



COMUNE DI
SAN MARTINO BUON ALBERGO
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

RELAZIONE PROGRAMMATICA



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

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

Agosta, Biasiolo & Associati
Studio d'Architettura

Corso Porta Nuova 34
37122 Verona

tel. 045 8203240

fax 045 8209273

e-mail info@abaco34.com

pec lorenzo.agosta@archiworldpec.it

Collaboratori:

Gianantonio Zorzella

Il Progettista

Dott. Arch. Lorenzo Agosta

Il Responsabile del Procedimento

Il Sindaco

Il Segretario

Il Piano degli Interventi di San Martino Buon Albergo è la concreta attuazione delle innovazioni contenute nella LR n.11/2004, anche undici anni dopo la sua emanazione, non solo per l'approccio alla pianificazione del territorio, che tiene conto della complessità dei suoi aspetti, ma anche per gli strumenti operativi da questa introdotti, che anno dopo anno dimostrano la loro validità e grande utilità nella gestione degli strumenti urbanistici generali.

L'elemento principale è proprio il PI che, per il modo in cui è concepito e strutturato, permette una pianificazione territoriale al passo coi tempi per la velocità con cui è in grado di adeguarsi alla realtà sociale ed economica dei nostri giorni, capacità di cui era privo il PRG che doveva rispettare i tempi tecnici e burocratici della Regione Veneto per l'approvazione finale.

Infatti a distanza di soli due anni dall'approvazione del PI2, il PI5 ne revisiona ed aggiorna i contenuti, implementandolo solo di alcune nuove azioni, per divenire un Piano sempre più rispondente alle esigenze sia pubbliche che private, in una visione dinamica della pianificazione, in grado di gestire efficacemente le esigenze di trasformazione territoriale.

Il *Documento del Sindaco*, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 30 Maggio 2015, dà ampia giustificazione sulla coerenza delle azioni del nuovo Piano agli obiettivi strategici del PAT, evidenziandone anche la continuità dell'attività di pianificazione intrapresa col PI2.

In questa sede viene dimostrata la corrispondenza e congruità di quelle stesse azioni di PI5 con quanto espresso nel Documento del Sindaco.

II PI5 e il riassetto e la riqualificazione ambientale del territorio di SMBA

Il nuovo PI opera su diversi fronti e in modo particolare su quello riguardante il territorio aperto e nello specifico quello agricolo.

Infatti sviluppa e precisa le scelte strategiche del PAT di tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e delle risorse naturali proprie del territorio agricolo laddove la connotazione rurale si è perduta in seguito all'insediamento di attività inadeguate o del tutto incompatibili con l'agricoltura, come ad esempio l'attività estrattiva, o nel migliore dei casi dove la stessa si è ridotta per la perdita dei caratteri locali, come nel caso della coltivazione forzata di colture non autoctone il cui sfruttamento intensivo ha depauperato sia l'ambiente che i terreni di risorse naturali anche di pregio; o ancora in aree poste ai margini del territorio aperto e contigue alla Città Consolidata, od interposte a sue parti, che risultano incolte per l'ubicazione inadeguata, assumendo così l'aspetto di *fondale periurbano degradato*.

In tal senso il PI5 individua alcune aree per promuovere interventi di *riassetto e riqualificazione ambientale*, finalizzati alla fruizione delle stesse con *attività turistico – ricreative del tempo libero*, che possano divenire nel tempo strumenti efficaci a presidiare attivamente il territorio aperto e quello rurale nella fattispecie, in assoluta coerenza con il PAT (art.15.2 delle NT paragrafo "e" punto 3, paragrafo "g" punto 2).

Per queste aree il PI5 definisce una nuova classificazione del territorio agricolo ovvero la *ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio agricolo*, regolamentata ai sensi dell'Art.46 delle NTO e da quanto previsto dalla specifica normativa di zona (Art.47.1 delle NTO).

Sebbene in questo capitolo si trattino le nuove aree di ZTO E_trl definite dal PI5, nel presente paragrafo si considerano due aree di natura urbanistica diversa, una ZTO E_trl e una ZTO F6, perché accomunate dal medesimo obiettivo di Piano ossia il riassetto e la riqualificazione di cave dismesse, *effetto* dell'attività estrattiva che ha interessato SMBA per parecchio tempo.

