



**COMUNE DI SONA**  
Provincia di Verona

**P.A.T.**

ELABORATO

**AP**

..

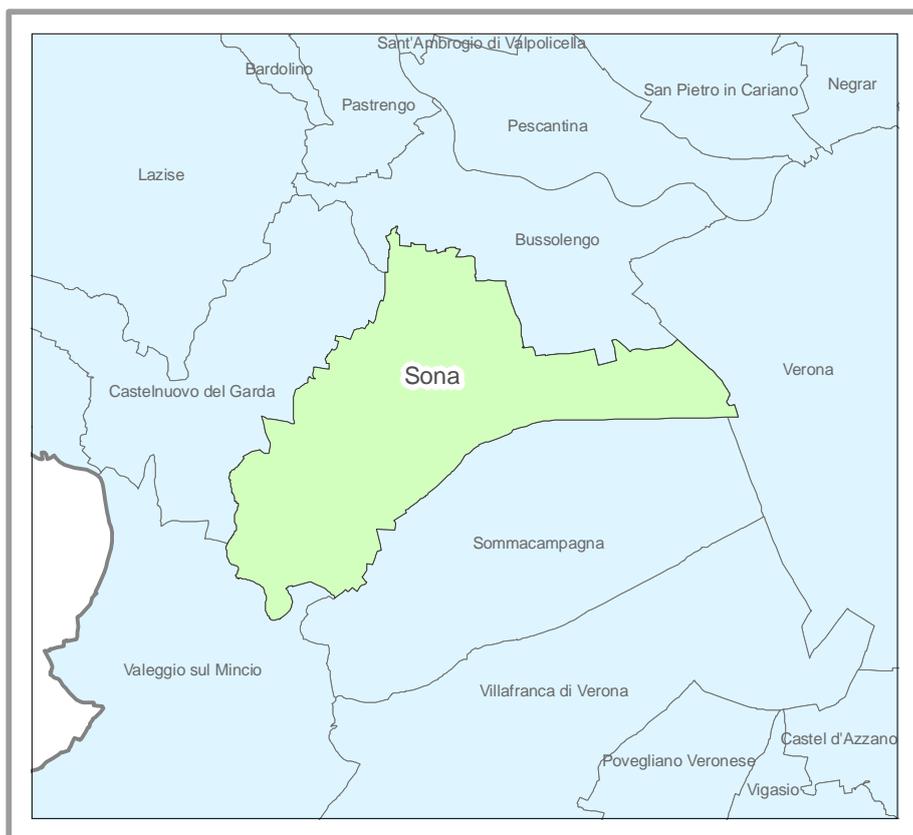
..

SCALA

-

# Proposta di Accordo di Pianificazione

*Ai sensi della L.R. 23 aprile 2004, n.11 artt. 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



## **SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale  
allegato al “Documento Preliminare”



**SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

**CONSIDERATA** la necessità di attivare la procedura concertata tra il Comune di Sona, la Provincia di Verona e la Regione Veneto per la formazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004;

**VISTO** l'art.15 della LR 11/2004;

**VISTA** la DGR n. 3178 del 8/10/2004 , con la quale vengono adottati gli atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LR 11/2004;

**VISTA** la deliberazione di giunta del Comune di Sona n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , con la quale viene adottato il Documento Preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione;

**VISTO** il parere ai sensi della D.G.R.V. n° 3262 del 24/10/2006 della Commissione Regionale per la VAS, in data \_\_\_\_\_ , n. \_\_\_\_\_ /45.06;

**VISTA** la nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Dirigente della Direzione Urbanistica della Regione Veneto;

**VISTA** la nota n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ della Provincia di Verona;

**VISTA.....**

**SI STABILISCE:****1. che l'Accordo interviene tra:**

- a)** La Regione Veneto quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano;
- b)** La Provincia di Verona;
- c)** Il Comune di Sona quale ente competenti alla gestione della pianificazione comunale.

