



## COMUNE DI CASALEONE

PROVINCIA DI VERONA

### CONFERENZA DI SERVIZI – 14/03/2012

L'anno 2012, il giorno 14 (quattordici) del mese di marzo, alle ore 14,30, presso gli Uffici della Regione Veneto, Direzione Urbanistica, Calle Priuli – Cannaregio n. 99, Venezia, si è riunita la Conferenza di servizi convocata dal Comune di Casaleone (VR) avente per oggetto:

#### **Approvazione Piano di Assetto del Territorio ed esame osservazioni pervenute.**

Sono presenti, in qualità di rappresentanti delle Amministrazioni interessate:

**Comune di Casaleone**, Dr. Gabriele Ambrosi Sindaco Protempore, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2010;

**Regione Veneto**, Arch. Vincenzo Fabris, Dirigente della Direzione Urbanistica e Paesaggio, in attuazione della DGRV n. 3090 del 03/10/2006

**Provincia di Verona**, Arch. Graziano Scarsini, Funzionario del Servizio Urbanistica, delegato dalla Dirigente con nota del 07.03.2012 prot. 25234.

Sono inoltre presenti:

- Geom. Omella Ferrari, Responsabile Ufficio Urbanistica del Comune di Casaleone (VR);
- Arch. Andrea Mantovani, Tecnico Progettista.

#### **RICHIAMATO E PREMESSO**

- Che la Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni nel dettare disposizioni in materia di procedimento amministrativo ha introdotto negli artt. 14 e seguenti l'istituto della conferenza di servizi, prevedendo il ricorso a tale procedura nei casi ivi indicati;
- che l'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 nel quadro della procedura concertata per la formazione del Piano di Assetto del Territorio prevede che l'approvazione del Piano avvenga mediante conferenza di servizi alla quale partecipano gli Enti interessati, come confermato dagli Atti di Indirizzo approvati ai sensi dell'art 50 della LR in riferimento, con D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004;
- che in data 15/01/2008, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, è stato sottoscritto fra l'Assessore alle politiche per il territorio della Regione Veneto, il Dirigente del Settore Urbanistica della Provincia di Verona ed il Sindaco del Comune di Casaleone, l'Accordo di Pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 27.01.2010, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T), unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- che il piano e la proposta di rapporto ambientale adottati sono stati depositati presso la sede municipale a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi;
- che dell'avvenuto deposito ne è stata data notizia mediante:
  - albo pretorio del Comune di Casaleone dal 11/02/2010 al 12/03/2010;
  - albo pretorio della Provincia di Verona dal 16/02/2010 al 18/03/2010;
  - sito internet del Comune di Casaleone dal 11/02/2010 ad oggi;
  - quotidiano *L'Arena del 14/02/2010*;
  - quotidiano *Il Gazzettino del 17/02/2010*;

- Bollettino Ufficiale della Regione n. 18 del 26.02.2010.
- La commissione regionale V.A.S. con nota del 10.05.2011 prot. 223614, ha trasmesso il provvedimento n. 2 del 15.04.2011, con il quale ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni, ai sensi della DGR n. 791/2009.
- che il Piano, come disposto dalla DGRV n. 3090 del 3/10/2006, è stato sottoposto alla Valutazione Tecnica Regionale in data 25.01.2012;
- che con nota del 07/03/2012 prot. n. 2188 del Comune di Casaleone è stata indetta, la Conferenza di Servizi prevista dall'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 per la valutazione del Piano di Assetto del Territorio e delle osservazioni pervenute, e convocata la Conferenza stessa per il giorno 14/03/2012 alle ore 14,30 presso la sede della Regione Veneto, Direzione Urbanistica, Calle Priuli - Cannaregio n. 99, Venezia;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Il Sindaco del Comune di Casaleone, Dr. Gabriele Ambrosi, assume la presidenza della Conferenza; funge da segretario il Geom. Ornella Ferrari, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Casaleone.

Gli elaborati oggetto di esame sono da ritenersi integrati dai pareri acquisiti e di seguito elencati:

- Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona nota n. 692425 del 11.12.2009;
- Ufficio Regionale per la Geologia del 713280/57.02 in data 22.12.2009;
- Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007 sulla Valutazione di Incidenza Ambientale, il parere n. URB/2009/33 in data 12.10.2009 ;
- Commissione Regionale VAS n. 2 del 15.04.2011;
- Decreto del dirigente regionale della Direzione Urbanistica n. 90 del 24.10.2011 di validazione del Quadro Conoscitivo;
- Delibera di Giunta Provinciale n. 74 del 25.03.2010;
- Valutazione Tecnica Regionale n. 6 del 25.01.2012;

In merito agli adempimenti e verifiche che il Comitato (previsto ai sensi del II comma dell'art. 27 della L.R. n. 11/2004) ha demandato alla Conferenza dei servizi si precisa che:

- i vincoli derivanti dagli allevamenti sono inclusi nella tavola agronomica;
- in sede di P.I. Le indagini di carattere geologico andranno implementate;
- ▲ le modifiche più significative alle NORME TECNICHE GENERALI consistono:
  - ▲ Art.1 - Disposizioni in ordine alle future Varianti al P.A.T.
  - ▲ Art.6 - "Vincoli " specificazione che i vincoli hanno valore ricognitivo.
  - ▲ Art.7.1 - "Invarianti" viene data la possibilità al P.I. di meglio definirne i limiti ed i perimetri.
  - ▲ Art.8.5 - Sostituzione completa normativa dei " Centri Storici " e nuovo articolo dei "Contesti significativi ai complessi monumentali" e dei "Coni visuali".
  - ▲ Art.9 - Introduzione articolo con indirizzi e criteri per il recupero dei manufatti non più funzionali.
  - ▲ Art.9.3 - Aggiornati i riferimenti legislativi della normativa sugli allevamenti.
  - ▲ Art.10.5 - Nuovo articolo sulle aree di Riqualificazione e Riconversione.
  - ▲ Art.15 - nuovo articolo per lo Sportello Unico per le Attività Produttive.
  - ▲ Art.16.2 - Adeguamento disposizioni per il Piano di Pubblica Illuminazione.
  - ▲ Art.17 - nuovo articolo per il Monitoraggio delle previsioni in rapporto alle VAS.
- Sono state modificate le disposizioni in ordine alla Ditta Bozzola sulle Norme ATO.
- Modifiche apportate sulle tavole di progetto:
  - ▲ Tavola 1.CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.  
diversificato retino per il Piano D'area Valli Grandi.
  - ▲ Tavola 2 - CARTA DELLE INVARIANTI.  
è stato rivisto il perimetro della zona Vocata alla produzione del radicchio, del vialone nano, e dell'asparago.

- ▲ Tavola 3 – CARTA DELLE FRAGILITÀ.  
nessuna modifica
- ▲ Tavola 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ.
  - inserito i "Contesti Figurativi prescritti";
  - sostituito il consolidato con le linee preferenziali di sviluppo per le aree di trasformazione non convenzionate,
  - tolta un'area del diffuso ed inserita una zona servizi.
  - corretta una piccola area sempre a confine nord con Cerea di diffuso riportandola in zona agricola;
  - corretta in zona F ed area diffusa sui terreni a Nord del Comune;
  - cancellata area diffusa a Sud di via Battisti;
  - tolti i limiti per l'attività Bozzola e aggiunta la simbologia "Aree da assoggettare ad Accordi di programma":
  - evidenziati gli eventuali servizi presenti sul territorio Comunale di dimensioni strutturali per il PAT;
- Adeguamenti conseguenti alle osservazioni:
  - ▲ os.3 – spostamento previsione stradale (Baden Powell );
  - ▲ os.10 – modificati limiti Piano D'Area sulle tavole 1 e 4;
  - ▲ os.11 – Corretti Pista Ciclabile e limiti Piano D'Area;
  - ▲ os.15 – Spostata previsione viaria su Azienda Agricola Magnani;

Gli Enti presenti alla Conferenza danno atto che gli stessi pareri non incidono sui contenuti generali del piano, sul dimensionamento e sui principi formatori, ma riguardando aspetti complementari ad integrazione del progetto ne modificano parzialmente gli elaborati.

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute la Conferenza dei Servizi decide di conformarsi integralmente al parere della VTR, che viene allegato al presente verbale.

Quindi, gli Enti come sopra rappresentati in Conferenza:

- VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio";
- VISTI gli "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 - Norme per il Governo del Territorio" approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004;
- VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 3090 del 03.10.2006;
- VISTA la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- VISTO l'art. 13 della Legge 8 luglio 1986 n. 349;
- VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 2988 del 01.10.2004;
- VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 101 del 21.11.2006;
- PRESO ATTO della deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27.01.2010 di adozione del PAT ;
- Il Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" con nota n. 4956 del 06.10.2009, ha espresso il proprio parere di competenza.
- Il Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione " con nota n. 6279 del 24.11.2009, ha espresso il proprio parere di competenza.
- L'Unità periferica del Genio Civile di Verona nota n. 692425 del 11.12.2009 ha espresso il proprio parere sulla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 1322 del 10.05.2006.
- VISTO il Parere della Commissione Regionale VAS n. 2 del 15.04.2011;
- VISTA la Valutazione Tecnica Regionale di cui all'art. 27 della L.R. n. 11/2004, n. 6 del 25/01/2012;
- PRESO ATTO che tutti gli elaborati di progetto sono stati aggiornati a seguito delle osservazioni pervenute ed integrati a seguito dei citati pareri della VTR e della Commissione regionale VAS.

**a) esprimono consenso unanime al Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 4 del 27.01.2010 con le seguenti**

**precisazioni:**

1. sono fatte proprie le conclusioni di cui alla Valutazione Tecnica Regionale n. 6 del 25/01/2012 e agli atti in essa richiamati;
2. per quanto riguarda le osservazioni pervenute, la Conferenza dei Servizi si conforma integralmente al parere della VTR, che viene allegato al presente verbale;
3. il parere favorevole è espresso pertanto sugli elaborati, adottati con deliberazione di Consiglio sopraccitata ed aggiornati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni accolte e delle integrazioni apportate a seguito del parere della VTR, con le precisazioni sopraesposte e della Commissione regionale VAS, costituenti il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Casaleone;

**b) esprimono consenso unanime all'approvazione del PAT e del Rapporto Ambientale (VAS), composto da:**

1. *Tav. 1: "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale";*
2. *Tav. 2: "Carta delle invarianti";*
3. *Tav. 3: "Carta delle fragilità";*
4. *Tav. 4: "Carta della trasformabilità";*
5. *Relazione Tecnica;*
6. *Relazione Sintetica;*
7. *Norme Tecniche Generali;*
8. *Norme di Attuazione ATO;*
9. *Relazione del Quadro Conoscitivo e Banche Dati;*
10. *VAS Rapporto Ambientale;*
11. *VAS Sintesi non Tecnica;*
12. *VAS Dichiarazione di Sintesi;*
13. *Quadro Conoscitivo e elaborati del PAT su supporto informatico (n. 1 DVD contenente la documentazione di analisi, Valutazione di Incidenza Ambientale, Indagine Agronomica, Indagine Geologica, ecc).*

**c) allegano al presente verbale, del quale ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:**

- ALL. A: Valutazione Tecnica Regionale n. 6 del 25.01.2012;
- ALL. B: Parere della Commissione Regionale VAS n. 2 del 15.04.2011.

**c) danno atto che ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n. 11/2004, il piano si intende approvato e sarà successivamente ratificato dalla Giunta Regionale.**

Pertanto la conferenza si chiude alle ore 15,30.

Il presente verbale composto di n. 2 fogli.

Il segretario verbalizzante

\_\_\_\_\_  
f.to Geom. Ornella Ferrari

Venezia lì, 14/03/2012

Per il Comune di Casaleone  
il Sindaco

Per la Provincia di Verona  
Il Dirigente del  
Settore Urbanistica


Per la Regione Veneto  
Il Dirigente della  
Direzione Urbanistica e  
Paesaggio

\_\_\_\_\_  
f.to dr. Gabriele Ambrosi

\_\_\_\_\_  
f.to arch. Graziano Scarsini

\_\_\_\_\_  
f.to Arch. Vincenzo Fabris



 <b>REGIONE DEL VENETO</b> giunta regionale – 9 <sup>a</sup> legislatura	pag. 1/1
--	----------

**VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE**  
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 art. 27

n. 6 del **25.01.2012**

**OGGETTO:** Comune di Casaleone (VR)  
Piano di Assetto del Territorio (PAT).  
Art. 15 – L.R. 11/2004

**Premesso che:**

- il Comitato previsto dalla L.R. 23.04.2004, n. 11, art.27, II comma, si è riunito in data 25.01.2012;
- il sopraccitato Comitato si è espresso con voti unanimi dei 4 presenti aventi diritto al voto, esprimendo parere favorevole sul Piano di Assetto del Territorio Comunale del Comune di Casaleone (VR), ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e della D.G.R. n. 3090 del 3.10.2006;
- l'Amministrazione comunale proponente il piano e la Provincia di Verona sono state invitate con nota n. 26791/62.02, in data 19.01.2012, e ha partecipato alla seduta del Comitato del 25.01.2011, per la discussione dell'argomento in oggetto, il solo Comune di Casaleone.

Il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio incaricato della Valutazione Tecnica Regionale:


- Vista la L.R. 23.04.2004, n.11;
- Vista la D.G.R. n. 1131 del 18.03.2005;
- Vista la D.G.R. n. 3090 del 3.10.2006;

ritenuto di concordare con le valutazioni e le conclusioni espresse dal Comitato, di cui all'art.27 della L.R. 23.04.2004, n. 11, nel parere n. 6 del 25.01.2012 che, allegato alla presente Valutazione Tecnica Regionale, ne costituisce parte integrante

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Casaleone (VR), descritto in premessa, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004, con le precisazioni e prescrizioni anche in ordine alle osservazioni, contenute nel citato parere n. 6/2012.

IL DIRIGENTE REGIONALE DELLA DIREZIONE  
URBANISTICA E PAESAGGIO  
INCARICATO DELLA VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE  
f.to - Arch. Vincenzo Fabris -

 <b>REGIONE DEL VENETO</b> giunta regionale – 9 <sup>a</sup> legislatura	pag. 1/41
--	-----------

**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **6** in data **25.01.2012**

O M I S S I S

P A R E R E

OGGETTO: Comune di Casaleone (VR)  
Piano di Assetto del Territorio (PAT)  
Art. 15 L.R. 11/2004

**PREMESSE**

- Con deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Casaleone (VR) n. 154 del 14.09.2005 e successiva di modifica G.C. n. 133 del 07.01.2007 esecutive entrambe a tutti gli effetti, è stato approvato il documento preliminare e schema di accordo di pianificazione per la stesura del Piano di Assetto del Territoriale, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11.
- Il Comune ha predisposto la Relazione Ambientale al Documento Preliminare e provveduto ad acquisire il parere n. 105 del 18.12.2007, con prescrizioni, della Commissione Regionale VAS in merito alla "Relazione ambientale al Documento Preliminare del Piano di Assetto del Territorio".
- In data 15.01.2008 è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23.04.2004, n. 11 tra la Regione Veneto, la Provincia di Verona e il Sindaco del Comune di Casaleone.
- La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con provvedimenti di Giunta del Comune di Casaleone n. 67 del 16.04.2008.
- Il Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" con nota n. 4956 del 06.10.2009, ha espresso il proprio parere di competenza.

GIUSEPPE MANOLI

- Il Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione " con nota n. 6279 del 24/11/2009, ha espresso il proprio parere di competenza.
- L'Unità periferica del Genio Civile di Verona nota n. 692425 del 11.12.2009 ha espresso il proprio parere sulla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 1322 del 10.05.2006.
- Il Comune con nota del n. URB/2009/93 del 12.10.2009, ha ricevuto il parere relativo alla Valutazione di incidenza Ambientale relativamente al Sito Natura 2000, SIC 3210016 "Palude del Brusà – Le Vallette".
- La Direzione Geologia ed Attività Estrattive, con propria nota n. 713280/57.02 in data 22.12.09, ha espresso il parere di competenza sul PAT del Comune di Casaleone.
- In data 11.01.2010 è stato redatto il verbale di sottoscrizione degli elaborati del P.A.T. del Comune di Casaleone. In tale data sono stati sottoscritti i seguenti elaborati:
  1. *Tav. 1: "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale";*
  2. *Tav. 2: "Carta delle invarianti";*
  3. *Tav. 3: "Carta delle fragilità";*
  4. *Tav. 4: "Carta della trasformabilità";*
  5. *Relazione Tecnica;*
  6. *Relazione Sintetica;*
  7. *Norme Tecniche Generali;*
  8. *Norme di Attuazione ATO;*
  9. *Relazione del Quadro Conoscitivo e Banche Dati;*
  10. *VAS Rapporto Ambientale;*
  11. *VAS Sintesi non Tecnica;*
  12. *Quadro Conoscitivo e elaborati del PAT su supporto informatico (n. 1 DVD contenente la documentazione di analisi, Valutazione di Incidenza Ambientale, Indagine Agronomica, Indagine Geologica, ecc).*
- Con deliberazione di Consiglio Comunale di Casaleone n. 4 del 27.01.2010 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune hanno adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.). La comunicazione della adozione del PAT è stata inviata dal Comune con nota prot. 5562 del 29.04.2009, pervenuta alla Direzione Urbanistica in data 08.05.2009 prot. 251089.
- La procedura di pubblicazione e deposito del PAT è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta:
  - albo pretorio del Comune di Casaleone dal 11/02/2010 al 12/03/2010;
  - albo pretorio della Provincia di Verona dal 16/02/2010 al 18/03/2010;
  - sito internet del Comune di Casaleone dal 11/02/2010 ad oggi;
  - quotidiano *L'Arena del 14/02/2010;*
  - quotidiano *Il Gazzettino del 17/02/2010;*
  - Bollettino Ufficiale della Regione n. 18 del 26.02.2010;e a seguito di essa, sono pervenute complessivamente al Comune, n. 17 osservazioni al PAT delle quale due attinenti a questioni inerenti al Rapporto Ambientale.
- Direttamente in Regione non risultano pervenute osservazioni.
- Si ricorda che nel territorio di Casaleone, in base alla DPR 08.09.1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/45/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", e alla DGR n. 2673 del 06.08.2004, è presente il SIC 3210016 "Palude del Brusà – Le Vallette". Il Comune di Casaleone ha inviato in data 24.09.2009, prot. n. 110474, alla Direzione Pianificazione Territorio e Parchi la documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della Valutazione di Incidenza Ambientale ed integrata in data 12.10.2009 con nota prot. n. 559872/57.09.

- È stato acquisito, da parte del Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007 sulla Valutazione di Incidenza Ambientale, il parere n. URB/2009/33 in data 12.10.2009 che, preso atto di quanto dichiarato nella relazione di Incidenza Ambientale, hanno ritenuto di esprimere alcune prescrizioni.
- La Direzione Valutazione Progetti e Investimenti, con nota del 12.05.2010 prot. 265656 ha richiesto al Comune della documentazione integrativa alla proposta di Rapporto Ambientale.
- Il Comune con note del 12.02.2010 prot. 1896 e prot. 6884 del 12.07.2010, ha trasmesso alla Direzione Urbanistica Regionale ed alla Direzione Valutazione ed investimenti la documentazione necessaria per ottenere al parere VAS ed elenco delle osservazioni pervenute al P.A.T.
- La commissione regionale V.A.S. con nota del 10.05.2011 prot. 223614, ha trasmesso il provvedimento n. 2 del 15.04.2011, con il quale ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni, ai sensi della DGR n. 791/2009.
- Alla Regione risulta pervenuta una osservazione

N.	PROT. - DATA - NOMINTIVO
1	Prot. 513947 del 04.11.2011 Ditta Bozzola S.p.a

- Il dirigente regionale della Direzione Urbanistica con proprio Decreto n. 90 del 24.10.2011 ha validato il Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11/2004 e della DGR n. 3958 del 12.12.2006.

#### Il Piano di Assetto del Territorio. (Estratto relazione del PAT)

##### Inquadramento Fisico - Morfologico

Il territorio comunale di Casaleone si estende su una superficie di oltre 38 Km<sup>2</sup>. ed è il risultato delle aggregazioni fatte dai governi napoleonico ed austriaco.

Confina ad ovest con Sanguinetto e Gazzo Veronese, a nord ed a est con Cerea, a sud con Ostiglia, comune lombardo della provincia mantovana.

Il territorio appartiene alla media e bassa pianura veronese e la sua altitudine varia dai 10 ai 20 metri sul livello medio del mare.

La composizione del sottosuolo, rilevata dalle numerose perforazioni per la costruzione di pozzi, è formata da sabbia, argille e limi cioè da materiali a granulometria fine.

Il Comune è caratterizzato da numerosi corsi d'acqua, alcuni dei quali regimati dalla mano dell'uomo, altri proprio realizzati a servizio delle coltivazioni agricole. Partendo da Ovest, troviamo in ordine il Tregon, il Sanuda, il Dugal, lo Scolo Rabbiosa ed infine i fiumi Tartaro e Menago.

Una modesta parte di territorio, a confine con Cerea, mantiene le caratteristiche ambientali naturali ed è interessata dall' Oasi della Palude del Brusà, soggetta a specifico Piano d'Area, con all'interno una porzione del S.I.C. IT3210016 - Palude del Brusà - Le Vallette.

##### Analisi territoriale - Stato dell'ambiente

Il Comune di Casaleone si presenta come un ampio territorio totalmente pianeggiante dalla primaria vocazione agricola, agganciato a nord con una modesta lingua di territorio alla Padana Inferiore n. 10 (Legnago - Mantova) a confine con Cerea.

Il sistema produttivo si è sviluppato, ovviamente, a cavallo dell'importante asse viario di collegamento mentre il tessuto abitativo si attesta a sud lungo la provinciale e risulta fortunatamente ancora staccato dagli edifici produttivi.

La moderna crescita lineare del capoluogo, dove prevale serietà e ripetitività, ha nel tempo conglobato quanto rimane del tessuto storico composto prevalentemente da modesti edifici, la crescita per quanto ordinata denota pochi elementi qualificanti da esaltarne la riconoscibilità, anche i complessi storici catalogati come Ville Venete sono stati nel tempo parzialmente compromessi.

Ad ovest, lungo la Provinciale, è cresciuta la popolosa frazione di Sustinenza anch'essa quasi priva di un centro riconoscibile ed individuabile.

La rivoluzione industriale del dopoguerra ha disseminato il basso veronese di centinaia di attività delocalizzate legate in maggior parte alla trasformazione e lavorazione del mobile, il fenomeno interessa anche la realtà di Casaleone, dove sono ancora presenti alcuni laboratori produttivi in zona impropria.

Il territorio agricolo aperto verso sud, è ricco di coltivazioni pregiate e particolari e nel contempo si nota la presenza di ambienti naturali tipici delle valli veronesi con il sistema dei canali irrigui, i campi coltivati, le emergenze dei lunghi filari d'alberi e delle modeste aree boscate che finiscono nelle corti rurali sparse alcune dalle importanti caratteristiche storico-architettoniche. La struttura agraria è interrotta per più di 5 Km dalla linea ferroviaria smessa Trento - Ostiglia, elemento lineare ora purtroppo invaso da arbusti e boscaglia, nonché caratterizzato da alcuni edifici un tempo a servizio della ferrovia.

L'attività prettamente agricola della campagna oramai assume caratteristiche intensive che con difficoltà dialoga con la naturalità del paesaggio originale ancora riconoscibile nell'ambito dell'Oasi della Palude del Brusà.

La parte est del territorio a confine con il Comune di Cerea è interessato per buona parte dalla presenza dell'area di tutela ambientale della Palude del Brusà, caratterizzata da alcune Corti Storiche, da scoli naturali e canali irrigui.