Le cave dismesse costituiscono una realtà diffusa nel territorio. Localizzate in modo del tutto casuale, hanno pregiudicato la continuità del paesaggio, la sua naturalità, nonché l'agricoltura e il già delicato equilibrio idrogeologico.

Dopo la dismissione dell'attività estrattiva, il processo spontaneo di ricostruzione naturale, che ha caratterizzato alcune di esse, è riuscito a mitigare solo in parte questa discontinuità, la cui eliminazione richiede, invece, azioni mirate che integrino l'aspetto urbanistico e quelli paesaggistico ed ambientale proprio per ricomporre la profonda frattura creata col territorio.

Ecco che le due azioni di PI5 relative al laghetto della Guainetta, nella pianura meridionale, e al laghetto Verde, a sudovest della Frazione di Ferrazze, sebbene di specificità urbanistica diversa, hanno proprio questo intento.

In realtà il laghetto della Guainetta è il denominatore comune di un intervento che consegue ben due obiettivi distinti ovvero la riproposizione dei caratteri ambientali e naturalistici propri della campagna di SMBA nell'ampia area, già di proprietà pubblica, per la creazione di un parco (ZTO E_tr1) e la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità edilizia, di minimo impatto ambientale ed autonomo per l'aspetto energetico, nell'area privata (ZTO RU_c12).

Questo intervento interessa due aree fortemente compromesse dall'attività di escavazione; pertanto il modesto insediamento residenziale andrà a compensare i costi del processo di riqualificazione e a riequilibrare l'investimento economico per il recupero di entrambe le aree, incluso il laghetto, al territorio aperto.

L'intero intervento è governato dal *Masterplan Cava Guainetta* di iniziativa privata, con valenza di *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario*, che pone le condizioni di fattibilità, oltre ad individuare i comparti per la realizzazione degli stessi in tempi diversi senza pregiudicare gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'intera area.

La ZTO RU_c12 si attua nella forma di *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Laghetto Verde è la denominazione locale della cava dismessa nella Frazione di Ferrazze, formata da due bacini lacuali. L'azione di PI5 interessa quello maggiore, dato in comodato d'uso dal 2012 ad una giovane società per la pratica e la promozione dell'attività sportiva conosciuta come *wakeboard*.

La sua regolamentazione come ZTO F6_3 ne consente la fruizione per attività sportive sull'acqua, favorendo in tal modo il recupero ed il reintegro della cava in seno al paesaggio locale, anche con la piantumazione di nuove essenze autoctone per il mantenimento delle rive.

L'approfondimento sulla natura idrogeologica del sito ha verificato la possibilità d'insediare costruzioni non stabili prive di fondazioni per i servizi complementari necessari a svolgere la pratica del *wakeboard* e per le funzioni di servizio e di sostegno.

La nuova ZTO F6_3 è di proprietà e gestione privata, da convenzionare con l'Amministrazione Comunale per regolamentarne le forme di utilizzazione e di gestione. È soggetta a contributo perequativo.

Un'altra area è individuata in località Formighé, posta lungo il confine col Comune di Lavagno, dove il territorio agricolo ha perso da tempo i caratteri ed i tratti del paesaggio rurale locale da quando la monocoltura intensiva del mais ha sostituito le colture tipiche tradizionali.

Il PI5 la riclassifica in ZTO E_tr12 con l'intento di promuovere un processo di riassetto e riqualificazione ambientale che ha come obiettivo la realizzazione di un parco per le attività ludiche e sportive all'aperto.

L'intervento comprende anche il recupero e la valorizzazione della Corte Santa Croce BC n.103, importante nucleo storico, uno dei simboli dell'identità rurale locale.

L'intervento previsto coinvolgerà anche la parte contigua nel territorio del Comune di Lavagno.

L'ultima area sta a Mambrotta, ai margini del territorio aperto e contigua all'area urbana consolidata della frazione. Essa è sempre stata classificata dalla pianificazione previgente come ZTO C2b_4 e non è mai stato possibile attuarla per la presenza di un allevamento zootecnico intensivo nelle immediate vicinanze.