## **2. che l'Accordo riguarda la redazione in forma concertata del Piano di Assetto Territoriale Comunale che presenta i seguenti elementi:**

### **a. Inquadramento fisico – morfologico e territoriale**

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 linea dell'Alta Capacità Ferroviaria Milano – Venezia (TAV) e il sistema delle Tangenziali Venete.

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).

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.

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 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.

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.

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.

## **b. Contenuti e finalità del Piano di Assetto del Territorio**

### **Contenuti :**

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è lo strumento di *pianificazione urbanistica*, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il "governo del territorio", al fine di perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il Piano interessa ambiti intercomunali omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali e ambientali, o concerne ipotesi progettuali che, per dimensione o rilevanza territoriale, incidono significativamente sulle previsioni strutturali dei comuni circostanti e rappresenta una interpretazione del paesaggio riconosciuto.

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è redatto in conformità ai contenuti di cui alla LR11/2004, agli specifici atti di indirizzo, alle direttive urbanistiche

regionali del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC); agli indirizzi e politiche urbanistiche espressi dalle comunità locali.

**Finalità :**

Il Piano di Assetto Territoriale informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle **risorse del territorio**, in particolare di quelle non riproducibili.

In particolare si propone di soddisfare le esigenze delle comunità perseguendo:

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli.

Il piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Le determinazioni del piano sono informate ad una approfondita e sistematica conoscenza di tutte le "componenti strutturali del territorio" di origine naturale ed antropica, finalizzate all'individuazione delle "risorse identitarie" ed alle loro correlazioni e integrazioni.

Il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali o insediativo-strutturali. Definisce inoltre "ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione" del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, al fine di permettere una lettura integrata delle componenti strutturali del territorio ed dei valori del paesaggio.

**3. di prendere atto del "Documento Preliminare" adottato con Deliberazione di Giunta n.            del            ;**

**4. di prendere atto delle modalità per la formazione del quadro conoscitivo e delle banche dati, ai sensi dell'art. 50 lett. a) e f) e degli atti di indirizzo adottati con DGR 3178 del 8 ottobre 2004 , e precisamente:**

- a.** Si ritiene utile precisare che il quadro conoscitivo, necessario alla redazione del PAT, debba essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio, attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di pervenire ad una valutazione critica nell'impiego dei dati, finalizzata a definire appunto le "condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili", e le "condizioni di fragilità ambientale";

- b. La formazione del Quadro Conoscitivo deve intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia e Regione), organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibili ai diversi livelli.
- c. La formazione del Quadro Conoscitivo deve necessariamente esplicitarsi nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso la compilazione delle seguenti matrici:

- 1. INFORMAZIONI TERRITORIALI DI BASE**
- 2. ARIA**
- 3. CLIMA**
- 4. ACQUA**
- 5. SUOLO E SOTTOSUOLO**
- 6. BIODIVERSITA'**
- 7. PAESAGGIO**
- 8. PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**
- 9. INQUINAMENTI FISICI**
- 10. ECONOMIA E SOCIETA'**
- 11. PIANIFICAZIONE E VINCOLI**

Tali matrici e i tematismi che le compongono dovranno essere strutturati seguendo le specifiche tecniche per la creazione delle banche dati e dei relativi metadati, secondo le indicazioni, previo accordo sulle eventuali modifiche ed integrazioni, della Direzione Urbanistica, avendo come riferimento l'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lettere a) e f) della LR 11/04.

- d. Sulla scorta del presente accordo il progetto dovrà indicare, con riferimento alle matrici di cui alla precedente lettera c), quali dati sono necessari per l'analisi e le strategie di progetto del territorio in oggetto, e quali dati sono invece facoltativi o addirittura non utili a tale scopo.

**5. di prendere atto che la redazione degli elaborati dovrà attuarsi in riferimento agli atti di indirizzo di cui alle lettere a) e g) dell'art. 50 della LR 11/2004 e che dovranno essere redatti, almeno, i seguenti elaborati:**

- a. relazione generale contenente gli esiti della concertazione e le valutazioni di sostenibilità, oltrechè la sintesi del quadro conoscitivo;
- b. relazione di progetto che esponga la sostenibilità delle scelte progettuali;
- c. relazione sintetica per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;
- d. Norme tecniche;
- e. TAV. 1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- f. TAV. 2 Carta delle Invarianti;

- g. TAV. 3 Carta delle Fragilità;
- h. TAV. 4 Carta della Trasformabilità;
- i. banca dati alfa numerica e vettoriale di cui all'art. 13, 3° comma lettera d), della LR 11/04;
- j. altre elaborazioni che si ritengano necessarie.