#### Principali contenuti progettuali

##### Premessa

Gli obiettivi strategici che discendono dalle scelte strutturali e trovano collocazione nel P.A.T., sono di seguito esposti e specificati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema indagato e in risposta a i principi contenuti nel documento preliminare:

- Sistema infrastrutturale;
- Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi;
- Sistema ambientale paesaggistico;
- Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico (difesa del suolo).

Il P.A.T., in quanto strumento di "governo del territorio", affronta una serie di tematiche complesse non sempre prettamente urbanistiche (come i P.R.G. di precedenti generazioni), ma volte ad abbracciare un ambito di intervento più ampio, al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio. Promuove inoltre la creazione di sinergie positive con altri attori sia di livello istituzionale che non (privati, associazioni, Enti) in grado di supportare l'attivazione e la realizzazione delle proposte progettuali prefigurate.

##### Sistema infrastrutturale

Gli obiettivi esposti nel documento preliminare prevedevano:

- adeguare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza, con l'utilizzo di nuove carreggiate e l'inserimento di rotonde;
- migliorare l'accessibilità al sistema insediativo e dei servizi;
- creare un'armatura viaria est-ovest in alternativa a quella nord-sud;
- favorire l'accessibilità dei poli produttivi alla grande viabilità e delle aggregazioni abitative alla viabilità di connessione;
- migliorare la qualità della struttura viaria con arredi, alberature, ecc.

Il P.A.T. ha inteso approfondire le tematiche esposte negli obiettivi del documento preliminare partendo dalla difficile collocazione dell'infrastruttura autostradale "Nogara - Mare" che interesserà il territorio agricolo a sud di Casaleone coinvolgendo l'intero sistema della viabilità ora presente.

Oltre all'individuazione della infrastruttura, rispondendo sia all'esigenza di un basso impatto ambientale che ad una migliore collocazione funzionale rispetto alle preesistenze edificate ma anche paesaggistiche, sono stati indicati tutti i collegamenti con la viabilità anche dei comuni vicini interessati ed elementi collaterali di servizio (casello, rotonde, ecc.). La nuova armatura disegna uno scenario completo ed esaustivo rispetto al tessuto edificato residenziale e produttivo. Sono richiamate e confermate le previsioni varie comunali di futura programmazione ritenute valide e compatibili, definendo complessivamente un chiaro sistema.

Il P.A.T., nell'ambito di un generale coinvolgimento del territorio nella fruizione turistica di visitazione, evidenzia da un lato percorsi e tracciati ciclopedonali per una mobilità lenta e sostenibile ed infine conferma, come indicato con apposita legge dalla Regione Veneto, la vocazione del tracciato della ex ferrovia Treviso-Ostiglia come ciclopedista a carattere turistico, coinvolgendo nelle nuove funzioni anche gli elementi edificati un tempo a supporto dell'infrastruttura.

##### Sistema insediativo dei beni culturali, economico-produttivo e servizi

Il Sistema insediativo ricomprende all'interno la struttura residenziale moderna e le preesistenze storiche, la rete commerciale ed i poli produttivi artigianale industriale, nonché i più importanti servizi alla popolazione.

Il P.A.T., per la struttura residenziale, era chiamato a definire e predisporre le condizioni per:

- migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;
- riqualificare il paesaggio urbano cresciuto in maniera lineare lungo la viabilità principale con sistema a pettine;
- ricucire e recuperare le aree marginali ed i volumi smessi;
- approfondire i limiti di intervento ammessi nel tessuto storico.

Nel merito del settore produttivo il P.A.T. doveva:

- potenziare l'attuale Polo Produttivo utilizzando le aree a Nord della statale;
- individuare nuove tipologie di attività da inserire anche in relazione alle esigenze di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione delle produzioni agricole;
- migliorare la dotazione di infrastrutture e servizi degli insediamenti produttivi;



- individuare le aree per medie e grandi strutture di vendita;
- disciplinare le attività in difformità di zona, indicando i criteri per il loro recupero con l'incentivazione alla nuova collocazione nell'ambito di zone idonee;
- ripensare in ruolo funzionale delle vie di accesso per una riqualificazione generale dell'asse viario principale.

Il P.A.T. ha individuato il tessuto consolidato e diffuso, confermando ed implementando le infrastrutture di collegamento, in modo da creare un vero sistema insediativo e nel contempo ammette, per le trasformazioni urbanistiche volte alla riqualificazione e riconversione delle strutture edificate, gli strumenti della Perequazione, del Credito Edilizio e della compensazione urbanistica.

Le previsioni delle nuove linee preferenziali di sviluppo indicate prefigurano un completamento delle aree marginali a ridosso dell'edificato esistente, sempre indicando i limiti seguendo elementi fisici sul territorio.

Ogni nuova linea di espansione comprende al suo interno elementi di miglioramento della struttura edificata, coinvolgendo gli aspetti pubblici, piazze, parcheggi, verde e non tralasciando la salvaguardia ed il miglioramento dell'ambiente ed il paesaggio.

Il P.A.T. nel confermare i limiti del Centro Storico e gli elementi dei Beni Culturali sparsi nel territorio, implementa l'esistente con l'evidenziazione delle Ville Venete, nonché con gli edifici storici pubblici (cimiteri, chiese ecc) e nel contempo pone le basi per una revisione radicale del censimento ed analisi del patrimonio, passando da una logica dell'immobilismo ad una del recupero anche funzionale del bene, per un mantenimento e riutilizzazione, mantenendo ovviamente le caratteristiche tipologiche caratterizzanti.

In perfetta corrispondenza con le indicazioni assunte in fase di documento preliminare, sono state collocate linee preferenziali di sviluppo in aree che completano l'edificato esistente e più precisamente in Capoluogo, località S. Antonio, allo scopo di unire le due labbra dell'edificazione cresciute sulle arterie principali, ed a Sustinza dove le due aree coinvolte tendono a completare un tessuto urbanizzato con la previsione di spazi pubblici o di nuova viabilità.

Anche a Venera si è inteso indicare come possibile ampliamento aree contigue al tessuto edilizio. Per alcuni di questi ambiti sono descritti elementi di riqualificazione condivisi dall'Amministrazione, che saranno caratterizzati nel P.I.

Il progetto di P.A.T. conferma l'attuale polo produttivo, prevedendone sia il completamento secondo il P.R.G. vigente nonché l'eventuale ampliamento verso nord, in analogia con quanto previsto dal Comune di Cerea e mantenendo inalterate le direttrici di disobbligio viario non ancora attuate ma sempre attuali.

Sono altresì mantenute le previsioni di completamento e dotazione dei servizi nell'ambito dei P.U.A. per un giusto equilibrio tra edificazione e spazi aperti.

Il P.A.T. condivide l'attuale momento grave del settore produttivo ed ammette la corretta riconversione delle attività fuori zona, utilizzando tutti i nuovi strumenti introdotti della L.R. 11/04, perequazione urbanistica e crediti edilizi, nonché lo sportello unico per le imprese.

Infine, pone l'accento sulla complessa riqualificazione dell'asse centrale viario che si stacca dalla rotonda sulla Padana Inferiore e dal tratto edificato ai lati della strada stessa, ammettendo che il P.I. incentivi con premi volumetrici la riconversione delle attività che si fronteggiano. Lo scopo è una completa riqualificazione delle aree ora compromesse da attività miste, alcune derivanti da funzioni obsolete, altre occupate da nuove forme di vendita e commercializzazione.

Per i servizi, l'obiettivo principale del P.A.T., inserito nel documento preliminare doveva:

- verificare lo stato di attuazione del P.R.G. per quanto riguarda verde ed attrezzature pubbliche;
- individuazione del sistema del verde e sua classificazione;
- classificazione delle aree inedificate, sulla base di valutazioni di tipo paesaggistico-ambientale;
- individuazione degli ambiti più deboli, che necessitano di una riqualificazione.

Il P.A.T. valuta positivamente lo stato della dotazione di aree a servizi, presenti sul P.R.G. e realizzate nell'ambito del territorio comunale. Complessivamente il P.R.G. prevede ben mq. 357.000 di aree a servizi di cui più del 75% sono state completate e fanno parte a tutti gli effetti del patrimonio comunale.

In particolare, le quantità minime previste a standard nello strumento vigente, sono omogenee con quanto previsto per legge, se non maggiori e già adesso raggiungono i 40 mq abitante residente, ma in particolare ogni trasformazione urbanistica prevista conteneva in sé l'indicazione delle aree a standard da realizzare e molte di queste sono state man mano attuate.

Il P.A.T. ai sensi delle modalità previste dalla legge, ha individuato i principali poli a servizi, che per Casaleone si concentrano nel grande compendio di aree pubbliche in Capoluogo, comprendenti strutture scolastiche, impianti sportivi, aree manifestazioni e mercato, zone a parcheggio e gli uffici comunali. Per questo complesso, oltre all'ampliamento funzionale è previsto il ruolo di porta di accesso all'ambiente naturale della Palude del Brusà.

Tutte le aree inedificate sono state classificate sulla base di valutazioni paesaggistico-ambientali, distinguendo quelle dove l'agricoltura ha avuto il sopravvento sulla naturalità e dove invece è ancora possibile riconoscere i valori naturali e sono state poste le basi per una loro rinaturalizzazione.

Le aree a vocazione naturale sono ovviamente: l'area già inserita nel Piano d'area Palude del Brusà che fa parte dell'omonima Oasi ed un'altra ampia area a sud a confine con Gazzo, vocata per ambiente e paesaggio a far parte del costituendo Parco delle Antiche Risaie.

Infine è stato fatto uno sforzo per l'individuazione degli ambiti più deboli che necessitano di una riqualificazione, prevedendo per casi puntuali, anche le forme previste dalla legge di perequazione, compensazione e credito edilizio.

#### Sistema ambientale

Punto nodale esposto nel documento preliminare per il P.A.T. era quello della creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione delle risorse e nel quale lo sviluppo non finisca per distruggere le risorse stesse, ma

attraverso uno specifico controllo delle trasformazioni territoriali, divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico.

L'articolazione delle strategie pianificatorie doveva avere specifica attenzione a:

- tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità naturali, paesaggistiche, storiche ed ambientali;
- tutela delle aree fragili;
- definizione della soglia di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- attenzione alla funzione ecologica dei suoli;
- salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e recupero del patrimonio edilizio di antica origine.

Il P.A.T., con l'obiettivo di coniugare il mantenimento delle naturalità degli elementi della campagna aperta, nonostante la spinta di una agricoltura di coltivazioni specializzate che necessitano di procedimenti oramai industrializzati, ha individuato come invariati le aree vocate alle produzioni agricole specializzate del radicchio rosso e dell'asparago e del riso Vialone Nano.

Il progetto di P.A.T. ha provveduto ad identificare chiaramente i limiti della città consolidata e diffusa, censendo gli elementi costruiti storici sparsi sul territorio. Infine sono espresse le aree fragili ambientalmente come l'ambito della Palude del Brusà e l'area vocata a far parte del Parco delle Antiche Risaie.

Gli elementi sono tra loro legati dai corridoi ecologici principali e secondari con le Aree nude e le Aree di connessione naturalistica.

Il P.A.T. conferma i complessi edificati storici sparsi nel territorio aperto come elemento portante per la presenza dell'attività umana, demandando al P.I. lo studio e l'analisi delle caratteristiche architettonico tipologiche e per dettare norme per la riqualificazione e recupero del patrimonio edificato. Infine sono stati segnalati i siti a rischio archeologico costruendo una normativa di protezione.

#### Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico

Il P.A.T. ha provveduto ad una difesa attiva del suolo, indagando ed accertando la consistenza e localizzazione degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista geologico ed idrogeologico che interagiscono con l'ambiente. Sono state confermate le fasce di rispetto riferite alla maglia dei corsi d'acqua pubblici nella varia graduazione.

L'analisi approfondita ha permesso di individuare oltre alle aree esondabili in elementi chiaramente identificabili, una suddivisione attiva delle aree a penosità geologica idonea, non idonea e idonea a condizione che ha premesso di suddividere, secondo le caratteristiche geomorfologiche, le aree idonee a condizione in due sottocategorie, alcune per penosità geotecniche altre per difficoltà di deflusso.

Le trasformazioni ammesse e soggette al Piano degli Interventi dovranno attenersi alle conclusioni inserite nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica che indica chiaramente le misure di compensazione a mitigazione che pone in atto per le nuove urbanizzazioni, tutti interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

#### Sistema dei Servizi

L'analisi dello stato generale del P.R.G. dimostra un assoluto sovradimensionamento delle superfici previste a standard in relazione agli abitanti residenti, questo dovuto anche alla previsione di aree a servizi a vario titolo ricomprese nelle trasformazioni attuative, edilizie e produttive di P.R.G.

Le superfici totali ammontano complessivamente a mq 357.000 comprensive di mq 52.834 di aree di sosta e parcheggio, mq 241.238 di aree per parco, gioco e sport, mq 39.104 di impianti di interesse comune ed infine di mq 23.911 per l'istruzione.

La superficie pro capite per abitante residente è pari a mq 57.

Le aree a servizi sono collocate sia all'interno dei tessuti urbanizzati sia a protezione dei territori aperti che presentano qualità ambientali e paesaggistiche di rilievo.

#### Assetto del territorio comunale e suddivisione per A.T.O.

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. suddivide il territorio comunale di Casaleone in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri insediativi residenziali produttivi e paesaggistico-ambientali denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.). La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente come di seguito descritto:

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Insediativo, che è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione anche a carattere produttiva che penetra anche nell'ambiente naturale.
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Ambientale che è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse naturali paesaggistiche e agricolo-produttive;

#### A.T.O. DEL SISTEMA INSEDIATIVO

##### Dominante Produttiva

- ATO 1 Consolidato Venera.

##### Dominante Naturalistica

- ATO 2 Ambito del Brusà

##### Dominante Residenziale

- ATO 3 Consolidato Casaleone;
- ATO 4 Consolidato Sustinenza.

#### A.T.O. DEL SISTEMA AMBIENTALE

Dominante Produttiva Agraria  
 - ATO 5 Borghesana  
Dominante Agricolo Paesaggistica  
 - ATO 6 Val Chiusa  
 - ATO 7 Valli. Grandi.

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA**  
 (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+15%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1	Consolidato Venera	480	60	9.000	180	27.000	240	36.000	720	13.500	49.500
2	Ambito del Brusà	1.090	80	12.000	100	15.000	180	27.000	1.270	6.000	33.000
3	Consolidato Casaleone	2.740	220	33.000	580	87.000	800	120.000	3.540	9.000	129.000
4	Consolidato Sustinenza	1.490	160	24.000	400	60.000	560	84.000	2.050	5.250	89.250
5	Borghesana	170	0	0	60	9.000	60	9.000	230	3.000	12.000
6	Val Chiusa	50	0	0	30	4.500	30	4.500	80	3.000	7.500
7	Valli Grandi	30	0	0	30	4.500	30	4.500	60	3.000	7.500
<b>TOTALE</b>		<b>6.050</b>	<b>520</b>	<b>78.500</b>	<b>1.380</b>	<b>207.000</b>	<b>1.900</b>	<b>285.000</b>	<b>7.950</b>	<b>42.750</b>	<b>327.750</b>

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 285.000 mc

Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 285.000 x 15% = 42.750 mc

TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 285.000 + 42.750 = 327.750 mc

Abitanti aggiuntivi PAT = 1.900 ab.

TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT) = 6.050 + 1.900 = 7.950 ab.

**ATO 1 - CONSOLIDATO VENERA**

Superficie territoriale: mq. 1.779.509,33 - Abitanti residenti: n. 480.

L'ATO 1 - CONSOLIDATO VENERA del Sistema Insediativo a Dominante Produttiva è situato nella parte a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Cerea praticamente a cavallo della Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore. Le aree più a nord sono caratterizzate da una situazione morfologica piatta, con la presenza di una struttura agraria disegnata da scoli irrigui.

Ai lati della viabilità che segna anche il confine comunale sono presenti alcuni nuclei residenziali di chiara origine rurale trasformati nel tempo, i cui residenti oramai non sono più legati all'agricoltura. Alcune ingombranti attività di deposito e lavorazione in zona propria "D" prospettano sulla Strada R. n. 10, mentre oltre la viabilità a sud è presente l'importante polo produttivo strutturato di Casaleone.

L'edificato, con affaccio diretto sulla Strada Regionale, appare disomogeneo nelle costruzioni e frammentata nelle proprietà, mentre il tessuto interno è ordinatamente disegnato dalle lottizzazioni anche recenti, che hanno consolidato una maglia formata dai lotti produttivi su cui insistono i classici capannoni intervallati da ampie strade ma disadornate e povere di attrezzature.

Sulla viabilità principale le destinazioni commerciali-terziarie hanno pian piano sostituito nel tempo le industriali-artigianali, creando notevoli problemi funzionali e di immagine. Oltre la S.R. n. 10 a nord il P.R.G. Prevede il naturale completamento del Polo Produttivo in continuità con quanto previsto dal Comune di Cerea.

L'A.T.O. contiene anche una modesta porzione della Località di Venera, divisa tra i Comuni di Casaleone, Sanguinetto e Cerea, la suddivisione non permette al nucleo di avere una propria identità urbana. In qualche complesso di case sparse permangono attività fuori zona, legate alla produzione e trasformazione del mobile.

**Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 1 è garantita dalla Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore dalla quale a sud si innestano Via Martiri della Libertà, che entra in Capoluogo e Via Capersa alla Venera, dalla quale si diramano le strade di disobblio della zona industriale. A nord il confine Comunale è delimitato da Via Favai, permane poi la maglia podereale rurale.

**ATO 2 - AMBITO DEL BRUSA'**

Superficie territoriale: mq. 3.191.252,11 - Abitanti residenti: n. 1.090.

L'ATO 2 - AMBITO DEL BRUSA' del Sistema Insediativo a Dominante Naturalistica comprende la porzione di territorio comunale ad est, confinante interamente con il Comune di Cerea, con cui condivide l'ambito del Piano d' Area della Palude e dell'Area del Brusà che ne tutela gli interventi alla luce della naturalità dell'ambiente. All'interno si colloca una modesta porzione del S.I.C. IT 3210016 - Palude del Brusà - Le Vallette che coincide con la medesima Z.P.S., la cui superficie preponderante è presente in territorio di Cerea.

Il perimetro del Piano d'Area coincide con l'A.T.O. che ricomprende, oltre all'ambiente naturale, una buona parte del tessuto urbanizzato del Capoluogo costituito centralmente dagli edifici di origine storica mentre al margine troviamo i manufatti di più recente costruzione.

L'edificazione si concentra principalmente a ridosso della viabilità comunale che attraversa l'intero Capoluogo a volte penetrando nell'ambiente naturalistico anche con il grande compendio delle aree pubbliche a servizi a carattere generale costituite da attrezzature scolastiche di vario ordine e sportive di vario tipo (calcio - tennis), palestra, municipio, area del mercato, parcheggi e giardini.

Il territorio aperto è attraversato da diversi fiumi e canali. Quello di maggior rilievo è il fiume Menago, che raccoglie le acque di diversi scoli fra cui lo scolo Canossa.

Il quadro idrogeologico-clivometrico della zona, con l'andamento nord-sud dei corsi d'acqua, la zona paludosa, gli sbalzi altimetrici dovuti alla bonifica ed all'assessamento del terreno, ha condizionato la localizzazione degli insediamenti ed impedito agevoli collegamenti est-ovest, a causa dei complessi meccanismi degli ecosistemi presenti che si sommano anche fra loro.

Sono presenti pregevoli corti storiche come la Corte Ravagnana ed alcune emergenze paesaggistiche rurali come paesaggi fluviali o corsi d'acqua di bonifica, zone umide, ambienti agrari suburbani e con prevalenza seminativo.

**Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO è caratterizzata dalla Provinciale n. 47 del Menago, che attraversa il Capoluogo assumendo il nome di Via Veneto, Via Roma, Via Capo di Sotto nei vari tratti centrali. All'interno del territorio paesaggisticamente più naturale si distinguono le strade poderali che disobbliano le corti agricole.

**ATO 3 - CONSOLIDATO CASALEONE**

Superficie territoriale: mq. 4.402.112,67 - Abitanti residenti: n. 2.740.

L'ATO 3 - CONSOLIDATO CASALEONE del Sistema Insediativo a Dominante Residenziale ricomprende praticamente l'abitato del Capoluogo che si concentra sulla viabilità principale che all'ingresso del paese compie una divisione nelle due direttrici est ed ovest creando un disegno a "V". A nord il tessuto edificato appare ancora diviso da una porzione di territorio aperto dal polo produttivo, mentre il lato est è definito dalla viabilità comunale, che coincide con il perimetro del Piano d'Area della Palude e dell'Area del Brusà e dell'ATO 2 - Ambito del Brusà.

L'ATO in complesso oltre ad una modesta porzione di Centro Storico, posto proprio nel cuore del capoluogo, ma concentrato lungo la viabilità principale ed un complesso censito come Villa Veneta, presenta pochi elementi di vero valore architettonico, per lo più si tratta di un'edificazione minore, dalla tipologia costruttiva povera e priva di elementi di pregio, fatta di case piccole e basse in mattoni in cotto, dove prevale il valore documentale.

All'interno del tessuto edificato di antica origine e di nuovo impianto sono comunque presenti numerose attività economiche che vivacizzano il centro

Il tessuto consolidato, esterno al nucleo storico, è costituito da una edificazione moderna fatta di ville, villini e da condomini, intervallati da alcuni manufatti di origine agricola, oramai trasformati. Le nuove inurbazioni non sono ancora correttamente correlate tra di loro e il disegno che appare è di un lungo pettine dove ogni nuovo elemento difficilmente dialoga con i confinanti.



Verso sud, lungo la viabilità, sono collocate alcune aggregazioni urbane anche complesse composte da varie decine di abitazioni ampliate attorno alle originali corti agricole i cui attuali residenti in maggior parte nulla hanno a che vedere con l'agricoltura.

Oltre sono ancora presenti alcuni complessi agricoli ed una edilizia minore a servizio dell'agricoltura.

Sopravvivono, spesso in volumi di chiara provenienza agricola, alcune attività fuori zona legate sia alla trasformazione del mobile sia al deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli.

#### Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 3 è garantita dalla strada principale che si stacca dalla Strada Regionale n. 10 ed in prossimità della Parrocchiale di San Biagio si divide.

La maglia viaria nord-sud appare dimensionata, mentre si evidenzia la carenza di collegamenti est-ovest.

#### ATO 4 - CONSOLIDATO SUSTINENZA

Superficie territoriale: mq. 2.627.518,71 - Abitanti residenti: n. 1.490.

L'ATO 4 - CONSOLIDATO SUSTINENZA del Sistema Insediativo a Dominante Residenziale comprende oltre all'abitato di Sustinenza, anche alcuni nuclei abitati collocati lungo la viabilità principale in uscita da Casaleone verso ovest.

La struttura urbana è composta da un tessuto più antico, collocata proprio al centro attorno alla Chiesa, dove prevale un'edilizia modesta di origine spesso rurale, mentre esternamente sono presenti anche le nuove espansioni più ordinate. Due sono i fenomeni caratterizzanti le recenti edificazioni: l'ordine dei moderni complessi costruiti secondo le leggi urbanistiche vigenti e l'ampliamento spesso disomogeneo delle vecchie cortine edilizie delle corti di origine rurale poste lungo la viabilità principale.

Si evidenzia inoltre la costante presenza di volumi di provenienza agricola ancora tipologicamente interessanti. Permangono alcune attività fuori zona spesso legate alla produzione del mobile e qualche struttura di ristoro collocata anche in aperta campagna.

La frazione presenta inoltre una modesta zona produttiva di vecchio impianto ampliata nel 2000 ora in sofferenza anche per la grave situazione economica.

L'abitato comprende alcuni elementi di centro storico ed un complesso censito come Villa Veneta.

#### Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 4 è garantita dalla Provinciale n. 47A che nel attraversare il nucleo abitato prende la denominazione di Via Garibaldi, Via San Giacomo e Via Stradanuova.