Questo fatto ha comportato che l'area rimanesse sino ad oggi marginale all'attività agricola, assumendo i caratteri di *retro periurbano*, anche se non degradato.

Ora l'area, deprivata della potenzialità edificatoria, proprio per l'impossibilità di attuarla, è ritornata in seno al territorio agricolo, pur senza rientrare nel ciclo produttivo, è oggetto di interesse per la realizzazione di un'area verde ricreativa complementare ad un'attività commerciale di ristorazione contigua esistente.

A tal fine il PI individua l'area e la riclassifica in ZTO E_tr13 con destinazione a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport all'aperto.

La potenzialità volumetrica della ZTO C2b_4 è in piccola parte *trasposta* in un'area del Capoluogo (si veda il capitolo successivo ZTO Be_12), mentre la parte restante è registrata nella forma di credito edilizio nel Registro dei Crediti Edilizi.

Tutte le aree ZTO E_tr1, individuate dal PI5, hanno richiesto un necessario approfondimento sulla natura idrogeologica del sito.

Altre azioni di PI5

Altro fronte su cui interviene il PI5 riguarda la revisione di alcune schede di Centro Storico e di Beni Culturali.

Col passare del tempo l'approccio metodologico sinora impiegato per la determinazione degli interventi nei nostri centri storici, inclusi i beni culturali intesi come tali a carattere rurale, mostra sempre più la sua inadeguatezza per gli edifici non vincolati, proponendo spesso interventi non idonei al loro reale valore storico-documentale e al contesto urbano/rurale in cui sono calati. Così è inevitabile che in ogni PI si ricorra alla variazione di alcune schede. E puntualmente anche il PI5 si trova alle prese con la revisione delle schede di Centro Storico di due edifici nel Capoluogo e di un edificio a Cao di Sopra, a Marcellise, assieme a quelle di tre Beni Culturali, uno a Marcellise, il secondo a Mambrotta, per l'individuazione al suo interno di un'opera incongrua, ed il terzo in località Formighé, Corte Santa Croce.

Tutte le azioni corrispondenti alle schede revisionate sono soggette a contributo perequativo.

Tra le nuove azioni che il PI5 mette in atto sono davvero pochissime quelle interessate da nuovi insediamenti residenziali o produttivi.

Uno di questi casi riguarda l'area del Quartiere Case Nuove, posta ai limiti meridionali della Città Consolidata residenziale, tra il viadotto per Campalto e Mambrotta e l'autostrada A4 MI-VE.

Ad oggi l'area è un residuo del territorio aperto e costituisce il naturale completamento dell'urbanizzazione del quartiere, inteso come riordino e ricucitura del tessuto urbano esistente. L'area è riclassificata in ZTO C2A_14.

Il PI5 indica lo schema direttore della nuova viabilità d'accesso, richiamando l'attenzione sull'innesto di questa con quella comunale esistente per la presenza del viadotto.

Il secondo caso riguarda un'area posta tra il raccordo della tangenziale sud con la SP38 Porcilana e Via Pignatte, interessata dalla presenza di un allevamento zootecnico intensivo, ancora in attività, di cui è stata programmata la dismissione per l'impossibilità di attuare alcun piano di sviluppo aziendale adeguato a causa di due azioni di esproprio per la realizzazione della nuova viabilità di valenza territoriale.

Onde evitare, con la cessazione dell'attività, l'inutilizzo dei fabbricati, per la loro inadeguatezza ad alcun altro impiego, e il conseguente processo di degrado, che potrebbe innescare dinamiche indesiderate, il PI5 intende favorire il processo di riqualificazione dell'area, individuando i fabbricati interessati e riconoscendo a loro lo status di opera incongrua, la cui eliminazione determina un credito edilizio da fruire in loco per attività economico-produttive, destinazione d'uso più consona all'area per la sua collocazione all'interno dell'ATO P1.1 del Polo Produttivo e in prossimità delle importanti arterie viarie di valenza territoriale. L'area è riclassificata in ZTO D2_5.

Entrambe le ZTO C2A_14 e D2_5 si attuano con il procedimento degli *Accordi tra soggetti pubblico privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Il PI5 interviene anche con la soppressione degli *Accordi nn.1 e 14 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* della pianificazione di PI2, il primo nella Frazione di Marcellise e il secondo in quella di Ferrazze.

