

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

PAT
LR 23 Aprile 2004 n.11

RELAZIONE DI PROGETTO

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 Zangherl

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 Comune di San Martino Buon Albergo si è dotato nel 1988 di PRG, a cui, sino ad oggi, ha apportato numerose varianti per adeguarlo alle continue necessità del territorio e renderlo sensibile anche alle esigenze sentite dalla comunità locale.

Ciò nonostante esso non risponde ancora ai principi e ai criteri di una moderna gestione del territorio, risultando le sue azioni molto spesso inefficaci e tardive in una realtà socio-economica in continua evoluzione e trasformazione come quella di SMBA che, per la sua vicinanza alla città di Verona e la presenza di importanti infrastrutture viarie al suo interno, ha visto crescere nel cuore del proprio territorio un polo produttivo la cui rilevanza valica i confini comunali.

La realtà di SMBA è l'ulteriore conferma, se mai fosse necessario, che gli strumenti di pianificazione, vigenti prima dell'entrata in vigore della LR n.11/2004, non sono in grado di soddisfare in tempo reale le esigenze di crescita e di sviluppo di una economia "contemporanea" estremamente dinamica, proprio perché privi della capacità di agire tempestivamente e di essere flessibili e duttili alle necessità contingenti dei tempi odierni. Il nuovo strumento della pianificazione, il PAT, possiede tutto questo, essendo in grado di operare anche laddove esistono limiti e difficoltà proprie del PRG e di rafforzare gli esiti positivi raggiunti ed acquisiti con la gestione dello stesso.

Il PAT ha in sé tutti gli strumenti per essere di stimolo ad un nuovo sviluppo della realtà di SMBA, nel rispetto dei principi di sostenibilità, poiché è sensibile alle problematiche ambientali, alla qualità del contesto urbano e degli spazi aperti, e capace di effettuare scelte che tengano conto dell'equilibrio tra le risorse consumate e quelle prodotte e rigenerate, tutti temi e condizioni da cui una moderna e corretta pianificazione urbanistica non può prescindere.

Il PAT è un piano di nuova generazione, concepito sulla base dei molteplici aspetti del territorio e della sua realtà, che con le proprie azioni intende riqualificare, ristrutturare, riorganizzare e riconvertire il complesso tessuto urbano e quello dell'importante sistema produttivo, prevedendo la ricollocazione in zona adatta e qualificata di attività produttive esistenti in zone improprie, attento a tutelare e valorizzare i numerosi e variegati caratteri naturalistico-ambientali e paesaggistici del territorio, forti della presenza di realtà uniche nel loro genere, anche per la fruizione ed il godimento del territorio aperto.

Criteria per la costruzione di un progetto sostenibile per il territorio

La definizione di sviluppo sostenibile maggiormente condivisa è quella espressa dal Rapporto Brundtland (1987) delle Nazioni Unite:

“Uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità.”

Le strategie per soddisfare condizioni per uno sviluppo sostenibile, adottate nelle recenti esperienze di pianificazione sia in ambito nazionale che europeo, hanno come obiettivo quello di:

- evitare il consumo di risorse rinnovabili, come ad esempio acqua e energia, a ritmi superiori alla capacità del sistema naturale di ricostituirle;
- limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili, tra cui il suolo;
- evitare emissioni inquinanti in misura superiore alla capacità di assorbimento e a quella di trasformazione possedute dall'aria, dall'acqua e dal suolo;
- mantenere la qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo a livelli da sostenere adeguatamente la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale;
- mantenere e, ove possibile, aumentare la biomassa e la biodiversità.

Il PAT traduce queste strategie in azioni che conseguono:

- l'ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- il miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative alla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero alla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- il miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio.

Le azioni del PAT del Comune di San Martino Buon Albergo mirano fondamentalmente a:

- la salvaguardia e valorizzazione della complessità ambientale del territorio, secondo uno sviluppo sostenibile, e la tutela dei beni storico-culturali ed ambientali, integrandoli nei processi complessivi di riqualificazione e rivitalizzazione degli insediamenti;
- la realizzazione di una progettualità di innovazione, in grado di formulare nuovi assetti compatibili per governare lo sviluppo del territorio;

In sintesi il PAT affronta i problemi urbanistici “in atto” inerenti le tematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, perseguendo l’innalzamento complessivo della qualità laddove sia inevitabile l’impegno di “nuovo” suolo.

Il PAT del Comune di San Martino Buon Albergo si è occupato del territorio nella complessità dei suoi caratteri:

- **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 viabilistico;
 - sistema dei percorsi pedonali-ciclabili.

Gli studi specialistici compiuti hanno fornito un quadro approfondito ed accurato delle principali risorse del territorio e dello stato delle cose, raccolto nel Quadro Conoscitivo, che ha permesso di riconoscere ed evidenziare le problematiche di cui soffre il territorio stesso e, al contempo, di focalizzare gli obiettivi, formulando le possibili soluzioni.

Principali contenuti progettuali

Popolazione, cultura ed attività economiche

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 di questi due aspetti si riflettono nell'incremento di nuovi residenti e dei nuclei familiari che si traduce in una maggiore richiesta di edilizia abitativa.

Il PAT del Comune di San Martino Buon Albergo dimensiona la nuova esigenza abitativa rapportandola al numero delle famiglie, in costante crescita, ed ipotizzando che la componente sociale mantenga il trend degli ultimi tre anni, desunto dall'analisi dei dati demografici forniti, sostenuto dalla solida struttura del settore primario, ma soprattutto ed in maniera più determinante da quella dei settori secondario e terziario, che richiedono e garantiscono occupazione.

