



**COMUNE DI SONA**  
Provincia di Verona

**P.A.T.**

ELABORATO

**DP**

..

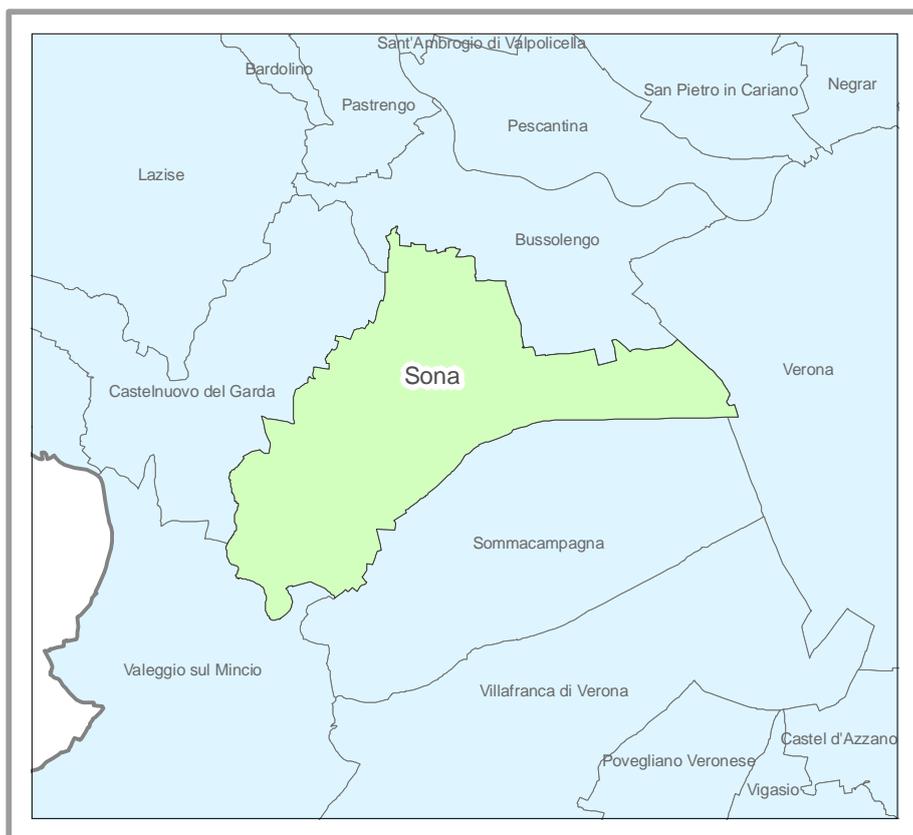
..

SCALA

-

## Documento Preliminare

*Ai sensi della L.R. 23 aprile 2004, n.11 artt. 3, 5 e 15*



### GRUPPO DI LAVORO

#### DOCUMENTO PRELIMINARE

Ing. Roberto Penazzi  
Arch. Gianluca Maria Bighelli  
collaboratore: Dott. Arch. D. Salvetti

#### RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Dott. Geol. Andrea Guerini  
Ing. Marco Gianluigi Morando  
collaboratori: Dott. R. Bortoletto  
e Dott. A. Gansi

#### PROGETTAZIONE PAT

#### VALUTAZ. AMBIENTALE STRATEGICA

#### ANALISI GEOLOGICHE

#### ANALISI AGRONOMICHE

#### VALUTAZIONE V.INC.A.

#### VALUTAZ. COMPATIBILITA' IDRAULICA

COMUNE DI SONA

Sindaco

PROVINCIA DI VERONA

Servizio Urbanistica

REGIONE VENETO

Direzione Urbanistica

PROGETTISTI INCARICATI

Ing. Roberto Penazzi  
Ord. Ingg. Verona e Provincia n°1123

Arch. Gianluca Maria Bighelli  
Ord. Arch. Verona e Provincia n°933

**CSP**  
ENGINEERING CONSULTING

C.S.P. Centro Studi Progetti S.p.a.  
Lgo del Perlar 12 - 37135 VERONA  
tel 045 8205792 - fax 045 503326  
e-mail: info@csp-vr.it

Adottato con D.G.C.

FEBBRAIO 2010



Provincia di Verona



Comune di Sona



Regione Veneto

# PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Comune di Sona



## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

L.R. 23 aprile 2004, n.11 artt. 3, 5 e 15



**INDICE**

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>5</b>
1.1	LA RIFORMA URBANISTICA DELLA L.R. 11/2004.....	5
1.1.1	<i>Riferimenti Normativi.....</i>	6
1.2	IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PAT IN CO-PIANIFICAZIONE .....	6
1.2.1	<i>I contenuti del Documento Preliminare.....</i>	8
1.2.2	<i>Il Rapporto Ambientale Preliminare.....</i>	9
<b>2</b>	<b>SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO.....</b>	<b>10</b>
2.1	INQUADRAMENTO GENERALE .....	10
<b>3</b>	<b>SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO.....</b>	<b>15</b>
3.1	SCELTE STRATEGICHE GENERALI .....	15
3.1.1	<i>Obiettivi generali .....</i>	16
3.1.2	<i>Obiettivi specifici .....</i>	16
3.2	SISTEMA AMBIENTALE .....	17
3.2.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	17
3.2.1.1	Incidenza ambientale sui siti Natura 2000 .....	17
3.2.1.2	Tutela per la qualità dell'atmosfera .....	18
3.2.1.3	Tione dei Monti .....	18
3.2.1.4	Colline moreniche .....	20
3.3	TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO E STORICO.....	22
3.3.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	23
3.3.1.1	Analisi del territorio attuale.....	23
3.4	CENTRI STORICI.....	24
3.4.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	24
3.4.1.1	Gestione dei centri storici.....	25
3.4.1.2	Schedatura del patrimonio edilizio .....	26
3.5	SISTEMA INSEDIATIVO .....	27
3.5.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	28
3.5.1.1	Recupero dell'edilizia esistente.....	28
3.5.1.2	Distribuzione della trasformabilità sul territorio .....	29
3.5.1.3	Incompatibilità con presenze vincolanti sul territorio.....	30
3.5.1.4	Fonti energetiche rinnovabili e/o alternative.....	30
3.6	TERRITORIO RURALE.....	31
3.6.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	31
3.6.1.1	Politica Agricola Comunitaria .....	32
3.7	ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	33
3.7.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	33
3.7.1.1	Insedimenti produttivi .....	34
3.7.1.2	Insedimenti commerciali e servizi .....	36

3.8	ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE.....	37
3.8.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	37
3.9	SETTORE TURISTICO RICETTIVO.....	37
3.9.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	38
3.10	SERVIZI A SCALA TERRITORIALE.....	39
3.10.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	40
3.10.1.1	I Poli Commerciali del territorio.....	40
3.10.1.2	Servizi sul territorio.....	41
3.11	SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	41
3.11.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida per le infrastrutture a scala sovracomunale.....</i>	41
3.11.1.1	Pianificazione sovraordinata.....	42
3.11.1.2	Progetto ferroviario dell'Alta Velocità.....	42
3.11.1.3	Provincia.....	43
3.11.1.4	Sistema intermodale ferro-gomma.....	44
3.11.2	<i>Obiettivi particolari e linee guida per le infrastrutture locali.....</i>	45
3.11.2.1	Viabilità interna.....	45
3.11.2.2	Mezzi di trasporto alternativi all'auto.....	46
3.12	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	47
3.12.1	<i>Obiettivi particolari e linee guida.....</i>	47
3.12.1.1	Agenda 21.....	48
<b>4</b>	<b>ELENCO DEGLI ENTI INTERESSATI.....</b>	<b>48</b>
<b>5</b>	<b>GLOSSARIO.....</b>	<b>50</b>

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 LA RIFORMA URBANISTICA DELLA L.R. 11/2004

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio" innova radicalmente il sistema di pianificazione, soprattutto per quanto attiene la pianificazione comunale.

Il PRG tradizionale, che racchiudeva in se scelte gestionali e attuative, viene rinnovato e distinto in due momenti:

- il *Piano di Assetto del Territorio (PAT)*, con funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali di un territorio;
- il *Piano degli interventi (PI)*, con funzione più operativa e quindi più legata a scelte più immediate.

In tale contesto normativo il PI, pur avendo caratteristiche analoghe al vecchio PRG per quanto riguarda la struttura formale, assume caratteristiche diverse, essendo più legato a politiche di tutela e di gestione delle trasformazioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio individuate nel PAT. Lo scopo è di soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.

Il Piano Regolatore vigente mantiene valore ed efficacia sino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT); dopo tale approvazione il PRG conserva efficacia solo per le parti compatibili determinate dal PAT stesso, e acquista valore di piano degli interventi (PI) secondo l'art. 48 comma 5 della L.R. 11/2004 per una durata non superiore a 5 anni dall'entrata in vigore del piano (art.18 comma 7).

La LR 11/2004 stabilisce all'articolo 2 comma 1 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala regionale, nazionale ed europea.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di co-pianificazione con Regione e Provincia per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione del presente Documento Preliminare, contenente la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione con allegata la disciplina degli obblighi reciproci e il programma di coordinamento del lavoro;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta al Comune relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con la Provincia e la Regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

#### 1.1.1 Riferimenti Normativi

- L.R. 23 aprile 2004, n.11 – Riforma Urbanistica “Norme per il governo del territorio”;
- Atti di Indirizzo ai sensi dell'art.50 della L.R. 23 aprile 2004, n.11;
- D.G.R.V. 21 marzo 2006, n.828;
- D.G.R.V. 24 ottobre 2006, n.3262;
- D.G.R.V. 3 marzo 2009, n.791.

#### **1.2 IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PAT IN CO-PIANIFICAZIONE**

L'Allegato C alla DGRV n. 3262 del 24 ottobre 2006 e l'allegato B1 della DGRV n.791 del 31 marzo 2009 incidano le procedure per la redazione del Piano di Assetto Territoriale Comunale di cui agli artt.14/16 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11, redatto con accordo di pianificazione concertata:

1) Il Comune procede a redige:

- il Documento Preliminare elaborato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 3, comma 5, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e sm;
- il Rapporto Ambientale Preliminare, redatto secondo le modalità indicate dalla Commissione Regionale per la VAS o per essa dalla Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti;

- lo schema di *Accordo di pianificazione* da proporre a Regione e Provincia;
- 2) Prima **Adozione** del D.P., R.A.P. e A.P. con Delibera di Giunta Comunale;
  - 3) Il Comune trasmette in copia cartacea alla Direzione Regionale Urbanistica e alla Servizio Urbanistica Provinciale, la proposta di Accordo di pianificazione e il Documento Preliminare, per **verifica** della correttezza e coerenza della documentazione predisposta;
  - 4) Il Comune, al fine di definire i contenuti del Rapporto Ambientale ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto stesso, avvia una **consultazione** con l'autorità competente, cioè la Commissione Regionale VAS e con i *soggetti competenti in materia ambientale* che possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti dall'attuazione del piano, quali, a titolo esemplificativo, Enti Parco, Autorità di Bacino, Soprintendenze, Province, Comuni, ARPAV, ecc. (Tale fase procedurale deve espletarsi nel termine massimo di 30 giorni dalla data di avvio delle consultazioni).
  - 5) Acquisizione dei **pareri** del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica (ESITO POSITIVO DELL'ISTRUTTORIA circa 20 giorni da invio ufficiale), del Servizio Urbanistica Provinciale (NOTA DEL PRESIDENTE DISPONIBILE A FIRMARE ACCORDO) e della Commissione Regionale per la VAS (PARERE COMMISSIONE VAS 90 giorni da inizio consultazione), la quale si avvale del supporto e dell'attività istruttoria svolta dalla Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti.
  - 6) **Riadozione** dei Documenti con **Delibera di Giunta Comunale** con presa d'atto dell'avvio del Procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e dell'art.4 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 nonchè dell'avvio del procedimento di concertazione e partecipazione ai sensi degli art.5, 15 e 16 della stessa L.R.11/2004.
  - 7) **Sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione**, di cui all'art. 15, comma 3, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11, da parte dei legali rappresentanti della Regione, della Provincia, e degli altri Enti in quanto soggetti pubblici interessati, che contiene:
    - presa d'atto del Documento Preliminare;
    - gli obblighi che gli Enti interessati si assumono;
    - le modalità di formazione del quadro conoscitivo e la definizione degli elaborati che andranno a costituire il piano, nel rispetto degli atti di indirizzo della L.R. 11/2004;
    - il programma dei lavori;
    - le forme e le modalità di pubblicità e l'individuazione degli Enti che parteciperanno alla conferenza di servizi, di cui si stabiliscono i termini temporali;
    - chiarimento in quali casi le osservazioni pervenute durante la pubblicazione vengono accolte.