Dalla struttura viaria principale si staccano le stradine poderali che servono le corti sparse, mentre al margine Sud è previsto il passaggio della nuova infrastruttura "Nogara-Mare".

#### ATO 5 - BORGHESANA

Superficie territoriale: mq. 10.004.509,33 - Abitanti residenti: n. 120.

L'ATO 5 - BORGHESANA del Sistema Ambientale a Dominante Produttivo Agraria collocato nella parte centrale del territorio comunale si estende ad ovest fino al confine con il comune di Sanguinetto ed è caratterizzato dall'ordinata tessitura dei campi coltivati intervallati dai scoli irrigui e punteggiato dalle corti rurali di riferimento. E' attraversato da un'unica arteria stradale importante, la Provinciale n. 47A sulla quale si innesta la modesta maglia viaria comunale che serve le corti sparse sul territorio. L'edificazione maggiore si concentra sulla Strada provinciale con edifici anche di origine agricola, con il tempo dismessi, che mantengono l'accesso diretto alla strada. Evidente è ancora la maglia dei percorsi poderali, che entra nel territorio per servire le corti agricole sparse, alcune di queste con caratteristiche architettoniche di pregio. L'ATO sarà interamente interessato dalla nuova infrastruttura viaria "Nogara-Mare" che prevede tra l'altro un casello di disobbligio ed alcune arterie di collegamento con la viabilità esistente. E' presente per un breve tratto la linea ferroviaria smessa e prevista come ciclopista "Via Ostiglia".

#### Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 5 si compone sostanzialmente da percorsi poderali che servono le corti agricole sparse oltre al tracciato della provinciale n. 47A.

#### ATO 6 - VAL CHIUSA

Superficie territoriale: mq. 6.128.919,99 - Abitanti residenti: n. 30.

L'ATO 6 - VAL CHIUSA del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica è situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto. La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo "Bozzola", struttura agro-produttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale. Altro elemento caratterizzante è la linea smessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2, definita con apposita legge ciclopista "Via Ostiglia".

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferroviaria.

#### Accessibilità

La viabilità all'interno dell'ATO 6 si compone da strade comunali che si intersecano con percorsi poderali a servizio delle corti agricole.

#### ATO 7 - VALLI GRANDI

Superficie territoriale: mq. 10.148.197,70 - Abitanti residenti: n. 20

L'ATO 7 - VALLI GRANDI del Sistema Ambientale a Dominante Agricolo Paesaggistica comprende la parte sud del territorio. L'area è segnata dal paesaggio agrario ordinato dalle colture prevalenti su cui si innestano i fossi ed i scoli



irrigui, mentre il corso del fiume Tregnone attraversa trasversalmente il territorio. Sono presenti alcune corti agricole tipiche ed alcuni nuclei di valore storico. Il confine sud è definito dal tracciato del Tartaro, le cui aree contermini sono interessate per la loro caratteristica naturalità a far parte del costituendo Parco delle Antiche Risaie. All'interno di qualche complesso di origine agricola sono presenti attività fuori zona legate alla produzione del mobile. Il territorio è segnato anche dal tracciato della dismessa ferrovia Ostiglia-Treviso prevista come percorso ciclopista "Via Ostiglia".

#### Accessibilità

L'accessibilità dell'ATO 7 è in generale caratterizzata da una maglia poderale che si collega alla Strada Provinciale n. 47 A delle Valli Grandi.

#### SAU - Calcolo della zona agricola massima trasformabile

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

La L.R. 26 aprile 2004, n. 11 assegna al Piano di Assetto del Territorio (art. 13, comma 1, lettera f) il compito, tra l'altro, di determinare "il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC)".

Per quanto concerne il calcolo della SAU le analisi agronomiche hanno proceduto alla determinazione di questa attraverso la lettura dettagliata delle ortofoto e la verifica sul campo. Il trattamento delle immagini è stato effettuato utilizzando il supporto informatico, consentendo di individuare e disegnare le singole aree distinte in funzione della destinazione d'uso e di associare a ciascuna di queste una base dati contenente le informazioni relative all'identificativo ed all'estensione territoriale.

I dati finali risultanti sono i seguenti:

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: 33,692 Km<sup>2</sup>;
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 38,282 Km<sup>2</sup>;
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 88,01% > 61,30 %;
- Zona agricola massima trasformabile = 33,692 x 1,3% = 438,000 mq

A tale limite è applicato un'ulteriore incremento secondo quanto previsto dall'atto di indirizzo vigente di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) della L.R. n. 11/2004, del 10%; ne consegue che il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è pari a 481.800 mq.

#### Dimensionamento di piano

Coerentemente con le rilevazioni effettuate, si elabora una proiezione verso il futuro, basandosi sul costante valore in aumento del saldo sociale e la costante diminuzione del numero dei componenti della famiglia. Si ritiene di assumere, come limite per lo spezzettamento della famiglia, 2,5 componenti e che ad ogni famiglia corrisponde un alloggio medio pari ad almeno 800 mc. La volumetria dei 800 mc, ovviamente è comprensiva di tutte le volumetrie accessorie.

Il dimensionamento di mc 800 per alloggio tiene conto di tutte quelle volumetrie necessarie e legate alla funzionalità dell'alloggio stesso come tutte le murature interne ed esterne, i vani tecnici, i vani scala, i volumi fuori terra non utilizzati, i parcheggi nonché tutti i volumi ibridi, cantine e ripostigli, accessi.

Considerando confermata la tendenza ad una costante aumento medio annuo dell'ultimo decennio del saldo sociale, pari a 25 unità, con un saldo naturale quasi pari a zero, si stimano nel prossimo decennio 250 unità, che sommate alle attuali portano la popolazione al 2019 a 6.362 residenti.

Ponendo come limite i 2,5 componenti per famiglia, avremo a 2.545 famiglie presenti, e detratte le attuali 2.293 si ipotizzano 253 nuove famiglie.

L'ipotesi di dimensionamento del P.A.T. prevede di dare un alloggio ad ogni nucleo familiare, stimando una nuova volumetria di 202.400 mc (253 fam. x 800 mc).

Il nuovo volume a carattere prettamente residenziale previsto dal P.A.T. e suddiviso nei vari A.T.O. ammonta a mc 207.000.

La documentazione presente negli uffici comunali, rileva l'insediamento di ben 236 attività indistinte tra industriali, artigianali e di servizio come mobiliari, carrozzieri, restauratori, che ovviamente impiegano più addetti, raggiungendo presumibilmente le mille unità.

Le licenze commerciali rilasciate sono circa 80, rappresentate dalla vendita di alimenti, fiori, cartoleria, abiti, con una presenza di una attività ogni 75 abitanti.

Sono presenti due medie strutture di vendita (fino a 800 mq di superficie di vendita), una a Casaleone ed una alla Venera; non risulta autorizzata nessuna grande struttura di vendita (superiore agli 800 mq).

Le attività a carattere commerciale sono ovviamente concentrate complessivamente nel Capoluogo, con una modesta presenza alla Venera ed in Sustinenza e principalmente tra l'arteria principale ed il centro, dove sono presenti anche i servizi comunali e le strutture scolastiche, nonché gli impianti sportivi.

Si evidenzia la presenza di ben 22 esercizi pubblici, di cui 14 tra bar e gelaterie e 8 ristoranti. Sono 22 le attività di servizio alla persona, come parrucchieri, barbieri ed estetiste.

Si contano ben 57 unità tra agenzie assicurative e sportelli bancari.

La sintetica analisi, ovviamente riflette la struttura economico-produttiva di una modesta comunità, la cui parte più viva si concentra tra la strada Padana Inferiore ed il centro del Capoluogo.

I servizi presenti sembrano soddisfare le esigenze locali, forse si necessita di qualche punto di ristoro della caratteristiche particolari.

Il percorso auspicabile è verso un miglioramento della qualità dell'offerta con una riqualificazione ed ammodernamento della rete di vendita, aggiungendo alcuni elementi di offerta legati alla vendita e commercializzazione di prodotti tipici del territorio.

Il P.A.T. conferma una volumetria complessiva di mc 42.750 per le attività compatibili con la residenza capace di soddisfare le esigenze di trasformazione ed adeguatamente alle strutture commerciali del territorio.

#### Gli elaborati grafici di piano

##### Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

##### Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T., pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T., e vanno recepiti nel P.I.

##### Vincoli

- Vincolo monumentale D. Lgs. n. 42/2004.
- Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004.
- Vincolo sismico – Zona 4 – D.P.C.M. n. 3274/2003 – O.P.C.M. n. 3519/2006 – D.M. 14/01/2008.

##### Biodiversità

- Siti di Importanza Comunitaria e Z.P.S. IT 3210016.

##### Pianificazione di livello superiore

- Ambiti naturalistici di livello regionale – art. 19 P.T.R.C.
- Piano d'Area della palude del Brusà.
- Piano d'Area Pianure e Valli Grandi.
- Centri Storici.

##### Fasce di rispetto e Zone di tutela

- Idrografia principale/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.
- Viabilità /fasce di rispetto – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.
- Elettrodotti/Fasce di rispetto – D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- Gasdotti/Fasce di rispetto.
- Cimiteri/Fasce di rispetto – TU leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
- Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. n. 11/2004, art. 44 - 50 comma 1, lettera d) punti 4 e 5.

##### Tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI

##### Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico

##### Invarianti di natura geologica

- Area palustre.
- Orli di scarpata.

##### Invarianti di natura idrogeologica

- Corsi d'acqua pubblici.

##### Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

- Paesaggio fluviale (Ambiti del fiume Menago e Tregnone).
- Siepi e/o filari alberati.

##### Invarianti di natura agricolo produttiva

- Zona vocata alla produzione del Radicchio, Asparago e Vialone nano.

##### Tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITÀ

##### Fragilità

Si richiama la normativa sulle costruzioni di cui alla L. n. 64/1974 e il D.M. 11.03.1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n° 9 del 05.04.2000.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14 / 09/ 2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" e alla sua revisione generale mediante D.M. 14/01/2008.

##### Compatibilità geologica ai fini edificatori

Il P.A.T. suddivide il territorio intercomunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico - idraulico e di differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche (tavola. 3 carta delle Fragilità).

La carta delle fragilità è stata ottenuta dall'analisi combinata delle caratteristiche litologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del territorio esaminato, che ha portato ad una suddivisione del territorio in tre classi di compatibilità geologica: zone idonee, zone non idonee e zone idonee a condizione. Sulla carta sono inoltre state evidenziate le aree soggette a dissesto idrogeologico.

##### - Aree idonee

Sono state classificate come aree idonee le zone del capoluogo e località Capo di Sotto e Sustinenza ove sono presenti terreni sabbiosi caratteristici dei dossi fluviali relitti con caratteristiche geotecniche da buone a medie, buona permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda oltre due metri. Comunque in base alla normativa statale e

regionale vigente qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalla specifica relazione geologica e relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dal DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008);

#### - Aree idonee a condizione

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma data la particolare fragilità del territorio, richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme Tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi 01, 02

#### - 01 – Idonea a condizione: aree a penalità geotecnica

Si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità. Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel PI mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal PAT con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

#### - 02 – Idonea a condizione: aree a difficoltà di deflusso

Si tratta di aree penalizzate per la difficoltà di deflusso delle acque superficiali come da indicazione del Consorzio di Bonifica Valli Grandi. Tali problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative.

In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

Per tutte le sottoclassi sopra indicate, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

#### Aree non idonee

Sono le "aree non idonee", in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale, sono le seguenti:

- l'area lungo il Fiume Menago e Scolo Fossà a rischio esondazione e ristagno idrico;
- un'area lungo lo Scolo Palanca a rischio ristagno idrico e per penalizzazione geologica;
- un'estesa area a sud del territorio comunale a causa delle scadenti caratteristiche geotecniche dei litotipi, per difficoltà di drenaggio, rischio esondazione tra il Fiume Tartaro e il Fiume Tregnone;

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

Il P.I. comunque valuterà puntualmente sulla base di analisi geologico – idraulico o su ulteriori studi, l'eventuale puntualizzazione del limite della perimetrazione, definendolo ad una scala di maggior dettaglio.

#### Valutazioni di Compatibilità idraulica

Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n.1841/2007. In modo speciale si dovrà tenere conto delle prescrizioni previste dallo studio relativamente alle buone pratiche di polizia idraulica.

Come emerge dal suddetto studio, le nuove lottizzazioni devono prevedere dei volumi di invaso con un volume minimo non inferiore ai valori descritti nella tabella sottoriportata precedentemente determinati per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo:

Le dimensioni del bacino di laminazione, dovranno essere ricalcolate in relazione alla superficie effettivamente lottizzata negli strumenti urbanistici attuativi (Piani degli Interventi).

#### Aree soggette a dissesto idrogeologico

- Area esondabile o a ristagno idrico.

#### Azioni di tutela

Il P.A.T. prevede la tutela dei corsi d'acqua delle aree boschive o destinate al rimboscimento nonché delle aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna.

- Corsi d'acqua.
- Aree boschive o destinate al rimboscimento.

#### Centri Storici e Beni Culturali

Il P.A.T. prevede la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale, a tal fine, il P.A.T. disciplina le seguenti fragilità di natura storico-monumentale- architettonica:

- Centri Storici.
- Beni Culturali.

#### Siti a rischio archeologico

Costituiscono fragilità i luoghi nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

### Tav. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ

#### Azioni strategiche

Il P.A.T. individua per i sistemi insediativo, produttivo e agricolo paesaggistico le azioni strategiche di sviluppo e sostenibilità riportandole nella tav. n.4 della trasformabilità

#### Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione all'interno sono presenti le programmazioni non ancora attuate a carattere sia residenziale che produttivo.

#### Ambiti dell'edificazione diffusa

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono sia gli insediamenti spesso di valore culturale costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare collocati lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

#### Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

IL P.A.T. Riconosce all'interno del sistema dell'urbanizzazione consolidata delle aree idonee ad accogliere interventi urbanistici volti al miglioramento della qualità urbana e della qualità territoriale, puntualmente descritti nelle norme degli A.T.O.

I P.I. specificano la natura degli interventi, considerando prioritarie azioni integrate che affrontino in modo sinergico problematiche legate a:

- qualità degli spazi pubblici e degli edifici;
- efficienza delle sistemazioni stradali e degli spazi per la sosta;
- vivibilità dei luoghi.

#### Interventi di riqualificazione e riconversione

Il P.A.T. individua i principali interventi di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, descritti puntualmente nelle norme degli A.T.O.

Il P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal P.A.T.

#### Elementi di degrado

Il P.A.T. individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado ambientale rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, e comportano effetti detrattori (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.I., in relazione alla specifica situazione e grado di incompatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e insediative del contesto urbano, dovrà prevedere:

- la rimozione degli elementi di degrado ambientale, o comunque della specifica fonte degli effetti di disturbo, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- la definizione delle azioni di rimozione/mitigazione o riconnotazione da apportare (ad esempio inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), per ridurre gli effetti detrattori, selezionando tipologie e tecniche idonee alle specifiche situazioni.

#### Limiti fisici alla nuova edificazione

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia d'intervento definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico-ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio intercomunale interessati dagli interventi di trasformazione.

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali e delle attività connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

#### Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il P.A.T. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti residenziali più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.

#### Specifiche destinazioni d'uso: Produttivo - Commerciale - Direzionali - Agroproduttivo.

Il P.A.T. individua ambiti strategici per il riassetto e riqualificazione dei territori comunali prevedendo specifiche destinazioni di tipo direzionale/commerciale e/o produttive.

Il P.I. sulla base delle funzioni previste dal P.A.T. subordinerà gli interventi all'approvazione di P.U.A. unitari e/o per stralci funzionali omogenei-funzionali che prevedano la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.



**Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

I Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

**Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.A.T. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi considerati strategici ai fini dello sviluppo del territorio e oggetto di possibili Accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/04 che saranno resi operativi nel primo P.I.

Gli ambiti fanno riferimento a proposte di accordi depositati in Amministrazione che rappresentano azioni strategiche territoriali condivise.

- Ambito Capoluogo.
- Ambito Sussistenza.

**Azioni strategiche del Sistema della mobilità**

Il P.A.T. indica e classifica le componenti principali del sistema della mobilità stradale esistente riportandone i tracciati con relative fasce di rispetto nella Tav. n. 1, e le principali infrastrutture di progetto sulla Tav. n. 4.

Il P.A.T. individua la maglia viaria principale a scala urbana, che attraversa e lambisce i nuclei abitati, e altre arterie minori al fine di una loro riqualificazione nell'ottica di una complessiva riconnessione della struttura insediativa e colloca la struttura della mobilità sovracomunale veicolare e per ciclo derivanti da previsioni provinciali e regionali.

I tracciati viari individuati dal P.A.T. sono recepiti ed ulteriormente precisati (senza che ciò comporti Variante al P.A.T.) dal P.I. secondo progetti comunali o sovracomunali.

Il P.A.T. individua nel Sistema della mobilità le seguenti categorie:

**Autostrada "NOGARA MARE"**

viabilità di importanza regionale che sarà puntualmente collocata in sede di P.I. secondo la progettazione esecutiva dell'opera con eventuali interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico - ambientale.

**Viabilità complementare di connessione**

tratti di viabilità di connessione tra la rete esistente e la "Nogara Mare" che andranno precisati in sede di P.I. a seguito di progetti comunali o sovracomunali o intercomunali.

**Riqualificazione armatura viaria comunale**

Tratti critici del sistema viabilistico attuale per i quali il P.A.T. prevede il potenziamento, l'adeguamento o la nuova formazione per completare la rete comunale. In sede di P.I. tali interventi possono essere subordinati dall'amministrazione alla stipula di Accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2005.

**Svincoli e raccordi**

Reti di elementi collegati alla struttura viaria necessari alla intera funzionalità del sistema.

**Percorsi della mobilità sostenibile**

percorsi ciclabili previsti e non dalla pianificazione vigente per la fruibilità e godimento del territorio.

La riqualificazione della rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche).

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno meglio definiti dal P.I. facendo in modo che i tracciati corrono in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti, seguendo le direttrici fissate dal P.A.T.

**Ciclo Pista "Via Ostiglia"**

Il sedime della ex ferrovia Treviso-Ostiglia costituisce un ideale ciclopercorso di sicuro richiamo per il turismo nazionale ed internazionale asse strategico di penetrazione e percorrenza ciclistica attraverso tutto il Veneto. Il progetto strategico è riconosciuto con D.Lgs n. 1.986 del 30.06.2009.

**Servizi di intermobilità**

Elementi a servizio della rete della mobilità, punti di interscambio e di sosta utilizzando e riqualificando strutture esistenti o prevedendo nuovi elementi.

**Valori e tutele culturali**

Il P.A.T. conferma i valori ambientali ed architettonici dei Centri Storici, dei Beni Culturali e delle Ville Venete così come recepiti dal P.R.G. vigente od indicate dall'Istituto Regionale per la tutela delle Ville Venete. Valgono le direttive indicate per ogni categoria dalle presenti norme.

**Valori e tutele naturali****Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale**

Le aree indicate per i valori alta naturalità rientrano nella programmazione per la formazione di parchi o riserve di interesse comunale o intercomunale. Il P.I. promuoverà ad adeguare le normative di tutela.

**Aree nucleo**

Le aree nucleo rappresentano degli ambiti ad elevata valenza naturalistica inseriti all'interno della rete ecologica territoriale, e svolgono per lo più la funzione di aree di sosta.

Non sono previste specifiche azioni di conservazione e potenziamento del sistema naturale, perché già all'interno del sito natura 2000, il P.A.T. prevede una conservazione di tipo passivo, con l'obiettivo del mantenimento dello stato dei luoghi, del regime e la qualità delle acque e persegue le linee strategiche dettate dalle norme vigenti per i siti natura 2000.

**Aree di connessione naturalistica**

Le aree di connessione naturalistica, componenti strutturanti della rete ecologica territoriale, sono rappresentate dall'insieme degli elementi funzionali costituiti dalle Aree Nucleo; le zone cuscinetto o buffer zone sono contigue alle Aree Nucleo e svolgono un ruolo di protezione ecologica (come aree filtro) limitando gli effetti dell'antropizzazione del territorio.



Corridoi ecologici principali e secondari

Il P.A.T. individua le principali componenti strutturali la rete tecnologica territoriale:

- i corridoi ecologici, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Nelle aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

Il P.A.T. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistico-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, nei corridoi individuati, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Barriere infrastrutturali

Il P.A.T. individua le barriere infrastrutturali che originano elementi di conflitto fra componenti del sistema naturale e sistema insediativo.

Sono principalmente rappresentate dai centri abitati e dalle strade di collegamento.

Il P.I., con il fine di mitigare tale conflittualità, promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto; salvaguardano il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e tutela del paesaggio agrario riguardanti "corridoi ecologici" quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.

PARERIParere del Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione".

Il Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione" con nota prot n. 6279 del 24.11.2009", ha espresso, in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica, il proprio parere di competenza che è stato fatto proprio dal Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco e dall'Unità periferica del Genio Civile di Verona.

Parere del Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese".

Il Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" con nota prot n. 4956 del 06.10.2009", ha espresso, in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica, il proprio parere di competenza che è stato fatto proprio dal Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco e dall'Unità periferica del Genio Civile di Verona.

Parere dell'Unità periferica del Genio Civile di Verona.

Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco, Unità periferica del Genio Civile di Verona, fatto proprio il parere espresso dal Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione" prot n. 6279 del 24.11.2009, con nota n. 692425 del 11.12.2009 ha espresso, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 1322 del 10.05.2006, il proprio parere favorevole con alcune prescrizioni.

Le prescrizioni contenute nel sopracitato parere, vengono integralmente recepite nel presente parere.

Direzione Geologia e Attività Estrattive.

La Direzione Geologia e Attività Estrattive, con proprio parere prot. n. 713280/57.02 del 22.12.2009, pervenuto alla Direzione Urbanistica il 24.12.2009, propedeutico alla sottoscrizione degli elaborati, ha evidenziato quanto segue:

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Casaleone è dotato di un Quadro Conoscitivo il cui tematismo geologico è stato sviluppato attraverso la realizzazione delle carte tematiche (geologica, geomorfologica ed idrogeologica) e della relazione geologica, in conformità alle grafie previste dalla DGR 615/96 ed alle più recenti indicazioni regionali.

Tuttavia, nei riguardi degli elaborati presentati si esprimono le considerazioni che seguono.

La Carta Geomorfologica deve essere completata con l'indicazione del microrilievo. Inoltre, si rileva che i dossi fluviali sono stati delimitati con simbologie non corrette e relative ad elementi morfologici (scarpate d'erosione fluviale o terrazzi fluviali) che sono sicuramente presenti sul territorio di Casaleone, ma che non si relazionano alla morfologia e alla geometria di dosso. E', pertanto, necessario verificare la coesistenza di tali aspetti.

Nella Carta Geologica occorre controllare la corrispondenza di alcune litologie in quanto, in certi casi, non sembra supportata da dati stratigrafici e/o non trova riscontro con gli elementi morfologici descritti nella specifica tavola.

Nella Carta Idrogeologica va chiarita la modalità di costruzione delle linee isofreatiche, attesa la mancanza di dati puntuali di misura della falda idrica. Deve essere, inoltre, verificata l'opportunità di indicare la soggiacenza della falda, elemento sicuramente utile per l'esecuzione di scavi e realizzazione di opere di fondazione.

E' stata presentata una breve Relazione Geologica illustrativa che, comunque, deve essere integrata con i dati stratigrafici e quelli di misura di falda (si fa cenno solo ai dati relativi alle prove penetrometriche reperite per la costruzione delle isofreatiche!!!).

Nei riguardi delle tavole di Progetto del PAT si rileva quanto segue:

Nella Carta dei Vincoli, sono stati correttamente indicati i vincoli determinati dalla classificazione sismica del territorio comunale (zona sismica 4 in base alla DGR 67CR/2003) e nei confronti della rete idraulica pubblica.