Il calcolo del fabbisogno residenziale del PAT determina una quantità volumetrica finalizzata alla riqualificazione e riconversione urbanistica della città consolidata, all'eliminazione di opere incongrue con riconoscimento del credito edilizio e all'acquisizione di aree preordinate all'esproprio, tutti strumenti innovativi introdotti dalla LR n.11/2004, in un'ottica di sostenibilità ambientale e di contenimento nell'impegno risorsa-territorio.

Le dinamiche economiche, che si innescano sul territorio, propendono al riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale e paesaggistico per l'azione di tutela e valorizzazione del territorio che essa svolge, non solo come attività agricola primaria, ma anche con altre funzioni correlate ai caratteri specifici esistenti, quali attività ricreative legate alla fruizione del tempo libero e al turismo visitazionale e culturale; le

stesse dinamiche economiche richiedono, invece, la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione del tessuto proprio del sistema economico-produttivo, ormai racchiuso e costretto in un impianto urbanistico non più funzionale alla vivacità della moderna economia e carente di qualità urbana, assieme al riordino delle attività artigianali e industriali, sparse nel territorio, in ambiti di espansione specializzati per attività produttive.

Il PAT promuove questi processi con azioni mirate sul territorio e specifiche per SMBA, migliorando la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive tradizionali, innovative ad alto contenuto tecnologico, commerciali, promuovendo l'attivazione di strutture di servizio alle imprese ed all'uomo.

Sistema ambientale e paesaggistico

Aspetti geologici, idrogeologici, idraulici

Le direttive del PAT prevedono:

- una limitazione nell'utilizzo della risorsa territorio per finalità edificatorie, comunque condizionando gli eventuali interventi a verifiche tecniche e al rispetto di criteri di buona costruzione, valutando eventuali misure compensative;
- l'introduzione di adeguate norme di regolamentazione dell'assetto idraulico nelle zone già insediate e, soprattutto, in quelle di nuova urbanizzazione;
- l'individuazione di interventi mirati per la soluzione di situazioni critiche puntuali, con l'adeguamento delle opere idrauliche.

Le scelte urbanistiche di trasformazione territoriale sono state vagliate e subordinate alla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della LR n.267/98 e DGR n.3637/2002 e alla valutazione VINCA per la presenza dell'area SIC.

Aspetti naturalistici, ambientali e paesaggistici

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.

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.

Il PAT prosegue le azioni di tutela e di valorizzazione del territorio aperto, già previste dalla pianificazione vigente, riconoscendo in modo chiaro e definitivo il ruolo strategico che l'agricoltura ha nella tutela attiva e nella valorizzazione del territorio e del paesaggio dove esercita, non solo l'attività agricola primaria, ma anche altre funzioni correlate alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche specifiche esistenti.

Il PAT tutela l'integrità del territorio agricolo, promuovendo la diffusione degli elementi di naturalità, tradizionalmente presenti nel paesaggio rurale (viali alberati, ecotoni di

marginie, siepi, piccoli incolti), e favorendo il recupero fisico e funzionale dei nuclei rurali. A tal fine ammette e promuove le attività complementari in grado di integrare il reddito agricolo.

Il PAT salvaguarda gli elementi di valore architettonico e storico-documentario propri del paesaggio agrario e favorisce la rimozione degli elementi detrattori, molti dei quali sono allevamenti zootecnici intensivi.

Il PAT prevede obiettivi e criteri di gestione del territorio aperto per avvalorarlo come importante bacino di risorse ambientali e paesaggistiche, tutelando e valorizzando gli ambiti territoriali di maggior naturalità e quelli contermini (zone cuscinetto), connessi dalla rete ecologica, per garantire la continuità degli habitat ed il loro funzionamento al fine di favorire e sostenere le popolazioni animali e vegetali a discreta biodiversità e, conseguentemente, la qualità ecologica del territorio.

In particolare il PAT indica la zona di pianura meridionale, tra la SP38 "La Porcilana" ed il fiume Fibbio, interessata dalla presenza di numerose cave estrattive, in parte ancora attive, caratterizzata da un elevato degrado ambientale e dalla presenza di bacini lacuali, divenuti nel tempo un biotopo di notevole interesse naturalistico ed ecologico ed elemento importante del sistema ecorelazionale d'area, e l'assoggetta ad un piano di ricomposizione, restauro e ripristino ambientale e al riassetto idrogeologico; la zona ha una elevata potenzialità di recupero sotto l'aspetto naturalistico, ambientale e si presta alla realizzazione di parchi naturalistici, anche a carattere ricreativo, ludico, sportivo per attività all'aperto, di parchi tematici legati alla natura e all'ambiente, al paesaggio dei luoghi, per un turismo didattico-visitazionale, con la realizzazione di strutture di supporto alla fruizione dei luoghi e la messa a rete dell'intera area nel sistema dei percorsi ciclopedonali ed equitabili dell'intero territorio di SMBA. Inoltre essa ha in sé le caratteristiche idonee per la localizzazione di insediamenti residenziali a bassa densità edilizia, costruiti con tecnologie costruttive e materiali della bioedilizia, soddisfacenti criteri ecosostenibili, a basso impatto ambientale, autosufficienti per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico con l'impiego di energia pulita e rinnovabile, inseriti in una rete di collaborazione con centri di ricerca, con realtà economiche-produttive locali e nazionali di bioedilizia e di biotecnologie e di energia alternativa, con manifestazioni internazionali di settore.