Una volta sottoscritto l'accordo di pianificazione concertata l'Ente Locale competente per la predisposizione del Piano di Assetto del Territorio comunale, provvede alla redazione degli elaborati progettuali del PAT e alla predisposizione del Rapporto Ambientale.

Concluso tutto l'iter di approvazione, il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel BUR da effettuarsi a cura della Regione ed ha validità a tempo indeterminato.

Il presente "Documento Preliminare" rappresenta dunque un primo passo nel percorso che porterà alla costruzione del Piano di Assetto del Territorio entro un processo di concertazione con l'Amministrazione Regionale, Provinciale e con il territorio.

Infatti sino a quando non è approvato il P.T.C.P., ai sensi del combinato disposto degli articoli 14,15 e 48 comma 4, le competenze della Provincia per l'approvazione del PAT sono esercitate dalla Regione secondo le modalità previste dall'art. 48 comma 4.

Dalla data di approvazione del PTCP, ovvero dalla scadenza del termine previsto dall'art. 48 comma 4, la Provincia diviene l'ente competente all'approvazione dei PAT.

Nel frattempo il Comune ha scelto di inserire nell'Accordo di Pianificazione la Provincia di Verona, come soggetto direttamente coinvolto nella co-pianificazione.

### 1.2.1 I contenuti del Documento Preliminare

Nel presente Documento Preliminare di cui all'art. 3, comma 5, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., vengono fissati gli obiettivi generali che il Piano di Assetto del Territorio comunale intende perseguire.

Le scelte strategiche e obiettivi di sostenibilità del piano sono in parte suggerite dalla normativa, scelte strategiche generali, e in parte individuate dalle singole amministrazioni competenti sul territorio su cui si va a prevedere la pianificazione, ovvero gli obiettivi specifici.

Questi obiettivi riguardano tutti gli aspetti che caratterizzano la realtà territoriale:

- SISTEMA AMBIENTALE
- DIFESA DEL SUOLO
- TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO E STORICO
- CENTRI STORICI
- SISTEMA INSEDIATIVO
- TERRITORIO RURALE
- ATTIVITÀ PRODUTTIVE
- ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
- SETTORE TURISTICO RICETTIVO
- SERVIZI A SCALA TERRITORIALE
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il Documento Preliminare definisce anche l'aspetto della pianificazione legato al processo di Valutazione Ambientale Strategica. Inoltre stabilisce l'elenco degli enti interessati all'adozione del

Piano di Assetto del Territorio comunale, le Associazioni ambientaliste individuate secondo quanto stabilito dalla Legge 349/86 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le associazioni di categoria eventualmente interessate all'adozione del Piano.

### 1.2.2 Il Rapporto Ambientale Preliminare

La predisposizione del Documento Preliminare coincide con un passaggio necessario ad avviare l'elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), intesa come elemento complementare e costitutivo della procedura di costruzione del piano.

Col Documento Preliminare, verrà predisposto il *Rapporto Ambientale Preliminare* ed avviato il procedimento di *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) art. 4 della L.R. n. 11/04.

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che la procedura della VAS dovrà configurarsi come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse.

Il *Rapporto Ambientale Preliminare* è dunque un primo passo che affianca la definizione degli obiettivi di Piano che saranno esplicitati nel presente Documento Preliminare e ha lo scopo di effettuare un inquadramento territoriale e socio economico del Comune, illustrando la situazione attuale dello stato dell'ambiente, attraverso dati già in possesso del Comune o facilmente reperibili.

La Relazione Ambientale si struttura principalmente in:

1. Introduzione geografica del territorio e dell'iter procedurale seguito;
2. Descrizione preliminare dello stato attuale dell'ambiente e analisi dei vincoli sovraordinati presenti nel territorio riguardanti le singole componenti;
3. Problematiche ambientali
4. Esame di coerenza ed obiettivi di sostenibilità
5. Soggetti interessati alle consultazioni
6. Cartografia di sintesi

## 2 SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

### 2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio del Comune di Sona è ubicato nella zona nord-est della Provincia di Verona, fra il Lago di Garda ed il capoluogo di Provincia. Il territorio comunale ha una superficie di 41,14 km<sup>2</sup> ed ha una popolazione di circa 16.850 abitanti, secondo il rilevamento anagrafico del 2008, con una densità media abitativa di circa 400 ab/kmq.

Il Comune di Sona confina a nord con il comune di Bussolengo, ad est con il comune di Verona, a Sud con il comune di Sommacampagna, a nord ovest con il Comune di Castelnuovo mentre a Sud est confina con il comune di Valeggio S/M..

Da un punto di vista geomorfologico, il territorio comunale può essere suddiviso in due zone principali: l'area ad ovest è caratterizzata dai rilievi marginali delle Colline moreniche del Garda, mentre ad est, si sviluppa invece l'area di alta pianura antica.

Lungo il confine con il comune di Castelnuovo del Garda, ad ovest del territorio comunale, scorre il Fiume Tione, che costituisce elemento naturalistico di estrema valenza.

Il centro abitato è suddiviso in quattro località principali:

- Sona: il capoluogo ha circa 3.200 abitanti; è ubicato nella porzione centrale del territorio comunale, fra l'autostrada A4 e la ex S.S. 11, in zona pedecollinare e collinare;
- Lugagnano: con circa 8.500 abitanti è la frazione più popolosa, ubicata nella zona di pianura nella porzione orientale del territorio comunale;
- Palazzolo: la frazione conta circa 2.900 abitanti ed è ubicata a nord della ex S.S. 11 e del centro abitato di Sona;
- San Giorgio in Salici: la frazione più piccola del Comune di Sona conta circa 2.300 abitanti; è ubicata nella zona ovest del Comune, immersa nelle colline moreniche, a cavallo della linea ferroviaria Milano - Venezia.

Sul territorio del Comune di Sona sono presenti numerose infrastrutture viarie di portata nazionale e regionale e provinciale:

- Autostrada A4 – Milano Venezia;
- Autostrada A22
- Linea ferroviaria: Milano – Venezia;
- Ex Strada Statale 11
- Strada Provinciale 26 - Morenica

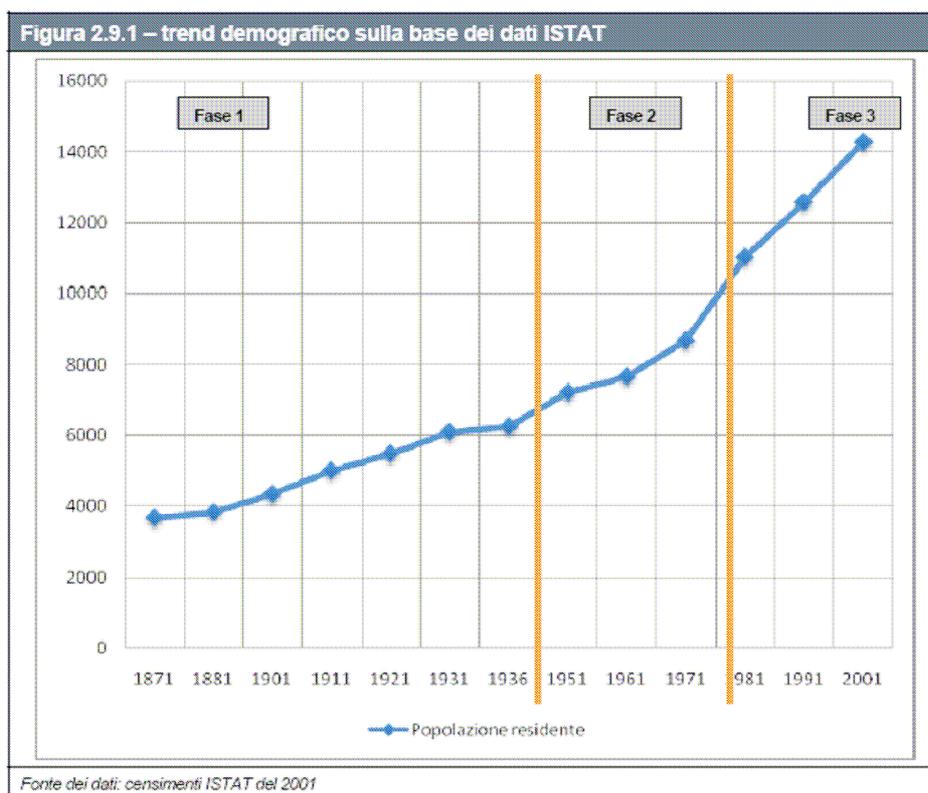
La presenza di un contesto infrastrutturale di tale portata ha riscontro anche sugli aspetti legati alla qualità dell'aria e dello stato dell'ambiente, oltre ad una cospicua incidenza di occupazione di suolo e relativa vincolistica.

Il territorio comunale è inoltre interessato da una serie di progettualità infrastrutturale di carattere nazionale ed interregionale. La progettualità principale è costituita dal tracciato della

linea dell'Alta Capacità Ferroviaria Milano – Venezia (TAV), che, secondo il progetto approvato, lambisce il centro abitato di San Giorgio in Salici e percorre il rimanente corso in affiancamento all'attuale linea ferroviaria;

L'altra importante progettualità è costituita dal tracciato del sistema delle Tangenziali Venete che anch'esso percorre in direzione est – ovest la parte ovest del territorio comunale, mentre ad est, è contigua al confine con il comune di Sommacampagna nel territorio dello stesso.

Dal punto di vista socio economico vi è da sottolineare l'aspetto del trend demografico comunale. La popolazione residente nel Comune di Sona è costantemente cresciuta a partire dal 1871 al 2001, con un trend medio su tutto il periodo di 81,45 abitanti/anno.



L'intero arco temporale è divisibile in tre distinti periodi caratterizzati da trend demografici differenti:

- Periodo 1871-1936: il trend demografico è pari a circa 40 abitanti/anno;
- Periodo 1936-1971: il trend demografico è pari a circa 70 abitanti/anno;
- Periodo 1971-2001: il trend demografico è pari a circa 186 abitanti/anno;
- Periodo 2002-2008 il trend demografico è pari a circa 367 abitanti/anno;(max 545, min 177)

A Sona sono presenti 62 cittadini stranieri appartenenti all'Unione Europea, con una prevalenza di cittadini di sesso femminile e di cittadini tedeschi (dati riferiti al 31/12/2004).

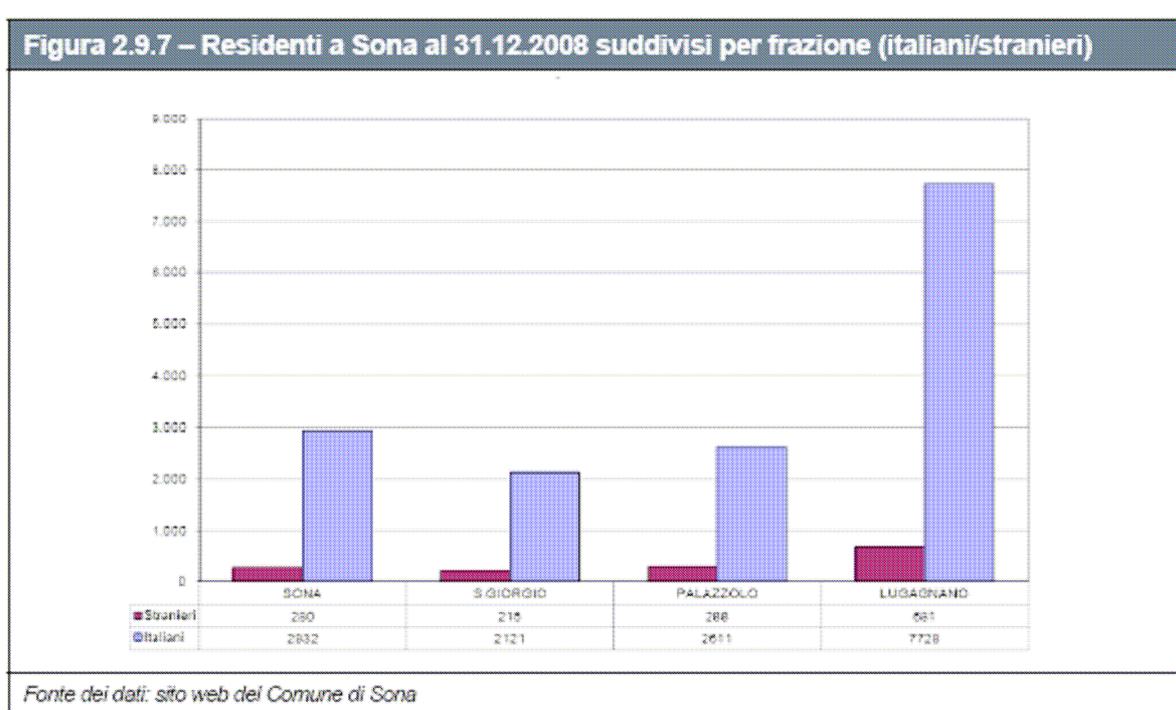
Per quanto riguarda invece la presenza di cittadini extra comunitari, essa è caratterizzata prevalentemente da romeni e cinesi, con una prevalenza di cittadini di sesso maschile.