Nella Carta delle Invarianti sono state identificate, come invarianti di natura geologica, l'area palustre e gli orli di scarpata d'erosione fluviale o di terrazzo. Nei riguardi di queste ultime, si suggerisce di verificare la rispondenza con la definizione data per questo tipo di invariante ("ambito territoriale caratterizzato da particolari evidenze geologiche, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la sua conservazione, valorizzazione e tutela").

La delimitazione deve essere, in ogni caso, subordinata alla verifica di detti elementi come in precedenza indicato nei confronti dell'aspetto geomorfologico.

La Carta della Fragilità comprende la compatibilità geologica, espressa con la suddivisione del territorio in aree "idonee", aree "idonee a condizione" e aree "non idonee".

Sono state, inoltre, segnalate aree a dissesto idrogeologico in quanto soggette a fenomeni di esondabilità o di ristagno idrico.

In relazione alla Carta della Trasformabilità, si rileva che alcuni ambiti di urbanizzazione consolidata e di sviluppo preferenziale a destinazione residenziale, ricadono in aree classificate "idonee a condizione" e soggette a dissesto idrogeologico a causa delle problematiche idrauliche che presentano.

In ogni caso, si ricorda che ogni intervento ricadente nelle aree caratterizzate da terreni classificati "idonei a condizione", è subordinato all'adempimento, in sede di Piano degli Interventi, delle disposizioni relative alla corrispondente normativa tecnica.

In merito alle Norme Tecniche si fa presente quanto di seguito riportato.

Art. 7.1 - Invarianti di natura geologica

Nei riguardi degli "orli di scarpata" va riconsiderata la definizione e l'ubicazione di tali elementi come sopra suggerito.

Art. 8 - Fragilità e Art. 8.1 - Compatibilità ai fini edificatori

Va stralciato il riferimento al DM 14/9/2005 in quanto superato e sostituito dal DM 14/1/2008.

Alle norme Tecniche del PAT va aggiunta la seguente frase: "Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma."

#### Parere della Direzione Foreste

La Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana, ha rilevato in data 19.05.2011 che:

"Non sono presenti terreni di uso civico a seguito del decreto di archiviazione del Commissario usi civici n. 5122 del 13/05/58.

Sono presenti pochi lembi di superficie boscata di limitata estensione, per lo più lungo corsi d'acqua, che sono stati tematizzati e normati correttamente.

Non sono presenti superfici soggette a vincolo idrogeologico-forestale.

Pertanto, non si rilevano problematiche sotto l'aspetto forestale.

#### Parere della Direzione Agroambiente

La Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura, ha redatto l'istruttoria del PAT, in base al DVD consegnato n. 742 del PAT n. 137, e in base agli Atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3178/2004, ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004, come modificati dalla DGR. n. 3811 del 09/12/2009, in particolare l'Allegato B2, ha espresso il proprio parere prot. n. 472847 del 08.09.2010, pervenuto alla Direzione Urbanistica il 10.09.2010, evidenziando quanto segue:

#### Quadro conoscitivo

Si fa innanzitutto presente che, per quanto attiene l'indagine degli aspetti agronomici, ambientali e paesaggistici dei territori del Comune di Casaleone, nella "relazione di commento alle analisi agronomiche e ambientali" redatta dai Professionisti incaricati sono stati illustrati vari aspetti conoscitivi.

Tali analisi hanno trovato trasposizione nei seguenti elaborati cartografici, che unitamente alla Relazione agronomica, individuano e rappresentano graficamente gli elementi considerati a fondamento delle scelte pianificatorie comunali, specificatamente per quanto attiene al settore agro-ambientale del territorio comunale:

- Elab. 2.1 – Copertura del suolo agricolo;
- Elab. 2.2 – Rete Ecologica;
- Elab. 2.3 – Superficie Agricola Utilizzata;
- Elab. 2.4 – Allevamenti;
- Elab. 2.5 – Invarianti.

Si illustrano di seguito alcune sintetiche considerazioni sulla verifica dei contenuti essenziali del suddetto Quadro Conoscitivo e, nonostante l'accuratezza e la completezza con la quale sono stati sviluppati da parte dei Professionisti incaricati gli elementi informativi e valutativi, si formulano alcune osservazioni per il suo perfezionamento.

#### Suolo-sottosuolo

##### *Copertura del suolo agricolo*

Nell'Elab. 2.1 "Copertura del suolo agricolo" si riscontra l'individuazione e la rappresentazione delle tipologie di uso del suolo del territorio aperto, come da legenda Corine Land Cover, con indicazione in particolare della superficie agricola in ambiente coltivato e in ambienti seminaturali.

Per quanto attiene alle utilizzazioni agricole, in base a quanto specificato in relazione agronomica, come peraltro evidente nell'elab. 2.1, si rileva che il 98% dell'intera superficie oggetto di indagine è occupata da seminativo in aree irrigue, le restanti aree sono occupate da basse percentuali di pioppeti (0,5%), vigneti (0,2%), frutteti (0,3%), colture orticole in serra o sotto plastica (0,1%) e territori agrari con vegetazione naturale (1,2%).

Si evidenzia che la relazione agronomica, pur segnalando tra le invarianti paesaggistiche colture di pregio (radicchio rosso, asparago, vialone nano), non approfondisce la conoscenza delle coltivazioni praticate nel territorio comunale.

##### *Classificazione agronomica dei suoli*

Si rileva l'assenza di un elaborato che classifichi i territori coltivati nelle diverse classi agronomiche in base al metodo della Land Capability Classification, come previsto dal tema c0510 *Classificazione agronomica dei suoli* dell'Atto di indirizzo LR n. 11/2004, lettera a) – sezione terza. In proposito, si rileva che sarebbe stata preferibile la redazione di uno specifico elaborato grafico in scala appropriata, al fine di individuare e rappresentare le caratteristiche chimiche, fisiche e idrauliche dei suoli, con relativa classificazione agronomica del territorio comunale; quale fonte può essere ripresa anche la Carta di Classificazione Agronomica dei terreni ai fini dei PRG vigenti per le zone agricole oppure la Carta dei suoli del Veneto dell'ARPAV.

##### *Sistema idraulico minore e irrigazione*

Il territorio intercomunale è caratterizzato un'articolata rete idrografica, incentrata sulla presenza di due corsi d'acqua principali, i fiumi Menago e Tregon, nonché di vari canali e scoli secondari. Per lo studio delle criticità del sistema idraulico si rinvia ai contenuti della relazione di compatibilità idraulica.

Dai dati disponibili presso il sito dell'Unione Veneta Bonifiche, emerge infatti che circa il 100% del territorio del Comune di Casaleone rientra nel comprensorio del Consorzio di Bonifica Veronese (Valli Grandi e Medio Veronese). In proposito, si rileva che stante le caratteristiche e l'importanza dell'attività agricola nel territorio comunale, strettamente legata all'irrigazione, sarebbe opportuna la redazione di uno specifico elaborato grafico al fine di individuare e classificare la rete idraulica minore e quella irrigua, nonché le relative aree e manufatti.

#### Biodiversità

##### *Reti ecologiche*

L'elab. 2.2 "Rete ecologica" individua e rappresenta i vari elementi di biodiversità del territorio intercomunale, individuando in particolare gli elementi tipologici della rete ecologica locale, l'area nucleo (porzione del SIC-ZPS IT3210016 "Palude del Brusà - Le Vallette"), il corridoio ecologico principale (Fiume Manego) e secondario (fiume Tregon), l'area di connessione naturalistica (tra l'area nucleo e l'area urbanizzata di Casaleone), nonché le principali barriere infrastrutturali con carattere sia primario che secondario (nudei urbani).

In Relazione agronomica si rileva una breve e generica descrizione della rete ecologica rappresentata nell'elab. 2.2. Inoltre, non viene segnalato come corridoio ecologico secondario lo scolo Seriola-Palanca che invece viene rappresentato nella cartografia del PAT.

Si rimanda alla Struttura regionale competente la verifica di coerenza tra la rete ecologica comunale e le reti individuate negli strumenti di pianificazione territoriale di livello provinciale e regionale, al fine di garantire la funzionalità delle stesse, nonché tra quanto individuato nel quadro conoscitivo e le azioni di tutela pianificate nelle scelte progettuali del PAT in oggetto.

#### Paesaggio

##### *Componenti storiche del paesaggio rurale e di relazione con il settore produttivo*

Si rileva che nel Quadro Conoscitivo non è stato analizzato il paesaggio rurale, nella globalità dei caratteri che lo contraddistinguono, ovvero fisici e morfologici, vegetazionali e naturalistici, ecologici, insediativi e culturali, nonché estetici e simbolici.

In particolare, rispetto al territorio agricolo, sarebbe stata auspicabile la redazione di una specifica tavola che rappresentasse gli elementi storici del paesaggio agrario (classi c0701011-c0701012), quali: gli eventuali edifici o i complessi rurali con valore storico-monumentale (anche vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e con valore storico-ambientale (L. n. 378/2003, L.R. n. 24/85, art. 43 della L.R. n. 11/2004 o di nuova individuazione), i manufatti rurali con valore testimoniale (lavatoi, forni, mulini, magli, marcioi, ecc.) o legati alle sistemazioni idrauliche-agrarie e la viabilità rurale.

Infine, lo sviluppo di un'ulteriore carta rappresentante la classificazione degli elementi qualificanti/detrattori il paesaggio agrario (classe c0702011), come prevista negli Atti di Indirizzo di cui all'Al. B2 alla DGR n. 3811/2009, avrebbe consentito il completamento dell'analisi paesaggistica del territorio rurale esaminato e la sua aggiornata illustrazione.

#### Economia e società – Agricoltura

##### Superficie agricola utilizzata



Nell'elab. 2.3 "Superficie Agricola Utilizzata" si riscontra la rappresentazione e classificazione della SAU rilevata tramite foto aeree e sopralluoghi che, come dichiarato in Relazione agronomica, ammonta a 33,69 Km<sup>2</sup> pari all'88% delle relative superfici territoriali comunali.

Da verifiche effettuate tramite elaborazioni in ambiente GIS, emerge che l'estensione della SAU, come da copertura d'uso del suolo agricolo, corrisponde a quella dichiarata (3369 ha) ed è stata calcolata in modo conforme a quanto disposto nella DGR n. 3650/2008.

#### Elementi produttivi strutturali

Nell'elab. 2.4 "Allevamenti" vengono individuati unicamente gli allevamenti zootecnici intensivi, che risultano variamente distribuiti nel territorio comunale, con rappresentazione delle relative fasce di rispetto determinanti la distanza dai limiti della zona agricola.

In Relazione agronomica viene specificato che si riscontrano n. 3 allevamenti di bovini di 2° classe, nonché n. 7 allevamenti di 3° classe (n. 5 tacchini, n. 1 di polli, n. 1 di suini).

In proposito, si valuta opportuno la verifica della classificazione effettuata ai sensi e per gli effetti di quanto recentemente disposto dalla DGR n. 329 del 16.02.2010 che – con particolare riferimento al punto 5) dell'Allegato A alla deliberazione medesima – ha modificato i limiti delle classi dimensionali degli allevamenti (individuate non più dal peso massimo a fine ciclo, ma dal peso vivo medio allevato), nonché ridefinito i punteggi attribuiti per i sistemi di ventilazione degli allevamenti, prevedendo, inoltre, la possibilità dei Comuni di concorrere nella spesa per la realizzazione di interventi di riqualificazione degli allevamenti esistenti, al fine di migliorarne l'inserimento ambientale nel territorio.

Inoltre, in base a quanto specificato nell'All. B2 alla DGR n. 3811/2010 per la "Carta delle strutture produttive" (classe c1016161), non si riscontra l'individuazione di eventuali centri aziendali, agriturismi, serre fisse, strutture di vendita di prodotti tipici/locali, cantine, ecc. Qualora questi elementi fossero presenti nel territorio aperto comunale, si ritiene che l'elab. 2.4 debba essere integrato in tal senso, al fine di fornire un quadro complessivo di tutte le strutture produttive agricole presenti.

In conclusione, si ritiene che il quadro conoscitivo del PAT in oggetto, come sopra articolato, per quanto attiene al settore agro-ambientale, corrisponda in linea di massima a quanto previsto dagli Atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3178/2004, ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004, come modificati dalla DGR n. 3811 del 09/12/2009, e in particolare sia in grado di individuare:

- i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, al fine di preservarli e limitarne il consumo (elab. 2.1);
- le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico e orto-floro-vivaistico (elab. 2.4);
- la superficie agricola utilizzata (SAU), al fine del calcolo della superficie agricola trasformabile (elab. 2.3);
- la rete ecologica locale, ai fini della conservazione o della ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali, oltre che alla salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici (elab. 2.2);
- la suddivisione in ambiti del territorio agricolo in funzione delle vocazioni colturali e delle caratteristiche locali (elab. 2.5);
- le invarianti di natura ambientale e paesaggistica che interagiscono con il territorio rurale, per la predisposizione di specifica normativa di tutela (elab. 2.5).

Peraltro, l'ulteriore affinamento del Quadro Conoscitivo consentirebbe di sviluppare integrazioni ai temi già affrontati e di individuare ulteriori elementi utili per lo sviluppo delle scelte progettuali, quali la classificazione agronomica del territorio comunale, una conoscenza più dettagliata della rete idraulica minore e di irrigazione, le componenti storiche del paesaggio rurale e di relazione con il settore produttivo, il quadro complessivo delle strutture agricole produttive, qualora siano presenti, oltre agli allevamenti, altri elementi nel territorio aperto intercomunale.

#### Scelte Progettuali

Si fa presente che, per quanto attiene specificatamente al PAT del Comune di Casaleone, oltre alla Relazione tecnica, alla Relazione di progetto e alle Norme tecniche, volte rispettivamente a verificare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte progettuali, nonché a definirne le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, sono stati esaminati, in quanto costituenti le scelte progettuali, i seguenti elaborati grafici:

- Elab. 1 – *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;*
- Elab. 2 – *Carta delle Invarianti;*
- Elab. 3 – *Carta delle Fragilità;*
- Elab. 4 – *Carta della Trasformabilità.*

Innanzitutto, si è verificata la rispondenza alle specifiche tecniche degli Atti di indirizzo approvati con DGR n. 3178/2004, come modificati dalla DGR n. 3811 del 09/12/2009.

Con riferimento alla *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*, si rileva nella medesima che sono stati individuati gli allevamenti zootecnici intensivi, in quanto elementi generatori di vincolo, ma che non sono state rappresentate le relative fasce di rispetto (classe b0105021/07-facoltativa), se pur da intendersi come vincolo dinamico, non cogente ma ricognitivo.

Per quanto concerne la *Carta delle Fragilità*, non si rileva la presenza di aree agricole strutturalmente deboli (tema b0304) e di aree agroambientalmente fragili (tema b0305). Sono invece delimitate aree esondabili o a ristagno idrico che interessano zone agricole, pertanto potrebbero essere individuati ambiti agricoli soggetti ad allagamenti (classe b0304011).

Con riferimento alla *Carta delle Invarianti*, si segnala che la maggior parte del territorio comunale è stato classificato come invariante di natura agricola produttiva (b0205011), suddiviso in due macroambiti, vocati uno alla produzione del radicchio rosso e del riso (vialone nano), mentre l'altro è vocato alla produzione dell'asparago. Si evidenzia che in

tali ambiti territoriali, in quanto invariati agricolo-produttivi, non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Da un confronto con la Carta della Trasformabilità, emerge che le previste linee preferenziali di sviluppo insediativo, con varie specifiche destinazioni d'uso, interessano proprio aree classificate come invariati agricolo-produttivi. Stante l'evidente contraddittorietà, si segnala l'esigenza di rivalutare la perimetrazione degli ambiti soggetti ad invariati di natura agricolo-produttiva.

Con riferimento alla *Carta della Trasformabilità*, si evidenzia che un'ampia area con prevalenti connotazioni produttive, localizzata a est del centro di Casaleone, è stata classificata come edificazione diffusa. In proposito, si evidenzia, che gli ambiti di edificazione diffusa risultano avere principalmente destinazioni d'uso residenziale e per servizi; inoltre, risultano avere caratteristica di nucleo e collocazione sparsa, generalmente lungo le strade. Si ritiene pertanto che la classificazione di tale ambito di edificazione diffusa debba essere verificata in rapporto alle reali caratteristiche dell'area oppure debba esserne rivista la perimetrazione complessiva.

Sempre con riferimento alla tutela del territorio agricolo, in sede istruttoria è stato verificato lo sviluppo degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili previsti dall'art. 13 della LR n. 11/2004, nonché l'individuazione di quanto disposto dagli artt. 43 e 44 della medesima legge regionale; si espongono di seguito i rilievi istruttori articolati per punti.

Determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) - (art. 13, lett. f)

Nella Relazione agronomica e nelle Norme Tecniche Generali (art. 9.4), è stata individuata l'estensione di SAU trasformabile, pari a 481.800 m<sup>2</sup>, comprensiva dell'incremento del 10% previsto dall'All. A alla DGR n. 3650/2008, ed illustrate le modalità di calcolo per la sua determinazione.

Individuazione degli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili (art. 43, comma 1, lett. a)

Nella carta della "Trasformabilità" il PAT individua, tra i valori e le tutele culturali, oltre ai centri storici e alle ville venete, gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale. Tali edifici, disciplinati dall'art. 8.5 delle Norme Tecniche, risultano perlopiù ricadere nel territorio agricolo.

Per gli edifici con valore storico-ambientale, di cui al punto b) dell'art. 8.5.1 delle Norme Tecniche, sono consentite le destinazioni residenziali e le attività agricole e agro-turistiche, ricettive, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, pubblici esercizi, artigianato di servizio ed artistico, mostre, e simili destinazioni, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente, degli insediamenti circostanti, e con il valore culturale degli immobili.

Individuazione delle tipologie e delle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, nonché delle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui sopra (art. 43, comma 1, lett. b).

L'art. 9 delle Norme tecniche generali prevede che gli interventi necessari per il mantenimento e/o il recupero degli edifici rurali saranno stabiliti, in sede di PI, dal "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo".

All'art. 9.2.2 vengono tuttavia illustrati gli indirizzi, se pur di carattere generale, sulla base dei quali devono essere progettati gli interventi edilizi nel territorio agricolo comunale.

Per gli edifici con valore storico-ambientale, nell'art. 8.5.1 delle Norme Tecniche viene invece effettuata, si presume ai sensi all'art. 40 della LR n. 11/2004, la definizione di quattro "categorie di valore", in base alle caratteristiche tipologiche degli edifici e dei complessi di valore monumentale e testimoniale. Per ciascuna categoria viene attribuita una specifica disciplina di tutela, con definizione delle tipologie degli interventi edilizi consentiti.

Individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio (art. 43, comma 1, lett. c).

Nell'elab. 4 vengono individuati i limiti fisici alla nuova edificazione, in prossimità dei nuclei urbani di Sustinenza e Casaleone, disciplinati dall'art. 10.6 delle Norme Tecniche. In proposito, si evidenzia che le previste linee preferenziali di sviluppo insediativo, con varie specifiche destinazioni d'uso (residenziale, produttivo-commerciale-direzionale, agro-industriale), interessano, incoerentemente, aree classificate come invariati di natura agricolo-produttiva, nelle quali non possono venir previsti interventi di trasformazione, se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Similmente a quanto rilevato per la Carta delle Invarianti, stante l'evidente contraddittorietà, si segnala l'esigenza di rivalutare la perimetrazione degli ambiti soggetti ad invariati di natura agricolo-produttiva.

In conclusione, si esprimono alcuni rilievi e prescrizioni in ordine alle Norme Tecniche del PAT, relativamente all'articolato o parte di esso da rettificare o modificare come di seguito proposto o prescritto.

Art. 7.4 - Invarianti di natura agricolo-produttiva

Si ritiene che debba essere specificato, in linea con quanto indicato nella DGR n. 3178/2004, che "si considerano invariati di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale".

Art. 9 - Territorio agricolo

Viene disposto che "il PI provvede all'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo, stabilendo gli interventi necessari per il mantenimento e il recupero mediante predisposizione di apposito prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo". Si ricorda che spetta al PAT individuare, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004, prioritariamente gli edifici rurali con valore storico-ambientale, definendo anche le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'intervento per il loro recupero.

Inoltre, all'art. 9.2.2 "Caratteri tipologici degli edifici", con riferimento alla pianta degli annessi rustici, si propone lo stralcio, nella specificazione "possibilmente rettangolare", in quanto ritenuta eccessivamente vincolante rispetto alla



variabilità tipologica e tecnologica delle "strutture agricole-produttive", così più propriamente denominate rispetto agli "annessi rustici" ivi indicati.

All'art. 9.2.3 "Limiti di altezza e distanza degli edifici", si prescrive lo stralcio dell'individuazione dei limiti di altezza delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti in zona agricola, in quanto tali parametri sono rispettivamente stabiliti dagli Ispettorati Regionali per l'Agricoltura e dalle disposizioni della DGR n. 3178/2004 e s.m.i.

All'art. 9.2.5 "Vincoli" viene disposto che "le serre, i vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dal PI"; si ritiene di proporre la rettifica di tale espressione prevedendo che il PI, ai sensi della LR n. 11/2004, si attenga alle indicazioni contenute negli specifici provvedimenti della Giunta Regionale, rispettivamente la DGR n. 172/2010 e la DGR n. 3178/2004, come modificata dalla DGR n. 329/2010.

All'art. 9.2.7 "Miglioramenti fondiari", si propone lo stralcio dell'intero elenco con trattino, in quanto risulta evidente che le operazioni indicate rientrano nelle ordinarie tecniche colturali, non riconducibili ad interventi di miglioramento fondiario.

All'art. 9.3, in conformità a quanto previsto dal punto 5) della lett. d) del comma 1 dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004, si ritiene opportuno prescrivere lo stralcio del riferimento alla DGR n. 7949/1989, in quanto sostituita dalla DGR n. 3178/2004, come modificata dalla DGR n. 329/2010. Il medesimo articolo dispone, con riferimento alle distanze minime fissate, che "tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti"; pur non essendo specificato a quale tipologia di insediamento venga fatto riferimento (residenziale o zootecnico), si fa presente che, per il rispetto delle distanze tra allevamenti e residenze, vige comunque il principio di reciprocità. Si ritiene opportuno, quindi, integrare in tal senso il disposto sopra citato.

Parimenti, per quanto riguarda la prevista disciplina nel PI dei criteri e delle modalità del trasferimento o blocco degli allevamenti esistenti, considerati incompatibili, si ritiene opportuno prescrivere che venga specificata la possibilità di sviluppare accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dalla citata DGR n. 329/2010.

Inoltre, in relazione alla previsione che il PI individuerà le situazioni di incompatibilità degli allevamenti esistenti o degli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti, si ritiene che già in sede di PAT vengono individuati, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, gli allevamenti zootecnici classificabili come opere incongrue/elementi di degrado/ interventi di riordino della zona agricola.

Con riferimento ai limiti fissati dal PI per gli interventi possibili negli allevamenti, in caso di trasferimento/blocco, si ricorda che devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

#### Parere sulla Valutazione di Incidenza Ambientale

Il Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 1151 del 23.03.2010 sulla Valutazione di Incidenza Ambientale ha espresso il proprio parere n. URB/2009/93 del 12.10.2009, con le seguenti prescrizioni:

- La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

- Sia dato seguito ed attuato quanto previsto nel capitolo "3.10 Prescrizioni suggerite dalla presente relazione di screening", pagine 93 e 94, della relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale Esaminata.

Comunque, in merito a tale parere e alle prescrizioni in esso contenute si rinvia ai contenuti ed alle prescrizioni di cui al successivo parere della Commissione regionale VAS.