Il PAT tutela e favorisce azioni di integrazione degli ambiti naturalistico-ambientali, presenti nel territorio, attraverso:

- l'individuazione e il potenziamento di un sistema di percorsi naturalistici connesso ad una rete di aree con valenza ecologico-ambientale, presente sia nel territorio aperto (aree agricole integre, Campagna Parco, corsi d'acqua, tenuta Musella, aree boscate, bosco della Fratta, ambiti dei fiumi Adige, Fibbio ed Antanello, Parco del Pontoncello,

ambito delle risorgive di terrazzo) che in ambito urbano (verde pubblico, verde privato individuale o condominiale, parco urbano, Centro Olimpia, Porta della Musica), che rivesta la duplice valenza di sistema ecologico per la conservazione della biodiversità e di sistema di spazi pubblici e percorsi per la fruizione del territorio;

- indirizzi per l'adozione di appropriati provvedimenti col fine di mitigare l'impatto acustico e la capacità di diffusione di polveri inquinanti nelle parti di territorio aperto coinvolto dalla grande viabilità.

Il PAT promuove la conoscenza e la fruizione ricreativa e visitazionale del territorio aperto, recuperando e valorizzando gli itinerari di interesse ambientale esistenti e promuovendone di nuovi nella creazione di un sistema di percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio stesso.

Sistema insediativo

Struttura e morfologia, organizzazione funzionale, beni di interesse storico-culturale

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, come si può desumere da quanto sinora esposto, 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.

Il PAT del Comune di San Martino Buon Albergo esprime le direttive affinché si operi sul tessuto urbano del sistema insediativo residenziale con azioni di:

- conservazione critica e qualitativa dei caratteri significativi, in particolar modo di quelli relativi alle parti “storiche”;
- riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l’inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati, in riferimento alla trattazione di Centro Storico, anche attraverso lo studio attento ed accurato dell’arredo urbano degli stessi e la riqualificazione della scena urbana;
- incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all’interno del Centro Storico;
- riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato;
- riqualificazione urbanistica e riordino edilizio con interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale delle aree poste nella parte orientale, immediatamente a nord e a sud della SR11, con particolare attenzione ai tessuti insediativi di bordo lungo la strada regionale stessa;
- riqualificazione e riconversione urbanistica di un’area della frazione di Mambrotta, dove esiste un allevamento zootecnico intensivo con strutture ed accessori propri, che prevede l’eliminazione dell’opera incongrua e la realizzazione di un modesto insediamento a basso impatto ambientale, assieme a strutture di supporto e di servizio al turismo visitazionale e alla fruizione nel tempo libero del territorio aperto;
- potenziamento della rete dei servizi pubblici;
- consolidamento e potenziamento degli impianti sportivi esistenti e realizzazione di strutture a supporto delle attività sportive ed altre ad esse compatibili, in ossequio all’art.80 del PAQE che individua in San Martino Buon Albergo il Centro Olimpia, cittadella sportiva con aree e strutture destinate ad attività sportive, svolte prevalentemente all’aperto e ad attività di incontro e di confronto;
- ampliamento dell’attuale area dedicata agli impianti sportivi con la realizzazione di un importante struttura acquatico-natatoria, campi da tennis e aree verdi per le attività ludico-sportive all’aperto, nell’ambito del Centro Olimpia, con la realizzazione di ampie aree a parcheggio;
- riqualificazione e potenziamento della viabilità posta a nord degli impianti sportivi in funzione dell’ampliamento e della riorganizzazione previsti per gli stessi, con la creazione di una sorta di viabilità integrativa attorno al nucleo di Casa Pozza (Centro Storico), che si connette a sud con la viabilità comunale esistente, integrando

funzionalmente, in tal modo, l'ambito di valenza storica-architettonica di Casa Pozza con il nuovo grande Centro Sportivo;

- realizzazione di una casa protetta per anziani autosufficienti, ideata e progettata secondo nuovi criteri di cura sociale delle persone della terza età, in un'area posta nella parte nord-orientale, nelle immediate vicinanze del centro abitato del Capoluogo;
- riordino e riqualificazione della SR11, per il tratto interessato dal centro abitato del Capoluogo, con la ridefinizione delle caratteristiche tipologiche, dopo che assolverà la funzione di strada urbana con il completamento del sistema delle tangenziali venete, e la progressiva riqualificazione del sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale con riguardo all'organizzazione funzionale ed alla configurazione scenica;
- promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale di collegamento del Capoluogo con le frazioni ed il Quartiere Case Nuove, connessa con il sistema dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio;
- riqualificazione dell'area ferroviaria (stazione e gli spazi circostanti, come lo scalo autobus, aree a parcheggio, le aree urbane di bordo alla linea ferroviaria) e potenziamento della sua integrazione funzionale con gli altri sistemi di mobilità, specialmente pubblica, sviluppando la dimensione di snodo intermodale dell'area.

Il Sistema Produttivo è racchiuso, pressochè nella sua totalità, all'interno dell'ampia porzione del territorio intercettata dalle grandi infrastrutture viarie (linea ferroviaria MI-VE, autostrada A4 e tangenziali est e sud).

Le evoluzioni ed i cambiamenti legati ad una economia in continuo sviluppo e trasformazione hanno determinato al suo interno un disegno urbanistico che risulta più una risposta ad un bisogno immediato che l'espressione di una pianificazione urbanistica; oggi si sente la necessità di una rilettura del territorio e degli interventi sinora compiuti.