Nel complesso il numero di cittadini stranieri residenti nel Comune di Sona ammonta a 868 unità, distinti in 466 di sesso maschile e 402 di sesso femminile.

Dall'analisi del bilancio demografico della popolazione residente è possibile notare una discreta crescita del saldo naturale, mentre sostanziale e importante è il saldo migratorio. I valori degli iscritti e dei cancellati da e per l'estero permette di valutare come il fenomeno dell'immigrazione verso il comune considerato e la provincia sia forte e in crescita, confermando quanto emerso dall'analisi delle dinamiche della popolazione negli anni.

La densità di popolazione del Comune di Sona, espressa come numero di abitanti per Km<sup>2</sup>, è molto più elevata sia rispetto alla Provincia di Verona che alla Regione Veneto (356,8 ab / Km<sup>2</sup> al 2004). Il valore risulta addirittura doppio del valore italiano.

La popolazione si colloca in maggior misura nella frazione di Lugagnano, mentre il resto della popolazione si distribuisce in modo abbastanza equo fra il capoluogo e le altre frazioni.



Gli aspetti occupazionali emergenti dall'analisi ISTAT riportano un numero di occupati pari a 6630 per quanto riguarda il Comune di Sona. Il tasso di occupazione è del 55,20%, maggiore rispetto al tasso medio della provincia di Verona che è del 50,60% e maggiore anche del tasso medio del Veneto, pari al 50,36%. Il 68% degli occupati è di sesso maschile, mentre il 42,48% sono di sesso femminile.

L'agricoltura e l'industria, soprattutto quella manifatturiera ed il settore delle costruzioni, sono le attività economiche maggiormente sviluppate del Comune di Sona.

Più della metà del territorio comunale (2'272,21 ha su 4'114 ha) è adibito al settore agricolo e le colture più diffuse ricadono nelle seguenti tipologie:

- • seminativi irrigui;
- • frutteti;
- • vigneti.

La coltivazione della vite ha un'importanza notevole per questo territorio; gli impianti sono destinati alla produzione di vini D.O.C. e D.O.C.G.

La superficie agricola utilizzata ha un valore superiore a quello medio registrato per la Provincia di Verona il quale è a sua volta maggiore sia del valore regionale che di quello nazionale.

Il settore industriale riveste, nel Comune di Sona, un'importanza notevole come dimostrano i dati ISTAT che mostrano un costante aumento delle imprese negli ultimi anni, passando da un totale di 332 nel 1991 ad un totale di 450 imprese nel 2001.

Il settore delle costruzioni si colloca al primo posto, seguito dall'industria manifatturiera che comprende principalmente i seguenti settori principali:

- Fabbriche di calzature;
- Industrie metalmeccaniche;
- Industrie alimentari e delle bevande;
- Industrie tessili e dell'abbigliamento;
- Industrie elettromeccaniche
- Industria del legno.
- Industria della carta e materie plastiche (imballaggi).

La distribuzione delle attività industriali sul territorio è caratterizzata da una generale eterogeneità. Le zone classificate come produttive vedono al loro interno sia attività industriali manifatturiere che attività artigianali e commerciali. Non esistono dei veri e propri poli artigianali – industriali ma una costellazione di zone in parte delle quali sorgono e si riscontrano problematiche legate all'ubicazione mista.

Da segnalare la presenza sul territorio comunale di alcune attività che, date le caratteristiche dei prodotti, delle materie prime e/o lavorate, hanno indotto l'innescò di problematiche ambientali legate alla qualità dell'aria, dell'acqua, delle falde ed inerenti il rumore ambientale quali la ditta Nord Bitumi S.p.A., la ditta Sun Oil Italiana srl, ed altre attività legata alla lavorazione della plastica e la trasformazione – lavorazione del legno.

In tal senso, nella fase di analisi della VAS e di definizione delle scelte del PAT si dovrà porre l'attenzione sulle emergenze produttive, la sostenibilità ambientale e le compensazioni e mitigazioni.

Il settore terziario è un comparto non meno sviluppato rispetto agli altri due. Il nucleo principale di tale comparto trova ubicazione nell'area pianeggiante a nord ovest dell'abitato di Lugagnano.

Nell'anno 2001 si è registrata una forte ripresa dei servizi che ha portato il numero delle imprese per abitante presenti nel Comune di Sona a superare il valore della provincia di Verona, toccando le 26,69 imprese per 1000 abitanti contro le 24,16 della provincia di Verona.

Le attività riguardanti il commercio arrivano a comprendere quasi 300 imprese, 130 attività commerciali fanno parte del grosso centro commerciale “La grande mela” a Lugagnano, che copre una superficie pari a 78'000 mq, più 45'000 mq adibiti a parcheggio.

### 3 SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

Le scelte strategiche illustrate nel presente "Documento Preliminare" si propongono di specificare e precisare, in relazione al contesto locale, gli obiettivi di sostenibilità suggeriti dalla nuova legge urbanistica regionale.

La scelta degli obiettivi, nella formazione di un PAT, è operazione di grande rilevanza e responsabilità poiché il piano va inteso come prezioso e insostituibile strumento di costruzione collettiva di un sistema di regole certe per l'esercizio dei diritti e per l'adempimento dei doveri che sovrintendono alla convivenza civile, per assicurare a tutti un migliore ambiente di vita.

Nel Documento Preliminare sono inoltre stati tenuti in considerazione le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato e la realtà del territorio circostante, al fine di interpretarle ed indirizzarle nel modo più confacente agli obiettivi assunti nell'interesse della comunità.

#### 3.1 SCELTE STRATEGICHE GENERALI

I contenuti e le finalità del PAT dovranno essere ispirati alle seguenti scelte strategiche generali:

*1. In conformità con l'attuale legge urbanistica il PAT conterrà criteri, indirizzi, metodi e contenuti per il raggiungimento delle seguenti finalità:*

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) tutela del paesaggio rurale, collinare e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

*2. Le finalità di cui al comma 1 sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:*

- a) la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione;*
- b) l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;*
- c) il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 "Istituzione del Ministero*

*dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale" e successive modificazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali;*

d) *il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.*

### 3.1.1 Obiettivi generali

- portare verso una crescita demografica commisurata,
- tutela delle varie identità che compongono il Comune,
- rapporto ottimale fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli, e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio;
- promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale;
- "risparmio del territorio" e delle sue risorse naturali (flora, fauna, georisorse, acqua) quale beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;
- risparmio e recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale.
- permanenza di una economia in espansione va tutelata, dotandola di adeguate infrastrutture e di opportuni incentivi, ma evitando una sconsiderata ulteriore occupazione di terreni agricoli o naturali.
- riutilizzazione e la riqualificazione di edifici dismessi, la concentrazione razionale delle aree produttive, attuata attraverso intese intercomunali e accordi interprovinciali, faciliteranno il recupero e il potenziamento di zone industriali in regressione o non opportunamente utilizzate.

### 3.1.2 Obiettivi specifici

In aggiunta ai citati obiettivi di carattere generale, stabiliti dalla nuova Legge urbanistica Regionale, sono state quindi sintetizzate le indicazioni di carattere politico e programmatico espresse dall'Amministrazione Comunale seguendo le specificità del territorio e delle sue esigenze a breve e medio termine. Tali indirizzi costituiscono le azioni fondanti il Piano che dovranno essere sviluppate nel corso dell'elaborazione progettuale.

Queste indicazioni sono state divise per contenuti tematici nei seguenti punti:

- ❖ Sistema ambientale

- ❖ Difesa del suolo
- ❖ Paesaggio agrario
- ❖ Tutela del paesaggio agrario e storico
- ❖ Centri storici
- ❖ Sistema insediativo residenziale
- ❖ Territorio rurale
- ❖ Attività produttive
- ❖ Archeologia industriale
- ❖ Settore turistico ricettivo
- ❖ Servizi a scala territoriale
- ❖ Sistema infrastrutturale

### 3.2 SISTEMA AMBIENTALE

Il PAT relativamente al Sistema ambientale provvede alla tutela delle *Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale*, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovra-ordinata. In particolare verranno individuati SIC e ZPS presenti nel territorio e nei comuni contermini – con relativo codice rete natura 2000 e correlati alle strategie ed obiettivi di Piano.

#### 3.2.1 Obiettivi particolari e linee guida

##### 3.2.1.1 Incidenza ambientale sui siti Natura 2000

Nel territorio di Sona non sono presenti **siti Natura 2000**. Tuttavia bisogna segnalare la vicinanza di siti nei territori comunali limitrofi per i quali andrà valutata l'incidenza del Piano:

- zona S.I.C. n.IT3210018 denominata *Basso Garda* (Comune di Peschiera) che dista circa 5,6 km dal confine comunale di Sona;
- zona S.I.C. n.IT3210043 denominata *Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovet* che dista nel punto più prossimo circa 1,8 km.

In relazione di tale emergenza verrà predisposta nell'ambito della formazione del PAT una Valutazione di Incidenza Ambientale secondo la DGRV n°3173 del 10 ottobre 2006 e Alleg ati.

### 3.2.1.2 Tutela per la qualità dell'atmosfera

Le scelte del PAT saranno orientate a limitare le fonti di inquinamento atmosferico sul territorio già interessato da importanti infrastrutture viarie extra-provinciali, da attività industriali impattanti (lavorazione gomma e bitumi) e dalla presenza di poli di attrazione commerciale.

Inoltre, per la sua caratteristica geo-morfologica, il territorio spesso risente anche l'influsso di emissioni extracomunali (es. areoporto) in quanto i flussi d'aria convergono nella conca creata a ridosso delle colline moreniche.

### 3.2.1.3 Tione dei Monti

Dall'analisi delle tavole del PTRC, il territorio di Sona risulta interessato da **Aree di tutela paesaggistica** ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85, art. 1 esclusi punti c-m, legata alla fascia collinare morenica compresa nella fascia centrale del territorio e da **Ambiti naturalistici** di livello regionale (art.19 N.di A.), legata alla presenza del fiume "Tione dei Monti".

Queste aree costituiscono zone ad *alta sensibilità ambientale* o ad *alto rischio ecologico*. Questi due tipologie d'ambito sono tutelate dall'art. 19 delle N.di A. del PTRC "Direttive per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali, tra le quali ricadono gli ambiti naturalistici di livello regionale e le aree di tutela paesaggistica, vincolate ai sensi delle leggi 29.6.1939, n. 1497 e 8.8.1985, n.431".

Il PAT oltre a riconfermare la tutela per questi ambiti, individuerà, come richiesto agli strumenti di pianificazione urbanistica comunali dal PTRC, sorgenti, teste di fontanili, pozzi e punti di presa nonché le zone di tutela e detterà le relative norme.

Anche il Piano degli Spazi Aperti (PTP) prevede degli obiettivi di tutela per l'Ambito naturale del Tione, principalmente legati alla valorizzazione e qualificazione del fiume e soprattutto del corridoio agrituristico di connessione che la presenza del fiume crea tra la zona a nord dell'autostrada, con il territorio del comune di Valeggio ad est del Fiume Mincio, e le pianure veronesi, allo scopo di ampliare e qualificare le zone del turismo sostenibile.

Tra gli obiettivi ai quali il PAT si uniformerà citiamo:

- *Tutela e salvaguardia dei boschi, dei prati, della vegetazione riparia, degli habitat e delle morfologie moreniche;*
- *Mantenimento dei coni ottici dal dalle strade verso l'anfiteatro e viceversa;*
- *Qualificazione della valle del Tione, dei meandri, delle particolarità culturali;*
- *Qualificazione e collegamento dei sentieri e delle strade storiche;*
- *Predisposizione sentieri naturalistici, ricreativi didattici culturali in particolare lungo il Tione;*
- *Predisposizione di un insieme di percorsi pedonali/ciclabili a valorizzazione e collegamento dell'ambito in connessione con gli ambiti adiacenti;*
- *Individuazione di aree eventualmente attrezzabili per sport, la didattica, aree memoriali, itinerari attrezzati per l'handicap;*

- *Qualificazione ed individuazione di itinerari agrituristici;*
- *Recupero di contenitori storici col principale scopo di privilegiare forme di agriturismo e turismo didattico culturale, ed il turismo ciclabile;*
- *Recupero delle corti lungo l'autostrada anche in funzione di accesso all'ambito agriturismo/naturalistico (da valutare) dell'anfiteatro del Garda, del Mincio e del Tione;*
- *Inserimento paesistico e coerente con lo skyline di elementi programmati.*

Nel territorio del comune di Sona Non sono presenti Ambiti per i quali sia prevista l'istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di tutela paesaggistica dal PTRC. Sona rientra però in uno degli **Ambiti di pianificazione di livello regionale dei valori paesistici ed ambientali** previsti dal PTRC (*Sistema Adige, Garda, Baldo*) che viene inserito tra gli Ambiti da sottoporre a piani di area di secondo intervento.