Nel caso dell'ex Accordo n.14 conferma la classificazione dell'area DTR_2 e dei corrispondenti dati stereometrici; in quello dell'ex Accordo n.1 ripristina e revisiona la scheda di Centro Storico della pianificazione previgente relativa all'edificio esistente e riclassifica l'area, depurata della pertinenza dell'edificio stesso, in ZTO F4 parcheggio privato, il tutto assoggettato alla stessa UMI per il particolare valore dell'intero ambito sia per la comunità locale che per il pregevole sito circostante.

La ZTO DTR_2 si attua con il procedimento degli *Accordi tra soggetti pubblico privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, mentre le azioni corrispondenti alla scheda revisionata di Centro Storico sono soggette a contributo perequativo.

L'evoluzione della disciplina urbanistica ha dimostrato che è sempre stato necessario del tempo perché la normativa urbanistica nazionale prima e regionale poi, fosse metabolizzata ed impiegata nella totalità dei contenuti. E analoga considerazione vale per i nuovi strumenti operativi introdotti con la LR n.11/2004. Uno di questi è il credito edilizio che negli ultimi anni ha trovato sempre maggior riscontro. Tuttavia le Amministrazioni Comunali tutte si sono trovate e tuttora si trovano nell'impossibilità di soddisfare tali forme perequative ed incentivanti come i crediti per la mancanza di aree disponibili allo scopo.

Il Comune di SMBA si è attivato da tempo per la soluzione del problema, con la ricerca e l'individuazione di aree adeguate ed idonee. E col PI5 ne localizza una all'interno dell'ex ZTO C2A_8 in Borgo della Vittoria, negli standard urbanistici di PUA eccedenti i minimi di legge, appunto senza intaccare in alcun modo quest'ultimi, essendo il PUA in questione ultimato, il collaudo definitivo delle opere compiuto e le aree a standard cedute all'Amministrazione Comunale nei termini di legge.

Questa complessa azione ha comportato la riclassificazione in ZTO B di completamento edilizio sia della nuova area così individuata (ZTO Be_12) e dell'ambito di pertinenza vero e proprio dell'insediamento residenziale dell'ex PUA (ZTO Be_9, Be_10 e Be_11).

La ZTO Be_12 accoglie una quota della potenzialità edificatoria dell'area ex ZTO C2b_4 di Mambrotta, ora riclassificata dal PI5 in ZTO E_trI3.

Il PI5 adegua la normativa di zona delle ZTO C2A_3 Sant'Antonio Sud e ZTO C2A_8a Viale Urbano Orientale, della pianificazione previgente, alle disposizioni normative vigenti di PI che permettono la variazione dell'impianto urbanistico e tipologico-edilizio degli interventi, con il conseguente dimensionamento degli standard urbanistici secondo la LR n.11/2004.

Inoltre nella ZTO C2A_3 Sant'Antonio Sud è soppressa la previsione dell'*area di mitigazione degli impianti generati da infrastrutture*, destinate al potenziamento del trasporto pubblico metropolitano, rappresentata con il simbolo *Metro* nelle tavole di piano previgente, perché il progetto è divenuto ormai obsoleto e irrealizzabile alla luce anche dei diversi progetti della metropolitana di superficie della Città di Verona di cui doveva far parte.

In entrambi i casi all'interno delle due ZTO C2A è prevista l'individuazione di aree per la collocazione ed il soddisfacimento dei crediti edilizi. Le aree saranno cedute all'Amministrazione Comunale secondo modalità concordate tra la stessa ed i privati.

Entrambe le ZTO C2A_3 e ZTO C2A_8a si attuano con il procedimento degli *Accordi tra soggetti pubblico privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Una nuova zona a servizi interessa il Capoluogo, nei pressi degli Impianti Sportivi del Centro Olimpia e di Casa Pozza.

Essa consiste in una parte dell'ampia ZTO F1_35, riclassificata in ZTO F6_4 per la realizzazione di un bioparco, finalizzato all'attività didattica ed al tempo libero, e di strutture per la cura e l'ospitalità degli animali d'affezione e per la pratica della pet therapy.