Il PAT individua questa porzione del territorio di elevato valore strategico, dandole la nuova identità di Distretto Polifunzionale, cui attribuisce azioni per accompagnare la trasformazione di questa parte della città e dare nuovo impulso alla realtà economico-produttiva esistente.

Tali azioni sono:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree che costituiscono il Distretto Polifunzionale da assoggettare ad un Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario al fine di trasformare e rinnovare un tessuto urbano complesso e disomogeneo secondo criteri di elevata qualità urbanistica ed architettonica, in condizioni di sostenibilità ambientale, rispondendo ai numerosi problemi urbanistici esistenti e alla richiesta di standard qualitativi di vita superiori a quelli attuali e allo scopo di rendere questa parte di città rinnovata e trasformata funzionale alle dinamiche della moderna economia ed appetibile a nuove realtà economico-produttive, favorendo anche l'insediamento di attività produttive

innovative, ad alto contenuto tecnologico, attività di servizio all'impresa e all'uomo, sia per le imprese della realtà locale che per quelle dell'area metropolitana veronese, valutando al contempo la propensione alla riqualificazione, riconversione e trasformazione delle aree con i soggetti, le categorie o le figure giuridiche interessate, attraverso il confronto e la concertazione, anche con l'ausilio di un masterplan;

- promozione e realizzazione del Polo Tecnologico Bios, in ossequio all'art.36 del PAQE, in un'area del Comune di SMBA, posta sul confine occidentale dove esiste già un'importante realtà produttiva agroalimentare, per la creazione di una cittadella dove si concentrano attività ad alto contenuto tecnologico ed innovativo nel settore delle biotecnologie alimentari e sono presenti attività di ricerca, oltre a quella produttiva;
- promozione e realizzazione della Porta della Musica, in ossequio all'art.27 del PAQE che l'individua vicino al casello autostradale di VR-EST nel territorio di SMBA e dove prevede adeguati spazi destinati allo svolgimento di grandi eventi musicali e manifestazioni di ogni genere, con la realizzazione di strutture polifunzionali, assieme ad attività della ricettività alberghiera legata al turismo congressuale e fieristico e a quelle di supporto al polo fieristico veronese;
- riqualificazione e riconversione di aree funzionali alla riqualificazione delle polarità urbane, aventi anche caratteri storico-architettonici ed ambientali da tutelare e valorizzare, e di aree funzionali alla riconversione dei tessuti produttivi, ritenuti ormai incongrui con i caratteri urbani ed ambientali del contesto circostante;
- Riqualificazione, riorganizzazione e potenziamento della viabilità esistente, assieme ai collegamenti con la viabilità a livello territoriale, per favorire la massima integrazione del Distretto Polifunzionale con la città esistente.

Inoltre il PAT prevede:

- la riqualificazione urbanistica di aree di urbanizzazione consolidata del sistema produttivo e riorganizzazione degli insediamenti produttivi esistenti col fine di riordinare e riorganizzarne la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi;
- la realizzazione di un "Centro Servizi per l'Automobile", in adiacenza alla zona per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata lungo la SP 38 "la Porcilana", dove sono presenti tutti i servizi necessari alla manutenzione ed alla cura dell'auto, collocazione ideale per soddisfare l'esigenza di una realtà dove è presente un sistema viabilistico a valenza territoriale importante;
- il potenziamento della rete dei servizi pubblici;
- la promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale di collegamento con il Capoluogo, il Quartiere Case Nuove e le frazioni, connessa con il sistema dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio.

Il PAT indica le linee preferenziali di sviluppo per il sistema insediativo produttivo:

- lungo il versante meridionale dell'A4, ad est dello snodo del casello autostradale e in prossimità di una zona produttiva già esistente, in un'area da assoggettare ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, per la realizzazione di lotti di piccolo taglio e a prezzi calmierati dove trasferire le attività artigianali e le piccole imprese attualmente sparse sul territorio e, talvolta, in zona impropria, in un contesto organizzato ed attrezzato in modo adeguato ed opportuno;
- nella parte di territorio posta tra il versante meridionale della linea ferroviaria MI-VE e la SP38 "la Porcilana", legato alla forte attrazione indotta dall'importante arteria a valenza territoriale, strettamente connessa alle tangenziali ed all'autostrada A4.

In corrispondenza delle linee preferenziali di sviluppo per il sistema insediativo produttivo è possibile individuare interventi di espansione contenuti e commisurati alle reali esigenze di sviluppo. Questi potranno essere organizzati secondo le regole della perequazione, nella ricerca di un equilibrio, da perseguire con criteri di equità, tra gli interessi della collettività e gli interessi dei singoli cittadini.

Per le parti del sistema insediativo che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, si prevedono interventi di recupero e rigenerazione urbanistico-ambientale, in cui si applicano criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo però, nello stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi.

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 la Serenissima e tutto il Veneto orientale. Questa direttrice forte ha costituito la spina dorsale su cui la città di San Martino Buon Albergo si è sviluppata sin dal principio, analogamente a quanto è accaduto in molte altre realtà venete, creando un continuum edificato lungo la viabilità principale regionale. 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, lungo un tracciato pressoché parallelo, 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.

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.

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.