Il PAT recepirà questi obiettivi e inoltre provvederà a:

- verificare e riconfermare i vincoli e le tutele ambientali e paesaggistici previsti dal vigente PRG;
- prevedere e prescrivere il recupero ambientale e il miglioramento della possibilità di fruizione del territorio a sud delimitato dal fiume Tione dei Monti;
- effettuare il rilievo degli elementi vegetazionali, paesistici ed ambientali e prevedere particolare attenzione al ripristino delle alberature storiche (malate) prevedendo opportune linee guida e di pianificazione;
- valutare e preservare presenze ambientali del territorio di Sona (parchi, fontanili, zone umide, zone boscate, invarianti geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche e ambientali, corridoi ecologici);
- Riqualficazione di zona intorno a Corte Guastalla con rafforzamento attività del gioco del golf, previo la disposizione di aree da destinare a piantumazione e rinaturalizzazione di porzioni di suolo agricolo o ai margini dello stesso, ampliamento e potenziamento dei servizi ricettivi funzionale all'attività attraverso riconversione di volumi non più funzionali con possibilità di destinare a residenze connesse ed annesse all'attività.
- Zona Tione da tutelare e rivalutare attraverso percorsi ciclabili, aree di sosta, parcheggi scambiatori, ecc. Realizzare collegamento ciclabile con Lugagnano sfruttando barriere infrastrutturali (TAV, tangenziali, ecc.);
- Risoluzione problematiche legate al dissesto della viabilità minore (ora strade bianche) con materiali paesaggisticamente compatibili o innalzamento quota per favorire lo scolo delle acque.

Relativamente alle aree interessate dal corso del fiume Tione e delle zone contermini, l'Amministrazione, nel conseguimento del fine della conservazione, della valorizzazione e della rinaturalizzazione di alcuni ambiti maggiormente sensibili, si rende disponibile alla definizione di

una direttiva concreta, unitaria e corale, anche con i comuni contermini ed interessati dal medesimo tematismo idrografico ed ambientale, coordinata, studiata ed implementata da parte della Provincia di Verona.

#### 3.2.1.4 Colline moreniche

Il territorio in esame è interessato dal PIANO D'AREA "QUADRANTE EUROPA", approvato nell'Ottobre del 1999, e Sona ha già provveduto ad adeguare la propria pianificazione territoriale alle previsioni del PdA.

Il Piano si esprime sul **Parco delle colline moreniche** (Risorse del paesaggio) che, come indicato nella tav. n. 3, interessa il sistema delle colline moreniche del territorio dei Comuni di Sona, Bussolengo, Pastrengo, Sommacampagna e comprende *ambiti di rilevante interesse storico-naturalistico-ambientale*. Gli art. 61 e 62 delle Norme Tecniche del PAQE dettano prescrizioni e vincoli per questo ambito, che verranno recepite nel PAT.

Per l'ambito, che si estende nell'area morenica del Garda fino al bordo sulla pianura veronese e che costituisce, anche otticamente un limite preciso alla pianura, anche il PTP prevede obiettivi principalmente legati al mantenimento delle caratteristiche simboliche e sceniche (viali alberati di versante e sommitali del primo cordone morenico) anche rispetto a punti di vista posti al di fuori dell'ambito stesso.

In questo senso sono da approfondire attraverso studi dello skyline:

- *gli elementi simbolici del paesaggio quali chiese, parchi, ville, viali alberati*
- *il mantenimento dei coni ottici dalle strade verso l'anfiteatro e viceversa;*
- *la qualificazione delle interconnessioni storiche tra centri storici, nuclei e case sparse storiche al fine di recuperare continuità storico paesistica soprattutto attraverso la qualificazione del paesaggio dei percorsi storici;*
- *la tutela e la salvaguardia di viali alberati, muri di brolo, vegetazione di versante e sommitale, muretti a secco, capitelli, elementi di edilizia popolare e di edilizia minore;*
- *la qualificazione di beni storici a da rifunzionalizzare rispetto al sistema dei corridoi agroalimentari da individuarsi all'interno dell'ambito ed in correlazione con il corridoio agroalimentare del Tione settentrionale;*
- *la predisposizione di un insieme di percorsi pedonali/ciclabili a valorizzazione e collegamento dell'ambito in connessione con gli ambiti adiacenti;*
- *l'individuazione di aree eventualmente attrezzabili per sport, la didattica, aree memoriali, itinerari attrezzati per l'handicap;*
- *il recupero di contenitori storici col principale scopo di privilegiare forme di agriturismo e turismo didattico culturale, ed il turismo ciclabile*
- *lo studio ed inserimento paesistico delle tipologie compatibili con lo skyline e le presenze storico/ambientali.*

Il PAT recepirà questi obiettivi e inoltre provvederà a:

- individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare, soprattutto per le aree verdi limitrofe agli abitati di Sona e della frazione di Palazzolo in costa;

- Tutela dei crinali e dell'aspetto paesaggistico delle aree rilevate e naturali;
- Difesa del suolo

Il PAT provvederà alla *difesa del suolo* attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare sarà compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito collinare e le *aree esondabili* e quelle a maggiore *rischio sismico*.

La parte est del territorio di Sona è identificato dalla fascia di ricarica delle risorgive. La quota piezometrica è maggiore di 50 metri di quota s.l.m.

Per questo Sona fa parte dei comuni compresi nelle aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi (Allegato D alle NTA del PTA, Piano Regionale di Tutela delle Acque).

Il PAT farà proprie le tutele contenute nel PTA, relativamente alle concessioni di derivazione di acque e al controllo degli inquinanti che potrebbero causare inquinamenti della falda data l'alta vulnerabilità del territorio..

Il territorio è parzialmente interessato dal Sistema Canal Bianco - Po di Levante e appartiene all'Ambito Ottimale di Gestione VR2.

Il Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Adige non evidenzia problematiche particolari.

Il PAT provvederà comunque ad:

- accogliere le indicazioni generali dettate dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Adige, di cui alla DGR 3637 del 13.12.2002, non essendovi specifiche prescrizioni per il territorio di Sona;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- Attenzione verso la presenza della discarica Ca' di Capri e il deposito olii industriali vicino Grande Mela. Valutare nella stesura del PAT la possibilità di bonificare l'area tramite un riordino e riconversione dell'area;
- definire, attraverso un'opportuna Valutazione di Compatibilità Idraulica, dei provvedimenti al fine di ridurre la dispersione in zone permeabili delle acque meteoriche prodotte dall'impermeabilizzazione delle nuove aree urbanizzate;
- individuare aree da destinare al rimboschimento ed alla rinaturalizzazione, tra le quali quelle proposte in questa fase: zona sportiva di Palazzolo, zona filtro a sud di Lugagnano, zona cimiteriale di Palazzolo. Lo studio provvederà a valutare l'idoneità di

tale aree, analizzarne l'idoneità e la fattibilità di altre ancora, anche in zona collinare di vincolo paesaggistico.

- favorire l'adozione, per gli interventi di modificazione e trasformazione del territorio, di particolari accorgimenti o dispositivi volti a ridurre le superfici impermeabilizzate;
- individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- definire indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- individuare quegli interventi normativi finalizzati al miglioramento dell'inquinamento di suolo e falde provocato da vetusti allevamenti zootecnici.
- Normare e regolamentare i depositi all'aperto.
- Incentivare e favorire l'adozione nel settore energetico di fonti rinnovabili: (da valutarne il peso e le modalità. Attualmente solo contributi a auto GPL, bici e motorini elettrici.

### **3.3 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO E STORICO**

Il PAT individua gli ambiti o unità di *paesaggio agrario* di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Relativamente agli elementi significativi del *paesaggio di interesse storico*, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

### 3.3.1 Obiettivi particolari e linee guida

#### 3.3.1.1 Analisi del territorio attuale

Anche secondo quanto indicato nel PTRC, il territorio di Sona è definito come Ambito con buona integrità del territorio agricolo (art.23 N.d.A.), per il quale gli strumenti subordinati devono provvedere, sulla scorta di studi predisposti a tal fine, ad evitare gli interventi che comportino una alterazione irreversibile dei suoli agricoli, essendo considerate zone ad alta sensibilità ambientale.

Solo la porzione di territorio di Lugagnano è identificata con caratteristiche rispondenti ad Ambiti ad eterogenea identità (art.23 N. di A.) per i quali gli strumenti subordinati debbono essere particolarmente attenti ai sistemi ambientali, mirati rispetto ai fenomeni in atto, al fine di “governarli”, preservando per il futuro risorse ed organizzazione territoriale delle zone agricole.

Il PAQE individua come oggetti storico-architettonici da salvaguardare i complessi delle antiche corti di San Francesco, la Presa, Colombarone, Ca' di Capri ed i relativi spazi circostanti.

Dall'estratto dell'elenco dei Giardini Storici - Allegato D Variante n. 2 del P.A.Q.E., nel Comune di Sona vi sono le seguenti presenze che si distinguono per la loro non comune bellezza, per il valore botanico delle specie vegetali presenti, per l'interesse storico ed architettonico:

- 1) *Villa Giusti;*
- 2) *Villa Calderana;*
- 3) *Villa Fiorini;*
- 4) *Villa Previtali;*
- 5) *Villa Algeben;*
- 6) *Villa Belvedere;*
- 7) *Villa Trevisani;*
- 8) *Villa e Parco Cavazzocca.*

L'art. 75 - Parchi, giardini di interesse storico ed architettonico – delle Norme le direttive da applicare a questi contesti, che verranno recepite dal PAT.

Il PAT provvederà comunque a:

- Mantenere la tradizionale presenza dei filari e delle siepi per il loro valore paesaggistico, fino ad oggi sacrificate per favorire la coltivazione delle viti;
- Ripristinare filari di cipressi persi per malattie o temporali sui crinali di Palazzolo e Sona;
- Specificare ed individuare:

- gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale (specificare);
- i parchi e giardini di interesse storico architettonico (Art. 25 PTRC) (specificare);
- documenti della civiltà industriale (Art. 29 PTRC) (specificare);
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 PTRC)
- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- altre categorie di beni storico-culturali (Art. 26 PTRC);
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate, ecc.);
- zone archeologiche (art. 27 PTRC);
- itinerari d'interesse storico-ambientale (art. 30 PTRC)

### 3.4 CENTRI STORICI

Il PAT definisce la classificazione dei *Centri Storici* di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per ogni centro storico il PAT ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

#### 3.4.1 Obiettivi particolari e linee guida

In particolare per la formazione del PI il PAT:

- specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico. Il PI classifica con apposite schede del patrimonio edilizio esistente;

- definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico-architettonico;
- stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e proutuari;
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano;
- individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;
- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato con la predisposizione di eventuali specifiche di dettaglio da predisporre, previo studio specifico, nella fase di sviluppo progettuale del PAT;
- individua le aree e gli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità;
- definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori e nelle immediate vicinanze del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).
- 

#### 3.4.1.1 Gestione dei centri storici

Oltre ai punti elencati, si intendono sottolineare alcune linee guida che il PAT dovrà seguire per la regolamentazione e gestione del centro storico:

- sottoporre a verifica la perimetrazione dei centri storici del territorio comunale, verificandone la correttezza;
- prevedere spazi per il parcheggio vicini al centro per favorire la sopravvivenza delle attività commerciali ancora presenti e per migliorare la viabilità, contrastando i parcheggi selvaggi soprattutto nei pressi di luoghi di aggregazione come scuole, chiese, campi sportivi, ecc.
- affrontare ed offrire soluzioni alle problematiche di accesso ed attraversamento locale dei centri di San Giorgio in Salici, Sona e Palazzolo che, date le loro caratteristiche storico geografiche soffrono una congenita problematica infrastrutturale dei

collegamenti viari. In tal senso si dovrà procedere valorizzando l'aspetto qualitativo ambientale e della vita dei residenti e delle relative attività collaterali, senza trascurare la necessità di valorizzare la viabilità della bassa velocità (mobilità pedonale e ciclistica);

- affrontare ed offrire soluzioni alle problematiche di accesso, delle realtà economiche presenti nei centri urbani tramite l'elaborazione di accordi di programma specifici e puntuali;
- confermare le previsioni dei piani particolareggiati vigenti o in corso di approvazione, dettando gli indirizzi per la loro futura revisione;
- definire e qualificare gli spazi di centralità urbana, proponendo percorsi di ricucitura dei punti emergenti per far riemergere il centro storico dal resto delle conurbazioni;
- sottoporre a verifica la perimetrazione del centro storico del territorio comunale, leggermente più ampia rispetto a quanto previsto dell'atlante regionale. per estendere la qualità dello spazio alle aree più prossime o a edifici di valore storico e architettonico, giardini o spazi pubblici, prima esclusi. Al momento di predisporre il PI dovrà essere valutata la possibilità di essere classificati come zona A.
- incentivare il recupero con destinazione residenziale degli edifici dei centri storici, con uno speciale riguardo per gli interventi di ristrutturazione degli edifici più recenti;
- favorire la compresenza di attività ad alto accesso di pubblico e frequentazione costante coerentemente con la volontà di rafforzare il ruolo di centro della comunità, associato ad un incremento del numero di residenti;
- individuare le aree e gli edifici dei centri storici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo. in particolare sarà sviluppato il sistema delle microcentralità definite dalle attrezzature e dagli spazi pubblici;
- verificare l'attuale tendenza alla distribuzione delle funzioni nel centro storico, riconducibile ad alcuni ragionevoli principi: attività terziarie, commercio al dettaglio e pubblici esercizi ai piani terra; destinazione residenziale ai piani superiori.
- Riqualificare l'aspetto urbano dei centri storici.

