



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

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

IL DIMENSIONAMENTO

Adeguamento alla DCC n.65 del 13 Dicembre 2016



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n.5 del 26 Gennaio 2016

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n.65 del 13 Dicembre 2016

PI Conformativo DCC n.64 del 30/07/2012

Arch. Valentino Gomitolo

PI 2 DCC n.67 del 24/09/2013

Arch. Valentino Gomitolo

PI 3 DCC n.8 del 17/03/2015

PI 4 DCC n.58 del 13/10/2014

Piano degli Interventi 5



ABE ARCHITETTURA

Corso Porta Nuova 34

37122 Verona

tel. 045 8203240

fax 045 8209273

e-mail info@abearchitettura.com

pec

lorenzo.agosta@archiworldpec.it

Collaboratori:

Gianantonio Zorzella

Il Progettista

Dott. Arch. Lorenzo Agosta

Il Responsabile del Procedimento

Il Sindaco

Il Segretario

TABELLA A

CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE

PAT	PI VIGENTE (PI2)	PIANO DEGLI INTERVENTI 2015_5				
		ZTO	Volume insediativo impegnato col PI5 mc	Volume insediativo svincolato col PI5 mc	Volume insediativo aggiuntivo PAT x ATO disponibile col PI vigente mc	Volume insediativo aggiuntivo PAT x ATO disponibile col PI5 mc
ATO A1.1 Marcellise	Accordo n.1	A Centro Storico		3.215		
	Accordo n.2	Zona agricola		5.200		
		totale	0	8.415	25.637	34.052
ATO A1.2 Tenuta Musella		totale	0	0	3.000	3.000
ATO A2.1 Pianura Meridionale	Zona agricola	RU_c12	10.000			
		totale	10.000	0	49.560	39.560
ATO A2.2 Mambrotta		totale	0	0	31.290	31.290
ATO R1.1 Capoluogo	FI_35 (parte)	F6_4	400			
	C2A_3	C2A_3	79.100			
	C2A_4	Be_9	0			
	C2A_4	Be_10	0			
	C2A_4	Be_11	0			
		totale	79.500	0	125.678	46.178
ATO R1.2 Ferrazze	Accordo n.14	Zona agricola		2.400		
		totale		2.400	37.065	39.465
ATO R1.3 Case Nuove	Zona agricola	C2A_14	8.450			
		totale	8.450	0	35.687	27.237
ATO P1.1 Polo Produttivo	Zona agricola	Be_8	0			
		totale	0	0	81.672	81.672
		TOTALI	97.950	10.815	389.589	302.454

La Tabella A riporta il *volume insediativo residenziale* delle nuove azioni di Piano nella colonna *Volume insediativo impegnato col PI5*, dove il termine *impegnato* equivale a vincolato. Infatti per ogni nuova azione il PI vincola una quota di volume insediativo residenziale del dimensionamento generale del PAT per i cinque anni di validità del Piano stesso allo scopo di permettere la realizzazione di ciascuna azione.

Tra le nuove azioni di PI5, alcune consistono nella mancata conferma di azioni proprie della pianificazione previgente come nel caso degli Accordi nn.1, 2 e 14 (si veda la colonna *Volume insediativo svincolato col PI5*). Questo fatto comporta lo *svincolo* del volume insediativo residenziale di ciascuna azione non confermata e il suo reintegro in seno al dimensionamento generale del PAT.

Inoltre il PI5 riclassifica l'ex ZTO C2A_4 PdL *Borgo della Vittoria Via Pasubio*¹ in ZTO B di completamento edilizio (ZTO Be_9, Be_10, Be_11 - ATO R1.1) in seguito alla completa attuazione dello strumento attuativo, all'esecuzione del collaudo definitivo delle opere e alla cessione delle aree a standard all'Amministrazione Comunale nei termini di legge. La riclassificazione avviene senza alcun impegno di nuova volumetria, ma semplicemente riconoscendo la situazione esistente.

Anche la ZTO Be_8 (ATO P1.1) deriva dalla riclassificazione di una piccolissima porzione di zona agricola su cui insiste un edificio residenziale ormai privo del legame funzionale con il fabbricato industriale che lo ha generato. In tal modo gli è stato dato un *riconoscimento* urbanistico, essendo a tutti gli effetti un fabbricato legittimo. Anche in questo caso non c'è alcun impegno di nuova volumetria, ma semplicemente la presa d'atto della situazione esistente.

In conclusione la Tabella A mostra che il PI5 impegna complessivamente 97.950 mc di *volume insediativo residenziale* e svincola, allo stesso tempo, 10.815 mc per la mancata conferma di alcune azioni della pianificazione previgente. La disponibilità di *volume insediativo aggiuntivo* di PAT passa da 389.589 mc di PI² vigente a 302.454 mc di PI5 con un effettivo consumo di 87.135 mc di volume residenziale.

Tuttavia ai fini di una corretta valutazione del dimensionamento del PI5 è necessario considerare l'effettivo volume insediativo residenziale impegnato ossia 97.950 mc delle nuove azioni di Piano in quanto ad essi conseguirà un reale *carico insediativo aggiuntivo* rispetto a quello già esistente della Città Consolidata, cui si dovrà necessariamente corrispondere gli standard urbanistici minimi di legge.

A fronte di questo si può osservare che 97.950 mc di PI5 corrispondono al 22,06% del volume insediativo aggiuntivo previsto dal dimensionamento del PAT (444.000 mc).