Il PAT promuove:

- la riorganizzazione complessiva della rete stradale esistente ed il suo assetto;
- la funzionalità della rete stradale esistente, demandando ad opportuni e necessari piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico – PUT, progetti specifici speciali) il compito di studiare lo stato delle cose ed individuare progetti di riqualificazione, potenziamento ed integrazione della viabilità esistente, con nuovi tratti, data la complessità del sistema relazionale presente sul territorio;
- la revisione complessiva del sistema viario all'interno degli insediamenti;
- la riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del corrispondente tessuto insediativo di bordo nel momento in cui essa assolverà la funzione di strada urbana, una volta completato il sistema delle tangenziali venete;
- la riqualificazione e riprogettazione della viabilità per migliorare le condizioni di sicurezza sia per i pedoni che per i veicoli;
- il miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e ai generatori di traffico (servizi di interesse locale/ territoriale, aree economico-produttive);
- azioni finalizzate alla riduzione degli impatti dovuti alla presenza di infrastrutture sia nell'ambiente antropizzato che in quello naturalistico e dei conseguenti effetti inquinanti di vario genere (dell'aria, acustico, visivo etc.).

La rete pedonale e ciclabile deve integrare la rete autoveicolare, pertanto il PAT promuove la riqualificazione della rete ciclopedonale esistente e ne promuove lo sviluppo

per il collegamento del Capoluogo con le frazioni e il Quartiere Case Nuove, in connessione con il sistema dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio.

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata delle infrastrutture a scala territoriale e provvede ad adeguare la rete viabilistica comunale a quella sovraordinata della programmazione.

Dimensionamento per il decennio 2009-2019

Il dimensionamento del PAT fa riferimento ai dati anagrafici al 31/12/2009.

Il fabbisogno di edilizia abitativa del Comune di San Martino Buon Albergo per i prossimi dieci anni (2009-2019) è stato valutato, sulla base di considerazioni e calcoli statistici, pari a 444.000 mc, comprensivi del volume residuo derivante dalla pianificazione vigente non attuata e compatibile con le previsioni del PAT di 213.782 mc.

Pertanto l'effettivo incremento di volume dovuto alle previsioni di sviluppo insediativo del PAT è di 230.218 mc, che comprendono le quote di volume da attribuire alla riqualificazione urbanistica, al credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue e all'acquisizione di aree preordinate all'esproprio attraverso la compensazione urbanistica o la perequazione urbanistica.

Il fabbisogno di edilizia abitativa, ossia il volume determinato, è legato a due parametri corrispondenti a:

- il numero dei componenti il nucleo familiare, la cui tendenza è in calo (fenomeno della frammentazione del nucleo familiare);
- il volume dell'alloggio medio nella realtà territoriale di San Martino Buon Albergo.

Si è assunto il numero dei componenti il nucleo familiare pari a 2,2, ritenendo la stima corretta data la tendenza in calo di questo parametro anche a livello provinciale.

Il volume dell'alloggio medio è risultato pari a 250 mc e lo si è desunto come media dei dati ricavati dai Permessi di Costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale nel periodo 2005-2009; come si può osservare è un valore ricorrente delle aree metropolitane di media grandezza.

Pertanto al fabbisogno di edilizia abitativa così determinato (444.000 mc) corrisponde un incremento di abitanti teorici nel decennio 2009-2019 uguale a 2.960 unità, che corrisponde ad un aumento del 21% circa della popolazione attualmente residente (14.017 ab al 31/12/2009).

POPOLAZIONE RESIDENTE E MOVIMENTO DEMOGRAFICO NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (Vr)

Fonte: anagrafe comunale

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12	NATI	MORTI <i>N.B. col segno meno</i>	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI <i>N.B. col segno meno</i>	SALDO SOCIALE	SALDO COMPLESSIVO	POPOLAZIONE RESIDENTE calcolata a fine periodo	n° FAMIGLIE	n° COMPONENTI per FAMIGLIA	POPOLAZIONE RESIDENTE eventuali sfasamenti	POPOLAZIONE RESIDENTE incremento percentuale
1980	12.821			0			0	0	//		#DIV/0!		
1981	12.937	129	-85	44	419	-336	83	127	12.948	4.197	2,08	-11	0,90
1982	13.063	134	-111	23	424	-321	103	126	13.063	4.305	3,03	0	0,96
1983	13.046	151	-112	39	376	-432	-56	-17	13.046	4.406	2,96	0	-0,13
1984	13.079	156	-90	66	373	-406	-33	33	13.079	4.495	2,91	0	0,25
1985	13.155	141	-90	51	421	-396	25	76	13.155	4.480	2,94	0	0,58
1986	13.344	119	-92	27	453	-291	162	189	13.344	4.400	3,03	0	1,42
1987	13.362	125	-97	28	370	-380	-10	18	13.362	4.410	3,03	0	0,13
1988	13.369	132	-101	31	365	-389	-24	7	13.369	4.429	3,02	0	0,05
1989	13.387	123	-111	12	384	-378	6	18	13.387	4.454	3,01	0	0,13
1990	13.372	120	-98	22	306	-343	-37	-15	13.372	4.455	3,00	0	-0,11
1991	13.256	119	-92	27	269	-365	-96	-69	13.303	4.342	3,05	-47	-0,88
1992	13.198	121	-104	17	305	-380	-75	-58	13.198	4.324	3,05	0	-0,44
1993	13.172	146	-102	44	412	-482	-70	-26	13.172	4.416	2,98	0	-0,20
1994	13.112	136	-100	36	394	-490	-96	-60	13.112	4.473	2,93	0	-0,46
1995	13.117	127	-91	36	369	-400	-31	5	13.117	4.525	2,90	0	0,04
1996	13.168	113	-95	18	440	-407	33	51	13.168	4.595	2,87	0	0,39
1997	13.142	127	-99	28	425	-479	-54	-26	13.142	4.633	2,84	0	-0,20
1998	13.142	151	-103	48	423	-471	-48	0	13.142	4.773	2,75	0	0,00
1999	13.098	151	-101	50	398	-492	-94	-44	13.098	4.808	2,72	0	-0,34
2000	13.109	134	-90	44	445	-478	-33	11	13.109	4.865	2,69	0	0,08
2001	13.111	138	-98	40	411	-414	-3	37	13.146	4.895	2,68	-35	0,02
2002	13.208	140	-103	37	422	-362	60	97	13.208	4.967	2,66	0	0,73
2003	13.139	119	-103	16	471	-556	-85	-69	13.139	5.011	2,62	0	-0,53
2004	13.231	126	-86	40	513	-461	52	92	13.231	5.100	2,59	0	0,70
2005	13.253	158	-109	49	551	-578	-27	22	13.253	5.143	2,58	0	0,17
2006	13.378	137	-93	44	708	-627	81	125	13.378	5.248	2,55	0	0,93
2007	13.607	124	-111	13	788	-572	216	229	13.607	5.381	2,53	0	1,68
2008	13.852	147	-116	31	730	-516	214	245	13.852	5.492	2,52	0	3,42
2009	14.017	145	-98	47	696	-578	118	165	14.017	5.586	2,51	0	2,93