#### Parere sulla Valutazione Ambientale Strategica.

La commissione regionale V.A.S. ha espresso il proprio parere sulla "Relazione Ambientale al documento preliminare del PAT con parere n. 105 del 18.12.2007 (o.d.g. 12 del 18.12.2007).

La commissione regionale V.A.S. con parere n. 2 del 15.04.2010 (o.d.g. 2 del 15.04.2010) ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi della D.G.R. n. 3262 del 24.10.2006 e n. 791 del 31.03.2019, formulando le seguenti prescrizioni:

"(OMISSIS)

#### PRESCRIZIONI

##### 1. prima dell'approvazione del Piano:

- 1.1. le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le prescrizioni poste dalla ULSS21 con nota prot. n. 26444 del 25 maggio 2010, dall'ARPAV di Verona con nota prot.n. 26745 del 4 marzo 2010, dal Distretto Idrografico Delta del Po Adige Canalbianco con nota prot.n. 692425 del 11 dicembre 2009, dal Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese con nota prot.n. 4956 del 6 ottobre 2009, nonché con le seguenti ulteriori disposizioni:

1.1.1. dovrà essere inserito il seguente articolo relativo al piano di monitoraggio: "Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

*Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.*

*Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:*

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PREPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM <sub>10</sub> , NOx, CO <sub>2</sub>	Pressione	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative	Secondo incidenza fattore	ARPAV
			Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Annuale	ARPAV
CLIMA	Precipitazioni	Stato	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali				
	Stato ambientale dei corsi d'acqua	Stato	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, CONSORZIO DI BACINO
	Qualità delle acque sotterranee				
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Risposta	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	GESTORE RETE
	Perdita della rete acquedottistica				
	Allacciamento alla fognatura	Risposta	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	GESTORE RETE
	Potenzialità depuratore				
ACQUA	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata)	Risposta (pressione)	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Pressione	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
SUOLO	Superficie aree degrado/ superficie comunale	Pressione	Analisi territoriali di controllo degli ambiti di degrado e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Comune
	Estensione delle aree a deflusso difficoltoso	Pressione	Analisi delle aree problematiche e loro miglioramento	Annuale	Comune/Consorzio di Bonifica

	Numero di ricomposizioni ambientali delle cave estinte	Risposta	Verifica dell'attuazione del ripristino ambientale degli ambiti di cava	Biennale	Comune
	Presenza di nitrati, fitofarmaci e fertilizzanti nel suolo	Pressione	Analisi di inquinanti derivanti dagli allevamenti zootecnici	Annuale	Arpav
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Pressione	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Stato	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Grado di copertura degli elementi arboreo-arbustivi presenti all'interno del territorio comunale	Stato			
	Rapporto tra vegetazione reale e vegetazione potenziale	Stato			
	Superficie destinata a corridoio ecologico	Stato			
PATRIMONIO CULTURALE, ARCHEOLOGICO, PAESAGGISTICO	Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Stato	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico	Biennale	Comune (dati Soprintendenza)
INQUINAMENTO LUMINOSO	Luminanza totale	Pressione	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Biennale	Comune (dati ENTE GESTORE)
RUMORE	Distanza da sorgenti di rumore	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Stato	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
	Popolazione - Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Risposta	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzione abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal PAT	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Produzione - Tasso di occupazione	Risposta	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard - Estensione percorsi ciclopedonali	Stato	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Predisposizione e P.I.	Comune
	Standard - Disponibilità di verde pubblico	Stato			
ED - QUADRO SOCIO - ECONOMICO	Mobilità - Efficienza della rete stradale	Risposta	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati PROVINCIA)
MATERIALI ENERGIA	Produzione rifiuti totali	Pressione	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata	Risposta			
	Consumi energetici	Pressione	Verifica consumi energetici	Annuale	Comune/Ente gestore



pag. 24/41
------------

	Uso di fonti di energia rinnovabile	Risposta	Analisi quantitativa delle fonti di energia rinnovabile in uso nel territorio comunale	Annuale	Comune
--	-------------------------------------	----------	--	---------	--------

*Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune proponente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.*

- 1.1.1. Nell'art. 16 "Azioni di mitigazione e sostenibilità" dovranno essere riportate tutte le misure di mitigazione/compensazione individuate nel Rapporto Ambientale e nelle successive integrazioni ed esplicitate nella presente istruttoria.
- 1.1.1. per quanto riguarda la valutazione dell'incidenza che l'attuazione del Piano potrebbe avere sul SIC/ZPS IT3210016 denominato "Palude del Brusà - Le Vallette", dovrà essere inserito un articolo riportante le seguenti prescrizioni: La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte; Sia dato seguito e attuato quanto previsto nel cap. 3.10 - Prescrizioni suggerite dalla presente relazione di screening, pag.93-94, della relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale esaminata.
- 1.1.1. alla fine dell'art. 16.2 vanno inserite le seguenti prescrizioni:
- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
  - Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
  - È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
  - Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
  - L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
  - E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
  - Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
  - E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.
- 1.2. La Dichiarazione di Sintesi va redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 152/2006 come modificato con D.Lgs. 4/2008, tenendo conto di tutte le integrazioni/chiarimenti forniti in sede istruttoria.
- 1.2. la Sintesi non Tecnica dovrà essere integrata con le prescrizioni di cui al presente parere nonchè con il Piano di Monitoraggio di cui al precedente punto 1.1.1.-
- 1.2. il provvedimento di approvazione dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del Piano approvato e di tutta la documentazione oggetto di istruttoria.
- 1.2. Il Comune di Casaleone deve provvedere alla pubblicazione nel proprio sito web dell'atto di approvazione del Piano, del Piano, del Rapporto Ambientale così come integrato, del presente parere, della Sintesi Non Tecnica così come integrata, della Dichiarazione di Sintesi, delle misure adottate per il monitoraggio.
2. in sede di attuazione del Piano:
- 2.1. il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- 2.2. il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
- 2.3. in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 1.1.1., dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.
- 2.4. il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- 2.5. il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

2.6. in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 1.1.1., dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

#### Parere della Provincia di Verona.

La Provincia di Verona, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 74 del 25.03.2010, ha preso atto dei risultati della copianificazione tra Regione Veneto, Provincia di Verona e Comune di Casaleone, iniziata con la sottoscrizione dell'accordo di copianificazione tra i suddetti in data 15.01.2008 e conclusa con la redazione degli elaborati del PAT adottati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 11.01.2010.

Tutte le prescrizioni contenute nei pareri sopraccitati (Consorzio di Bonifica, Genio Civile, Direzione Geologia, Agroambiente, VAS, Provincia ecc...), anche quelle eventualmente non riportate, fanno parte integrante del presente parere.

Le prescrizioni dei pareri sopraccitati, qualora non fossero già state recepite in sede di adozione, vanno recepite integralmente negli elaborati, documentazione e quadro conoscitivo di Piano prima della Conferenza dei Servizi Decisoria.

#### CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

Per quanto riguarda la pubblicazione, il deposito e la pubblicità del PAT, si prende atto di quanto prodotto dal Comune che ha provveduto a pubblicare il PAT sia all'Albo Pretorio del Comune dal 11/02/2010 al 12/03/2010, come pure all'Albo della Provincia di Verona dal 16/02/2010 al 18/03/2010, sul sito internet del Comune di Casaleone dal 11/02/2010, nonché a mezzo stampa, nei giornali sia di diffusione locale che nazionale: quotidiano "L'Arena" del 14/02/2010, quotidiano "Il Gazzettino" del 17/02/2010, Bollettino Ufficiale della Regione n. 18 del 26/02/2010.

#### Alcune considerazioni inerenti specifiche tematiche:

I Centri Storici, i nuclei rurali di antica origine e gli edifici singoli sparsi sul territorio aventi valenza paesaggistica ed ambientale.

La tutela dei Centri Storici, o meglio la necessità della tutela del loro valore storico, architettonico ed identitario, è uno degli argomenti tipici della pianificazione urbanistica. Il D.M. 1444/68 definiva i centri storici come: "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, agli agglomerati stessi."

La Regione Veneto, alla fine degli anni 70, con l'emanazione della L.R. 80/1980, all'art. 2, così li definisce: 1° comma " Si considerano C.S. gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, il segno di formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali."

2° comma: " Costituiscono parte integrante di ciascun C.S. le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso."

L'obiettivo della L.R. n. 80/1980 è quello di: "promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei C.S. e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale, rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria."

Obiettivo strategico del PAT/PATI, è quello della conservazione dei C.S., dei Nuclei Rurali di antica origine e degli edifici singoli sparsi sul territorio aventi valenza paesaggistica ed ambientale, meglio, consolidare il già strutturato patrimonio conoscitivo, cioè nel quadro conoscitivo vanno inserite tutte le schede predisposte ai sensi della L.R. 80/80, e se del caso

aggiornate ed implementate. Il PAT deve inoltre precisare con quali strumenti, con quali margini di flessibilità e a quali condizioni si potrà intervenire nei C.S.

In ultima analisi, l'obiettivo imprescindibile sia nella visione strategica (PAT/PATI) sia nelle modalità operative (P.I) è quello che i C.S. sono patrimonio della collettività, espressione della cultura e della storia veneta assolutamente insostituibile e non modificabile.

Pertanto, in sede di PI, non potranno essere individuate come "consolidato", implementazioni di aree di contorno del C.S. ora previsto dallo Strumento vigente, finalizzate alla edificazione che, contrasterebbe con i principi precedentemente citati sia del D.M. 1444/68 che della L.R. 80/1980.

Si ritiene che l'estensione del perimetro dei Centri Storici non possa che discendere da un'approfondita valutazione storico-conoscitiva. Il PI perciò dovrà, ai sensi dello specifico articolo delle NTA verificarne la compatibilità nel rispetto degli obiettivi di conservazione e valorizzazione dei C.S.

#### CENTRI STORICI E VILLE VINCOLATE

I centri Storici, i beni culturali, le ville vincolate ecc..., sono normati dagli articoli 8.5 e 12, delle NT.

Al riguardo del Centro Storico vigente (art. 8.5), non viene previsto che l'attuale perimetro, "possa essere modificato in sede di formazione del P.I. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme".

Nella tavola 1, sono stati individuati i perimetri dei vigenti C.S. (P.R.G.) oltre che al Vincolo monumentale di alcune ville presenti sul territorio ma, non sono stati individuati, le Ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, anche gli altri edifici o Corti Rurali di Antica origine, di cui alla ex L.R. n. 24/85 art. 10. Si prescrive pertanto che le tavole del PAT, n. 1 e 2 vengano aggiornate in funzione di quanto appena esposto.

In riferimento ai gradi di protezione da attribuire agli edifici e ai complessi di valore monumentale e testimoniale, presenti sia all'interno del C.S. come per gli edifici di valore storico esterni al citato C.S., non risultando chiaramente esplicitati gli interventi ammissibili per ciascun grado di protezione, come previsto dall'art. 40, comma, 3 lett. b), della L.R. n. 11/2004, visto il DPR n. 380/2001 dove non si fa riferimento ad unità edilizie, considerato che il PAT non può prevedere percentuali di volumetria, altezze o altri dati che esulano dalla sua competenza, e considerato che diversi edifici ricadano anche nel territorio agricolo, si prescrive, la sostituzione dell'articolo 8.5 precedentemente citato, con quanto di seguito esposto:

#### "Art. 8.5 – Centri Storici.

##### Contenuti

*Negli elaborati del PAT sono individuati come Centri Storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.*

*Costituiscono parte integrante di ciascun Centro Storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.*

##### Direttive

*Il PI verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti NTA, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:*

- a) *tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;*
- b) *attribuire idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;*
- c) *individuare ambiti da assoggettare al recupero o a studi particolareggiati del patrimonio edilizio esistente;*
- d) *individuare puntualmente il sedime delle nuove costruzioni;*
- e) *disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;*
- f) *individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;*
- g) *disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;*
- h) *individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali*



bellezze;

- i) favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;  
j) previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

Prescrizioni e vincoli

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti, fatta salva la possibilità di procedere a variazioni degli strumenti urbanistici attuativi e dei gradi di protezione vigenti in conformità con le direttive del presente articolo e degli indirizzi di cui alle presenti NT.

Art. 8.6 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40.

Rif. Cartografia Tav. 2 Carta della Invarianti.

Tav. 4 Carta della Trasformabilità.

Contenuto

Il P.A.T. riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Direttive

Il P.I. deve condurre un'attenta ricognizione sia sui fabbricati già schedati, anche se non individuati dal P.A.T., come beni ambientali da previgente Piano, sia sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponenti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;



**Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

**Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.**

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

**Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico in coerenza con l'intorno;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

**Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

**Prescrizioni e vincoli**

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della L.R. n. 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel P.A.T., possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n. 1 o n. 2.

Prima dell'approvazione del P.I. sono confermate le vigenti tipologie di intervento."

**CONTESTI FIGURATIVI**

Sempre al riguardo dei Centri Storici, delle ville vincolate o classificate e dei Nuclei rurali di antica origine, non risulta che siano stati individuati nelle tavole del PAT, e neppure sia stato

previsto un articolo relativo ai contesti figurativi, come d'altro conto previsto dall'art. 40, 4° comma e art. 41, comma 1 lett. l), richiamato anche dall'art. 13.

Per cui, al fine di rendere più attuale la normativa a fronte dei tre Contesti individuati:

- 1) via Colombara-Villa Colombara;
- 2) Corte Borghesana;
- 3) Corte Castellazzo.

La seconda e la terza confinanti, per dar modo al P.I. di operare in modo congruo, si inserisce il successivo articolo che andrà inserito in normativa a seguito dell'art. 8.6 riguardante i Centri Storici, ville vincolate ed edifici o Corti Rurali di interesse storico-artistico-testimoniale.

Va da se che il P.I. potrà individuare ulteriori Contesti figurativi di minore entità.

Si prescrive che, qualora nell'ambito dei contesti Figurativi individuati, siano presenti edifici residenziali, o Aziende Agricole, potranno essere sempre ammessi gli ampliamenti degli edifici residenziali esistenti in ossequio comunque a quanto previsto dagli articoli 43 e seguenti della L.R. 11/2004 sulla edificazione in zona agricola, mentre, per le Aziende Agricole, previa stesura del Piano di Sviluppo Aziendale, qualora risulti ammissibile e possibile l'ampliamento o la nuova costruzione, quanto previsto potrà essere realizzato a condizione che vengano edificati nell'intorno di massimo 30 ml. dal centro aziendale. Sono fatte salve le attuali previsioni del P.R.G.

Quanto appena esposto andrà inserito nell'articolo specifico.

Art. 8.7 - Contesti figurativi dei complessi monumentali

- Riferimento legislativo LR n.11/2004 art. 40, comma 4 e art. 41.
- elaborato grafico Tav. 4 - Carta della trasformabilità.

*Comprende le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenti alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.*

DIRETTIVE

*Il PI potrà individuare ulteriori limitati contesti figurativi funzionalmente pertinenti alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.*

*Il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:*

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.

*Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:*

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, parabole, etc ...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, etc ...);

*Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi il PI deve escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.*

*Il PI preciserà inoltre le misure finalizzate a:*

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

*Prima dell'approvazione del PI, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, etc...) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificamente autorizzate dalle competenti autorità.*

CONI VISUALE.

Non risulta che nell'elaborato tavola 4, siano stati individuati dei cono visuale, finalizzati alla tutela del paesaggio agrario o di bellezze architettoniche e naturali presenti sul territorio, conseguentemente non è stato previsto alcun articolo nelle NT.

Considerata comunque la carenza di un apposito articolo, con il quale il P.I. potrà eventualmente operare, qualora si ravveda la necessità di individuare cono visuale di minore entità, si inserisce il successivo articolo che andrà ad integrare le NT del PAT (possibilmente dopo l'art. 13).

Art. - Coni Visuale

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41.

Rif. Cartografia: Tav. Carta della Trasformabilità.

"CONTENUTO

Il P.A.T. ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopdonali, ecc..)

DIRETTIVE

Il PI, recepisce ed integra le previsioni del PAT dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori (anche predisponendo apposite schede di dettaglio)..

Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di ml. 50 per i punti dominanti singoli e ml. 100 per elementi lineari quali sentieri, strade ecc....)."

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal P.A.T. sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela indicato nell'apposito allegato, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite."

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Nella cartografia del PAT, Tav. n. 4, vengono individuate le aree definite come "Urbanizzazione consolidata", con apposita grafia.

Si rileva comunque che detta grafia risulta uniforme tra il consolidato residenziale, e servizi alla residenza e quello produttivo. Non viene fatta alcuna distinzione per le aree soggette nel PRG a Strumenti Attuativi (SUA o PUA) non ancora realizzate e/o convenzionate (ATO 1 quadrante nord del territorio produttiva - ATO 3 e 4 residenziale) alcune anche di notevole entità, poste principalmente a sud e ovest del capoluogo, e a sud della frazione di Sustainenza. Si prende atto di quanto proposto, prescrivendo comunque che per le aree di espansione, per le quali non sia ancora stato approvato il PUA e nemmeno convenzionate, ancorchè dette aree non sottraggano SAU, andranno individuate con le linee preferenziali di sviluppo.

Pertanto, l'articolo 10.1 delle NT "Aree di urbanizzazione consolidata", andrà adeguato a quanto appena esposto.

EDIFICAZIONE DIFFUSA

Premesso che Edificazione diffusa si intendono ambiti caratterizzati dalla presenza di edificato di un certo rilievo - spesso identificato con un toponimo che ne riconosce il carattere di borgo - oppure da edificazione diffusa che non è in contrasto con l'uso agricolo del territorio. Di norma si rileva una corrispondenza di tali ambiti con le zone E4 e con le aree di completamento extra-urbane e/o periurbane, poiché i criteri di individuazione sono analoghi. Pertanto l'Edificazione Diffusa è definita come "ambiti con caratteristiche di nucleo, di cui in gran parte già previsti dal PRG vigente, ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l'edificazione in zona agricola (art. 44 della L.R. 11/2004)". Pertanto "vanno inseriti in questa classe le zone E4 (qualora non censite come Centro storico) e le aree già zonizzate con classificazione residenziale dal PRG vigente, come le C1 extraurbane."

Sempre al riguardo degli "Ambiti dell'edificazione diffusa", si rammenta che: "Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione.

All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate"



Tali ambiti o nuclei possono essere individuati anche quali ambiti prioritari per l'applicazione del credito edilizio eventualmente maturato nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo.

Ora, da un confronto con il PRG del Comune di Casaleone, si condivide l'individuazione di edificazione Diffusa come proposta, con l'eccezione di tre aree, una posta a nord/est del territorio, individuata con la lettera A, la seconda a nord/ovest, individuata con la lettera B, e la terza a nord.

Non si concorda con la definizione conferita, in quanto per l'area individuata con la lettera A, nel PRG è classificata come "ZTO Fc" con la presenza di un singolo edificio, mentre la seconda area, lettera B, nel P.R.G. è classificata in zona agricola E2, con la presenza di un paio di edifici.

Si prescrive pertanto che:

- Area A – considerato all'attualità si tratta di una zona F, andrà individuata nella tav. 4 del PAT come area per Servizi.
- Area B – considerato che l'area non presenta le caratteristiche di Edificazione Diffusa come sopraesposto, andrà riportata in zona agricola.
- Area C – considerato che all'attualità una parte è ora classificata come zona Fc, andrà individuata nella tav. 4 del PAT come area per Servizi, mentre la rimanente parte, ora classificata E4, andrà individuata come Edificazione Diffusa.

In riferimento al parere della Direzione Agroambiente, precisato che le attività agricole e/o le Aziende Agricole devono essere collocate e mantenute in zona Agricola, nonché quanto sopra esposto relativamente alla definizione dell'Edificazione Diffusa, si prescrive che l'area ora classificata come ZTO E2 posta a sud di Via Battisti (lettera D), debba essere ricompresa in zona Agricola.

Sempre al riguardo dell'Edificazione Diffusa, considerato che l'area posta lungo la via Ghiacciaia, in particolare la porzione verso sud (lettera E), non esiste alcun edificio, si stralcia detta porzione. Si potrà comunque fare riferimento alle norme di flessibilità del PAT e successivamente del P.I.

Per ultimo, sempre in attuazione degli Atti di Indirizzo, specifici provvedimenti della L.R. n. 11/2004, in particolare la DGR n. 172/2010 e la DGR n. 3178/2004, come modificata dalla DGR n. 329/2010, si prescrive che gli edifici e le pertinenze che fanno parte di un'Azienda Agricola, qualora ricompresi all'interno dell'Edificazione Diffusa, andranno riportati in zona agricola.

#### LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO

Al riguardo delle "Linee preferenziali di sviluppo" che, in linea di massima si condividono, si rileva che quella posta all'interno della proprietà della ditta "Bozzola" (ATO6), non risulta coerente con quanto previsto dagli Atti di indirizzo di cui alla DGR n. 3178/2004. Considerato comunque che tale attività è esplicitamente citata nell'elaborato "Norme di Attuazione ATO", riguardante in particolare l'ATO n. 6 Val Chiusa, punto 2.2, 4° allinea, si prescrive che l'ambito ora individuato come "Limiti fisici alla nuova edificazione", venga sostituito con il perimetro riguardante "Aree da assoggettare ad Accordo di Programma di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004."

#### AREE DESTINATE A STANDARD

Considerato che la dotazione delle aree a servizi del PAT è definita dall'art. 31 della L.R. 11/2004, e visto che il primo comma dell'art. 10.9 delle NT definisce tali aree come "a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc...) la cui ...", si rileva che nella tavola 4, risulta individuata una sola area con destinazione a standard, definita come "Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza".

Si condivide l'individuazione, comunque si prescrive che nella tav. 4, qualora vi siano presenti sul territorio, altre aree destinate a servizi, aventi comunque una certa entità, e già in



proprietà o in uso del Comune (es. aree scolastiche comunali o sovracomunali che non risulta siano state individuate) dovranno essere individuate.

Eventuali previsioni di nuove aree o ampliamenti delle esistenti, di una certa entità e valenza, andranno individuate con puntuale simbologia secondo quanto prevedono gli Atti di Indirizzo regionali, DGR n. 3178/2004 e s.m.i, senza alcun perimetro puntuale, altrimenti la previsione del PAT diverrebbe conformativa e quindi aree preordinate all'esproprio.

#### AREA AGRICOLA

Al riguardo della "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", come rilevato nel proprio parere dalla Direzione Agroambiente, sono stati individuati gli allevamenti zootecnici intensivi presenti sul territorio comunale, in quanto elementi generatori di vincolo, ma che non sono state rappresentate le relative fasce di rispetto (classe b0105021/07-facoltativa), se pur da intendersi come vincolo dinamico, non cogente ma ricognitivo. Inoltre, nulla è stato rilevato di eventuali ulteriori allevamenti presenti nei territori dei Comuni limitrofi che, potrebbero estendere il vincolo nel Comune di Casaleone.

Si prescrive che tale carenza venga risolta, aggiornando la cartografia in sede di Conferenza dei Servizi decisoria

#### PIANI D'AREA – PALUDE DEL BRUSA' – PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI

Si rileva che nella tavola n. 1 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", i due Piani d'Area sono individuati con la stessa grafia. Si prescrive, considerato che il Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" non è ancora stato approvato, che vengano individuati con grafie diverse. Tale individuazione dovrà essere riportata anche nella tavola 4.

Inoltre in entrambe le tavole 1 e 4 andranno individuati i perimetri dei due Piani d'Area. Sarà il P.I. a definire la disciplina delle aree.

#### PTRC – PIANO TERRITORIALE REGIONE DI COORDINAMENTO

Considerato che in data 17 febbraio 2009 n. 372 è stato adottato da parte della Giunta Regionale il nuovo PTRC appare necessario e doveroso introdurre il seguente richiamo a livello normativo: Visti gli art. 72 Norme transitorie, e 73 Efficacia del PTRC, ma più importante le Norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n. 11/2004, laddove al comma 2 prevede che: " *Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani*".

