

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO

Provincia di Verona

DOCUMENTO PRELIMINARE

artt. 3 – 5 e 15 Legge Regionale 11/2004

COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO		
09 NOV. 2006		
PROT. N.	CAT.	CL.
4433		

ADOTTATO DALLA GIUNTA COMUNALE
del COMUNE di MEZZANE di SOTTO CON
DELIBERAZIONE

N. 82 in DATA - 9 NOV, 2006

Referente Regionale
Arch. Mauro Grison

Regione Veneto

Il Sindaco del Comune di Mezzane di Sotto
Avv. Antonio Domenico Sella



[Handwritten signature]

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 definisce una nuova filosofia di approccio alla pianificazione urbanistica e territoriale di un Comune grazie all'interdisciplinarietà di materie che ne offrono una visione a tutto tondo, con nuovi contenuti e diverse impostazioni metodologiche il cui risultato finale è uno strumento urbanistico generale maggiormente adeguato alle esigenze del Comune stesso ed al contempo più flessibile per una gestione efficace del territorio.

La nuova legge stabilisce i criteri, gli indirizzi, i metodi ed i contenuti degli strumenti di pianificazione per raggiungere, nel governo del territorio, gli obiettivi di:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto delle risorse naturali;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani con operazioni di riqualificazione e di recupero edilizio ed ambientale;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- Riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e la conseguente riduzione dell'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- Difesa degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- Coordinamento delle politiche dello sviluppo del territorio con quelle di sviluppo regionale e nazionale.

(art. 2)

La pianificazione degli obiettivi si attua con il Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e con il Piano degli Interventi (PI), che assieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Per definire gli obiettivi del PAT l'Amministrazione del Comune elabora un Documento Preliminare contenente:

- gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
- le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

(art. 3)

Con il Documento Preliminare la Giunta Comunale propone un Accordo di Pianificazione alla Regione ed attua un processo di confronto e di concertazione, nello spirito del principio di sussidiarietà, con enti pubblici territoriali, amministrazioni diverse, preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché tutti i soggetti interessati nella formazione dello strumento di pianificazione al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Con la sottoscrizione del Documento Preliminare da parte degli enti e dei soggetti coinvolti e con il recepimento dello stesso il Comune procede alla redazione del PAT.

(art. 15)

Rapporto Stato dell'Ambiente:

in allegato al Documento Preliminare è stato redatto il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente dal Tecnico VAS dott. agr. Gino Benincà

CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Mezzane di Sotto sarà elaborato sulla base degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili indicate nel presente Documento Preliminare ed in particolare andrà a:

- individuare le invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica;
- individuare gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- recepire i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- determinare il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola;
- dettare la disciplina di carattere generale dei centri storici, delle zone di tutela e delle zone agricole;
- individuare le dotazioni minime di servizi;
- definire le linee preferenziali di sviluppo insediativo, le aree di urbanizzazione consolidata, le aree di riqualificazione e conversione;
- individuare i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, ampliamento, dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- indicare le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica.

La nuova Legge Urbanistica Regionale istituisce, per la prima volta nel Veneto, strumenti innovativi per una migliore gestione del territorio, quali:

- a) **la perequazione urbanistica** finalizzata all'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, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- b) **il credito edilizio** inteso come la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, in seguito alla demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, ad interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- c) **la compensazione urbanistica** che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Il PAT disciplinerà l'applicazione di tali strumenti innovativi nel Piano degli Interventi (PI) del Comune al fine di attivare una più incisiva ed efficace gestione del territorio.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE E VARIANTI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Il PAT è redatto con previsioni decennali e ha validità a tempo indeterminato.

Il PAT e le varianti ad esso saranno adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 15, comma 2 e seguenti, ovvero con le procedure di cui all'art. 14.

VALUTAZIONI PRELIMINARI E LINEE GUIDA GENERALI PER IL PAT

Il Comune di Mezzanè di Sotto è situato nella porzione nord-orientale della provincia veronese ed insiste nella omonima valle, che si sviluppa ortogonalmente al corridoio viabilistico nazionale Padano Milano-Venezia.