TOTALE 1985-2009 (25)	3.319	-2.483	836	11.469	-11.285	184	1.020
TOTALE 1990-2009 (20)	2.679	-1.992	687	9.476	-9.451	25	712
TOTALE 1995-2009 (15)	2.037	-1.496	541	7.790	-7.391	399	940
TOTALE 2000-2009 (10)	1.368	-1.007	361	5.735	-5.142	593	954
TOTALE 2002-2009 (8)	1.096	-819	277	4.879	-4.250	629	906
TOTALE 2005-2009 (5)	711	-527	184	3.473	-2.871	602	786
TOTALE 2007-2009 (3)	416	-325	91	2.214	-1.666	548	639

POPOLAZIONE MEDIA (Pm)
13.586
13.695
13.567
13.563
13.613
13.635
13.812

Osservando la tabella “Popolazione residente e movimento demografico del Comune di San Martino Buon Albergo”, in particolare i dati legati al movimento demografico, l’indice Annuo del Saldo Naturale (Iasn) e la Media Annuo del Saldo Sociale (Mass), assumono, per i periodi sotto indicati, i seguenti valori:

Saldo Naturale (Sn):

PERIODO (anno)	VALORE ASSOLUTO ab.	MEDIA ANNUA ab.	INDICE ANNUO – (Iasn) %
1985 – 2009 (25)	+ 836	+ 33,44	+ 0,246
1990 – 2009 (20)	+ 687	+ 34,35	+ 0,251
1995 – 2009 (15)	+ 541	+ 36,07	+ 0,266
2000 – 2009 (10)	+ 361	+ 36,10	+ 0,266
2002 – 2009 (8)	+ 277	+ 34,63	+ 0,254
2005 – 2009 (5)	+ 184	+ 36,80	+ 0,270
2007 – 2009 (3)	+ 91	+ 30,33	+ 0,220

dove MEDIA ANNUA = VALORE ASSOLUTO / n. anni periodo

Iasn = MEDIA ANNUA x 100 / Pm del periodo

Popolazione Media (Pm):

PERIODO (anno)	POPOLAZIONE MEDIA ab.
1985 – 2009 (25)	13.586
1990 – 2009 (20)	13.695
1995 – 2009 (15)	13.567
2000 – 2009 (10)	13.563
2002 – 2009 (8)	13.613
2005 – 2009 (5)	13.635
2007 – 2009 (3)	13.812

Saldo Sociale (Ss):

PERIODO (anno)	VALORE ASSOLUTO ab.	MEDIA ANNUA – (Mass) ab.
1985 – 2009 (25)	+184	+7
1990 – 2009 (20)	+25	+1
1995 – 2009 (15)	+399	+26
2000 – 2009 (10)	+593	+59
2002 – 2009 (8)	+629	+78
2005 – 2009 (5)	+602	+120
2007 – 2009 (3)	+548	+182

dove MEDIA ANNUA (Mass) = VALORE ASSOLUTO / n. anni periodo

Valutazione dell'incremento demografico nel decennio

Sulla base delle tendenze registrate si ritiene corretto utilizzare un indice Annuo del Saldo Naturale uguale a + 0,24%, desunto come valore intermedio di quelli registrati negli ultimi 8, 5 e 3 anni.

Inoltre si considera l'ipotesi che il Saldo Sociale mantenga il trend degli ultimi tre anni 2007-2009, in cui vi è stato un consistente incremento con un valore pari a 182 ab/anno.