**6. di prendere atto del seguente programma dei lavori:**

- a. sottoscrizione dell'accordo di pianificazione entro il mese di .....(specificare);
- b. presa d'atto con deliberazione di Giunta Comunale dell'espletamento della fase di concertazione relativa al documento preliminare, prevista dall'art. 5, attraverso l'approvazione di apposita relazione che esponga le risultanze della concertazione e proponga il recepimento di eventuali modifiche al documento preliminare. Tale fase dovrà concludersi entro (specificare) mesi dalla sottoscrizione;
- c. redazione degli elaborati definitivi costituenti il PAT, incluso l'elaborato di cui alla lettera i) del precedente punto 5) ed il Rapporto Ambientale, entro (specificare) mesi dal punto precedente;
- d. adozione del PAT da parte del Consiglio Comunale entro (specificare) mesi dal punto precedente;
- e. convocazione della Conferenza di Servizi entro (almeno 3) mesi dall'adozione del PAT per l'esame delle osservazioni e l'approvazione del piano;
- f. ratifica da parte della Giunta Regionale entro un mese dalla conferenza di servizi conclusiva.

**7. di stabilire che al presente accordo di pianificazione dovrà essere data pubblicità attraverso avvisi pubblici, a mezzo stampa, via internet e mediante invio alle principali associazioni di settore;**

**8. obblighi reciproci:**

- a. La Regione si impegna a promuovere e a coordinare i rapporti l'Amministrazione locale nella redazione del Piano urbanistico in forma concertata, verificando gli indirizzi metodologici preliminari e definendo i contenuti e gli elaborati del Piano di Assetto del Territorio. Il Gruppo di Progettazione sarà composto da personale regionale della Direzione Urbanistica affiancato dalle strutture tecniche comunali incaricate, ovvero da altri tecnici allo scopo designati dalle amministrazioni comunali;

b. Il Comune si impegna a :

- rendere disponibili i dati e la documentazione inerente il territorio e lo stato della pianificazione, in loro possesso, nonché eventuali studi ed altro materiale conoscitivo che possa essere di supporto alla redazione dei documenti del PAT;
- fornire la collaborazione degli uffici comunali nell'attività di pianificazione.

#### **9. valutazione delle osservazioni:**

le osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione e deposito, dovranno essere valutate in conferenza di servizi entro *(almeno 3)* mesi dall'adozione del piano. Alla conferenza di servizi oltre ai rappresentanti del Comune interessato e al rappresentante della Regione, potranno essere presenti i rappresentanti degli enti pubblici che detengano specifiche competenze disciplinari o che sono coinvolti nel procedimento di approvazione.

Le osservazioni accoglibili dovranno configurarsi come osservazioni portatrici di interessi collettivi, coerenti con gli obiettivi del documento preliminare e tendenti a proporre ipotesi di miglioramento del piano.

L'accoglimento di tali osservazioni non comporta la ripubblicazione del piano che dovrà invece avvenire nei seguenti casi:

- a. inserimento di previsioni in contrasto con gli obiettivi del documento preliminare;
- b. aumento della capacità insediativa complessiva del piano al di fuori delle tolleranze dimensionali definite nella valutazione di sostenibilità del PAT;
- c. stralcio di specifiche previsioni progettuali di livello strutturale contenute nel piano o inserimento di nuove previsioni di livello strutturale;
- d. modifica sostanziale o stralcio di ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali.

**10. gli interessati sottoscrivono il presente accordo:**

a. Regione Veneto

\_\_\_\_\_

b. Provincia di Verona;

\_\_\_\_\_

c. Comune di Sona;

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_