Il territorio comunale occupa una superficie di 19,59 Km² con una popolazione di 1965 abitanti reali esistenti.

Il Piano Regolatore Generale Vigente ha condotto ad esiti positivi, ma al tempo stesso ha individuato limiti e difficoltà oggettive. Esso, seppur integrato e modificato con alcune varianti, non è più in grado di rispondere alle necessità connesse ad una efficace gestione del territorio. La predisposizione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), alla luce dei principi ispiratori della nuova Legge Urbanistica Regionale, interverrà su quei limiti e quelle difficoltà attraverso una riformulazione complessiva della struttura del Piano stesso, nonché della disciplina delle trasformazioni.

L'Amministrazione Comunale ha già attivato la procedura della Pianificazione Concertata con la Regione Veneto ed intende adottare un processo di elaborazione trasparente del PAT, aperto alla partecipazione ed alle esigenze della comunità locale, pubblicizzando le diverse fasi, affiancato nell'intero processo di formazione dalla VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Queste iniziative costituiranno occasione di riconoscimento della identità locale della comunità e di corrispondenza fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali.

Il PAT avrà il compito di valorizzare la complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, di tutelare e valorizzare i beni storico-culturali-ambientali da reinserire nei processi di riqualificazione della vita degli insediamenti. Inoltre il Piano avrà una forte componente progettuale di innovazione per giungere alla formulazione di nuovi assetti compatibili per valorizzare le risorse e sviluppare le iniziative.



SVILUPPO DEL TERRITORIO

Indicazioni per uno sviluppo sostenibile e durevole

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Mezzane di Sotto sosterrà ed attuerà uno sviluppo sostenibile ricercando un ragionevole equilibrio tra i seguenti principi:

- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio anche come necessaria compensazione a fronte dell'utilizzo di nuovo territorio per funzioni urbane;
- consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio.

Obiettivi strategici condivisi e scelte strutturali del PAT

La valutazione degli obiettivi che il Piano si porrà per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro avviene sulla base delle dinamiche di trasformazione e delle problematiche presenti sul territorio.

Il PAT presenta due componenti, una di tipo strategico e l'altra di tipo strutturale, dove la componente:

- a) *strategica* è la componente di prevalente natura programmatica; indica lo scenario di assetto e di sviluppo e, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie;
- b) *strutturale* è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e che conforma stabilmente il territorio nel medio/lungo periodo; tale componente costituisce quadro di riferimento per realizzare gli obiettivi strategici del piano o del programma.

Al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse avrà un ruolo determinante nella redazione del Piano la *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dalla L.R. 11/2004 all'art. 4, poiché valuterà i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio ed i loro effetti.

Anche il Quadro Conoscitivo dovrà essere coerente agli obiettivi derivanti dalla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie .

L'analisi delle dinamiche in atto assieme a quella dello stato di fatto evidenziano quali siano gli interventi più idonei per raggiungere migliori condizioni economico-sociali, per attivare la riqualificazione del territorio e per creare i presupposti di un nuovo sviluppo economico coerente con le caratteristiche dell'area.

Quindi il PAT del Comune di Mezzane di Sotto definirà la struttura compatibile nella quale integrare i quattro sistemi:

- A. SISTEMA IDROGEOLOGICO
- B. SISTEMA DEI BENI STORICO-CULTURALI ED AMBIENTALI

- C. SISTEMA INSEDIATIVO, ECONOMICO E DEI SERVIZI.
- D. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

A. SISTEMA IDROGEOLOGICO

Il PAT si pone l'obiettivo di tutelare e di difendere il suolo con una politica di prevenzione dalle calamità e dai rischi di origine naturale; inoltre esso individua e localizza le risorse naturali, ne accerta la consistenza e la vulnerabilità e ne detta la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare il PAT :

1. definisce le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e quelle a rischio sismico;
2. individua le aree soggette a rischio di ristagno delle acque con difficoltà di deflusso indicando la soluzione delle problematiche relative;
3. definisce i criteri per il ripristino dell'equilibrio del sistema idrografico;
4. definisce norme adeguate per la regolamentazione dell'assetto idraulico nelle zone già insediate e in quelle di nuova urbanizzazione;
5. individua gli interventi di miglioramento e di riequilibrio ambientale da realizzare;
6. definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
7. accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

B. SISTEMA DEI BENI STORICO-CULTURALI ED AMBIENTALI

Il PAT provvede alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, intese assieme come "Risorsa Territorio", rispetto alle quali si valuta la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio.