Quest'azione rientra negli obiettivi locali dell'ATO per il potenziamento della rete di servizi pubblici (Obiettivi locali, punto 17 art.29.11 delle NT del PAT) e in quanto costituisce un primo passo per la creazione di spazi esterni attrezzati e dell'orto botanico di cui al punto 21 dello stesso articolo.

Il PI5 interviene anche sul PIRUEA approvato con DCC n.21 del 26/02/2005, DCC n.62 del 25/08/2005 e DGR n.4026 del 20/12/2005 a seguito del Decreto del *Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo* del 2 Dicembre 2014 che dichiara la polveriera Vegron, inclusa nel PIRUEA stesso, bene di particolare interesse culturale, apponendo il vincolo monumentale all'edificio e ad un'area di pertinenza appositamente individuata ai sensi del DLgs n.42/2004 artt.10 e 13. Con questo atto sovraordinato l'area all'interno del PIRUEA, prevista in origine per l'edificazione residenziale, subisce una riduzione di superficie territoriale, e conseguentemente anche di quella fondiaria, che rende impossibile la realizzazione in loco dell'intera volumetria edificabile prevista dal *PIRUEA approvato*. Ne consegue che la parte eccedente di volumetria edificabile prevista dal *PIRUEA approvato* deve essere *trasposta* in un diverso ambito. Pertanto, in fase di approvazione della *Variante di PIRUEA*, il PI riconosce una quantità volumetrica, pari alla differenza tra il volume di *PIRUEA approvato* ed il volume di *Variante di PIRUEA*, da iscrivere nel *Registro dei crediti edilizi* nella forma di credito edilizio.

Infine il PI5 riclassifica la ZTO RU_c1b della pianificazione previgente, contigua alla linea ferroviaria nel Capoluogo, in verde privato per espressa richiesta del proprietario.

Adeguamenti, integrazioni e correzioni di PI5

Il PI5 compie anche adeguamenti, integrazioni e correzioni.

- Adeguamento al PI3 approvato con DCC n.8 del 17/03/2015 con l'inserimento della scheda di Centro Storico nell'Allegato A delle NTO.
 - Adeguamento al PI4 approvato con DCC n.58 del 13/10/2014 che ha riconfermato gli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* del PI2 decaduti per la mancata sottoscrizione dell'*Atto unilaterale d'obbligo*. Di conseguenza il PI5 ha operato lo stralcio degli Accordi di PI2 non confermati ed esattamente i nn.2 e 14.
 - Adeguamento al PUA della pianificazione previgente approvato con DCC n.33 del 31 Marzo 2005 e DCC n.49 del 28 Luglio 2011 di un'area in località Campalto, attrezzata per lo sport e le attività ricreative dello svago e del tempo libero, con la valorizzazione e fruizione del laghetto, che nella pianificazione di PI5 assume la classificazione di ZTO E_trI4.
 - Adeguamento dell'ambito di discarica in località Ca' Vecchia, posta sul versante sudoccidentale del territorio comunale, lungo il confine con la Città di Verona e a sud dell'autostrada A4 e della tangenziale sud in seguito all'approvazione degli interventi da realizzare per il completamento della bonifica dell'area, autorizzati con DGR n.2809 del 30/12/2013 a seguito di procedura VIA e contestuale rilascio dell'Autorizzazione Integrata Ambientale.
 - Adeguamento alle NTO del PI e più precisamente in riferimento alla ZTO RU_c9 del repertorio Normativo, relativa ad un'area della Frazione di Marcellise. Il PI aggiorna la cartografia togliendo il simbolo grafico corrispondente al fabbricato rappresentante l'opera incongrua da eliminare perché l'azione è stata compiuta. Si osserva che la grafia relativa all'azione di eliminazione dell'opera incongrua, indicata nelle tavole di Piano, rimane per conformità con la specifica normativa di zona.
 - Il PI5 *integra* l'attività di pianificazione, proseguendo l'azione di rilevamento delle *attività economico-produttive in zona impropria da confermare* ovvero quelle attività legittime esistenti in territorio aperto, che sono compatibili con l'intorno pur essendo in zona per l'appunto impropria. Il PI le individua puntualmente e le regola con schede urbanistiche. In questo caso il PI5 prende atto dell'attività presente nella pianura a sud della Frazione di Ferrazze, in Via Polveriera Vecchia, sul confine del Comune di SMBA con la Città di Verona, autorizzata all'esercizio dalla Provincia di Verona, e l'insediamento delle diverse attività presenti in Via Ca' dell'Aglio, a sud del corridoio viabilistico dell'A4, la tangenziale sud e la SP38 Porcilana.
 - Il PI5 *corregge* le tavole di Piano togliendo l'indicazione di vincolo monumentale posto erroneamente su un edificio lungo la SR n.11 nel Capoluogo. Comunque si ricorda quanto espresso all'art.3.1 delle NT del PAT *"...l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tavola 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non*
-

comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli (ndr art.5 Vincoli), ancorché riportati nel Quadro Conoscitivo". Come il presente caso.

- Il PI5 riporta nelle tavole di Piano la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale del cimitero della Frazione di Mambrotta, da 100 a 50 m per la sola parte ricadente all'interno dell'azione di Piano corrispondente all'Accordo n.11 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, in seguito al parere favorevole dell'Azienda ULSS 20 di Verona, Dipartimento di prevenzione–Servizio igiene e sanità pubblica, UOS Igiene Urbana e Ambientale Registro Ufficiale U0074974 del 24/10/2014 Pratica n.2014/0060. La riduzione della fascia di rispetto permette la realizzazione di un edificio di pubblico interesse per la promozione del territorio di SMBA e manifestazioni diverse.
 - Il PI5 recepisce il vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004 ai sensi dell'art.136 Aree di notevole interesse pubblico adeguato al DM 03 Luglio 2014 relativo all'Annullamento in parte qua e modifica del DM 25 Ottobre 1961 recante "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del fiume Fibbio, sita nell'ambito dei comuni di San Martino Buon Albergo e Verona", che modifica la perimetrazione delle aree, ricadenti nel territorio di SMBA, individuate dallo stesso DM 25 Ottobre 1961, assoggettandole anche a specifica disciplina che il PI fa propria.
 - Inoltre il PI5 recepisce anche il vincolo e le limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea, generati dall'Aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca, che comprendono una porzione del versante occidentale del territorio di SMBA.
Il vincolo e le limitazioni riguardano le discariche e le altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale e gli impianti eolici.
Il vincolo è permanente ed è stato determinato dall'ENAC in base alle caratteristiche dell'aeroporto, in conformità alla normativa tecnica internazionale sulla navigazione aerea.
 - L'apparato normativo di PI è stato revisionato ed aggiornato per i contenuti idrogeologici ed implementato per quelli agronomici.
 - Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* è stato oggetto di modeste modifiche inerenti le indicazioni generali per l'edificazione di strutture agricole – produttive e le loro coperture, che la pratica quotidiana ha dimostrato essere necessarie.
-

Previsioni del Documento del Sindaco non attuate dal PI5

Alcune azione previste dalla trattazione del *Documento del Sindaco* non sono state attuate dal PI5.

- Il nuovo collegamento stradale tra la tangenziale sud di Verona e la viabilità ordinaria del Comune di Lavagno (Vr) appartiene alla pianificazione sovraordinata e non a quella comunale. Infatti è stato sancito con la DGR n.173 03 Febbraio 2010. Pertanto la sua soppressione deve essere concertata con la Regione Veneto.
- La revisione delle fasce di tutela idraulica ai sensi dell'art.41 LR n.11/2004 richiede tempi superiori a quelli necessari per la redazione di questo Piano, dovendosi rapportare con gli enti competenti. Si constata che la LR n.11/2004 ammette la riduzione della fascia di tutela solo per le aree urbanizzate e per quelle alle stesse contigue e che comunque la Regione Veneto intende la medesima fascia di tutela inedificabile. Invece la giurisprudenza, in analogia alle fasce di rispetto stradale, ammette i soli ampliamenti degli edifici di aziende agricole esistenti che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.44 della LR n.11/2004, sulla scorta di un piano aziendale.

Il PI5 ha inteso implementare secondo il criterio giurisprudenziale la normativa riguardante la tutela idraulica ai sensi dell'art.41 LR n.11/2004.