#### 3.4.1.2 Schedatura del patrimonio edilizio

Il Quadro Conoscitivo di Dettaglio dei PAT potrà classificare (salvo il rimando alla fase di definizione di uno specifico PI) con apposite schede il patrimonio edilizio esistente riprendendo, aggiornando e integrando le schede analitiche e di intervento predisposte per il PRG e associandole ad una specifica normativa.

Con le medesime modalità di cui al precedente punto, dovranno essere approfondite, anche attraverso apposita schedatura, le conoscenze relative agli spazi aperti privati e pubblici del centro storico.

Il PAT rimanda al PI per una precisa classificazione delle schede esistenti relative agli edifici di interesse storico, in funzione delle caratteristiche architettoniche, sia in senso tipologico-distributivo, ma soprattutto in relazione alle caratteristiche costruttive e alle specifiche tecniche che occorre adottare negli interventi di recupero. La tipizzazione proposta articolerà quindi la classificazione “tradizionale” incrociandola con il riconoscimento e l'individuazione di problemi ricorrenti negli interventi di recupero.

All'interno del PAT di conseguenza saranno esplicitati gli indirizzi per la costruzione di una “Guida”, contenente indicazioni su tecniche di intervento tipiche e ricorrenti da impiegare nel recupero di elementi tecno-morfologici.

L'attenzione ai caratteri tecno-morfologici consentirà di definire con maggior precisione il tipo di flessibilità connesso al grado di protezione degli edifici, consentendo di adattarlo ad interventi su diversi elementi o parti dello stesso edificio.

### 3.5 SISTEMA INSEDIATIVO

Relativamente al Sistema Insediativo il PAT:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate dei centri urbani collinari, gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale e/o compensazione.
- Individua delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi, modulando la nuova edificazione con unità di taglio variabile, definendo percentuali specifiche per unità monolocale, bilocale, trilocale ecc.
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali .
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari gli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

### 3.5.1 Obiettivi particolari e linee guida

L'area è ad alta densità insediativa e appartiene all'Area elementare completa a ovest di Verona, costituita dai comuni di Bussolengo (polo primario), Pescantina e Sona.

#### 3.5.1.1 Recupero dell'edilizia esistente

Il recupero degli edifici obsoleti ed abbandonati ed il miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano costituiscono un obiettivo primario rispetto al fabbisogno residenziale. Negli ultimi lustri vi è stato un costante e cospicuo recupero, in particolar modo nei centri urbani di Sona, San Giorgio e Palazzolo, degli immobili non utilizzati, degradati ed in stato di abbandono.

Tuttavia esiste una obiettiva difficoltà nel quantificare l'entità degli abitanti insediabili che conseguiranno alla completa realizzazione delle previsioni di recupero e di trasformazione di vecchi edifici, già prevista nel vigente PRG (corti rurali, centro storico del capoluogo). Nella determinazione del recupero tendenziale di tali immobili subentrano considerazioni e fenomeni di difficile controllo che esulano anche dagli incentivi normativi ed urbanistici.

L'attuazione degli interventi di recupero infatti è spesso frenata dall'inerzia dei proprietari e/o da normative complesse ed articolate che comportano ritmi d'intervento troppo lenti rispetto a quelli delle nuove edificazioni.

Il PAT persegue comunque:

- la conferma delle previsioni urbanistiche vigenti in ordine alle realizzazioni residenziali, salvo le verifiche e modifiche di situazioni puntuali tese a migliorare gli aspetti urbanistici ed ambientali di contesto con la finalità del miglioramento degli standard qualitativi;
- il possibile riconoscimento di incentivi e facilitazioni normative al fine di favorire l'investimento in tema di recuperi, restauri, ristrutturazioni, trasformazioni d'uso e ricostruzioni del patrimonio immobiliare esistente, attraverso il recupero della volumetria;
- l'eventuale incremento volumetrico su aree a basso indice di edificabilità, fatta salva la presenza di controindicazioni ambientali e/o normative;
- l'individuazione di nuova volumetria da ottenersi secondo obiettivi preferibilmente connessi al miglioramento morfologico degli attuali margini edificati e/o alla riqualificazione di ambiti degradati da realizzarsi comunque attraverso strumenti attuativi;
- formulerà gli indirizzi per la previsione, nelle successive fasi di pianificazione (PI), di un registro dei crediti edilizi, come previsto dall'art.13 della l.r. 11/2004.
- L'individuazione di aree adatte alla creazione di servizi di interesse pubblico, strutture sportive, edilizia popolare, strutture di assistenza per anziani.

Data la previsione di sostenere un incremento demografico generale, non inferiore rispetto al trend demografico dell'arco temporale 1971-2008, oltre al recupero dell'edilizia esistente, si ritiene comunque di prevedere un incremento della potenzialità edificatoria, tale da garantire una congrua e costante disponibilità di nuova cubatura.

### 3.5.1.2 Distribuzione della trasformabilità sul territorio

Date le caratteristiche dei centri urbani e delle frazioni presenti sul territorio Comunale, il PAT prevederà un'opportuna distribuzione delle aree trasformabili, privilegiando il completamento e se necessario l'espansione di Lugagnano e tutelando la natura più storico-paesaggistica delle altre frazioni, compreso il capoluogo. L'edificazione dovrà avvenire in completamento e continuità con l'esistente in modo da rafforzare e migliorare il margine urbano potenziando soprattutto nell'area collinare, le aree filtro di passaggio tra l'edificato ed il restante territorio (agricolo).

#### OBIETTIVI PRINCIPALI PER LUGAGNANO

- Destinare 50% espansione residenziale a Lugagnano e 50% alle frazioni minori (in base alle esigenze rispettive);
- Riorganizzazione delle aree destinate a servizi sportivi e per il tempo libero (Trasferimento delle attività sportive nel centro dell'abitato di Lugagnano nella fascia di rispetto che il PAT prevederà a sud dell'abitato e destinazione residenziale e a verde delle aree lasciate libere);
- Espansione residenziale a Lugagnano all'interno della zona attualmente rurale E2b;
- Creazione di una fascia filtro posta a sud dell'abitato al fine di mitigare l'impatto in essere delle infrastrutture esistenti e future (ferrovia MI – VE, linea Alta Capacità ferroviaria, Sistema Tangenziali Venete, Autostrada A4)

#### OBIETTIVI PRINCIPALI PER PALAZZOLO DI SONA

- Dismissione allevamenti che risultano a ridosso di aree residenziali o che compromettono possibilità di sviluppo;
- Espansioni per l'abitato di Palazzolo in continuità con l'edificato esistente al fine di consolidarne e migliorarne il margine, prevedendo opportuni accessi con nuova viabilità e miglioramento di quella esistente;

#### OBIETTIVI PRINCIPALI PER SONA

- Espansioni a ridefinire il margine urbano ad est, mentre, verso ovest oltre che rimodellare il limite urbano, si provvederà ad analizzare il contesto del polo sportivo al

fine di valutarne i contenuti, lo sviluppo e quindi indicare gli indirizzi potenziali. La trasformazione del suolo potrà avvenire evitando comunque la sommità dei rilievi collinari, ma valutando le potenzialità sulle pendici ed al piede degli stessi.

#### OBIETTIVI PRINCIPALI PER SAN GIORGIO IN SALICI

- Espansioni residenziali limitate da vincoli e da grandi infrastrutture. Linee direttrici di trasformabilità possibili verso ovest o verso est riducendo vincolo cimiteriale e sfruttando servizi esistenti.
- Risolvere conflitto attuale tra la necessità di realizzare una bretella a sud dell'abitato e l'espansione residenziale prevista dal PRG (zona Mazzurega).

In generale:

- Promuovere accordi di programma tra Amministrazione e privati finalizzati ad ottenere compensazioni, mitigazioni e miglioramenti urbanistici degli standards qualitativi sul territorio.
- Il potenziamento insediativo andrà correlato previo l'idonea strategia del recupero dell'esistente, eventualmente completandone le esigenze prevedendo delle linee direttrici di trasformabilità in modo da rimodellare l'edificato esistente.

#### 3.5.1.3 Incompatibilità con presenze vincolanti sul territorio

Ove possibile e necessario il PAT favorirà la dismissione di allevamenti intensivi o di altre presenze (depositi industriali inquinanti, cave, ecc.) che risultino fuori zona o che possono creare vincoli alla trasformabilità e al miglioramento urbano per quelle aree considerate adatte dal processo di pianificazione del PAT.

#### 3.5.1.4 Fonti energetiche rinnovabili e/o alternative

Con il PAT si intende favorire la predisposizione degli edifici pubblici e privati ad impianti di produzione energetica alternativi e di risparmi energetico che puntino sull'impiego di fonti naturali rinnovabili, incentivando tali scelte con la riduzione degli oneri di urbanizzazione e classificando gli edifici in classi di efficienza energetica (certificazione). Si farà riferimento al Piano per il Risparmio Energetico che il Comune sta predisponendo.

### 3.6 TERRITORIO RURALE

Per il *territorio rurale* il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

#### 3.6.1 Obiettivi particolari e linee guida

In particolare il PAT procede a:

- Individuare le “Core Areas” (aree nucleo) le “Stepping Stones” (isole ad elevata naturalità) e le “Buffer Zones” (area di connessione naturalistica)
- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone il consumo;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari; In particolare:
  - o individua le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ittiogenico, ecc.
  - o promuove la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi, delle aree prative, delle aree umide, ecc.;
  - o stabilisce i criteri per gli interventi di:
    - ❖ miglioramento fondiario;
    - ❖ riconversione colturale;
    - ❖ infrastrutturazione del territorio rurale;
  - o definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
    - ❖ produzione agricola tipica o specializzata;
    - ❖ aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale);
    - ❖ aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
    - ❖ aree boscate;
    - ❖ aree prative.
    - ❖ .....
  - o individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;
  - o definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
  - o promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di

- o quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione;
  - o disciplina le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.
- ricollocazione degli allevamenti intensivi presenti in prossimità dei nuclei o dei centri abitati ancora in esercizio, attraverso una puntuale schedatura e la messa a punto di norme che ne favoriscano il parziale recupero volumetrico o la variazione di destinazione d'uso da valutare caso per caso e puntualmente con piani attuativi particolari.
  - Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela del paesaggio e del territorio, al fine di preservare le aree coltivate da intrusioni estranee e da frammentazioni o interruzioni della continuità aziendale.
  - conferma i beni culturali tipici della zona agricola già censiti nel vigente PRG (Corti Rurali), eventualmente confermando o integrando la normativa che indica i criteri per la loro disciplina urbanistica ed edilizia;
  - prevedere la possibilità di convertire la volumetria oggi rappresentata dai capannoni di allevamento intensivo da dismettere, per una quota da definire, tramite trasferimento del volume stesso in ambiti preferibilmente aggregati ai nuclei o alle corti, o sua riconversione, inclusi gli usi residenziali, tramite demolizione e ricostruzione; tale indirizzo non dovrà essere peraltro generico e generalizzato, per cui richiederà una precisa indagine preventiva atta a quantificare i volumi insediati, a identificare quelli abbandonati o destinati ad usi diversi.
  - Il mantenimento degli allevamenti intensivi considerati idonei, assoggettandoli ad interventi di mitigazione e compensazione degli impatti da attuarsi con l'inserimento di filari, siepi, ed altre modalità che saranno definite e regolamentate nel PAT, puntualmente per ogni singolo allevamento.