Il PAT individua e disciplina le aree di valore naturale ed ambientale, definendone gli obiettivi generali di valorizzazione e le condizioni per il loro utilizzo.

Tra queste identifica gli ambiti o unità di paesaggio agrario, gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico-culturale di cui, nel rispetto delle risorse agro-produttive esistenti, assicura:

- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali sostenibili per l'ambiente e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, degli habitat e dei biotopi, delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia e recupero dell'ecosistema con la ricostituzione dei processi naturali e la ricomposizione degli equilibri idraulici ed idrogeologici, nonché degli equilibri ecologici.

Il PAT recepisce gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare, specificandone la relativa disciplina per il recupero e la valorizzazione, e in particolare individua:

1. edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale;
2. parchi e giardini di interesse storico architettonico;
3. sistema insediativo rurale;

4. viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
5. sistema storico delle acque e delle opere idrauliche;
6. altre categorie di beni storico-culturali;
7. sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate ...);
8. zone archeologiche;

Il PAT adotta i seguenti obiettivi specifici:

1. riformulazione della disciplina degli spazi aperti, ora conseguente alla L.R.24;
2. valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nel territorio;
3. tutela e valorizzazione delle aree boscate;
4. tutela idraulica del torrente Mezzane con opere di ingegneria naturale in corrispondenza degli argini ed interventi di valorizzazione e naturalizzazione delle aree in fregio allo stesso corso d'acqua con l'individuazione di corridoi ecologici per la conservazione della flora e della fauna tipica delle fasce fluviali; previsione di percorsi pedonali e ciclabili integrati con il territorio aperto;
5. promozione di attività compatibili ed integrative a quella agricola, anche in ambiti di considerevole valore paesaggistico, a presidio attivo del territorio aperto quali il turismo didattico, quello visitazionale di tipo culturale, ambientale-naturalistico, agriturismo, e per attività ludico-sportive all'aperto e relative strutture di supporto;
6. incentivazione della capacità ricettiva per il turismo con il recupero, il riordino morfologico e la riqualificazione di manufatti di interesse storico culturale, come le corti e le colmelle, e di altri edifici esistenti, rappresentativi delle connotazioni legate alle tradizioni locali;
7. individuazione di itinerari di interesse naturalistico- ambientale, culturale ed enogastronomico e ripristino di percorsi storici come strade di immersione rurale, percorsi pedonabili, ciclabili ed equitabili;
8. possibilità di ampliamento e di nuove costruzioni in funzione delle caratteristiche dei luoghi e delle necessità connesse alle attività economiche, compatibili con il rispetto e la conservazione della natura;
9. studio del sistema insediativo rurale e indirizzi tipologici e compositivi, in considerazione della varietà delle caratteristiche dei luoghi: zone collinari, pedecollinari e di pianura;
10. valorizzazione della attività agricola legata alle colture pregiate presenti sul territorio comunale (viticoltura e olivicoltura) e delle attività di trasformazione e di conservazione ad esse legate, incentivando e favorendo, inoltre, il turismo didattico-museale, enogastronomico, culturale in cui le cantine ed i frantoi diventano anche luoghi deputati alla promozione dei prodotti e delle stesse attività di trasformazione, nonché alla divulgazione ed alla formazione attraverso Corsi Professionali a tematiche legate alla coltura della vite e dell'olivo ed all'educazione all'ospitalità rurale ;
11. promozione ed incentivazione delle colture che privilegiano la produzione biologica, già presente sul territorio;
12. attivazione in corrispondenza dei nuclei isolati e case sparse nel territorio aperto di processi di riordino edilizio finalizzati alla ricerca della qualità, con incentivi quantitativi attenti ed equilibrati;
13. recupero e riqualificazione degli edifici non più connessi all'attività agricola;
14. interventi di riordino ambientale con l'individuazione e l'eliminazione di opere incongrue, ovvero di strutture esistenti che costituiscono un elemento detrattore del territorio e conseguente ricomposizione ambientale con il riconoscimento del credito edilizio in riferimento all'art. 36 L.R. 11/2004.