La popolazione al 2019 viene calcolata utilizzando la formula:

$$\text{Popolazione 2019 (Po +10)} = \text{Po} (1+\text{Iasn})^{10} + \frac{\text{Mass} [(1+\text{Iasn})^{10} - 1]}{\text{Iasn}}$$
$$\{(14.017 +10) = 14.017 (1+0,24\%)^{10} + \frac{182(1+0,24\%)^{10} - 1}{0,24\%}\} = \mathbf{16.197 \text{ ab.}}$$

dove:

Po = popolazione attuale al 31 Dicembre 2009

Iasn = Indice Annuo Saldo Naturale

Mass = Media Annuo Saldo Sociale

Poiché negli ultimi anni si è registrato una diminuzione del numero medio dei componenti della famiglia (vedi tabella seguente) con la conseguenza che la crescita della popolazione e quella del numero delle famiglie seguono tendenze diverse, si ritiene opportuno calcolare il fabbisogno abitativo in base al numero delle famiglie anziché dei residenti.

All'incremento di popolazione prevista al 2019 corrisponderà un numero di famiglie calcolato sulla base della seguente ipotesi.

Popolazione e Famiglie Residenti:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FAMIGLIE	ABITANTI PER FAMIGLIA
1989	13.387	4.454	3,01
1999	13.098	4.808	2,72
2009	14.017	5.586	2,51

Nel decennio 1989 - 1999 il decremento del numero dei componenti per famiglia è pari a (3,01-2,72) = 0,29 abitanti, mentre nell'ultimo decennio 1999 - 2009 lo stesso decremento è pari a (2,72-2,51) = 0,21 abitanti. Si è così ritenuto corretto utilizzare la media di questi due valori per determinare il decremento corrispondente al prossimo decennio pari a (0,29+0,21)/2 = 0,25 abitanti.

Inoltre tenendo conto anche della tendenza in calo del numero dei componenti per famiglia a livello provinciale, soprattutto nelle aree metropolitane, si può stimare

che il numero medio dei componenti per famiglia scenda ulteriormente fino a 2,2 abitanti ($2,51 - 0,25 = 2,26$ ab.).

Pertanto per il prossimo decennio si presuppone il seguente incremento delle famiglie:

Per incremento demografico

$(\text{Incremento (Po +10)}) / \text{n.componenti famiglia valutato} =$

$= (16.197 - 14.017) : 2,2 = 2.180 : 2,2 = \mathbf{991 \text{ famiglie}}$

Per suddivisione degli attuali nuclei familiari

$(\text{Popolazione residente attuale} / \text{n. componenti famiglia valutato}) - \text{Famiglie attuali} =$

$= (14.017 : 2,2) - 5.586 = 6.371 - 5.586 = \mathbf{785 \text{ famiglie}}$

Totale famiglie = 991 + 785 = 1.776

Ogni nuova famiglia ha bisogno di un alloggio. Poi se si considera che il volume abitativo per ogni nuova famiglia è pari a 250 mc, equivalente alla dimensione dell'alloggio medio, desunta dai dati ricavati dai Permessi di Costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Martino Buon Albergo dall'anno 2005 all'anno 2009, si determina che il volume necessario a soddisfare la domanda di alloggi nel prossimo decennio, dovuta all'incremento delle famiglie, è pari 444.000 mc (Famiglie x Volume alloggio = 1.776×250).

Oltre al volume residenziale si tiene opportunamente conto di un volume aggiuntivo medio utilizzato nelle zone residenziali per attività compatibili con la stessa, anch'esso rilevato sulla base della media dei dati raccolti dai Permessi di Costruire rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Martino Buon Albergo. Tale volume è stato valutato pari al 10% del volume residenziale e uguale a 44.400 mc (Volume residenziale x 10% = $444.000 \times 10\%$).

Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale

	ALLOGGI n°	VOLUME ALLOGGIO mc (250 mc)
Fabbisogno per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico e al frazionamento delle famiglie esistenti.	1.776	444.000
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, pubblici esercizi, ecc..) +10%		44.400
TOTALE		mc 488.400

**Riepilogo dimensionamento generale per ATO
Comune di San Martino Buon Albergo**

CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA

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	84	12.561	147	21.991	231	34.552	1.312
A 1.2	Tenuta Musella	80	0	0	20	3.000	20	3.000	100
A 2.1	Pianura Meridionale	302	78	11.633	258	38.727	336	50.360	638
A 2.2	Mambrotta	631	105	15.690	200	30.000	305	45.690	936
R 1.1	Capoluogo	9.648	414	62.178	533	80.000	947	142.178	10.595
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	1.425	213.782	1.535	230.218	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 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

Il dimensionamento del PAT tiene conto della complessa realtà economico-produttiva esistente nel territorio e valuta le prospettive che le azioni previste dallo stesso possono sviluppare in futuro.

Attualmente la realtà economico-produttiva della città occupa una superficie di circa 1.700.000 mq al cui interno sono compresenti attività produttivo-artigianali, commerciali, tra cui anche le medie e grandi strutture di vendita, e direzionali. Nelle sue valutazioni il dimensionamento trascura le attività sparse nel territorio in situazioni incongrue con il contesto circostante. Infatti per queste ultime il PAT prevede la ricollocazione negli ambiti di espansione specializzati previsti per le attività produttive (linee preferenziali di sviluppo produttivo), valutando per essi una superficie di 165.000 mq, corrispondente ad un incremento assai modesto, inferiore al 10% rispetto alle attività produttive esistenti.

Nel dimensionamento per le attività economico-produttive il PAT non prevede altro consumo di territorio agricolo poiché lo stesso piano rimette in gioco l'area già urbanizzata del Polo Produttivo con il processo di riqualificazione e riconversione previsto per esso con il Distretto Polifunzionale.