La parametrizzazione al dimensionamento del PAT è corretta in quanto si fa riferimento ad un dato di valore assoluto.

Il PI5 sopprime l'Accordo n.13 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, confermando la classificazione urbanistica dell'area ZTO DTR_2 e dei corrispondenti dati stereometrici.

¹ Approvato con DCC n.105 del 29/11/2005.

² Il riferimento è quello del PI2 poiché sia il PI3 che il PI4 non impegnano alcun volume insediativo residenziale.

TABELLA E1

ZTO F

PAT	PI VIGENTE	PIANO DEGLI INTERVENTI 2015_5		
ATO	TOTALE ZONE F PI VIGENTE mq	ZONE F di nuova previsione mq	ZONE F non confermate mq	TOTALE ZONE F PI5 mq
ATO A1.1 Marcellise	39.350	2.413	0	2.413
ATO A1.2 Tenuta Musella	0	0	0	0
ATO A2.1 Pianura Meridionale	0	0	0	0
ATO A2.2 Mambrotta	62.049		-19.278	-19.278
ATO R1.1 Capoluogo	530.799	46.926	-48.081	-1.155
ATO R1.2 Ferrazze	10.850		0	0
ATO R1.3 Case Nuove	14.525	0	0	0
ATO P1.1 Polo Produttivo	120.300	0	0	0
TOTALE	777.873	49.339	-67.359	-18.020

La Tabella E1 riporta le ZTO F della pianificazione urbanistica e non quelle originate dall'attuazione di azioni di Piano ai sensi dell'art.31 della LR n.11/2004.

Oltre alle ZTO F di nuova previsione, il PI5 non conferma quelle del piano previgente corrispondenti alla F1_31 nella Frazione di Mambrotta e alla F3_34 nel Capoluogo.

Inoltre la ZTO F di nuova previsione nel Capoluogo consiste in realtà nella riclassificazione di specie di una quota di ZTO F del piano previgente e per questo motivo il dimensionamento la prende in carico nella nuova riclassificazione e non la conferma con quella vecchia.

TABELLA E2

ZTO F ORIGINATE DA AZIONI DI PIANO (STANDARD URBANISTICI)

PAT	PI VIGENTE (PI2)	PIANO DEGLI INTERVENTI 2015_5		
ATO	ZTO F di azioni di piano mq	ZTO F di azioni di piano mq	ZTO F di azioni di piano non confermate mq	TOTALE ZTO F DI AZIONI DI PIANO mq
ATO A1.1 Marcellise	1.783	0	-1.680	-1.680
ATO A1.2 Tenuta Musella	0	0	0	0
ATO A2.1 Pianura Meridionale	160	2.000	0	2.000
ATO A2.2 Mambrotta	2.880	0	0	0
ATO R1.1 Capoluogo	3.300	16.200		16.200
ATO R1.2 Ferrazze	700		-480	-480
ATO R1.3 Case Nuove	0	1.680	0	1.680
ATO P1.1 Polo Produttivo	8.976	974	0	974
TOTALE	17.799	20.854	-2.160	18.694

La Tabella E2 riporta le ZTO F originate dall'attuazione di azioni di Piano ai sensi dell'art.31 della LR n.11/2004 e più precisamente di quelle relative alla Tabella A. Anche in questo caso sono riportate le ZTO F relative alle azioni non confermate dal PI5, indicate anch'esse nella Tabella A.

TABELLA E3
RIEPILOGO ZTO F (Tabella E1 + Tabella E2)

PAT	PI VIGENTE (PI2)	PI 2015_5
ATO	TOTALE ZTO F PI VIGENTE	TOTALE ZONE F
	mq	mq
ATO A1.1 Marcellise	41.133	733
ATO A1.2 Tenuta Musella	0	0
ATO A2.1 Pianura Meridionale	160	2.000
ATO A2.2 Mambrotta	64.929	-19.278
ATO R1.1 Capoluogo	534.099	15.045
ATO R1.2 Ferrazze	11.550	-480
ATO R1.3 Case Nuove	14.525	1.680
ATO P1.1 Polo Produttivo	129.276	974
TOTALE	795.672	674

Verifica generale degli Standard

Abitanti residenti al 31/12/2014		14.829
Abitanti teorici PI2015/5 (97.950 mc : 150 mc/ab)		653
Abitanti complessivi (Abitanti residenti + Abitanti teorici PI2015/5)		15.482
Aree a Standard PI Vigente	mq	793.531 (1)
Aree a Standard PI2015/5	mq	674
Aree a Standard complessive (PI Vigente + PI2015/5)	mq	794.205

Dotazione pro-capite

Aree a Standard complessive / Abitanti complessivi

794.205 / 15.482 = 51,30 mq/abitante > minimi di legge

(1) Il dato delle *Aree a Standard PI Vigente* riportato in questa verifica è quello della *Tavola 3 Il Dimensionamento* di PI2. Esso differisce dal valore della tabella riepilogativa E3 per 2.141 mq corrispondenti agli Standard Urbanistici Commerciale Direzionale nell'ATO P1.1 Polo Produttivo di PI2 (*Tavola 3 Il Dimensionamento*).

La loro omissione è dovuta al fatto che nella maggioranza dei casi sono superfici molto ampie, dovendo soddisfare 1 mq di standard per mq di superficie lorda di pavimento di attività commerciale – direzionale, sono concentrate al di fuori dei centri urbani, molto spesso sono realizzate in piani sotterranei, non sono accessibili al di fuori dell'orario di lavoro.