



COMUNE DI ANGIARI
PROVINCIA DI VERONA

P.I.

Elaborato

4

Scala

Verifica del dimensionamento

Adottato con Del. C.C. n.25 del 26.04.2011
Approvato con Del. C.C. n. del

IL SINDACO
Bonomo Dott. Vincenzo

IL SEGRETARIO
Naddeo dott. Rosario

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Filippo Vicentini

IL PROGETTISTA
dott. pian. terr.le Alice
Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI**
Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pierluigi Martorana
Dott. P.a. Giacomo De
Franceschi



INDICE

1. VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. – VERIFICA DELLA DOTAZIONE AREE A STANDARDS (VAR. PRG N. 23)	5
2. AREE A STANDARD DI P.I. ANGIARI	6
3. FABBISOGNO AREE PER SERVIZI PER NUOVE ZONE DI P.I.	7
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO P.I. - FABBISOGNO AREE PER SERVIZI	9
5. VERIFICA CARICO INSEDIATIVO E SAU TRA P.A.T. – P.I.	11

1. VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. – VERIFICA DELLA DOTAZIONE AREE A STANDARDS (VAR. PRG N. 23)

Qui di seguito si riporta estratto Variante Parziale PRG n. 23 relativamente all'ultimo aggiornamento della verifica del dimensionamento del PRG – dotazione aree a standards.

Ad integrazione della Relazione Illustrativa allegata alla Variante parziale al P.R.G. n. 23 si precisa quanto segue:

- In considerazione che l'area oggetto di Variante è compresa fra il Fiume Adige, ad est, ed il canale Bussè, ad ovest, e quindi in una zona di particolare pregio ambientale, è stato ritenuto di proporre un'indice di edificabilità territoriale pari a mc./mq. 0,60 in conformità a quanto disposto dall'art. 24 della L.R. n. 61/85. In sede di controdeduzione alle osservazioni presentate, avvenuta con provvedimento di C.C. n. 19 del 24.05.2005, è stata approvata una variazione a tale indice passando a mc./mq. 0,70.
- Fermo restando gli obblighi da parte della ditta lottizzante in ordine all'area da cedere al Comune, che si conferma dovrà essere pari a mq. 22.000, la tabella evidenziata alla pag. 5 della Relazione Illustrativa allegata alla Variante parziale al P.R.G. n. 23 sarà la seguente:

	Abitanti teorici	TABELLA di verifica della dotazione delle aree a servizi									
		A (scuole)		B (attrezz. di inter. comune)		C (parco, gioco, sport)		D (parcheggi)		TOTALE	
		Esistenti	Totali	Esistenti	Totali	Esistenti	Totali	Esistenti	Totali	Esistenti	Totali
Attuale	3.883	10.233	10.233	12.089	26.154	8.752	114.019	5.522	15.450	36.596	165.856
Aumento	440		9.221		5.000		6.239		1.540		22.000
Totale	4.323	10.233	19.454		31.154	8.752	120.258	5.522	16.990	36.596	187.856
			4.50		7.70		27.81		4.22		46.70
			=4,50		>4,50		>10,00		>3,50		>22,50

La modifica riguarda la riduzione delle aree da destinare a "parco, gioco e sport" che da mq. 15.460 passano a mq. 6.239 ed un conseguente aumento della superficie da destinare "all'istruzione" che da 0 mq. previsti passa a mq. 9.221.

Da tale verifica della dotazione aree a servizi si desume che gli standards previsti dal P.R.G. soddisfacevano gli abitanti teorici insediabili pari a 4.323 abitanti.

2. AREE A STANDARD DI P.I. ANGIARI

AREE A STANDARDS P.I. ANGIARI	
ZTO – AREE A STANDARD DI P.I.	SUPERFICIE mq
F1 – Zona per l'istruzione	17.536,00
F2 – Zona per attrezzature di interesse comune	24.661,84
F3 – Zona attrezzata a parco, gioco e sport	154.378,67
F4 – Zona a parcheggi	41.786,63
TOTALE	238.363,14