Poiché il PAT promuove processi per migliorare la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive tradizionali, innovative ad alto contenuto tecnologico, commerciali, esso promuove anche l'attivazione di strutture di servizio all'impresa e all'uomo. Tra queste è prevista la destinazione commerciale-direzionale per la quale il dimensionamento prevede una quota pari a 40.000 mq per l'area corrispondente alla Porta della Musica per le attività di supporto a quelle fieristiche; esso lascia la determinazione della quota di destinazione commerciale-direzionale relativa al processo di riqualificazione e riconversione delle aree del Distretto Polifunzionale alla concertazione della propensione alla riconversione delle figure coinvolte ed interessate dal progetto, in quanto allo stato attuale non è possibile quantificare quote verosimili.

L'attività turistico-ricettiva è già presente nel territorio di San Martino Buon Albergo con una connotazione legata maggiormente al turismo d'affari e a supporto dell'attività ricettiva della città di Verona, sempre in affanno per posti letto.

Il PAT, oltre che confermare lo stato esistente, promuove azioni di sostegno e di sviluppo del turismo d'affari, congressuale e quello fieristico.

Il PAT promuove anche l'attività turistica legata alla fruizione del territorio di San Martino Buon Albergo, con la realizzazione e lo sviluppo di una rete ciclopedonale, connessa con il sistema dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio stesso.

Data la complessità delle azioni previste dal PAT e delle possibili dinamiche che le stesse possono innescare, una volta attuate, il dimensionamento del PAT ha compiuto proprie valutazioni basandosi su realtà provinciali.

La moderna attività turistico-ricettiva si basa sui servizi offerti con la ricettività vera e propria, pensati e realizzati per soddisfare le esigenze di una clientela sempre più esigente. Dalle valutazioni su realtà esistenti il dimensionamento ha ritenuto di stimare necessario un volume per camera uguale a 100 mc e di destinare un volume equivalente per servizi legati alla ricettività (100 mc).

Poiché il Distretto Polifunzionale prevede al suo interno azioni quali la Porta della Musica, con attività legate allo spettacolo, all'attività di supporto della fiera, manifestazioni e convegni, e attività economico-produttive tradizionali, innovative ad alto contenuto tecnologico, commerciali e direzionali, il dimensionamento stima nuove camere per un valore di 650 unità, equivalenti a 65.000 mc, cui corrispondono 65.000 mc per i servizi legati alla ricettività, per un totale di 130.000 mc.

Inoltre lo stesso dimensionamento prevede 10.000 mc per il Capoluogo, comprensivi dei servizi, destinati maggiormente alla riqualificazione dell'esistente.

In conclusione per il settore turistico-ricettivo il PAT valuta 161.349 mc complessivi, di cui 21.349 mc di residuo non attuato dello strumento urbanistico vigente e 140.000 mc di volume previsto con le azioni del PAT stesso.

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

Dimensionamento generale degli standard urbanistici

Abitanti reali residenti al 31 Dicembre 2009	14.017 ab
Previsione abitanti aggiuntivi PAT	2.960 ab
Totale abitanti (residenti + aggiuntivi PAT)	16.977 ab
Dotazione standard urbanistici minimi richiesti per la residenza (art. 31 LR 11/04; 16.977 ab x 30 mq/ab)	509.310 mq
Standard urbanistici esistenti	473.687 mq

Dotazione pro-capite standard urbanistici esistenti (473.687 mq /14.017 ab) = 33,79 mq/ab

Il PAT prevede un incremento di abitanti teorici nel prossimo decennio 2009-2019 di 2.960 unità che, sommato al numero degli abitanti residenti attualmente nel territorio comunale (al 31/12/2009), porterà la popolazione di San Martino Buon Albergo a 16.977 ab nel 2019.

Gli standard urbanistici, relativi alla sola popolazione residente, devono soddisfare la dotazione minima di 509.310 mq, corrispondente a 30 mq/ab ai sensi dell'art.31 LR n.11/04.

Allo stato attuale il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di standard urbanistici per un totale di 473.687 mq, equivalente ad una quota pro-capite di 33,79 mq/ab superiore ai minimi di legge.

Rispetto agli standard urbanistici esistenti si denota, inoltre, che per soddisfare gli standard urbanistici minimi richiesti per la residenza con l'attuazione delle previsioni del PAT per il prossimo decennio, a fronte di un aumento di 2.960 abitanti teorici, occorre realizzare nuove aree per servizi solamente per una superficie pari a 35.623 mq (509.310-473.687).

Pertanto il PAT ha tra i suoi obiettivi precipui la riorganizzazione, la riqualificazione ed il potenziamento delle aree a standard, mirando soprattutto ad una elevata qualità dello standard stesso al fine di migliorare le condizioni di vita all'interno della struttura insediativa.

Calcolo della SAU

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, secondo quanto previsto negli Atti d'Indirizzo della LR 11/2004 lettera c) DGR n° 3650 del 25 Novembre 2008.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata da foto aree 2006:

24.617.957,70 mq

Superficie Territoriale Comunale (STC):

34.968.706,17 mq

Rapporto SAU / STC = 70,40% > 61,3%

Superficie massima SAU trasformabile nel decennio = SAU x 1,3% = 320.033 mq

Incremento del 10%, come da atti d'indirizzo della LR n.11/2004:

$(320.033 + 10\%) = (320.033 + 32.003) = \mathbf{352.037 \text{ mq}}$ **superficie max trasformabile**

I dati e i conteggi sopra riportati derivano dalla *Relazione Studio Agronomico Ambientale* allegata al PAT.