili per l'accesso ai servizi (soprattutto scuole e impianti sportivi) e alle aree di interesse paesaggistico.	Tav. 4	Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 Art. 35
Obiettivi specifici per il Capoluogo e le frazioni riguardanti le attrezzature scolastiche, i parcheggi, la pubblica sicurezza, le isole ecologiche, i servizi ricreativi e sportivi, le aree verdi, ecc.	Tav. 4	Art. 36.1 Art. 36.2

ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE N.2 AL P.A.T.

In. Tavola	Titolo	Scala	Temi trattati
Tav. 1	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000	1) Vincoli
			2) Biodiversità – Rete Natura 2000
			3) Pianificazione di livello superiore
			4) Centri storici e nuclei di antica origine
			5) Zone di tutela /Elementi generatori di vincoli / Fasce di rispetto
Tav. 2	Carta delle Invarianti	1:10.000	1) Invarianti di natura geologica
			2) Invarianti di natura paesaggistico- ambientale
			3) Invarianti di natura storico-monumentale
			4) Invarianti di natura agricolo - produttiva
Tav. 3	Carta delle Fragilità	1:10.000	Individuazione di:
			1) Compatibilità geologica
			2) Aree soggette a dissesto idrogeologico
			3) Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare
Tav. 4a	Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità	1:10.000	1) Individuazione degli ambiti territoriali omogenei
			2) Azioni strategiche
			3) Sistema ecorelazionale – valori e tutele naturali
			4) Valori e tutele culturali
			5) Sistema infrastrutturale
Tav. 4b	Carta della Trasformabilità Categorie dei manufatti nei Centri Storici	1:10.000	

NORME TECNICHE E RELAZIONI

- Norme Tecniche;
- Norme tecniche di attuazione - Allegato A – Ambiti territoriali Omogenei (ATO);
- Norme tecniche di attuazione - Allegato B – Prontuario per gli interventi in zona agricola;
- Relazione Tecnica;
- Relazione di Progetto e Relazione Comparativa;
- Relazione Sintetica;

VERIFICHE GEOLOGICHE

- Studio geologico - Valutazione Compatibilità Idraulica
 - o G1 – Carta Geomorfologica;
 - o G2 – Carta Geolitologica;
 - o G3 – Carta Idrogeologica;
 - o G4 – Relazione Geologica;

ANALISI AGRONOMO - AMBIENTALI –

- a) Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- VAS 01 – Rapporto ambientale;
 - VAS 02 – Sintesi non tecnica;
 - VAS 04 – Tavola delle azioni variazioni delle trasformazioni di piano

- VAS 05 – Tavola delle azioni variazioni delle tutele e valori di piano
 - VAS 06 – Tavola delle azioni sovrapposizione con la naturalità
 - VAS 07 – Tavola uso del suolo dei comuni contermini
- b) Valutazione di incidenza ambientale (VINCA);
- VAS 03 – Dichiarazione di non incidenza

QC BANCHE DATI

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo e relativa Relazione.