Pertanto, le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 372 del 17.02.2009, comportano per il PAT e conseguentemente per il PI, l'applicazione del regime di salvaguardia appena citato.

#### ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO

Appare doveroso infine precisare che, come per la perequazione urbanistica, va affermata anche per gli Accordi Pubblico/Privato la natura "strumentale" dell'istituto, finalizzata a garantire la condivisione e la concreta attuabilità di alcune (certamente non tutte) scelte operate dallo strumento di pianificazione urbanistica o territoriale, e non a determinarne in maniera compiuta e definitiva i contenuti. In sintesi si ritiene di affermare che l'utilizzo degli accordi Pubblico/Privato va inteso come apporto "partecipativo" da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche, e come tale non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli Accordi Pubblico/Privato accedono.

Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di PAT non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono pertanto valutati ed approvati dall'Ente deputato. In più, sembra opportuno che il ricorso a tale strumento in sede di PI sia da subordinarsi all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte - necessariamente condivise - di rilevante

interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma delle opere pubbliche.

Pertanto a fronte di quanto appena esposto, eventuali Accordi di Programma stipulati con privati, dovranno uniformarsi a quanto appena citato, a quanto prevede la pianificazione di livello superiore e comunque sempre all'interno delle linee preferenziali di sviluppo del PAT.

#### NORMA DI FLESSIBILITÀ

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

#### RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

La normativa di riferimento, andrà pertanto adeguata a quanto appena esposto.

#### AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE:

Visto l'articolo 10.4 delle NT, al fine di rendere più attuale la possibilità di individuare "ulteriori limitate aree di riqualificazione e riconversione", fissando contemporaneamente, direttive, prescrizioni e eventuali vincoli, si inserisce il successivo articolo che andrà inserito nelle NT del PAT in esame ad integrazione dell'articolo proposto.

"Art. - Aree Di Riqualificazione E Riconversione.

##### CONTENUTO

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o scarsamente collegati alla rete infrastrutturale principale è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2.a del PTCP.

##### DIRETTIVE

Il PI, potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;

- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Il Comune, in riferimento all'articolo specifico delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

#### PRESCRIZIONI

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA."

In considerazione degli eventi meteorologici occorsi nei mesi di novembre e dicembre 2010, si ritiene opportuno che il Quadro Conoscitivo, nonché gli altri elaborati del PAT, vengano integrati con le informazioni relative alle aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico e/o geologico. In tali aree si dovranno opportunamente valutare eventuali previsioni di trasformabilità da effettuarsi in sede di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004.

#### NORME TECNICHE DEL PAT

La normativa del PAT andrà rivista e sistemata a fronte dei pareri espressi dai vari Enti e Direzioni Regionali, nonché da quanto rilevato nelle considerazioni e valutazioni del presente parere.

Inoltre si prescrive che, andrà tolto dalla normativa di PAT qualsiasi riferimento a dimensioni, misure o quant'altro che possa rendere conformativo il PAT in esame.

Infine andrà adeguato anche a quanto verrà di seguito riportato, relativo agli "Orientamenti per le NTA del PAT".

Al riguardo della "Trasformazione della zona agricola - SAU" si rammenta che:

La previsione di incremento del 10% del limite quantitativo SAU consentita dall'atto di indirizzo lettera c) come modificato, andrebbe quantificato già nel PAT.

Qualora non sia previsto nelle NT, andrà aggiunto quanto segue: "In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato."

#### Art. 8.5 - Centri Storici e Beni Culturali

L'articolo andrà modificato ed integrato con quanto esposto nel presente parere.

In riferimento anche a quanto espresso nel proprio parere da parte della Direzione Agroambiente, si inserisce l'articolo di seguito riportato.

#### Art. 9.1 - Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 43, 44, 45.

##### Contenuto

Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive di seguito elencate.

##### Direttive

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati i titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire nelle forme della



dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta; previa relazione agronomica negli altri casi;

- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800mc compreso il volume esistente;
- l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

#### Prescrizioni

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI.

#### Art. 9.2.5 – Vincoli

Aggiungere: *“Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.*

*Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.*

*Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.”*

#### Art. 15 – Sportello unico per le attività produttive (DPR n. 447/1998 e successive modificazioni)

Al fine di adeguare il presente articolo alla normativa attualmente vigente, si prescrive che lo stesso andrà così di seguito rinominato “Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico” e modificato:

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 14, 1.

D.P.R. 447/98, L. 241/1990.

#### Contenuto

Le procedure previste dagli art. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, comma 3, L.R. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

#### Direttive

Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 42, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art. 49 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27.07.2001, n. 2000) e della Circolare 17.01.2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16.01.2007). attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;



pag. 36/41

attività ricadente in zona impropria (e purchè non individuate come opere incongrue o aree di riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare il 80% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 1500mq.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del PATI.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/1998 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

### OSSERVAZIONI

Sono pervenute all'Amm.ne comunale n. 17 osservazioni al PAT, delle quali nessuna riguardante il Rapporto Ambientale e/o con contenuti di carattere ambientale, comunque il valutatore ha analizzato con relativa risposta sia la pertinenza sia la sostenibilità di ogni singola osservazione.

Con nota del 19.07.2010 prot. 9165, pervenuta alla Direzione Urbanistica Regionale il 03.08.2010 prot. 420654, il Comune ha inviato copia delle osservazioni pervenute direttamente in Comune.

Direttamente in Regione non risulta siano pervenute osservazione.

In merito alle n. 17 osservazioni pervenute si espone quanto segue:

N. OSS	N PROT. DATA	CONTENUTO Sintetico e proposta	MOTIVAZIONE
1	Prot. 2147 del 22.02.2010.	I richiedenti sono proprietari di un terreno distinto catastalmente al Foglio VI mappale n. 134, collocato in Via Frittata in capoluogo e zonizzato in E 2 dal P.R.G. vigente, chiedono l'inserimento dell'area in una zona avente possibilità edificatorie per poter costruire tre abitazioni.	La tavola n. 4 "della Trasformabilità" del P.A.T. definisce l'ambito dove è collocato il terreno oggetto di osservazione come "Zona idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" e prevede nell'intorno linee preferenziali di sviluppo. Sarà compito del P.I. determinare le trasformazioni urbanistiche specifiche. Respinta, si tratta comunque di materia di competenza del P.I.
2	Prot. 2316 del 24.02.2010.	Osserva che non tutta la superficie compresa nella porzione identificata come "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva (Tav. 4)", è edificata e sarebbe opportuno nel PI che queste minuscole porzioni di aree ancora libere, al fine di mantenere e sviluppare le funzioni agricole presenti, fossero classificate come ZTO E agricola.	L'ambito delle "Aree di urbanizzazione consolidata" riprende le zone urbanizzate A, B, C, D, ed F del P.R.G. all'interno delle quali in qualche caso emergono delle minuscole porzioni di terreno non edificato anche se zonizzato dal P.R.G. Il Piano degli Interventi andrà a definire puntualmente nella scala adeguata i limiti ed i perimetri delle aree consolidate. Respinta, si tratta comunque di materia di competenza del P.I.
3	Prot. 2656 del 03.03.2010.	Osserva che sull'edificio di sua proprietà sito in via Oppi 16, è stata prevista la realizzazione di una futura strada di collegamento e chiede che venga spostata sulla via già esistente in vicolo Baden Powell.	Le indicazioni grafiche contenute nella citata Tav. 4 non hanno valore confermativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli come ribadito nelle N.T.A. Le indicazioni di strategie pianificatorie e vettori veicolari sono riferiti ad obiettivi e sarà il successivo progetto puntuale dell'opera, e/o il P.I. a precisare l'effettiva collocazione e conformazione. Nel merito dell'osservazione effettivamente la grafia della previsione della nuova viabilità risulta leggermente spostata rispetto alle strade esistenti. Si concorda con lo spostamento in modo da collimare la simbologia con la realtà. L'osservazione è accoglibile, e pertanto sia aggiornata la cartografia.
4	Prot. 1103 del 29.01.2010.	Il proponente è proprietario di un lotto di terreno posto in via Colombara previsto nel P.R.G. vigente come zona "FS" a	Trattandosi di area di piccole dimensioni, che pertanto non rientra tra i casi previsti nella categoria "Servizi" come espresso nel presente parere, previa analisi delle aree destinate a Servizi, come previsto dalla

pag. 37/41

		servitù per la realizzazione di impianti sportivi per circa 3.400 mq soggetti ad esproprio, chiede che tale area venga destinata a verde privato vincolato.	DGR n. 3178/2004 e s.m.i, si rinvia al P.I. la puntuale classificazione urbanistica dell'area. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I. Si rinvia al parere n. 2 del 15.04.2011 della commissione regionale VAS.
5	Prot. 2964 del 10.03.2010.	I proponenti sono proprietari di terreni posti in via Belfiore al Foglio 15 mappali 200 - 199 - 269 - 159 - 93 che sulla Tavola n. 4 del P.A.T. ricadono all'interno del Piano d'Area della Palude del Brusà. Si chiede la possibilità di inserire tale terreno quale area con linea preferenziale di sviluppo da confermare successivamente nel P.I. tenendo conto che attorno al lotto sono presenti altre zone edificabili.	L'ambito naturalistico collocato tra i comuni di Cerea e Casaleone è normato dallo specifico strumento. L'osservazione non è accoglibile nell'ambito delle pianificazioni del PAT.  Si rinvia al parere n. 2 del 15.04.2011 della commissione regionale VAS.
6	Prot. 3452 del 19.03.2010.	I richiedenti sono proprietari di un terreno, Foglio 10 map. 27 evidenziato nella Tavola 4 del P.A.T. come zona edificabile, chiedono di verificare la possibilità di ottenere l'accesso al lotto di mq 1.238 dalla via pubblica che porta al campo sportivo di Sustinenza.	La richiesta non può trovare risposta nelle possibilità pianificatorie del PAT in quanto determinare accessibilità puntuali a lotti privati è compito dapprima del P.I. e successivamente dei PUA, piani urbanistici che per loro caratteristica e natura entrano nel dettaglio. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
7	Prot. 3952 del 01.04.2010.	Il richiedente è proprietario di un terreno pin via G. Marconi censito catastalmente al foglio 3 mappali n° 274 - 275 - 276 zonizzato parte come C 1 e parte in E 2 dal P.R.G., evidenzia che una porzione del terreno sulla Tav. 4 del PAT è inserito in zona residenziale e la rimanente in zona aperta, chiede di verificare la possibilità di prevedere una linea preferenziale di sviluppo sulla porzione di area agricola da confermare nel successivo P.I..	Non si concorda al riguardo dell'inserimento di una linea preferenziale di sviluppo, si rinvia alle norme di Flessibilità del P.I. previste nel presente parere. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
8	Prot. 3968 del 01.04.2010.	I richiedenti proprietari di un terreno in via Capo di Sotto, Foglio 14 map. 347 - 348 - 349 - 350 posto in zona A1 - B1 - E2 sul P.R.G., evidenziano che sulla Tav. 4 del PAT il terreno ricade parte in zona residenziale e parte in zona agricola, chiedono di verificare la possibilità di spostare l'area con linea preferenziale di sviluppo di fronte all'abitazione del Sig. Guerrino o di ampliare questa nell'area agricola adiacente per poter realizzare un nuovo edificio.	Non si concorda al riguardo dell'inserimento di una linea preferenziale di sviluppo, si rinvia alle norme di Flessibilità del P.I. previste nel presente parere. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
9	Prot. 4202 del 09.04.2010.	Il richiedente è proprietario di un terreno sito in via Leonardo Da Vinci, foglio 13 mapp. 700 - 813, evidenzia che sulla Tav. 4 del PAT il proprio terreno ricade nelle aree di urbanizzazione consolidata, mentre sul P.R.G. è zonizzata come servizi chiede di verificare	Si rinvia a quanto esposto nel presente parere al riguardo delle aree per le quali non è ancora stato approvato il PUA e convenzionato. Per cui l'area andrà individuata nella tavola 4 con linea preferenziale di sviluppo. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.

pag. 38/41

		la possibilità di inserire detto terreno come zona agricola E da confermare nel P.I.	
10	Prot. 4206 del 09.04.2010.	<p>Il richiedente è proprietario del fabbricato sito in via Roma, Fg. 7 map. n. 176 e 332 inserito nel P.R.G. come Z.T.O. "E2 - 113 11" e titolare dell'attività di produzione mobili con sede secondaria in via Roma osserva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• che il perimetro del PAPAB in precedenza escludeva l'attività e l'abitazione;</li> <li>• che il P.A.T. include l'attività e l'abitazione non valutando la situazione del contesto dove ci sono anche altre attività adiacenti e probabilmente escludendo ogni tipo di intervento.</li> </ul> <p>Chiede la verifica di tali indirizzi affinché si valuti la possibilità di poter apportare le modifiche alla situazione urbanistica dell'area interessata.</p>	Visto il P.R.G. vigente, visto l'ambito del PAPAB, si provvede ad apportare le dovute correzioni ai perimetri del Piano d'Area nelle tavole 1 e 4 del PAT. Si rinvia comunque a quanto esposto nel presente parere al riguardo dei due Piani d'Area presenti sul territorio. L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.
11	Prot. 4216 del 09.04.2010.	Lo scrivente osserva alcuni punti non esatti nel riportare il perimetro del PAPAB e di verificare la posizione delle piste ciclabili in particolare quella che insiste su via Suspirognà.	Si rinvia a quanto esposto nel presente parere al riguardo dei due Piani d'Area presenti sul territorio. Rammentando che il PAT non è conformativo, si prevede ad una verifica dei tracciati delle piste ciclabili. L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.
12	Prot. 4217 del 09.04.2010.	I richiedenti sono proprietari di immobili costituiti da fabbricati ad uso abitazione e rustico annesso. Con corte pertinenziale e lotto di terreno. Premesso che sulla Tav. 4 del P.A.T. la zona interessata rimane inserita in zona agricola, si chiede la possibilità di allargare l'ambito dell'edificabilità diffusa vista la presenza di abitazioni o di prevedere una zona con indicata l'espansione preferenziale per le residenze. Si fa presente che gli edifici e le aree in esame non hanno alcuna relazione con l'attività agricola.	Non si concorda al riguardo dell'inserimento di un nuovo ambito di Edificazione Diffusa, si rinvia alle norme di Flessibilità del P.I. previste nel presente parere. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
13	Prot. 4226 del 09.04.2010.	Chiede che nel PAT venga prevista la possibilità di inserire sul proprio terreno dell'ex Risificio sito in via Baldiere n. 2 un maneggio cavalli a scopo didattico ricreativo.	Non si tratta di materia di competenza del PAT, ma bensì del P.I. comunque sempre nel rispetto di quanto prevedono gli articoli 43 e seguenti della L.R. 11/2004, e delle <b>norme igienico-sanitarie</b> . Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
14	Prot. 4227 d del 09.04.2010.	Si chiede che sull'edificio sito in via Baldiere 2 (ex Risificio) di notevoli dimensioni le tre residenze sovradimensionate esistenti siano frazionate in sé, senza ampliamento di volume.	Non si tratta di materia di competenza del PAT, ma bensì del P.I. comunque sempre nel rispetto di quanto prevedono gli articoli 43 e seguenti della L.R. 11/2004. Respinta, si tratta di materia di competenza del P.I.
15	Prot. 4236 del 09.04.2010.	Il centro aziendale è posto all'interno di un fondo rustico di proprietà che annovera una vasta superficie di terreni	Premesso che le indicazioni grafiche contenute nella Tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e/o ad una puntuale progettazione.

		<p>agricoli e di molteplici fabbricati con ampi corpi di fabbrica raggruppati adibiti a magazzini, impianti tecnologici, serre fisse, ecc. Dagli elaborati di P.R.G. e dalle tavole del P.A.T. viene riportata la realizzazione di una rotatoria e di una nuova strada comunale di progetto che sopraelevandosi per superare gli scoli Palanca e Canossa andrebbe a collegare l'altra strada comunale in località "Boccone". Con la presente si chiede una modifica e di adottare un nuovo percorso alternativo al fine di salvaguardare l'intero complesso aziendale. Lo spostamento più a nord della nuova strada con una variante alla rotatoria, andrebbe a salvaguardare tutti i fabbricati con relative corti e giardini.</p>	<p>considerato comunque che un lieve spostamento della previsione viaria verso nord tutela l'attività agricola presente, si concorda. L'osservazione risulta accoglibile, si provvederà ad modificare la cartografia.</p>
16	Prot. 4309 del 12.04.2010.	Si chiede l'inserimento dei terreni classificati al Fg. 14 mapp. 131 - 250 - 132 - 887 - 875 nel P.A.T.	Le aree oggetto di richiesta, sono comprese all'interno del PAPAB, al cui perimetro e normativa si rinvia. Si rileva inoltre che l'istanza non specifica quale destinazione sia richiesta. Respinta.
17	Prot. 4310 del 12.04.2010.	Si chiede l'inserimento del P.A.T. dei terreni classificati alla Sez. A - Fg. 4 mapp. 12 - 12b - 13.	Le aree oggetto di richiesta, sono comprese all'interno del PAPAB, al cui perimetro e normativa si rinvia. Si rileva inoltre che l'istanza non specifica quale destinazione sia richiesta. Respinta.
18	Prot. 10881 del 07.11.2011.	Osservazione inviata anche al Comune. Rileva un errore nella tabella del Dimensionamento della ATO 6 "Val Chiusa", nel senso che quanto previsto al punto 2.2 delle NT delle ATO, "ammissibilità del potenziamento della struttura agro-produttiva", non trova riscontro nel dimensionamento. Chiede che venga adeguata la tabella del dimensionamento permettendo un ampliamento pari al 50% delle superfici coperte esistenti.	Si riscontra l'errore della tabella del dimensionamento che non tiene conto di quanto dispone il punto 2.2, 4° allinea della ATO 6 "Val Chiusa". Si richiama quanto esposto anche al punto 2.2, 4° allinea delle NT delle ATO, dove la possibilità di ampliamento è fissata nella misura massima del 50% delle superfici coperte esistenti, previo accordo di Programma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con finalità di pubblica utilità (viabilità, servizi, ecc...) Parzialmente accolta.

In merito all'osservazione pervenuta direttamente in Regione si espone quanto segue:

N.	NOME	CONTENUTO	REGIONE
1RV	Prot. 513947 del 04.11.2011.	Osservazione inviata anche al Comune. Rileva un errore nella tabella del Dimensionamento della ATO 6 "Val Chiusa", nel senso che quanto previsto al punto 2.2 delle NT delle ATO, "ammissibilità del potenziamento della struttura agro-produttiva", non trova riscontro nel dimensionamento. Chiede che venga adeguata la tabella permettendo un ampliamento pari al 50% delle superfici coperte esistenti.	Si rinvia alle valutazioni esposte nell'osservazione pervenuta anche al Comune, catalogata al n. 18.

Vista

- la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;
- la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica;



pag. 40/41

- la Validazione del Quadro Conoscitivo di cui al decreto del dirigente regionale della Direzione Urbanistica n. 90 del 24.10.2011.

Ritenuto che sono da recepire integralmente le indicazioni contenute nei pareri:

- Consorzio di Bonifica "Agro Veronese Tartaro Tione" con nota n. 6279 del 24.11.2009.
- Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" con nota n. 4956 del 06.10.2009.
- Dell'Unità periferica del Genio Civile di Verona, Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco con nota n. 692425 del 11.12.2009.
- della Direzione Foreste con parere del 19.05.2011.
- della Valutazione di Incidenza Ambientale n. URB/2009/93 del 12.10.2009.
- Della Commissione Regionale VAS n. 105 del 18.12.2007.
- Della Direzione Agroambiente n. 472847 del 08.09.2010.
- Della Direzione Geologia ed Attività Estrattive n. 713280/57.02 del 22.12.2009.
- Della Delibera di Giunta Provinciale di Verona n. 74 del 25.03.2010.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone al Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, di

#### ESPRIMERE PARERE FAVOREVOLE

al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Casaleone (VR), descritto in premessa, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, con le suddette precisazioni e prescrizioni anche in ordine alle osservazioni, e come composto da:

- N. 1 - Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.
- N. 2 - tav. 2 - Carta delle invarianti.
- N. 3 - tav. 3 - Carta della fragilità.
- N. 4 - tav. 4 - Carta della trasformabilità.
- N. 5 - Relazione Tecnica.
- N. 6 - Relazione Sintetica.
- N. 7 - Norme Tecniche Generali.
- N. 8 - Norme di Attuazione ATO.
- N. 9 - Relazione del Quadro Conoscitivo e Banche Dati.
- N. 10 - VAS - Rapporto ambientale.
- N. 11 - VAS - Sintesi non tecnica.
- N. 12 - Quadro Conoscitivo - n. 1 DVD contenente gli archivi digitali di cui all'art. 13, 3° comma lettera d), della L.R. 11/2004 - incluse la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione d'Incidenza Ambientale, ecc...

Per quanto riguarda le osservazioni vale quanto detto nelle considerazioni del presente parere. Il Comune è incaricato della correzione degli elaborati conseguentemente alle modifiche e all'accoglimento delle osservazioni.

#### O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 20 fogli  
Venezia, li 25.01.2012

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS

GIUSEPPE MANOLI



**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

**COMMISSIONE REGIONALE VAS****AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA****PARERE****n. 2 del 15 Aprile 2011**

(o.d.g. 2 del 15 Aprile 2011)

*OGGETTO:* Comune di Casaleone (VR). Rapporto Ambientale al Piano di Assetto del Territorio.

**PREMESSO CHE**

- ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, in attuazione della direttiva comunitaria 2001/42/CE, i Comuni, le Province e la Regione, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, devono provvedere alla valutazione ambientale strategica (VAS) dei loro effetti sull'ambiente al fine di "promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente";
- Questa Commissione, individuata ex art.14 della LR n.4/2008, si è riunita in data 15 Aprile 2011 come da nota n. 179608 del 13.04.2011 del Dirigente della Unità di Progetto Coordinamento Commissioni (VAS – VINCA – NUVV), segretario della commissione;
- Il Comune di Casaleone con note n.1896FO/fo del 12.02.2010, n.6884 FO/fo del 12.07.2010 n.708 FO/fo del 21.01.2011 ha fatto pervenire la documentazione necessaria per ottenere il parere della Commissione VAS;

Il Comune di Casaleone (VR) ha approvato con DGC n. 154 del 14.09.05 e DGC n. 133 del 07.11.2007 il "Documento Preliminare e lo schema di accordo di pianificazione" ai sensi dell'art. 15 della legge urbanistica regionale, per la formazione del piano di assetto del territorio comunale;

In data 15.01.2008 è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione tra Regione, Comune e Provincia di Verona.

In applicazione dell'art. 5 della legge urbanistica regionale 11/2004 è stata avviata la fase di concertazione e partecipazione con gli enti territoriali e le Amministrazioni interessate alla tutela degli interessi pubblici coinvolti nella redazione del P.A.T., oltre che con le associazioni economiche, sociali e politiche portatrici di interessi diffusi nel territorio comunale, mediante incontri di lavoro e pubbliche assemblee.

Il Comune di Casaleone (VR), ha espletato la fase di concertazione e partecipazione ai fini della redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modificazioni, prendendo atto degli esiti dell'avvenuta concertazione e valutando le comunicazioni ed i contributi – diversamente pervenuti – da parte degli enti, amministrazioni, associazioni e soggetti interessati, intervenuti alla concertazione;

Il Comune di Casaleone (VR) con DCC n. 4 del 27.01.2010, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Comunale secondo quanto previsto dall'art. 15 della LR n. 11 del 23.04.04

Come da documentazione presentata, l'avviso dell'avvenuta adozione del Piano in parola è stato affisso all'albo pretorio del Comune, della Provincia e sui quotidiani : "L'Arena " e "Il Gazzettino" del 17.02.10;

Entro i termini, sono pervenute 17 osservazioni due delle quali concernenti aspetti ambientali.