- La ricognizione delle fonti di vincolo presenti nei comuni confinanti con SMBA, le cui fasce di rispetto interessano anche il nostro territorio comunale, non è fattibile in tempi ragionevoli e congrui per la necessaria ricognizione ed individuazione e per la successiva richiesta formale a ciascun comune degli *shape georeferenziati* delle fasce di rispetto al fine di poterle inserire correttamente nelle tavole di piano.
- Le previsioni relative alla trasformazione di un fabbricato avicolo, dismesso da tempo per cessata attività, in un rimessaggio per camper, nella pianura meridionale tra la SP38 Porcilana ed il laghetto della Guainetta, e alla realizzazione della casa protetta per anziani in prossimità di Casa Pozza, nel Capoluogo, non sono presenti nel PI5, nel primo caso per la mancata riconferma dell'interesse da parte del privato e nel secondo caso per ulteriori valutazioni amministrative sulla concretizzazione dell'idea.

Dimensionamento

Il *volume insediativo residenziale* impegnato dal PI5 ammonta a 99.450 mc che corrispondono alle azioni per le quali il Piano vincola una quota di volume insediativo residenziale del *dimensionamento generale* del PAT.

Queste azioni, riportate nella Tabella A della *Tavola 3 Il Dimensionamento*, consistono in una nuova area residenziale di espansione a Case Nuove (ZTO C2A_14), nella riqualificazione di un'area alla Guainetta impegnata nell'attività di escavazione (ZTO RU_c12), nell'azione della pianificazione previgente mai attuata (ZTO C2A_3), di cui il PAT tiene conto nel proprio dimensionamento, oltre a due modesti interventi uno relativo alla nuova ZTO F6_4 di piano e l'altro alla trasposizione di una quota di volume, pure questo della pianificazione previgente mai attuato (ex ZTO C2b_4 a Mambrotta), in carico al dimensionamento del PAT.

I 99.450 mc di PI5 corrispondono al 22,40% del *volume insediativo aggiuntivo* previsto dal PAT (444.000 mc), dato rilevante di primo acchito, se si considera il fatto che il numero di azioni di piano influenti sul dimensionamento è davvero esiguo.

In realtà il valore elevato deriva dall'azione della pianificazione previgente ZTO C2A_3 (79.100 mc), rimessa in gioco col PI5, appartenente a quelle *aree di espansione con concentrazione della capacità edificatoria* dove un volume residenziale consistente era posto in aree di piccole dimensioni, predeterminate dalla vecchia pianificazione, che obbligavano a tipologie edilizie di contenuta superficie coperta ed elevato numero di piani per poter avere maggiori superfici a standard.

E a questo proposito il PI5 ha adeguato quella normativa di zona alla normativa vigente di PI che permette un impianto urbanistico meno impattante grazie ad una più equilibrata ridistribuzione del volume all'interno dell'ambito d'intervento e attraverso una tipologia edilizia con altezza minore dei nuovi edifici.

Oltre alle nuove previsioni, il PI5 svincola anche 10.815 mc di volume insediativo residenziale, per la mancata conferma degli Accordi nn. 1, 2 e 14 della pianificazione previgente, con il loro reintegro in seno al dimensionamento generale del PAT, conseguendo così un reale consumo di 88.635 mc.

Tuttavia ai fini di una corretta valutazione del dimensionamento di PI5 è necessario considerare l'effettivo *volume insediativo residenziale* impegnato ossia i 90.450 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.

Infatti al nuovo carico insediativo di PI5 (90.450 mc) corrispondono 663¹ nuovi abitanti teorici di Piano, che vanno ad aggiungersi agli abitanti residenti a SMBA pari a 14.829 unità alla data del 31/12/2014². Questo incremento corrisponde al 22,40% della

¹ 90.450 mc : 150 ab/mc = 663 abitanti teorici

² Dato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di SMBA

previsione di PAT (2.960 abitanti teorici) e al 4,47% dei 14.829 abitanti residenti a SMBA alla data del 31/12/2014.

La tabella A della *Tavola 3 Il Dimensionamento* riporta anche le aree cui il PI5 non attribuisce nuovo volume residenziale, ma riconosce semplicemente la situazione esistente.