### 3.6.1.1 Politica Agricola Comunitaria

Oltre ai punti elencati nel capitolo precedente, si intendono sottolineare alcune linee guida che il PAT di Sona dovrà seguire per la regolamentazione e gestione del patrimonio e dell'attività agricole visti anche i dettami della Politica Agricola Comunitaria:

- o Moderare il consumo di suoli agricoli, salvaguardando le aree più integre dal punto di vista colturale, confermando l'arresto dei processi di urbanizzazione diffusa e prevedendo il loro riequilibrio ambientale, anche incentivando i processi di trasferimento delle attività di artigianato di produzione "fuori zona";
- o Promuovere una agricoltura sostenibile, favorendo:
  - ❖ l'impiego di tecnologie non inquinanti (lotta integrata, agricoltura biologica, tecniche colturali naturali);

- ❖ risparmio di energia e di risorse non riproducibili (miglioramento dello stato delle infrastrutture di irrigazione, tecniche di irrigazione più efficienti);
  - ❖ coniugare le misure di sostegno per una nuova infrastrutturazione con l'incremento delle qualità ambientali e paesaggistiche del territorio;
  - ❖ protezione della qualità delle acque in relazione agli antiparassitari e ai nitrati;
  - ❖ processi di certificazione delle aziende agricole;
  - ❖ sostegno alla conversione dei terreni agricoli in zone boschive con colture arboree pluriennali (per esempio specie pregiate per la produzione di legna ad uso della produzione artigianale) o colture per la produzione di biomassa per la produzione di energia;
  - ❖ incentivazione per l'insediamento di impianti aziendali per la produzione di energie rinnovabili da scarti e derivati della produzione agricola con norme che garantiscano un adeguato inserimento di tali strutture nell'ambiente.
- Incrementare le attività complementari come:
    - ❖ strutture per l'agriturismo come forma stabile per l'ospitalità in corrispondenza di fiere e feste frazionali o visite occasionali;
    - ❖ strutture per il tempo libero (attrezzature sportive, maneggi, ecc.) affiancate alle attività agrituristiche;
    - ❖ progetti complessivi di incremento delle aree naturali all'interno di un'azienda agricola;
    - ❖ produzione e vendita al dettaglio di prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento e dei loro derivati (miele, marmellate, riso etc.), correlata o meno alla presenza di strutture agrituristiche.
  - Regolare l'edificazione in zona agricola:
    - ❖ definendo le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
    - ❖ assegnando la priorità alla salvaguardia e rafforzamento dei caratteri morfologici dell'architettura tradizionale;
    - ❖ utilizzando l'economia formale, la semplicità e la ragionevolezza dell'impianto edilizio degli edifici rurali come guida e modello per i nuovi edifici e per il recupero degli edifici esistenti, come annessi rustici, strutture precarie e gli spazi aperti correlati.

### 3.7 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Per le *attività produttive*, il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario (industria e artigianato) e terziario (commercio e servizi) e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile".

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

#### 3.7.1 Obiettivi particolari e linee guida

Il territorio in esame è interessato dal Piano d'Area "Quadrante Europa", approvato nell'Ottobre del 1999, e Sona ha già provveduto ad adeguare la propria pianificazione territoriale alle previsioni del PdA.

Dai contenuti del Piano sul *Sistema relazionale e luoghi dell'innovazione*, si evidenzia la presenza di ambiti produttivi da riconvertire od ottimizzare.

Il PAT si pone come obiettivi quello di:

- definire i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;
- definire l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere;
- stabilire il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale.
- migliorare la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture.
- precisare gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro;

### 3.7.1.1 Insediamenti produttivi

Per gli insediamenti di carattere produttivo (Artigianale ed Industriale) si prevede:

- Ricollocamento delle attività produttive di pregio attingendo anche ai sistemi di perequazione urbanistica, di accesso al credito edilizio o compensazione urbanistica<sup>1</sup> tutti finalizzati alla riconversione; si propende per il trasferimento all'interno del territorio per non perdere attività e posti lavoro.
- Incentivazione del ricollocamento delle attività produttive fuori zona, proseguendo con le tendenze messe già in atto, soprattutto quelle vicine ai centri abitati;
- Valutare e possibilmente individuare le modalità per migliorare il livello qualitativo ambientale, paesaggistico e sociale, per quelle attività che contemplano criticità in atto, non escludendo anche il ricollocamento in nuovo insediamento sempre nell'ambito

---

<sup>1</sup> la **perequazione urbanistica** persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per **credito edilizio** si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione delle opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- compensazione di cui all'articolo 37 della LR11/04.

Per **compensazione urbanistica** si intende la possibilità che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

territoriale comunale, previo la predisposizione di specifici e pertinenti studi di compatibilità ambientale strettamente correlati con l'attività produttiva esercitata.

- Favorire la dismissione, ove possibile, di allevamenti intensivi che possono creare vincoli alla trasformabilità, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto urbano, per quelle aree considerate adatte dal processo di pianificazione del PAT;
- Rispettare le attività presenti sul territorio che abbiano investito risorse nel miglioramento tecnologico;
- Creazione di poli di aggregazione produttivi (Giacomona, Grande Mela) per migliorare la situazione esistente a macchia di leopardo sul territorio, incentivando il trasferimento delle attività in queste aree.
- 
- l'aggiunta di idonee aree di espansione opportunamente accorpate alle unità di azzonamento esistenti, utili in particolare alle esigenze di ampliamento delle aziende locali;
- l'introduzione di agevolazioni normative per tali ampliamenti potrebbe garantire il permanere sul territorio le attività produttive già insediate.
- il perfezionamento e l'integrazione delle norme per consentire ampliamenti, adeguamenti, trasformazione di impianti esistenti, con particolari agevolazioni per la trasformazione in terziario direzionale;
- studio di incentivi per il trasferimento di impianti isolati con accorpamento alle unità di azzonamento principali.

La presenza delle attività produttive industriali sul territorio, andrà accentrata in punti nodali (loc. Giacomona e Grande Mela) per la loro vicinanza alle principali infrastrutture viarie, per l'urbanizzazione già avviata e per la loro posizione rispetto ai nuclei abitati, permettendo, nel rispetto del territorio e delle previsioni urbanistiche, di venire incontro alle naturali esigenze di espansione delle attuali realtà o alla installazione di nuove realtà.

Il fabbisogno di nuove aree per l'attività produttiva appare oggi come un'esigenza contenuta. Di conseguenza il PAT, verificata l'efficacia dell'attuale distribuzione delle zone produttive previste dagli strumenti urbanistici, si proporrà l'obiettivo di riordinare e "mettere a sistema", anche attraverso il consolidamento tramite "addizioni".

Il recupero dei volumi produttivi dimessi frammisti agli spazi della residenza, sia immediatamente a ridosso delle aree centrali, ma anche lungo i filamenti urbanizzati del sistema insediativo diffuso, rappresenta un'occasione importante di riqualificazione.

La questione relativa a quanta parte del volume esistente possa essere soggetta a cambio di destinazione d'uso deve essere valutata con precisione, in rapporto all'ampiezza delle unità di intervento, così come ad altri parametri spaziali (altezza, rapporto di copertura, rapporto di impermeabilizzazione), in modo da non generare conflitti di scala con le aree contermini e consentendo comunque di garantire quella convenienza economica che consente la trasformazione.

Nel complesso degli spazi della produzione, le attività artigianali localizzate all'esterno di insediamenti pianificati costituiscono un fenomeno con il quale il PAT dovrà confrontarsi.

I cardini della nuova strategia saranno verosimilmente i seguenti:

- valutazione della compatibilità ambientale dell'attività in rapporto alla localizzazione (particolari unità del paesaggio agricolo, contesto residenziale, inserimento in contesti di inibizione dei processi insediativi e di riequilibrio ambientale, etc.);
- dismissione avvenuta o prevedibile in tempi ragionevolmente brevi;
- disponibilità al trasferimento, verificando la possibilità di incentivi "indiretti" (recupero del volume per altre destinazioni);
- verifica dell'effettiva funzionalità degli edifici localizzati "fuori zona" e le relazioni con eventuali altre sedi dell'azienda;

carattere isolato dell'attività o localizzazione in una concentrazione spontanea di attività produttive;

prossimità e possibilità di integrazione rispetto ad insediamenti produttivi pianificati.

### 3.7.1.2 Insediamenti commerciali e servizi

Per gli insediamenti di carattere Commerciale e dei Servizi si prevede:

- verifica e adeguamento degli spazi di sosta e di parcheggio in prossimità degli esercizi commerciali;
- pedonalizzazione, ove possibile, delle aree centrali;
- facilitazioni normative per l'apertura di negozi e di esercizi pubblici di piccola e media superficie;
- facilitazioni normative per la trasformazione di destinazione d'uso di quelle aree e di quegli edifici che potrebbero passare dal settore industriale a quello terziario;
- riqualificazione degli spazi produttivi, in particolare gli insediamenti meno recenti, secondo standard ambientali più elevati, incoraggiando la formazione di un più complesso mix funzionale, la riduzione delle superfici impermeabilizzate, e favorendo

una miglior integrazione con servizi e attrezzature, con più verde e meno rumore. mascheratura dei capannoni e dei piazzali di deposito, cura nel disegno delle strade, sistemi di certificazione ambientale o adesione volontaria a progetti di qualità.

Per migliorare la qualità della vita all'interno degli spazi a prevalente destinazione residenziale, anche in ragione dell'invecchiamento della popolazione, si favorirà la localizzazione di nuovi esercizi di vicinato, in associazione ad altre attività (pubblici esercizi, attività artigianali, di servizio, mercato rionale, ...).

Sostenere il mantenimento e soprattutto il rafforzamento di tale attività può migliorare il livello di servizio ai cittadini, diverso da quello della grande distribuzione organizzata, difficilmente raggiungibile autonomamente dagli utenti più anziani o non automuniti.

### **3.8 ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

Il PAT prevede il riuso dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia della *civiltà industriale*. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale (fabbriche – mulini – magli – cave dismesse – miniere, ecc. (specificare quali)), con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Il PAT definirà comunque i criteri e le linee guida per il recupero dei manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina sarà precisata dal Piano degli Interventi.

#### **3.8.1 Obiettivi particolari e linee guida**

Anche se non sono presenti particolari manufatti di archeologia industriale sul territorio, il PAT mantiene il principio generale di salvaguardare l'esistenza di testimonianze della storia della civiltà industriale e delle lavorazioni agricole (filande, mulini, essiccatoi, fabbricati attinenti la produzione della seta, ecc.), nonché di individuare le più opportune forme di recupero e riuso dei manufatti che la documentano. La disciplina specifica per il recupero di tali manufatti si preciserà nel piano degli interventi.

### **3.9 SETTORE TURISTICO RICETTIVO**

Per il *settore turistico - ricettivo* il Piano di Assetto del Territorio valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con

quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvo-pastorale, ecc.

### 3.9.1 Obiettivi particolari e linee guida

Il territorio di Sona, fino ad un passato recente non è stato interessato da fenomeni turistici rilevanti. Esistono però alcune potenzialità all'interno del territorio comunale e alcune tendenze già in atto, che consentono di immaginare un incremento dei flussi turistici e lo sviluppo di una serie di attività economiche e di fruizione del territorio ad essi collegate.

Con l'obiettivo di promuovere l'evoluzione delle attività turistiche, coniugandole con l'attenzione alla sostenibilità, si individuano differenti profili della popolazione turistica, esistente o potenziale, ciascuno portatore di interessi e di esigenze differenti ma anche di risorse per il territorio comunale:

- turismo naturalistico legato alle caratteristiche del territorio e dei suoi prodotti (agriturismo, b&b, il vino, la pesca, ...)
- turismo breve occasionale festivo (ricerca di percorsi attrezzati e/o culturali: la lirica, il lago di Garda, ...);
- turismo ciclistico o sportivo (ciclabilità nelle colline moreniche, agriturismo associato ad attività sportive come tennis e golf, centri sportivi);
- turismo familiare (attività per l'infanzia, parchi gioco, strutture di ritrovo);
- turismo per affari (aeroporto);.

Attualmente è presente un'unica realtà ricettiva a Lugagnano. Il PAT prenderà in considerazione l'opportunità di prevedere in area adeguata un nuovo sito per la creazione di una nuova struttura ricettiva.

La vicinanza alla S.R.11 che collega direttamente al lago di Garda e a Verona, la vicinanza dell'aeroporto e all'autostrada A4, potrebbero essere condizioni sufficienti per avere l'interesse ad incentivare ed incrementare questo tipo di strutture.

L'offerta turistico-sportiva potrebbe inoltre essere ampliata anche vivacizzando l'area a sud, circondata dal fiume Tione, ove alcune realtà già presenti potrebbero essere favorite per migliorare la fruibilità sportiva del territorio (golf).

Il PAT manterrà comunque ben distinte queste attività dalle espansioni di carattere residenziale, che vengono anzi disincentivate in queste aree più naturali.