- **PARERE DELLA COMMISSIONE VAS SUL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**  
Questa Commissione, con parere n. 105 del 18.12.2007, aveva espresso parere favorevole sul Rapporto Ambientale Preliminare allegato al Documento Preliminare con le alcune prescrizioni che sono state ottemperate in sede di stesura del Rapporto Ambientale.
- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
Il territorio comunale di Casaleone ha una superficie di 38,29 kmq e conta 6.058 abitanti (dati del 2006).  
La fascia territoriale è particolarmente ricca di acque che nel passato hanno prodotto frequenti fenomeni di impaludamento che sono stati oggetto di numerose opere di bonifica.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

All'interno di questo paesaggio Casaleone si presenta come un ampio territorio totalmente pianeggiante dalla primaria vocazione agricola, agganciato alla ex Statale 10 (Legnago-Mantova) con una piccola lingua di territorio a confine con Cerea.

Il territorio comunale si presenta solcato da numerosi corsi d'acqua ed una complessa rete di canali e di scoli che regimentano le acque che un tempo non trovavano deflusso a causa della scarsa pendenza della pianura. Ad oggi soltanto ristrette fasce a ridosso del Fiume Tartaro sono rimaste paludose e presentano la vegetazione tipica delle zone umide.

Il sistema produttivo si è sviluppato della SR 10, mentre il tessuto abitativo attestato a sud lungo la provinciale che attraversa il capoluogo risulta fortunatamente ancora fisicamente staccato dalle strutture produttive.

Ad ovest lungo la Provinciale è cresciuta la popolosa frazione di Sustinenza, anch'essa quasi priva di un centro riconoscibile ed individuabile.

La fase dell'industrializzazione ha contrassegnato il basso veronese di centinaia di attività delocalizzate legate per la maggior parte alla trasformazione e lavorazione del mobile. Tale fenomeno ha interessato anche Casaleone dove sono ancora presenti molteplici laboratori produttivi in zona impropria.

Il territorio agricolo aperto è ricco di coltivazioni pregiate e particolari e nel contempo si nota la presenza di ambienti naturali tipici della bassa veronese con il sistema dei canali irrigui, i campi coltivati, le emergenze dei lunghi filari d'alberi e delle modeste aree boscate che finiscono nelle corti rurali sparse (alcune delle quali dalle importanti caratteristiche storico-architettoniche).

L'attività prettamente agricola, che oramai assume caratteristiche intensive, con difficoltà dialoga con la naturalità del paesaggio originale ancora riconoscibile nell'ambito dell'Oasi della Palude del Brusà.

La parte est del territorio è infatti interessata dalla presenza del perimetro del Piano d'Area Palude del Brusà che si estende verso Cerea e comprende una modesta porzione del SIC IT3210016 ed è caratterizzata da alcune corti storiche, da scoli naturali e canali irrigui.

Il Comune di Casaleone è attraversato:

- dalla SR10 (ex SS10 Legnago-Mantova) per un tratto di circa 1 km in corrispondenza del lembo nord del territorio comunale, con andamento est-ovest dal confine con il Comune di Cerea al confine con il Comune di Sanguinetto;
- dalla SP47 per un tratto di circa 4 km con direttrice nord-sud nella porzione est di territorio verso in confine con il Comune di Cerea;
- dalla SP47a per un tratto di circa 7 km con andamento sinusoidale (rispetto al territorio comunale) che, provenendo dal territorio comunale di Cerea, attraversa il capoluogo, prosegue per la frazione di Sustinenza e continua per Gazzo Veronese.

Per quanto concerne la viabilità su ferro il comune è interessato a sud (per un tratto di circa 6,5 km) dal passaggio della linea ferroviaria Legnago-Mantova in via di dismissione. Per la stessa è stata prevista la riconversione in linea metropolitana di superficie con la possibilità di affiancamento di una viabilità alternativa di connessione.

Va considerata anche la previsione realizzativa della nuova autostrada "Nogara-Mare" (collegata con Mantova e con la Valdastico Sud) che attraverserà il comune in posizione baricentrica con direttrice ovest-est per un tratto di circa 8 km ed i conseguenti raccordi con la viabilità esistente (SR 10).

#### - IL QUADRO AMBIENTALE

Il quadro conoscitivo è stato integrato rispetto al precedente Rapporto Ambientale Preliminare fornendo dei dati più aggiornati anche in seguito alle integrazioni richieste in fase di istruttoria.

#### - CRITICITÀ AMBIENTALI

##### Aria

Il comune di Casaleone, per quanto riguarda il PM10, è a rischio di superamento dei limiti previsti dal DM 60/02.

Secondo il PRTRA è classificato come zona A2, ovvero come comune che non contribuisce direttamente all'inquinamento ma che risente degli effetti di un inquinamento diffuso sul territorio.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### Acqua

Il territorio è attraversato da numerosi corsi d'acqua. I più importanti sono il Fiume Tartaro ed il Fiume Menago. In dettaglio, partendo da ovest si trovano il Tregnone, il Tartaro, il Sanuda, il Dugal, lo Scolo Rabbiosa, lo Scolo Canossa, lo Scolo Palanca, lo Scolo Boldiere. Alcuni di questi nel tempo sono stati regimati con importanti interventi sulla canalizzazione di scolo al fine di garantire un soddisfacente grado di sicurezza idraulica.

Rimangono comunque alcune situazioni critiche segnalate a rischio di esondabilità:

- lungo il Fiume Tartaro a confine con il Comune di Gazzo Veronese per una superficie interessata di circa 9 ha;
- lungo il Fiume Tregnone (per una lunghezza di circa 6 km pari a tutto l'attraversamento del territorio comunale) per una superficie interessata di circa 145 ha;
- lungo il Fiume Menago (per una lunghezza di circa 400 m) a confine con il Comune di Cerea per una superficie interessata di circa 10 ha.

Il fiume Menago presenta valori di I.B.E. che indicano un progressivo peggioramento delle condizioni qualitative. Si passa infatti da un ambiente lievemente inquinato (classe 2) nel tratto a monte del Comune di Casaleone, ad un ambiente molto inquinato (classe 4) a valle del territorio comunale. Lo stesso andamento viene riscontrato con la misura del livello di inquinamento da macrodescrittori. Si passa infatti da una classe compresa tra la seconda e la terza nel tratto a monte del Comune di Casaleone alla classe terza di ambiente inquinato a valle del territorio comunale.

Più complessa è la situazione del fiume Tartaro che risente degli scambi d'acqua con il Tione: i valori di I.B.E. indicano anche in questo caso un progressivo peggioramento delle condizioni qualitative. Si passa infatti da un ambiente lievemente inquinato (classe 2) nel tratto a monte del comune di Casaleone, ad un ambiente molto inquinato (classe 4) a valle del territorio comunale. Con la misura del livello di inquinamento da macrodescrittori invece la situazione sia a monte che a valle del territorio comunale rimane costante su livelli di terza classe (ambiente inquinato).

Alle condizioni ambientali negative sopra citate, bisogna aggiungere che il fiume Menago a monte di Casaleone rappresenta condizioni fra le migliori per il bacino idrografico Fissero-Tartaro-Canal Bianco d'appartenenza, mentre il fiume Tregnone rappresenta un esempio negativo. Intermedie sono invece le condizioni del Fiume Tartaro.

Riguardo alle qualità delle acque sotterranee, con riferimento alla prima falda, si evidenzia che le elevate concentrazioni di Ammoniaca, Manganese ed anche Arsenico sono comuni (in modo discontinuo) in tutto il territorio a sud-est di Isola della Scala e Bovolone e derivano da una causa geologica a seguito della presenza nel sottosuolo di torba e argilla.

Sul territorio vi sono numerosi pozzi privati.

La rete acquedottistica di Casaleone, in via di potenziamento da parte dell'AATO Veronese, copre la quasi totalità dei nuclei residenziali presenti. Non sono serviti da rete acquedottistica: tutta la zona delle Valli, la zona ad ovest di Sustinenza e le case isolate. Le abitazioni non servite sono dotate di approvvigionamento autonomo.

Il Comune di Casaleone è servito di rete fognaria (in parte solo nera ed in parte mista) che copre la quasi totalità dei nuclei residenziali presenti. Non sono serviti da rete fognaria: la periferia della frazione di Sustinenza e le case sparse. Le abitazioni non servite quasi sempre scaricano le acque in fosse imhoff private e successive dispersioni superficiali a suolo. In qualche caso si hanno a valle delle imhoff scarichi nel Menaghetto.

Il trattamento dei reflui viene assicurato dall'impianto di depurazione consortile di Legnago-Vangadizza.

### Suolo e sottosuolo

Il territorio della bassa veronese è un'area alluvionale originatasi dall'accumulo di sedimenti trasportati dai ghiacciai e dai corsi d'acqua atesini quaternari che hanno colmato le depressioni lagunari preesistenti. Dal punto di vista geomorfologico, l'area, compresa tra i fiumi Po, Mincio ed Adige, corrisponde ad un solco vallivo creato da un ramo dell'Adige, in seguito abbandonato e occupato dalle acque del Menago, la cui altitudine varia da 15,04 m a 11,00 m s.l.m.. Il bacino del Menago è caratterizzato da terreni poco compatti, costituiti da sabbia e ghiaia: da Villafontana alle Porte di Cerea vi è una depressione delimitata da due conoidi sabbiosi, con banchi di sostanza organica, mentre la zona successiva è costituita da terreni argillosi. Nel Medioevo il Menago si



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

distendeva in ampi meandri, da cui tracimava formando aree di impaludamento. Nel tempo le progressive sedimentazioni di materiale organico, derivato dalla decomposizione delle piante palustri in ambiente anaerobico, hanno determinato la formazione di un substrato di materiale torboso che in certe aree supera i 14 metri di profondità. La falda freatica è in equilibrio con il livello dell'Adige in tutta l'area: tra Nogara, Cerea e Legnago la profondità della falda oscilla tra -1 e -3 m dal p.c..

Nel territorio si verifica la presenza di differenti substrati con le caratteristiche geotecniche, desunte dalle prove geotecniche reperite. Le litologie in profondità sono molto variabili sia in senso verticale che orizzontale. Dal punto di vista deposizionale l'area di pianura era caratterizzata da ambienti da media a medio-bassa energia, con conseguente deposizione di litotipi prevalentemente incoerenti a granulometria relativamente fine, dalle sabbie ai limi sabbiosi e da ambienti a bassa energia e relativa deposizione di argille limose, argille e torbe.

L'elemento geomorfologico più evidente in tutto il territorio comunale è rappresentato dai lembi più meridionali dei dossi fluviali sabbiosi della piana alluvionale dell'Adige ubicati nella parte settentrionale del territorio comunale e costituiscono il sottosuolo per buona parte del territorio a nord di Casaleone. Attorno e parallelamente ai dossi sono presenti tracce di antichi alvei fluviali, visibili maggiormente attraverso l'osservazione delle foto aeree. Il principale è quello relativo al Fiume Menago. Nella parte meridionale i corsi d'acqua presumibilmente si immettevano in un vasto disegno di paludi.

L'area meridionale del comune è stata interessata in epoca storica da attività di bonifica. Mentre alcune aree paludose si possono ancora incontrare lungo il confine orientale del comune lungo il Fiume Menago. E' stata messa in evidenza la presenza di alcuni paleoalvei.

Esistono alcune zone topograficamente depresse nella porzione centrale e sud orientale del territorio comunale.

La classificazione del territorio in relazione alla compatibilità idraulica, realizzata dallo studio incaricato della predisposizione della matrice geologica del Quadro Conoscitivo, è stata ottenuta dall'analisi combinata delle caratteristiche litologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del territorio esaminato, che ha portato ad una suddivisione del territorio in tre classi di compatibilità geologica: zone idonee, zone non idonee e zone idonee a condizione. Sono altresì evidenziate le aree soggette a dissesto idrogeologico.

#### *Aree idonee*

Sono state classificate come aree idonee le zone del capoluogo e località Capo di Sotto e Sustinenza ove sono presenti terreni sabbiosi caratteristici dei dossi fluviali relitti con caratteristiche geotecniche da buone a medie, buona permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda oltre due metri.

#### *Aree idonee a condizione*

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma data la particolare fragilità del territorio, richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme Tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi 01, 02

#### 01 – Idonea a condizione: aree a penalità geotecnica

Si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità. Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel PI mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnica estese all'area interessata dal PAT con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

#### 02 – Idonea a condizione: aree a difficoltà di deflusso





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si tratta di aree penalizzate per la difficoltà di deflusso delle acque superficiali come da indicazione del Consorzio di Bonifica Valli Grandi. Tali problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative.

#### *Aree non idonee*

Sono le "aree non idonee", in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale, sono le seguenti:

- l'area lungo il Fiume Menago e Scolo Fossà a rischio esondazione e ristagno idrico;
- un'area lungo lo Scolo Palanca a rischio ristagno idrico e per penalizzazione geologica;
- un'estesa area a sud del territorio comunale a causa delle scadenti caratteristiche geotecniche dei litotipi, per difficoltà di drenaggio, rischio esondazione tra il Fiume Tartaro e il Fiume Tregnone.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

Sull'intero territorio non sono presenti discariche attive. E' presente una piccola discarica abbandonata denominata "Casaleone" di circa 2.000 mq. E' infine presente un impianto di ecocentro situato a nord del capoluogo.

Dal punto di vista delle attività estrattive sul territorio comunale non sono presenti cave attive. Si segnalano però tracce di precedenti attività estrattive:

- in località Capersa;
- in prossimità del confine comunale con Cerea in loc. S. Antonio;
- lungo lo Scolo Boldiere in prossimità del confine con Cerea.

Il comune è interessato da una fiorente economia agricola legata per lo più alla coltivazione dei cereali, degli ortaggi ed all'allevamento.

Alla Camera di Commercio di Verona risultano 63 allevamenti di diverse tipologie, soprattutto bovini, dislocati sul territorio comunale, la maggior parte dei quali di piccole e/o medie dimensioni.

Per quanto riguarda gli allevamenti intensivi si evidenzia che gli insediamenti sono perlopiù localizzati nel parte meridionale del territorio comunale, dove le aree interessate dalla fascia di rispetto, ovvero interessate dall'impatto ambientale dovuto all'attività zootecnica, sono caratterizzate da bassa o assente densità insediativa oppure di natura non residenziale, tale per cui gli effetti negativi sono meno rilevanti ai fini dell'analisi dello stato ambientale attuale e meno "percepiti" dalla popolazione residente in tali aree

L'unico caso per il quale si rileva una possibile criticità ambientale riguarda la struttura zootecnica adibita ad allevamento di tacchini posta tra il capoluogo e la frazione di Sustinenza.

#### **Rete natura 2000**

Una modesta porzione di territorio, a confine con Cerea, dalle caratteristiche ambientali naturali è interessata dal SIC "Le Vallette-Palude del Brusà" IT3210016 presente all'interno dell'omonima oasi soggetta a specifico Piano d'Area, con tratti che si trovano in stato di parziale degrado e circondata da zone agricole con colture intensive.

#### **Salute umana**

Si evidenzia che il territorio del PAT è interessato da un inquinamento luminoso abbastanza limitato, essendo esterno all'area influenzata dall'asse intermodale e urbanizzato concentrato lungo la direttrice est-ovest dell'autostrada A4. Attualmente il comune non ha adottato un piano di illuminazione pubblica o messo in atto azioni contro l'inquinamento luminoso, così com'era previsto dalla Legge Regionale n° 22 del 27 Giugno 1997. Il valore indicativo ricavato dai dati della Regione Veneto risulta essere compreso tra 100% e 300% di luminanza totale rispetto a quella naturale.

Il comune è inoltre interessato dall'attraversamento di tre linee ad alta tensione. Una di 380 KW che corre per circa 5 km nella porzione ovest di territorio comunale verso il confine con il comune di Gazzo Veronese, una di 132 KW che attraversa il territorio comunale in direttrice est-ovest per una decina di km (scende dal comune di Cerea e prosegue verso Gazzo Veronese e verso la provincia di Mantova) e un'altra di 132 KW

che tange il confine comunale nella parte nord e passa nella zona lungo la Brusà.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo una stima effettuata valutando la documentazione prodotta da Terna (gestore delle reti elettriche), si ritiene che la popolazione soggetta ad inquinamento elettromagnetico sia pari a circa il 3-4% della popolazione totale, in quanto solo una delle linee investe parzialmente, con il campo elettromagnetico da essa prodotto, alcune case nella parte nord e centrale del comune.

– PROCESSO DI CONCERTAZIONE/CONSULTAZIONE

**Il processo di concertazione**

All'interno della fase di concertazione, attivata con Delibera di Giunta Comunale n. 133 in data 07/11/2007, sono stati organizzati gli incontri pubblici ai quali sono stati convocati con avviso prot. n. 3901 tutti i cittadini residenti, i tecnici operanti sul territorio, le rappresentanze economico-sociali, le associazioni portatrici di rilevanti interessi sul territorio e d'interessi diffusi e gli Enti Territoriali, secondo il seguente calendario:

- 20 Aprile 2007 ore 20:30 presso sala "Circolo Noi" di Sustinenza: cittadini abitanti nella frazione di Sustinenza;
- 23 Aprile 2007 ore 18:00 presso sala "Centro Arcobaleno" del capoluogo: tecnici operanti sul territorio;
- 23 Aprile 2007 ore 20:30 presso sala "Centro Arcobaleno" del capoluogo: associazioni operanti sul territorio;
- 27 Aprile 2007 ore 20:30 presso "Auditorium" della scuola media del capoluogo: cittadini abitanti nel capoluogo di Casaleone.

In data 22/02/2008, con lettera d'invito prot. n. 1335, sono stati nuovamente convocati i soggetti di cui sopra al fine di apportare ulteriori osservazioni, analisi, valutazioni al Documento Preliminare e al redigendo PAT:

- 22 Febbraio 2008 ore 15:00 presso sala "Centro Arcobaleno": enti gestori, rappresentanze economico-sociali, associazioni portatrici di interessi rilevanti sul territorio e di interessi diffusi, Enti Territoriali, tecnici operanti sul territorio;
- 22 Febbraio 2008 ore 20:30 presso sala "Centro Arcobaleno": cittadini.

Per garantire idonea pubblicizzazione delle date e degli orari degli incontri, sono stati affissi manifesti in tutti gli esercizi pubblici e nella sede comunale ed è stata data notizia sui giornali locali. Negli incontri è stato illustrato documento preliminare e sono stati invitati i presenti a presentare per iscritto le osservazioni che ritenessero opportune avvalendosi anche dello stampato distribuito a tale scopo.

La partecipazione al primo degli incontri programmati è stata numerosa da parte dei cittadini, mentre la riunione con i portatori di interessi diffusi, gli Enti e le associazioni è andata deserta.

Tutti i suggerimenti e le osservazioni sono stati esaminati dall'ufficio di piano ed il progettista ha redatto un'apposita relazione di risposta ai contributi pervenuti concludendo quanto segue: *"Si prende atto dei contributi pervenuti dai cittadini, purtroppo le richieste e le sollecitazioni appaiono complessivamente a carattere particolare ad eccezione di qualche caso. Si conferma perciò l'impianto generale ed i contenuti del Documento Urbanistico Preliminare che comunque contiene anche se non in forma specifica risposte alle richieste avanzate."*

con Delibera di Giunta n. 67 in data 16/04/2008, è stata formalmente conclusa la fase di Concertazione sul Documento Preliminare di Piano di Assetto del Territorio (PAT) di cui agli artt. 5, 15 e 16 della L.R. n. 11/2004 relativamente al processo di formazione del Piano e quello di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Dopo l'adozione del PAT, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 27/01/2010, il giorno 24 marzo 2010 si è invitata la cittadinanza a partecipare all'assemblea pubblica tenutasi presso l'Auditorium Scuola Media per l'illustrazione del Piano.

Da tali incontri non sono emerse particolari osservazioni che hanno portato l'Amministrazione a considerare "ragionevoli" alternative di Piano.

**Il processo di consultazione**

Con parere n. 105 del 18/12/2007 la Commissione Regionale V.A.S. ha espresso Parere positivo di Compatibilità Ambientale con prescrizioni al Rapporto Ambientale Preliminare (Relazione Ambientale) del Comune di Casaleone.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si è quindi proceduto con la redazione del Rapporto Ambientale definitivo, implementando la Relazione Ambientale con i contenuti richiesti dal D.Lgs. n°152/2006 e dalle disposizioni normative e procedurali richieste dalla Regione Veneto: in particolare sono state prese in considerazione le prescrizioni contenute nel predetto parere ambientale e sono stati integrati e corretti i rispettivi paragrafi.

Il PAT e l'allegato Rapporto Ambientale sono stati quindi adottati con Deliberazione Consiliare n.4 del 27/01/2010.

Successivamente con nota prot. n. 630324/E410.012 in data 01/12/2010 è stato trasmesso l'esito della pre-istruttoria eseguita sulla proposta di Rapporto Ambientale allegata al PAT adottato, dove sono emerse alcune carenze sotto il profilo della metodologia adottata e sono state elencate le prescrizioni al fine del proseguimento dell'iter istruttorio propedeutico all'acquisizione del parere ambientale finale della Commissione Regionale VAS.

In seguito alla procedura di adozione, tutta la documentazione inerente il Piano e l'allegato Rapporto Ambientale è stata trasmessa in copia ai soggetti che hanno competenza amministrativa in materia ambientale, interessati dagli effetti derivanti dall'attuazione del Piano stesso.

Sono successivamente pervenuti i pareri da:

- Genio Civile di Verona
- Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione
- Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese in merito al parere di Compatibilità Idraulica del Piano.

La natura dei pareri pervenuti dalle Autorità Ambientali non ha richiesto un adeguamento della normativa di indirizzo del PAT, in quanto valutata conforme ai principi di tutela e salvaguardia del territorio, bensì solo una semplice integrazione per maggior chiarezza.

Occorre osservare comunque che durante la Fase di Concertazione e la successiva fase di progettazione del Piano e predisposizione delle Tavole cartografiche, è stato mantenuto un continuo contatto con gli stessi enti preposti alla tutela e salvaguardia del territorio e alla gestione di vincoli e ambiti di rispetto (Soprintendenze, ARPAV, Consorzi di Bonifica, Genio Civile, ecc).

#### – GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

##### Gli obiettivi della pianificazione sovraordinata ai quali il PAT si riferisce

La provincia di Verona ha delineato alcune linee strategiche generali, che entrano poi nello specifico per gli ambiti sub provinciali, di cui il Comune di Casaleone rientra nell'ambito relativo alla Pianura Veronese.

Esse integrano nella visione generale del territorio provinciale le specificità delle diverse zone, facendo riferimento più che ai caratteri geografico-fisici alla presenza di fenomeni territorialmente rilevabili.

##### Ambito della Pianura Veronese

Finalità:

Affrontare unitariamente, rispetto ai confini territoriali, l'integrazione e la combinazione tra agricoltura, artigianato, industria e turismo di prossimità.