Il PAT individua i Centri Storici così come approvati dalla Regione Veneto, ne indica la perimetrazione e ne rileva gli elementi peculiari, gli eventuali fattori di abbandono o degrado

sociale, ambientale ed edilizio. Detta, inoltre, la disciplina generale che integra le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso per riproporlo come il "cuore pulsante" del tessuto insediativo, con riguardo anche alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al contempo il mantenimento delle funzioni tradizionali sempre più affievolite o minacciate, prima fra tutte la residenza della popolazione originaria.

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

In presenza di insediamenti di antica origine il PAT si pone i seguenti obiettivi:

1. Riqualificazione, valorizzazione, rivitalizzazione dei Centri Storici nel rispetto dei valori architettonici esistenti, adeguandoli alle necessità e ai bisogni attuali della collettività;
2. Tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, per un efficace recupero che li riporti e mantenga in vita;
3. Recupero, tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico, promuovendone la fruizione pubblica;
4. Riordino morfologico dell'edificato mediante la tutela e la valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi;
5. Riqualificazione della Scena Urbana;
6. Rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile, conversione o rilocalizzazione delle attività incompatibili;
7. Ripristino al godimento pubblico degli spazi aperti e dei percorsi storici sottratti, nel tempo, all'uso collettivo, ed integrazione del sistema dei percorsi storici;
8. Promozione ed incentivazione della ricettività per la fruizione turistica dei luoghi in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali.

Inoltre il PAT indica le direttive e le prescrizioni perché PI possa:

- conservare ed incentivare il tipico tessuto commerciale esistente caratterizzato da piccole attività "botteghe" con la previsione di nuove attività, comunque compatibili e funzionali alla valorizzazione commerciale e turistica del territorio comunale;
- riorganizzare la viabilità e la sosta all'interno di un nuovo quadro complessivo esteso all'intero comune;
- integrare il sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane.

realtà

C. SISTEMA INSEDIATIVO, ECONOMICO E DEI SERVIZI.

Per il Sistema Insediativo il PAT:

1. individua gli insediamenti esistenti, promuove il miglioramento della funzionalità e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo gli interventi di riqualificazione e di possibile riconversione per le aree degradate, le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale per le parti o elementi in conflitto funzionale;
2. in riferimento al modello evolutivo storico dell'insediamento, caratterizzato da un sistema policentrico costituito dal Capoluogo Mezzane di Sotto dalle frazioni di Mezzane di Sopra, Castagnè, Pian di Castagnè e Postuman, il PAT individua le opportunità di sviluppo residenziale

in funzione delle particolari connotazioni del tessuto insediativo esistente da non snaturare, ma da conservare e valorizzare; valuta le opportunità di sviluppo residenziale in termini qualitativi, quantitativi e localizzativi e definisce gli eventuali ambiti preferenziali di sviluppo insediativo in relazione all'assetto infrastrutturale e alla dotazione dei servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;

3. stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali ;
4. definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
5. 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.

In particolare per la formazione del PI il PAT:

1. individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione della struttura del tessuto urbano e dei caratteri paesaggistico-ambientali;
2. delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato;
3. disciplina l'applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica per una più incisiva ed efficace gestione del territorio;
4. disciplina le modalità per l'individuazione delle aree a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale.