Esse sono le ZTO Be_9, Be_10, Be_11, derivate dalla riclassificazione dell'ex ZTO C2A_4 PdL *Borgo della Vittoria Via Pasubio*³ 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 della ex ZTO C2A_4 ha permesso di individuare una quota degli standard urbanistici eccedenti i minimi di legge e riclassificarla in ZTO Be_12 per potervi trasporre 1.500 mc di volume insediativo residenziale relativi ad un'azione della pianificazione previgente mai realizzata (ex ZTO C2b_4 a Mambrotta) in carico al dimensionamento del PAT.

Questa trasposizione di volume comporta un decremento di 1.500 mc del *volume insediativo aggiuntivo* dell'ATO A2.2 e il medesimo incremento di quello dell'ATO R1.1 ai sensi dell'art.27 delle NT del PAT penultimo capoverso⁴ (tabella A *Volume insediativo aggiuntivo PAT x ATO disponibile col PI5*).

Anche la ZTO Be_8 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.

La tabella A non riporta la riclassificazione della ex RU_c1b della pianificazione previgente in *verde privato*, il cui carico aggiuntivo residenziale rimane nella disponibilità di quello del PAT.

Il *volume insediativo aggiuntivo turistico ricettivo* disponibile col PI5 rimane invariato rispetto a quello di PI2 perché la nuova azione di Piano consiste nella mera soppressione dell'*Accordo n.13 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, con la conferma della classificazione urbanistica dell'area (ZTO DTR_2) e dei corrispondenti dati stereometrici. (Tabella B della *Tavola 3 Il Dimensionamento*)

Il *carico aggiuntivo del sistema economico-produttivo (industria-artigianato)* del PI5 è di 9.740 mq e consiste nell'intervento di eliminazione di un'opera incongrua in seguito alla dismissione di un allevamento zootecnico intensivo e la fruizione in loco del credito edilizio per la riqualificazione dell'area in ZTO D2_5. Esso corrisponde al 5,8% della potenzialità

³ Approvato con DCC n.105 del 29/11/2005.

⁴ I 1.500 mc corrispondono al 3,28% del dimensionamento PAT per l'ATO A2.2 e all'1,05% di quello per l'ATO R1.1

complessiva ammessa dal dimensionamento del PAT (167.713 mq). (Tabella D della *Tavola 3 Il Dimensionamento*)

Il PI5 prevede nuove zone a servizi, ossia ZTO F, per un valore complessivo di 30.595 mq, che vanno a sommarsi a quelle del PI vigente.

Questo nuovo valore comprende sia le ZTO F della pianificazione⁵ che quelle originate dall'attuazione di azioni di Piano⁶ ai sensi dell'art.31 della LR n.11/2004, oltre alle ZTO F della pianificazione previgente non confermate dal PI5.

L'incremento delle aree a servizi di PI5 corrisponde al 3,9% delle ZTO F del PI vigente. Pertanto la dotazione di aree a servizi (ZTO F) pro capite è di 53,20⁷ mq, superiore ai 30 mq minimi previsti dalla LR n.11/2004. (Verifica generale degli standard, *Tavola 3 Il Dimensionamento*)

Consumo SAU

Le azioni di PI5 comportano un consumo di *Superficie Agricola Utilizzata trasformabile* di 96.145 mq ovvero il 30% della SAU trasformabile calcolata col PAT (320.033 mq).

Tuttavia la mancata conferma di alcune azioni della pianificazione previgente conseguono il recupero di 30.632 mq di SAU trasformabile che, ritornando nella disponibilità del PAT, riducono l'effettivo consumo a 65.513 mq ovvero il 20,5% della SAU trasformabile determinata dal PAT.

Pertanto la SAU trasformabile ancora disponibile per ulteriori nuovi PI diventa 162.559 mq. La SAU trasformata con le azioni di PI5 (96.145 mq) corrisponde allo 0,3% della superficie territoriale comunale (STC) pari a 34.968.706,17 mq.

⁵ Tabella E1

⁶ Tabella E2

⁷ Il dato è ottenuto dal valore delle aree a standard complessive, ottenuto sommando le ZTO F di PI vigente con quelle di PI 5 (mq 793.531 + mq 30.595 = mq 824.126), diviso il numero di abitanti complessivi, ottenuto sommando gli abitanti residenti con quelli teorici di PI5 (14.829 + 663 = 15.492).