Gli obiettivi del PAT possono quindi essere così riassunti:

- prevedere bonifica e riordino dell'area deposito olii vicino Grande Mela e riconversione, in ricettivo (precedente progetto non andato a buon fine aveva proposto di fare albergo

dietro Grande Mela per cui probabilmente c'è la convenienza. Attualmente c'è un'unica struttura ricettiva a Lugagnano comoda ad areoporto "Antico Termine");

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- la dotazione di servizi (punti di ristoro, esercizi pubblici, offerta commerciale) ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;
- non confermare la previsione del PRG per l'area a servizi a ovest di Lugagnano destinata alla realizzazione di un parco acquatico, in quanto non compatibile con l'obiettivo di far diminuire i flussi di traffico nel territorio comunale;
- per quanto concerne le chiese, le ville storiche ed i relativi parchi di pertinenza deve essere valutata la possibilità di opportune convenzioni con i rispettivi proprietari per fare in modo che, in alcuni giorni dell'anno, le stesse possano divenire prestigiosa sede di iniziative aperte al pubblico (concerti, mostre, ecc.);
- evidenziare e classificare tutte le piste ciclabili e i percorsi pedonali significativi, nonché le ville storiche, le antiche corti, i monumenti, i punti panoramici che possano costituire elementi catalizzatori dell'interesse dei visitatori;
- valorizzare le specificità culturali, materiali e dei prodotti tipici locali, organizzare e coordinare in tal senso produttori, cantine, ristoratori al fine di favorire l'instaurarsi di un circuito che possa ricomprendere anche le iniziative (mostre, convegni, degustazioni, ecc.) programmate in sedi appositamente approntate per il migliore successo delle manifestazioni;
- prevedere piccole aree di sosta attrezzate per camper turistici, assoggettate o da assoggettare ad un controllo e gestione pubblica o privata. Prevedere inoltre idonee attrezzature ed assoggettate ad un controllo e gestione attiva, di scambio bici-auto in modo da agevolare il tragitto in aree collinari e/o con i centri presenti nel territorio comunale o con quelli dei comuni limitrofi.

### **3.10 SERVIZI A SCALA TERRITORIALE**

Il PAT individua, i principali *servizi a scala territoriale*, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità

caratterizzati da forte attrattività di persone o merci e da un bacino di utenza di carattere sovra comunale, tali da comportare un forte impatto sul territorio. Tali ambiti sono definiti “Poli Funzionali”.

I Poli Funzionali sono caratterizzati inoltre dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali.

### 3.10.1 Obiettivi particolari e linee guida

Il PAT si deve applicare:

- alla ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- alla programmazione dei nuovi Poli Funzionali definendo gli ambiti idonei per la loro localizzazione;
- alla definizione dei bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- alla individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, dei poli esistenti;
- alla definizione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie per i poli funzionali di nuova previsione.

#### 3.10.1.1 I Poli Commerciali del territorio

Il territorio in esame è interessato dal Piano d'Area “Quadrante Europa”, approvato nell'Ottobre del 1999, e Sona ha già provveduto ad adeguare la propria pianificazione territoriale alle previsioni del PdA.

Dai contenuti del Piano sul *Sistema relazionale e luoghi dell'innovazione*, si evidenzia la presenza dei mercati delle Corti (art. 17 N.T.A.), centri commerciali ubicati a cavaliere dei Comuni di Sona e Bussolengo, come indicati nella tav. n. 1 del PAQE. Sono luoghi attrezzati per la produzione e lo scambio di beni e servizi, che per le dimensioni assumono il ruolo di *polo commerciale e produttivo di interesse metropolitano*.

Le Direttive prevedono che i Comuni interessati, in accordo con gli Enti competenti, individuino, classifichino e disciplinino le aree oggetto di intervento. Il PAT recepisce tali direttive, delimitando gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita presenti e future che coinvolgono il territorio comunale. Tale attività dovrà essere coordinata tra gli enti contermini, così come previsto nello stesso PAQE, evitando previsioni e scelte individuali e contrastanti anche con le previsioni a scala sovracomunale.

### 3.10.1.2 Servizi sul territorio

Il PAT si pone l'obiettivo di:

- realizzare un polo scolastico completo a servizio dell'abitato di Lugagnano (il più popoloso), rinnovando l'offerta già esistente (medie e nido) e integrandolo secondo le necessità del territorio;
- individuare l'area più idonea per realizzare un polo scolastico a servizio degli altri tre centri abitati (Sona, Palazzolo e San Giorgio in Salici). La scelta della localizzazione verrà fatta in base ai percorsi casa-scuola, ai vincoli territoriali, all'equa distanza tra le varie frazioni e dalle valutazioni urbanistiche che saranno opportunamente analizzate.
- Prevedere opportune aree di parcheggio a ridosso delle strutture scolastiche esistenti nel caso che la scelta ricada sul mantenimento della situazione attuale, sulla base di quelli che saranno i risultati sulle indagini statiche sugli edifici esistenti.
- Confermare le previsioni di spostamento di alcune funzioni legate alla pubblica sicurezza (vigili, ambulanza, pompieri, ecc.) in una posizione più centrale nel territorio o comunque all'esterno dei nuclei abitati.
- Accentrare le attività di oasi ecologica presso l'area produttiva Giacomona, prevedendo accessi e percorsi di ingresso separati per le attività ivi presenti e per i singoli cittadini;
- Creare una zona filtro realizzando un parco urbano, un polo scolastico e trasferendo i servizi sportivi nella fascia tra l'abitato di Lugagnano e la ferrovia.
- Migliorare la fruibilità della zona ricreativa e scolastica vicino alla chiesa, creando una continuità con la nuova zona filtro. A questo scopo sarà utile il trasferimento di alcune attività "fuori zona" già in atto.
- Creazione di aree parcheggio e di aree verdi fruibili ad uso della popolazione residente nelle aree verdi del crinale nord-est di Palazzolo, con la riqualificazione del percorso che scende fino al cimitero.

## 3.11 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Per quanto riguarda il *sistema infrastrutturale* il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità in *sottosistema infrastrutturale sovracomunale* e in *sottosistema infrastrutturale locale* raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

### 3.11.1 Obiettivi particolari e linee guida per le infrastrutture a scala sovracomunale

Il comune di Sona appartiene all'Area di decentramento del polo metropolitano di Verona. Per tale zona, il P.T.R.C. suggerisce politiche volte ad esaltare le opportunità dovute al ruolo nodale

esercitato da Verona sull'intorno, in relazione al sistema infrastrutturale, ma anche in riferimento al sistema ambientale, commerciale, culturale e turistico, ecc..

Sul territorio di Sona insistono due dei Principali corridoi intermodali interregionali (Autostrade A4 e A22), la Tangenziale Ovest e la S.R.11, che ne condizionano urbanisticamente l'assetto territoriale e ambientale. Sul territorio è inoltre previsto il passaggio della TAV.

### 3.11.1.1 Pianificazione sovraordinata

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare e/o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale.

### 3.11.1.2 Progetto ferroviario dell'Alta Velocità

Il progetto per la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie per il passaggio del treno ad alta velocità (TAV) interessa direttamente il Comune di Sona.

Il tracciato previsto che, prima di entrare sul territorio di Sona, corre vicino all'autostrada, una volta superato il confine comunale si stacca dall'autostrada per affiancarsi alla linea ferroviaria esistente, lambendo a sud l'abitato di Lugagnano.

L'Amministrazione comunale ha già segnalato le sue perplessità, anche attraverso specifiche Delibere, facendo numerose considerazioni circa l'inopportunità di penalizzare l'abitato di Lugagnano, già gravato da una situazione infrastrutturale esistente molto impattante (Autostrade A4 e A22, Ferrovia, S.R.11, Tangenziale Ovest).

Il PAT valuta la presenza di questo progetto e predispone, attraverso opportune scelte urbanistiche progettuali, alcune fasce cuscinio che tutelino l'abitato da questa eventuale presenza infrastrutturale (aree sportive, parco urbano, aree verdi attrezzate, ecc.).

Queste proposte vanno in parallelo con la possibilità di ottenere compensazioni dalla realizzazione della TAV vicino a Lugagnano.

- Compensazioni da progetto del Sistema delle Tangenziali Venete e della TAV, su cui L'Amministrazione si è espressa esplicitamente in recentissima delibera. (es utilizzare strada di cantiere parallela alla tav per ciclabilità comunale)

- Creazione di una fascia cuscinetto verde tra Lugnagnano e TAV.
- Sostegno alla valutazione della ricollocazione progettuale del Sistema delle Tangenziali Venete (variante alla ex SS 11) in ambito autostradale come proposto nelle osservazioni presentate in seno alla procedura di Valutazione Ambientale del progetto depositato presso gli enti.

### 3.11.1.3 Provincia

Al fine della riqualificazione della viabilità e pianificazione del traffico urbano, in relazione ai problemi della congestione del traffico, alle esigenze di riorganizzazione a scala intercomunale degli insediamenti e delle infrastrutture, e agli obiettivi di assetto territoriale, la Provincia ha individuato i seguenti interventi:

- *Variante alla ex S.S.11 da Peschiera del Garda al casello autostradale di Verona nord (rete viaria principale Tipo C, tracciato in nuova sede) a potenziamento e riqualificazione del corridoio pedemontano occidentale attraverso l'allestimento di un sistema complanare alla rete autostradale;*
- *Riqualificazione dell'attuale sede della ex S.S. 11 da Peschiera del Garda a Verona (rete viaria secondaria Tipo C) a riqualificazione dell'attuale asse viario della ex S.S. 11 come principale asse urbano di servizio al sistema insediativo che vi si attesta.*
- *Ammodernamento e riqualificazione della S.P. 26 da Villafranca a Bussolengo (rete viaria integrativa Tipo C) a potenziamento e riqualificazione del corridoio nord-sud della media pianura occidentale veronese ai piedi della collina morenica;*
- *Quadruplicamento veloce della linea ferroviaria Torino-Venezia*
- *S.F.M.R.: tratta Verona – Aree produttive di Bussolengo, Sona, Bassona - casello autostradale di Sommacampagna (A4) – Nuovo casello autostradale del Basso Lago (A4) - Peschiera del Garda, per favorire accessibilità su ferro alla grossa concentrazione produttiva, direzionale e commerciale di Bussolengo, Sona, Bassona. Per tale aspetto anche la riqualificazione del casello autostradale di Sommacampagna contribuirebbe in modo positivo alla riqualificazione del sistema infrastrutturale dell'intero territorio.*

Il territorio in esame è interessato dal Piano d'Area "Quadrante Europa", approvato nell'Ottobre del 1999, e Sona ha già provveduto ad adeguare la propria pianificazione territoriale alle previsioni del PdA.

Dai contenuti del Piano sul *Sistema relazionale e luoghi dell'innovazione*, si evidenzia la possibilità di realizzare di una connessione diretta tra la S.P. Morenica, nel Comune di Sona, e la S.S. n°12 al Casello Verona Nord.

Il P.T.P. classifica Sona tra i territori comunali interessati dalle direttive per la tutela della qualità dell'aria, per la presenza di aree produttivo-industriali e di grandi poli di distribuzione commerciale, nonché per la vicinanza di arterie stradali intercomunali ed interregionali.

Sona inoltre appartiene al sistema di "offerta ambientale" interregionale del Garda, ed è quindi soggetta al traffico turistico tra Verona e il lago di Garda.

#### 3.11.1.4 Sistema intermodale ferro-gomma

La Regione Veneto si è dotata di un Piano Regionale dei Trasporti (PRT), finalizzato alla previsione, indirizzo, coordinamento e monitoraggio della mobilità di persone e merci.

Il 1° PRT, è stato approvato nel 1990 è stato aggiornato con un nuovo PRT, adottato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 1671 del 5 luglio 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) n. 73 del 2 agosto 2005. Il PRT dovrà essere definitivamente approvato dal Consiglio Regionale.

Nel Piano viene evidenziata la rilevante crescita della mobilità su gomma sul territorio regionale, che ha generato situazioni di forte criticità su gran parte della rete viaria; molte arterie presentano infatti livelli di sostanziale saturazione, tra cui la S.S. 11.

Una delle soluzioni possibili alla situazione critica proposta dal Piano può essere costituita dalla realizzazione di una "autostrada viaggiante" per by-passare le tratte stradali più cariche spostando il trasporto delle merci attualmente su gomma alla modalità ferroviaria.

Anche la Direttiva Comunitaria n. 92/106 sostiene che *"L'acuirsi dei problemi connessi alla congestione del traffico stradale, alla tutela dell'ambiente ed alla sicurezza della circolazione richiedono, nell'interesse della collettività, che venga potenziato il trasporto combinato in quanto alternativa al trasporto stradale"*.