3. FABBISOGNO AREE PER SERVIZI PER NUOVE ZONE DI P.I.

DIMENSIONAMENTO NUOVE ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE P.I.											
STATO DI FATTO								FABBISOGNO AREE PER SERVIZI			
ZTO	SUPERFICIE TERR.	CUBATURA ESIST.	DENSITA' EDILIZIA ESIST.	ABITANTI INSEDIATI	NUOVO VOL. RESIDENZ. PREVISTO	DENSITA' ED. DI PROGETTO	ABITANTI INSEDIABILI	F1 ISTRUZIONE	F2 INTERESSE COM.	F3 VERDE PUBBLICO	F4 PARCHEGGIO
	mq	mc	mc/mq	n.	mc	mc/mq	n.	mq	mq	mq	mq
						(Cubatura esist. + Nuovo Vol. resid. previsto)/ Sup. Terr.	(Vol. prev)/(160 o 200 mc/ab)*+a b. insed.	(ab. * 5 mq/ab)	(ab. * 5 mq/ab)	(ab. * 10 mq/ab)	(ab. * 10 mq/ab)
B Accordo n. 7 Mantovanelli	1.284,00	0,00	0,00	0	800,00	0,62	5	25	25	50	50
C2 espans. Residenziale Accordo n. 9 Gambarin	11.252,00	0,00	0,00	0	11.252,00	1,00	56	280	280	560	560
B Accordo n. 6 Faccioni					120,00		1	5	5	10	10
ZTO C2 espans. resid. Accordo n. 11 Soave Soave	6.500,00	0,00	0,00	0	6.500,00	1,00	33,00	165	165	330	330

DIMENSIONAMENTO NUOVE ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE P.I.											
STATO DI FATTO								FABBISOGNO AREE PER SERVIZI			
ZTO	SUPERFICIE TERR.	CUBATURA ESIST.	DENSITA' EDILIZIA ESIST.	ABITANTI INSEDIATI	NUOVO VOL. RESIDENZ. PREVISTO	DENSITA' ED. DI PROGETTO	ABITANTI INSEDIABILI	F1 ISTRUZIONE	F2 INTERESSE COM.	F3 VERDE PUBBLICO	F4 PARCHEGGIO
	mq	mc	mc/mq	n.	mc	mc/mq	n.	mq	mq	mq	mq
C1 espans. Residenziale Lotto C, Accordo n. 10 Bellini	1.760,00	**		2	1.760,00	1,00	13	65	65	130	130
TOTALE							108	540	540	1.080	1.080

* ai sensi dell'art. 21.1 delle NT del PAT il carico insediat. aggiuntivo per abit. insediab. è pari a:

160 mc/ab se solo a destinazione residenziale

200 mc/ab se a destinazione residenziale + funzioni compatibili

** per la Zona C2 esp. Residenziale (Lotto C, Accordo n. 10 Bellini) è consentita la riconversione a residenziale fino ad un max di 1.760 mc pari a 1 mc/mq, come previsto per la ZTO C2 espansione residenziale, e comunque il Volume esistente alla data di adozione del presente P.I.

4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO P.I. - FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

Il PI verifica il fabbisogno di aree per servizi degli abitanti insediabili del vecchio PRG e di quelli dati dalle previsioni delle nuove aree residenziali previste dal presente P.I. (vedi tabella sotto, colonna "ZTO").

Come si può constatare dalla Tabella *Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno per Servizi* qui di seguito riportata:

- le aree a servizi pubblici previste dal P.I. sono state aggiornate, rispetto a quelle del vecchio P.R.G., in base alla reale situazione di fatto documentata e in base all'aggiornamento informatico;
- anche se le ZTO F1 sono "carenti" per 2.458 mq ma comunque compensate dal "surplus" della altre ZTO F e che comunque tale ZTO F1 appagano il fabbisogno reale degli abitanti, **le aree a servizi pubblici previste dal P.I. soddisfano il fabbisogno di tali aree degli abitanti insediabili previsti.**

Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno per Servizi									
ZTO	ab. insedia bili	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili							
		F1		F2		F3		F4	
		n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Totale Fabbisogno per ab. insediabili PRG (Var. parz. PRG n. 23)	4.323	4,5	19.454	4,5	19.454	10,0	43.230	3,5	15.131
Fabbisogno per ab. Insediabili previsti dal PI	108	5,0	540	5,0	540	10,0	1.080	10,0	1.080
Totale Fabbisogno per ab. insediabili PI (di PRG + di PI)	4.431		19.994		19.994		44.310		16.211
Servizi previsti PI vigente			17.536		24.662		154.379		41.787
Differenza tra Previsti PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI			-2.458		4.668		110.069		25.576