In generale negli insediamenti il PAT persegue:

1. Riordino morfologico e funzionale orientato dalle strutture e dagli elementi caratteristici, di pregio e dai caratteri del paesaggio;
2. Interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistico-edilizia di aree degradate, eliminazione di opere incongrue con riconoscimento di credito edilizio quali allevamenti intensivi ubicati nei pressi dei centri abitati ed in aree di pregio ambientale e naturalistico;
3. Modesti ispessimenti residenziali a bassa densità edilizia, "Quartieri Giardino", nelle aree adiacenti ai centri abitati esistenti del Capoluogo e delle frazioni di Mezzane di Sopra e Castagne per necessità "fisiologiche" di crescita;
4. Individuazione di aree destinate a servizi, anche per equilibrare eventuali dotazioni di standard attualmente carenti, dimensionando le previsioni alle effettive necessità ed utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili;
5. Promozione ed incentivazione all'individuazione e realizzazione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
6. Integrazione del sistema dei servizi nei tessuti urbani, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale.

Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario esistente caratterizzato da strutture produttive e commerciali diffuse.

Il PAT individua tali attività economico-produttive diffuse nel territorio e ne prevede la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture. Prevede, altresì, il consolidamento e l'inserimento di tali insediamenti produttivi diffusi nella rete generale dei servizi e della viabilità urbana e ne riconosce e valorizza le caratteristiche di sistema produttivo diffuso in riferimento allo sviluppo economico e

sociale del comune, definendo altresì i criteri di compatibilità con le caratteristiche del territorio a cui devono adeguarsi tali insediamenti esistenti.

Il PAT definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da confermare e potenziare e 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.

Per il settore turistico - ricettivo il PAT 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 con la qualità ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, etc..

Individua le emergenze, intese come i caposaldi del sistema territoriale nel suo complesso ed in particolare delle risorse esistenti in gran numero e qualità, quali le ville e le antiche corti rurali, ma anche la particolare qualità dei luoghi, e ne promuove l'inserimento all'interno della rete dei percorsi storici e dei corsi d'acqua.

Il PAT quindi:

1. promuove la qualificazione delle emergenze architettoniche;
2. individua le aree e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
3. individua sistemi integrati di fruizione turistica, percorsi tematici, percorsi (con strutture) eco-museali, percorsi enogastronomici;
4. stabilisce la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature ricettive esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica;
5. prevede sistemi di fruizione integrati, di percorsi ciclabili, pedonali, a cavallo.

D. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il PAT, raccordandosi con la pianificazione di settore, recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata per quel che riguarda il sistema infrastrutturale e provvede a definire:

1. 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;
2. 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 o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
3. precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;

In particolare il PAT indica le direttive perché il PI definisca il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale.

In particolare gli obiettivi specifici del PAT sono:

1. Il PAT, in riferimento alla viabilità fondamentale provinciale (SP 16) di accesso al territorio di Mezzane di Sotto, valuta una viabilità di accesso alternativa con il potenziamento della viabilità di connessione extraurbana esistente con il Comune di Illasi a sua volta collegato, attraverso la nuova Strada Provinciale SP 10, al sistema viabilistico territoriale dell'Est veronese

- (Autostrada, Strada Regionale 11, Strada Provinciale SP 38 "Porcilana"). Tale viabilità di connessione con il Comune di Illasi deve essere rapportata ed integrata con la viabilità comunale locale.
2. Riorganizzazione funzionale della rete di connessione della viabilità urbana con interventi di riqualificazione delle strade, in particolare in corrispondenza dei centri urbani, laddove il traffico di attraversamento si sovrappone alla funzione specificatamente urbana della viabilità attraverso:
 - la risagomatura delle sedi stradali;
 - la ripavimentazione con l'uso di materiali adeguati ai centri abitati, aventi anche funzioni di dissuasori di velocità;
 - la messa a dimora di alberature stradali;
 - le attrezzature degli incroci;
 - il riordino degli accessi;
 - i parcheggi pubblici e privati;
 - i percorsi pedonali e ciclabili;
 3. Organizzazione di un "sistema della sosta" in particolare nei luoghi nei quali è previsto un afflusso di traffico quale zone a servizi di pubblico interesse ed aree destinate a mercato settimanale, manifestazioni, sagre;
 4. Organizzazione di un sistema di percorsi protetti pedonali-ciclabili per l'accesso ai servizi ed alle aree di interesse paesaggistico.

Rapporto Stato dell'Ambiente:

segue allegato il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente redatto dal Tecnico VAS dott. agr. Gino Benincà