Nel Comune di Sona è presente, nei pressi della stazione FFSS di Sommacampagna – Sona, un polo intermodale per il trasporto su rotaia + gomma. Tale attività è già regolamentata dall'attuale strumento urbanistico comunale vigente come zona "D4" - Attrezzature per Scali Ferroviari. L'attività, in continua crescita, ha recentemente ottenuto la possibilità di ampliarsi parzialmente ma, nella proiezione futura, potrebbe richiedere un maggior investimento in termini di spazio. Date le caratteristiche sovraterritoriali che tale struttura implica, previo il contesto di copianificazione Comune – Provincia – Regione verrà posta in atto una concertazione atta a valutarne i contenuti, le potenzialità e determinazioni dirette ed indirette che tale struttura impone. Il PAT, in considerazione del sempre maggiore, interesse sia privato che pubblico, che la struttura può apportare al territorio, prevederà la possibilità di un ulteriore ampliamento.

Questa possibilità dovrà comunque prevedere opportune misure di compensazione – mitigazione ambientale e di adeguamento della viabilità esistente per il corretto collegamento con la viabilità di valenza extraprovinciale.

### 3.11.2 Obiettivi particolari e linee guida per le infrastrutture locali

Il PAT definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale. In particolare si prevede:

- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali;
- azioni di riordino e razionalizzazione dei flussi di traffico (razionalizzazione dei punti critici rotonde, elementi di arredo e aree verdi, chiarezza di destinazione degli spazi destinati alle automobili, illuminazione, asfalto fonoassorbente, sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, segnaletica pubblicitaria e caratteri degli spazi di sosta);
- rafforzamento e connessione delle piste ciclabili in associazione ai percorsi pedonali, nell’ottica della massima sicurezza degli spostamenti senza auto all’interno del comune.

#### 3.11.2.1 Viabilità interna

Il PAT prevede una particolare tutela per i centri abitati, evitando di innescare e favorire il traffico di attraversamento. Verranno perciò favorite opportune deviazioni del traffico, completando le opere già pianificate (tangenziale, rotonde), e non realizzandone altre (completamento via Kennedy verso ovest) che innescerebbero percorsi di attraversamento non sostenibili.

Verrà tenuto conto comunque anche dei contenuti del Piano del Traffico predisposto in passato.

- Completamento delle rotonde e dei miglioramenti stradali previsti (Bosco di Sona, Giacomona, ecc.).
- Gestione delle problematiche derivanti dalla presenza di Tangenziali, Ferrovia, Autostrada e TAV.
- Attenzione alla viabilità interna al fine di:

- preservare l'abitato di Lugagnano dal traffico di attraversamento;
- non confermare le previsioni di PRG che innescherebbero traffico di attraversamento dell'abitato di Lugagnano;
- attuare scelte mirate allo sgravio della ex S.S. 11 a alla disincetivazione dei percorsi minori "alternativi";
- realizzazione di una bretella di attraversamento dell'abitato di San Giorgio in Salici a sud dell'abitato;
- realizzazione di una rotonda presso il cimitero di Palazzolo di Sona con la realizzazione di un parcheggio ad uso eliporto e un collegamento con l'abitato a ovest del paese.
- Verifica per la creazione di una tangenziale sud all'abitato di Lugagnano:

### 3.11.2.2 Mezzi di trasporto alternativi all'auto

Con il PAT si intende:

- Persistere nelle politiche già perseguite per incentivare la conversione delle auto all'impianto GPL e l'acquisto di motorini e bici elettrici;
- Porre attenzione nella mobilità ciclo-pedonale della zona di Lugagnano, prevedendo percorsi che assicurino spostamenti sicuri all'interno e nell'intorno dell'abitato (ad es. approfittando tangenziale a nord dell'abitato di Sona in via di completamento, il canale consortile a sud, la strada di cantiere che verrà realizzata lungo la futura TAV) trasformando quelle che potrebbero diventare barriere in occasioni di interconnessione trasversale.
- Prevedere una rete di connessioni tra la ciclabilità locale e regionale (itinerario europeo EuroVelo 7 - Bici Italia 1 variante Verona - da Salionze a Verona) e una migliore accessibilità verso la zona sud ovest del territorio comunale, ove la presenza del Tione e del piacevole e intatto territorio agricolo costituiscono un ottimo stimolo alla fruizione ciclabile del territorio. Tale parte di territorio appartiene inoltre al Parco ciclistico delle Colline Moreniche del Garda (150 km) ed è frequentato spesso da attività promosse da associazioni sportive come gli "Amici della Bicicletta" di Verona.
- Prevede aree per pic-nic/ristoro e parcheggi scambiatori attrezzati bici-auto;
- Attuare degli accordi con l'Azienda Trasporti di Verona per rafforzare il servizio di linee urbane di trasporto pubblico tra Lugagnano e Verona, oltre che verso gli ospedali di Villafranca e Bussolengo e ritorno.

- Favorire il potenziamento di interventi infrastrutturali di carattere sovracomunale che permettano l'intermodalità (ad es. Sistema Ferroviario Metropolitano).

### 3.12 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto riguarda l'obbligatorietà della valutazione ambientale strategica sugli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che la procedura della VAS si configura come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse.

#### 3.12.1 Obiettivi particolari e linee guida

Il Rapporto Ambientale Preliminare affianca la definizione degli obiettivi di Piano che sono esplicitati nel presente Documento Preliminare, e pertanto non si mostra in grado di rilevare compiutamente gli scenari evolutivi derivanti dalle scelte e di Piano una volta che queste siano state esplicitate in azioni.

Risulta quindi rinviata alla successiva fase di stesura del Rapporto Ambientale la valutazione tra le alternative di Piano e, a maggior ragione, l'indicazione delle misure definitive per il monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione delle azioni scelte.

L'impostazione del Quadro Conoscitivo dovrà essere strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie, secondo le seguenti fasi:

- Definizione dei tematismi del quadro conoscitivo, delle banche dati e delle serie storiche, al fine di individuare gli indicatori di *stato* e di *pressione* necessari alla valutazione di sostenibilità strategica;
- Individuazione delle “*tendenze*” relativamente ai tematismi del quadro conoscitivo contenute nelle matrici;
- Individuazione dei possibili progetti strutturali nell'ambito del PAT per misurare gli effetti rispetto alle “voci” del quadro conoscitivo;
- Previsione di uno o più “*scenari*” soggetti a valutazione al fine di pervenire alla *scelta delle alternative*.

In aggiunta ai citati obiettivi di carattere generale tabelle specifiche possono sintetizzare le indicazioni di carattere politico e programmatico espresse dalle Amministrazioni comunali. Tali indirizzi descrivono le azioni fondanti il Piano che dovranno essere sviluppate nel corso dell'elaborazione progettuale.

A queste analisi vanno affiancati gli indirizzi generali sull'attività programmatica che descrivono gli obiettivi del Piano, che dovranno essere sviluppati nel corso dell'elaborazione progettuale, così riassumibili:

- salvaguardia, valorizzazione e miglioramento della qualità della vita, da perseguire attraverso una coerente crescita demografica;
- tutela delle varie identità che compongono il Comune e del rapporto ottimale fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli, e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio;
- "risparmio del territorio" e delle sue risorse naturali (flora, fauna, georisorse, acqua) quali beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;
- adozione di criteri di ecocompatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale, da conseguire con appositi regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive, i relativi impianti energetici, finalizzati al recupero delle risorse.

In generale la sostenibilità e compatibilità ambientale degli indirizzi pianificatori del PAT andrà verificata attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS - art. 4 L.R. 11/2004), che dovrà necessariamente svilupparsi parallelamente e contestualmente con il progetto urbanistico.

#### 3.12.1.1 Agenda 21

Il PAT, nelle sue considerazioni ambientali riunite del Rapporto preliminare ambientale, raccoglierà il lavoro di analisi effettuato per Agenda 21.

## 4 ELENCO DEGLI ENTI INTERESSATI

Le modalità di relazione con gli attori coinvolti nei processi di trasformazione del territorio, è fondamentale per l'individuazione e la messa a punto delle azioni di piano. I temi progettuali della sostenibilità coinvolgono infatti il territorio e la società come entità spesso non chiaramente distinguibili, poiché ciascun attore è portatore di una specifica rappresentazione del territorio come insieme di opportunità e vincoli.

Per la formazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) l'art. 15 della L.R. 11/2004 prevede che possa essere attivata una procedura di pianificazione concertata tra Comune, Regione, Provincia, Enti locali e altri soggetti pubblici interessati. In tal senso la Giunta Comunale intende attivare la procedura di pianificazione concertata.

Il Comune, al fine di definire i contenuti del Rapporto Ambientale Preliminare ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto stesso, avvia una **consultazione** con l'autorità competente, cioè la Commissione Regionale VAS e con i *soggetti competenti in materia*

*ambientale* che possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti dall'attuazione del piano (Enti Parco, Autorità di Bacino, Soprintendenze, Province, Comuni, ARPAV, ecc.)

Questi sono indicati nella Relazione Ambientale.

Con l'adozione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare e la firma dell'Accordo di Pianificazione, avviene la presa d'atto dell'avvio del Procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e dell'art.4 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 nonchè dell'avvio del procedimento di **concertazione e partecipazione** ai sensi degli art.5, 15 e 16 della stessa L.R.11/2004.

Il Comune provvederà dunque a porre in essere tutte le attività di consultazione e partecipazione indicate dalla normativa per le successive fasi di formazione del vero e proprio PAT.

## 5 GLOSSARIO

La presente relazione contiene una serie di termini ed abbreviazioni che potrebbero risultare di difficile comprensione. Si ritiene pertanto di far cosa utile nel riportare qui di seguito un breve elenco di questi termini accompagnati da una semplice spiegazione. Viene anche indicata l'abbreviazione usata nel testo.

### PIANO REGOLATORE GENERALE (abbreviato P.R.G.)

È l'attuale strumento di pianificazione urbanistica territoriale che programma l'edificabilità sul territorio comunale attraverso la cosiddetta zonizzazione, cioè la sua ripartizione in zone edificabili (residenziali, produttive, commerciali), inedificabili (fasce di rispetto e vincoli ambientali) e rurali.

### PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

È lo strumento, previsto dalla nuova normativa Regionale (L.R. 11 del 2004) mediante il quale la Pubblica Amministrazione di un Comune regola la trasformazione del proprio territorio attraverso scelte fondamentali e vincolanti che indirizzano e determinano l'evoluzione socio - demografica, lo sviluppo delle attività economiche e la tutela del paesaggio. Esso si divide in:

#### PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

#### PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALI (P.I.)

Sono i due strumenti che compongono il Piano Regolatore Comunale che sostituiranno il PRG.

Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili (Art. 13 - L.R. 11 del 2004).

Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. Esso dà attuazione al PAT attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

#### PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

I PUA definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di specifici insediamenti e può essere d'iniziativa pubblica o privata o congiunta.

I PUA assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani particolareggiati e piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, piani di recupero, piano ambientali e programmi integrati.

#### LEGGE URBANISTICA REGIONALE (L.U.R.)

### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

È lo strumento con il quale la Provincia di Verona, in termini di programmazione generale, regola la trasformazione territorio effettuando scelte su temi che interessano l'intero ambito provinciale; il PRC del Comune di Sona non potrà porsi in contrasto con le direttive espressamente dettate dal PTCP.

### PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (P.T.R.C.)

#### PIANO D'AREA DEL QUADRANTE EUROPA (P.A.Q.E.)

Sono gli strumenti con i quali la Regione, in termini di programmazione generale ed in sintonia con quanto programmato a livello statale, regola la trasformazione del territorio effettuando scelte su temi che interessano l'intero ambito regionale; il PRC del Comune di Sona ed il PTPC della Provincia di Verona non potranno porsi in contrasto con le direttive espressamente dettate dal PTRC e dal PAQE.

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Procedura di valutazione degli effetti e degli scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio, finalizzata a prevedere uno sviluppo equilibrato ed uso sostenibile delle risorse.

#### VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.INC.A.)

La procedura di valutazione di incidenza è una delle disposizioni previste dall'articolo 6 della Direttiva 92/43/CEE per garantire la conservazione e la corretta gestione dei siti NATURA 2000. Consiste in una procedura progressiva di valutazione degli effetti che la realizzazione di piani/progetti può determinare su un sito NATURA 2000, a prescindere dalla localizzazione del piano/progetto all'interno o all'esterno del sito stesso. (DGR 3173 del 10ottobre 2006).

#### QUADRO CONOSCITIVO (Q.C.)

Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. In particolare prevede la propedeutica elaborazione delle basi informative opportunamente organizzate e sistematizzate al fine di garantire un quadro esaustivo delle informazioni in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali. (Atti di indirizzo, lett.f)