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

5. VERIFICA CARICO INSEDIATIVO E SAU TRA P.A.T. – P.I.

Verifica Carico insediativo e SAU tra P.A.T. - P.I.																	
A.T.O. PAT	Carico insediativo aggiuntivo PAT			Carico insediativo aggiuntivo PI								Carico insediativo aggiuntivo rimanente PAT			Verifica SAU		
	Resid.	Comm. - Direz. per la resid.	Industriale Artigianale	Interventi in nucleo rurale		Riconversione edifici non più funzionali		Nuove Zone previste			Resid.	Comm. - Direz. per la resid.	Industriale Artigianale	SAU consumabile PAT	SAU consumata PI	SAU consumabile rimanente	
n.	mc	mq	mq	n.	mc	n.	mc	Denominazione	Vol. resid. mc	Sup. Comm. Direz. per la residenza mq	Sup. Industriale Artigianale mq	mc	mq	mq	mq	mq	
1 Centro Abitato								ZTO C2 (Accordo n. 11 Soave Soave)	6.500,00							6.111,00	
								ZTO B (Accordo n. 7 Mantovane Ili)	800,00							800,00	
								ZTO C2 esp. Resid. (Accordo n. 9 Gambarin)	11.252,00							9.719,00	
								ZTO B (Accordo n. 6 Faccioni)	120,00							0,00	
								ZTO C1 esp. Resid (Accordo n. 10 Bellini, lotto C)	1.760,00							0,00	
								ZTO D2/e (Accordo n. 10 Bellini, lotto A)		2.527,00						2.034,00	
								ZTO D1/c (Accordo n. 10 Bellini, lotto B)			2.893,00					1.760,00	
totale	30.000,00	2.527,00	2.893,00		0,00		0,00		20.432,00	2.527,00	2.893,00	9.568,00	0,00	0,00		20.424,00	
2 agricolo				1 (Accordo n. 5 Bistaffa)	700,00											700,00	
						1 (Accordo n. 2 Modena)	0,00									0,00	
						2 (Accordo n. 3 Mirandola)	700,00									297,00	
						3 (Accordo n. 4 Fantoni)	0,00									0,00	
						4 (Accordo n. 8 Lanza)	0,00									0,00	
						5 (Accordo n. Vadurova)	0,00									0,00	
totale	5.000,00	0,00	0,00		700,00		700,00		0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00		997,00	
3.1 Prod. A nord dell'abitato																	
totale	500,00	0,00	607,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	607,00		0,00	
3.2 Prod. Ad ovest dell'abitato								ZTO D2/e (Accordo n. 12)		2.608,00						2.608,00	
								Riconversione ZTO D1/c a D2/c (Accordo 1 Italexport)								0,00	
totale	5.000,00	4.973,00	50.000,00		0,00		0,00		0,00	2.608,00	0,00	5.000,00	2.365,00	50.000,00		2.608,00	
4 Parco Rurale																	
totale	5.000,00	200,00	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	5.000,00	200,00	0,00		0,00	
5 del fiume Adige																	
totale	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
TOT. ATO	45.500,00	7.700,00	53.500,00		700,00		700,00		20.432,00	5.135,00	2.893,00	23.668,00	2.565,00	50.607,00	135.661,00	24.029,00 111.632,00	

Al fine di soddisfare le reali esigenze del territorio e le richieste pervenute, sempre nel rispetto del dimensionamento generale e totale del PAT, si precisa che:

- il carico insediativo aggiuntivo di commerciale + direzionale per 527 mq è stato:
 - aumentato per l'ATO 1 passando da 2.000 mq a 2.527 mq;
 - diminuito per l'ATO 3.2 passando da 5.500 mq a 4.973 mq;
- il carico insediativo aggiuntivo di produttivo per 2.893 mq è stato:
 - aumentato per l'ATO 1 passando da 0,00 mq a 2.893 mq;
 - diminuito per l'ATO 3.1 passando da 3.500 mq a 607 mq.