Obiettivi particolari:

- a. Riqualficazione dell'agricoltura per gli aspetti economico-culturali: *Ottenere e mantenere la pianura veronese come centro di importanza agricola proteggendolo da arbitrarie invadenze estemporanee non qualificate e non giustificate rispetto alle vocazioni riconosciute;*
- b. Promozione delle piccole e medie imprese finalizzate alla fabbricazione di prodotti d'avanguardia: *Rivalutare il tessuto produttivo esistente tipico della pianura veronese*
- c. Qualificazione delle aree artigianali a basso fattore di utilizzo: *Riqualficare le aree finora destinate ad attività artigiane nate spontaneamente senza logica di pianificazione, con l'agglomerarsi di edifici di vario genere, zone riconosciute ora come fonti di degrado dovuto alla limitata utilizzazione efficace degli immobili, oltre che all'inadeguata e scadente dotazione di infrastrutture dedicate;*
- d. Valorizzazione del turismo di prossimità: *Promuovere il territorio della pianura veronese sotto il profilo culturale, naturalistico, ambientale e ricreativo, ottenendo congiuntamente la preservazione e valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche, dei percorsi*



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

*ambientalmente pregevoli che caratterizzano l'ambiente della pianura e delle oasi naturalistiche esistenti.*

#### **Gli obiettivi e le scelte strategiche del PAT**

##### **Sistema Infrastrutturale**

Obiettivi di piano ed azioni strategiche:

- riassetto dell'armatura viaria comunale;
- coordinamento della viabilità sovracomunale e comunale con l'inserimento della previsione autostradale della Nogara – Mare Adriatico Adriatico;
- intervento sulla conflittualità tra viabilità ed i sistemi insediativi e produttivo;
- riqualificazione della viabilità di connessione a livello urbano;
- predisposizione di circuiti ciclabili protetti.

Per quanto concerne la viabilità su ferro il territorio comunale è interessato dal passaggio a Sud della linea ferroviaria Legnago – Mantova ormai dismessa, per la quale è stata prevista dai vari strumenti sovracomunali la riconversione di linea metropolitana di superficie con la possibilità di affiancamento di una viabilità alternativa di connessione.

Per quanto concerne la rete dei collegamenti ciclopedonali il Comune di Casaleone è dotato di una serie di percorsi ciclo – turistici, di interesse anche sovracomunale.

Il PAT provvede inoltre a:

- favorire le condizioni per l'attuazione degli interventi di scala intercomunale;
- ridurre i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico e riorganizzazione degli spazi urbani lungo le strade provinciali;
- disciplinare gli accessi esistenti e di nuova previsione sulla viabilità di livello superiore;
- favorire la realizzazione di un circuito ciclopedonale da integrare nel contesto del turismo culturale di livello intercomunale.

Nel merito del sistema delle reti tecnologiche il P.A.T. si pone l'obiettivo di:

- incentivare operazioni ed interventi tesi a tutelare e salvaguardare il territorio da fenomeni di inquinamento;
- favorire il potenziamento della rete di gestione e raccolta delle acque;
- contrastare gli interventi di impermeabilizzazione selvaggia delle aree;
- tutelare dall'inquinamento la risorsa acqua;
- incentivare forme ecocompatibili di produzione di energia.

##### **Sistema residenziale**

Obiettivi di piano:

- migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti urbani esistenti, cresciuti in maniera lineare lungo la viabilità principale con sistema a pettine individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;
  - ricucire le aree marginali vuote;
  - recuperare i volumi privi di utilizzazione;
  - classificare i vari tessuti edificati;
  - organizzare i nuovi isolati rapportando l'edificazione con gli spazi privati e pubblici.
- In particolare la strategia progettuale del P.A.T. risponde con efficacia alle problematiche che affliggono il tessuto urbanizzato intervenendo per:
- la riqualificazione dei quartieri realizzati negli anni 70/80;
  - la ricollocazione delle numerose attività poste ancora all'interno degli isolati residenziali;
  - recuperare i contenitori smessi posti a ridosso dei nuclei abitati non più legati alla produzione agricola;
  - riorganizzare e connettere le aree di frangia in modo da identificare chiaramente il limite urbano;
  - completare il tessuto abitativo in capoluogo tra le arterie Roma e Frattaia e sviluppare la frazione Sustinenza verso il margine Sud.

##### **Sistema Produttivo**

Obiettivi di piano:

- riorganizzare l'attuale Polo Produttivo utilizzando i terreni a Nord della ex statale n. 10;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- individuare nuove tipologie di attività da inserire anche in relazione alle esigenze di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione delle produzioni agricole;
- migliorare la dotazione di infrastrutture e servizi nelle aree produttive;
- qualificare il tessuto abitativo per sostenere la presenza degli esercizi di vicinato;
- individuare le aree per eventuali grandi strutture di vendita all'interno delle zone produttive esistenti poste a cavallo della ex statale n°10 oppure a ridosso del casello della prevista Nogara-Mare Adriatico;
- disciplinare le attività fuori zona, indicando i criteri per il loro recupero con l'incentivazione alla nuova ricollocazione nell'ambito di aree all'interno di poli produttivi;
- ripensare il ruolo funzionale, delle vie di accesso per una riqualificazione generale dell'asse viario principale.

**Sistema dei servizi**Obiettivi di piano:

- mantenimento delle attrezzature di interesse pubblico già esistenti sul territorio ed in modo particolare tutto il complesso presente nel capoluogo degli impianti sportivi con le strutture scolastiche ed i servizi a livello comunale;
- conferma delle previsioni ancorché non attuate, qualora assumano una connotazione strategica all'interno del disegno urbanistico complessivo come le aree collocate tra il tessuto abitato e il limite della palude del Brusà;
- previsione di recupero di standard urbanistici attraverso la perequazione urbanistica;
- miglioramento della qualità ambientale con aumento della quantità del verde ( pubblico e privato );
- definizione di sistemi di reti di riqualificazione e connessione ambientale;
- potenziamento del verde ai fini della protezione degli insediamenti abitativi con aumento della dotazione all'interno dei Piani Attuativi;
- incentivazione alla realizzazione di servizi che utilizzino fonti energetiche alternative;
- eliminazione delle aree a servizi ingestibili per posizione e dimensione.

**Sistema Ambientale**Obiettivi di piano:

- tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità biologiche, naturali, paesaggistiche, storiche ed ambientali;
- tutela delle aree fragili;
- definizione della soglia di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- attenzione alla funzione ecologica dei suoli;
- salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e recupero del patrimonio edilizio di antica origine;
- mantenimento delle naturalità degli elementi della campagna aperta nonostante la spinta di una agricoltura di coltivazioni specializzate;
- tutela degli ambiti più deboli del sistema ambientale primo fra tutti l'ambito della Palude del Brusà presente all'interno del territorio e le relazioni tra il S.I.C. e le aree contermini;
- salvaguardia delle peculiarità storico – ambientali del paesaggio aperto e costruito;

**Difesa del Suolo**Obiettivi di piano:

- analisi e mappatura degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista ambientale;
- predisposizione di norme specifiche per la disciplina di scarichi fognari, uso agricolo di fertilizzanti, fitofarmaci, erbicidi e spargimento di liquami, eliminazione delle fonti di inquinamento delle falde;
- articolazione concertata con il consorzio di bonifica di azioni e direttive volte al contenimento degli scarichi sul suolo, ed ad un funzionale utilizzo delle risorse idriche;
- articolazione di azioni volte alla riduzione degli effetti indotti degli insediamenti produttivi e dal traffico e cioè inquinamento dell'aria e acustico, prevedendo interventi di mitigazione degli





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

impatti sugli insediamenti residenziali attraverso: barriere arboree, zone filtro, maggiori distanze dalle strade, ecc.

**Paesaggio Agrario****Obiettivi di piano:**

- classificazione e tutela dei fattori ambientali caratteristici del paesaggio rurale;
- salvaguardia del sistema dei corpi idrici naturali tra i quali i fiumi Menago, Tartaro e Tregnone;
- salvaguardia dell'integrità del tessuto agricolo con particolare attenzione all'area attorno alla Palude del Brusà;
- monitoraggio del fenomeno di diffusione dell'insediamento produttivo occasionale e residenziale sparso;
- salvaguardia e potenziamento del paesaggio agrario di interesse storico, ambientale, e per la tutela degli equilibri ecologici e delle biodiversità, garantendo il proseguo dell'attività agricola, anche prevedendo forme integrative al reddito agricolo.

- **GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E SOCIALE DEL PIANO**

- Tutelare la salute pubblica e migliorare la protezione rispetto ai fattori di minaccia
- Assicurare e migliorare la qualità della vita come preconditione per un benessere individuale durevole
- Migliorare l'integrazione tra i sistemi dell'istruzione, formazione e lavoro e il rapporto con il territorio
- Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali e promuovere l'istruzione e la formazione in campo ambientale
- Promuovere la partecipazione pubblica alle scelte territoriali
- Promuovere la ricerca di metodi, strumenti per una progettualità innovativa, finalizzata all'impiego sostenibile delle risorse ambientali
- Valorizzare i beni e le attività culturali quale vantaggio comparato per aumentare l'attrattività territoriale, la coesione sociale, la qualità della vita dei residenti
- Aumentare in maniera sostenibile la competitività delle destinazioni turistiche, migliorando la qualità dell'offerta
- Miglioramento degli ambiti agroforestali
- Favorire il mantenimento delle condizioni ambientali per garantire la stabilità dell'attività agricola locale
- Promuovere concetti di sviluppo sostenibile all'interno delle pratiche agrarie
- Produzione di energia rinnovabile e miglioramento dell'efficienza energetica
- Riduzione degli impatti dovuti ai trasporti
- Aumento dell'efficienza delle infrastrutture e modalità di trasporto.

**GLI ATO**

Gli Ambiti del territorio comunale sono stati suddivisi in base a specifici caratteri geografici, fisico-ambientali e insediativi:

ATO n.1 – Consolidato "Venera"

ATO n.2 – Ambito del Brusà

ATO n.3 – Consolidato di Casaleone

ATO n.4 – Consolidato di Sustinenza

ATO n.5 – Borghesana

ATO n.6 – Val Chiusa

ATO n.7 – Valli Grandi

- **IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il Piano prevede 327.750mc di residenziale e attività compatibili con la stessa per 1.380 nuovi abitanti teorici (il volume residuo del PRG è di 78.500mc) e 300.000mq di industriale/artigianale.

- **LE AZIONI DEL PIANO SUDDIVISE PER AMBITI****ATO 1 – Consolidato Venera**

UNITA' DI PROGETTO COORDINAMENTO COMMISSIONI (VAS-VINCA-NUVV)

10





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Prevede 27.000mc di residenziale per 180 nuovi abitanti teorici, 10.500mc di commerciale/direzionale, 3.000mc di turistico ricettivo, 130.000mq di industriale/artigianale

**Descrizione dell'ambito**

È situato nella parte a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Cerea praticamente a cavallo della Strada Regionale n. 10 Padana Inferiore. Alcune ingombranti attività di deposito e lavorazione in zona propria "D" prospettano sulla Strada R. n. 10, mentre oltre la viabilità a sud è presente l'importante polo produttivo strutturato di Casaleone.

L'edificato, con affaccio diretto sulla Strada Regionale, appare disomogeneo nelle costruzioni e frammentato nelle proprietà, mentre il tessuto interno è ordinatamente disegnato dalle lottizzazioni anche recenti, che hanno consolidato una maglia formata dai lotti produttivi su cui insistono i classici capannoni intervallati da ampie strade ma disadornate e povere di attrezzature.

Sulla viabilità principale le destinazioni commerciali-terziarie hanno pian piano sostituito nel tempo le industriali- artigiane, creando notevoli problemi funzionali e di immagine. Oltre le SR10 a nord il PRG. Prevede il naturale completamento del Polo Produttivo in continuità con quanto previsto dal Comune di Cerea.

L'ATO contiene anche una modesta porzione della Località di Venera, divisa tra i Comuni di Casaleone, Sanguinetto e Cerea, la suddivisione non permette al nucleo di avere una propria identità urbana. In qualche complesso di case sparse permangono attività fuori zona, legate alla produzione e trasformazione del mobile.

**Azioni di Piano**

Il volume residenziale previsto va a completare l'abitato di Venera al fine di dare identità urbana al nucleo urbano che si sviluppa sul territorio di tre comuni.

Per il produttivo il PAT prevede la possibilità di creare superfici coperte fino ad un massimo del 65% del lotto fondiario e di espandersi verso l'area produttiva di Cerea.

È prevista la riqualificazione e valorizzazione del consolidato che si sviluppa lungo la SR10 e Viale Martiri della Libertà.

Per il territorio aperto il PAT prevede il ripristino delle sistemazioni agricole tradizionali, la valorizzazione del reticolo idrografico, i percorsi poderali e le visuali panoramiche.

La parte a sud dell'ambito viene identificata come ambito per la formazione di un parco di interesse comunale.

Ad integrazione sono state fornite maggiori delucidazioni in merito agli ambiti di edificazione diffusa prossimi alla nuova viabilità comunale che ha come obiettivo proprio quello di collegare/facilitare tutte quelle attività fuori zona, situate in un complesso di case sparse, che altrimenti rimarrebbero isolate. Il valutatore, considerato il duplice vincolo di Tutela Agricola (zona di coltivazioni tipiche) e di natura storico – monumentale – architettonico ha posto una serie di "accorgimenti" da adottare descritti in seguito nel capitolo sulle azioni di mitigazione.

**ATO 2 – Palude del Brusà**

Prevede 15.000mc di residenziale per 100 nuovi abitanti teorici, 4.800mc di commerciale/direzionale, 1.200mc di turistico/ricettivo

**Descrizione dell'ambito**

Comprende la porzione di territorio comunale ad est, confinante interamente con il Comune di Cerea, con cui condivide l'ambito del Piano d' Area della Palude e dell'Area del Brusà che ne tutela gli interventi alla luce della naturalità dell'ambiente.

All'interno si colloca una modesta porzione del SIC IT 3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette che coincide con la medesima ZPS, la cui superficie preponderante è presente in territorio di Cerea.

Il perimetro del Piano d'Area coincide con l'ATO che ricomprende, oltre all'ambiente naturale, una buona parte del tessuto urbanizzato del Capoluogo costituito centralmente dagli edifici di origine storica mentre al margine troviamo i manufatti di più recente costruzione. L'edificazione si concentra principalmente a ridosso della viabilità comunale che attraversa l'intero Capoluogo a volte penetrando nell'ambiente naturalistico anche con il grande compendio delle aree pubbliche a servizi a carattere generale costituite da attrezzature scolastiche di vario ordine e sportive di vario tipo (calcio - tennis), palestra, municipio, area del mercato, parcheggi e giardini.

Il territorio aperto è attraversato da diversi fiumi e canali. Quello di maggior rilievo è il fiume Menago, che raccoglie le acque di diversi scoli fra cui lo scolo Canossa.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Sono presenti pregevoli corti storiche come la Corte Ravagnana ed alcune emergenze paesaggistiche rurali come paesaggi fluviali o corsi d'acqua di bonifica, zone umide, ambienti agrari suburbani e con prevalenza seminativo.

L'accessibilità dell'ATO è caratterizzata dalla SP47 del Menago, che attraversa il Capoluogo assumendo il nome di Via Veneto, Via Roma, Via Capo di Sotto nei vari tratti centrali.

#### **Azioni di Piano**

Il PAT prevede contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente; il completamento della valorizzazione della grande struttura a servizi pubblici con miglioramento dell'immagine complessiva ed aumento della qualità dell'offerta; rivisitazione della previsione delle aree a servizi all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa ricollocando le superfici, in sede di P.I. in ambiti opportuni.

Per il territorio aperto il PAT prevede il mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche ambientali naturali del territorio attuando, in sede di P.I., le direttive e prescrizioni del Piano d'Area della Palude del Brusà, che sono finalizzati, tra l'altro, all'ottimizzazione paesaggistica ambientale dell'ATO con esaltazione del sistema delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici di immersione) per la visitazione e l'ospitalità; il mantenimento e la valorizzazione delle connotazioni agricole ancora presenti.

#### **ATO 3 – Casaleone**

*Prevede 87.000mc di residenziale per 580 nuovi abitanti teorici, 6.000mc di commerciale/direzionale, 3.000mc di turistico ricettivo*

#### **Descrizione dell'ambito**

Ricomprende praticamente l'abitato del Capoluogo che si concentra sulla viabilità principale che all'ingresso del paese compie una divisione nelle due direttrici est ed ovest creando un disegno a "V". A nord il tessuto edificato appare ancora diviso da una porzione di territorio aperto dal polo produttivo, mentre il lato est è definito dalla viabilità comunale, che coincide con il perimetro del Piano d'Area della Palude e dell'Area del Brusà e dell'ATO 2 – Ambito del Brusà. L'ATO in complesso oltre ad una modesta porzione di Centro Storico, posto proprio nel cuore del capoluogo, ma concentrato lungo la viabilità principale ed un complesso censito come Villa Veneta, presenta pochi elementi di vero valore architettonico, per lo più si tratta di un'edificazione minore, dalla tipologia costruttiva povera e priva di elementi di pregio, fatta di case piccole e basse in mattoni in cotto, dove prevale il valore documentale. Il tessuto consolidato, esterno al nucleo storico, è costituito da una edificazione moderna fatta di ville, villini e da condomini, intervallati da alcuni manufatti di origine agricola, oramai trasformati. Le nuove insediamenti non sono ancora correttamente correlate tra di loro e il disegno che appare è di un lungo pettine dove ogni nuovo elemento difficilmente dialoga con i confinanti.

Verso sud, lungo la viabilità, sono collocate alcune aggregazioni urbane anche complesse composte da varie decine di abitazioni ampliate attorno alle originali corti agricole i cui attuali residenti in maggior parte nulla hanno a che vedere con l'agricoltura.

Oltre sono ancora presenti alcuni complessi agricoli ed una edilizia minore a servizio dell'agricoltura. Sopravvivono, spesso in volumi di chiara provenienza agricola, alcune attività fuori zona legate sia alla trasformazione del mobile sia al deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli.

#### **Azioni di Piano**

Il carico residenziale previsto intende rafforzare l'identità residenziale del capoluogo e i miglioramenti previsti sono volti all'edilizia abitativa ed ai servizi di pubblica utilità. Le edificazioni promosse sono soprattutto volte a collegare i due "rami" di centro abitato sviluppatosi lungo le due principali vie che attraversano Casaleone seguite da un potenziamento della rete viaria.

In località S. Antonio si prevede un'area a servizi come punto di aggregazione, valutando la possibilità di operare con programmi complessi.

Per il territorio aperto, oltre alla valorizzazione ed al ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio, è prevista la riqualificazione dell'area interessata dallo scolo Rabbiosa con l'eventuale intubamento o percorso alternativo dell'attuale tracciato.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**ATO 4 – Sustinenza**

Prevede 60.000mc di residenziale per 400 nuovi abitanti teorici, 3.000mc di commerciale/direzionale, 2.250mc di turistico ricettivo

**Descrizione dell'ambito**

comprende oltre all'abitato di Sustinenza, anche alcuni nuclei abitati collocati lungo la viabilità principale in uscita da Casaleone verso ovest.

La struttura urbana è composta da un tessuto più antico, collocata proprio al centro attorno alla Chiesa, dove prevale un'edilizia modesta di origine spesso rurale, mentre esternamente sono presenti anche le nuove espansioni più ordinate. Due sono i fenomeni caratterizzanti le recenti edificazioni: l'ordine dei moderni complessi costruiti secondo le leggi urbanistiche vigenti e l'ampliamento spesso disomogeneo delle vecchie cortine edilizie delle corti di origine rurale poste lungo la viabilità principale.

Si evidenzia inoltre la costante presenza di volumi di provenienza agricola ancora tipologicamente interessanti. Permangono alcune attività fuori zona spesso legate alla produzione del mobile e qualche struttura di ristoro collocata anche in aperta campagna.

La frazione presenta inoltre una modesta zona produttiva di vecchio impianto ampliata nel 2000 ora in sofferenza anche per la grave situazione economica.

L'abitato comprende alcuni elementi di centro storico ed un complesso censito come Villa Veneta. L'accessibilità dell'ATO 4 è garantita dalla Provinciale n. 47A che nel attraversare il nucleo abitato prende la denominazione di Via Garibaldi, Via San Giacomo e Via Stradanuova. Dalla struttura viaria principale si staccano le stradine poderali che servono le corti sparse, mentre al margine Sud è previsto il passaggio della nuova infrastruttura "Nogara-Mare".

**Azioni di Piano**

Il PAT ammette contenuti interventi edilizi di espansione residenziale in continuità ed a compattamento del disegno urbano già precostituito secondo la programmazione e la pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti secondo le previsioni del PAT, da definirsi in sede di P.I., valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Per il territorio aperto si prevede la tutela delle caratteristiche morfologiche e ambientali del territorio.

**ATO 5 – Borghesana**

Prevede 9.000mc di residenziale per 60 nuovi abitanti teorici, 1.000mc di turistico ricettivo

**Descrizione dell'ambito**

È collocato nella parte centrale del territorio comunale si estende ad ovest fino al confine con il comune di Sanguinetto ed è caratterizzato dall'ordinata tessitura dei campi coltivati intervallati dai scoli irrigui e punteggiato dalle corti rurali di riferimento. E' attraversato da un'unica arteria stradale importante, la SP47A sulla quale si innesta la modesta maglia viaria comunale che serve le corti sparse sul territorio. L'edificazione maggiore si concentra sulla Strada provinciale con edifici anche di origine agricola, con il tempo dismessi, che mantengono l'accesso diretto alla strada.

Evidente è ancora la maglia dei percorsi poderali, che entra nel territorio per servire le corti agricole sparse, alcune di queste con caratteristiche architettoniche di pregio.

L'ATO sarà interamente interessato dalla nuova infrastruttura viaria "Nogara-Mare" che prevede tra l'altro un casello di disobbligo ed alcune arterie di collegamento con la viabilità esistente. E' presente per un breve tratto la linea ferroviaria smessa e prevista come ciclopista "Via Ostiglia".

**Azioni di Piano**

Il PAT prevede contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, il riordino morfologico degli edifici rurali esistenti.

In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio e ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal PAT per i singoli ATO.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per il territorio aperto il PAT prevede la tutela, il ripristino e la valorizzazione dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturato delle connotazioni di interesse naturalistico-ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) da definirsi in sede di PI per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto; il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali dell'ATO.

#### **ATO 6 – Val Chiusa**

*Prevede 4.500mc di residenziale per 30 nuovi abitanti teorici, 3.000mc di turistico ricettivo*

##### ***Descrizione dell'ambito***

È situato ad est del territorio comunale a confine con il comune di Cerea ed è caratterizzato dai caratteri tipici del territorio agricolo aperto.

La dominante principale sono i corsi d'acqua maggiori, il Menago e lo scolo Boldiere, che con la tessitura dei fossi minori disegnano ed organizzano tutti i campi coltivati.

In posizione centrale ed in campo aperto spicca l'impianto agro-produttivo "Bozzola", struttura agroproduttiva legata e che vive per l'agricoltura.

Si evidenziano un mosaico di corti agricole sparse, alcune di queste con valore storico architettonico documentale.

Altro elemento caratterizzante è la linea dismessa della ferrovia Ostiglia-Treviso che divide longitudinalmente l'ATO 6 con l'ATO 2.

Il territorio è segnato dalla previsione della infrastruttura viaria "Nogara - Mare" che per un tratto si affianca al tracciato della linea ferrovia.

##### ***Azioni di Piano***

Il PAT prevede contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente; prevede inoltre il potenziamento della struttura agro-produttiva "Bozzola" da definirsi in sede di PI, usufruendo delle possibilità concesse dallo sportello unico o dall'art. 6 della Legge 11/04, attenuando l'impatto con opere di inserimento e mitigazione prevedendo un ampliamento fino al 50% delle superfici coperte esistenti con potenziamento dell'accessibilità.

Per il territorio aperto si prevede la tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturato delle connotazioni di interesse naturalistico ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) da definirsi in sede di PI per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto; il mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali dell'ATO; la valorizzazione in sede di P.I., in conformità ai piani sovraordinati del tracciato dell'ex ferrovia, definito ciclopista "Via Ostiglia" per interventi volti alla visitazione e al turismo pedo-ciclabile.

#### **ATO 7 – Valli Grandi**

*Prevede 4.500mc di residenziale per 30 nuovi abitanti teorici, 3.000mc di turistico ricettivo*

##### ***Descrizione dell'ambito***

Comprende la parte sud del territorio. L'area è segnata dal paesaggio agrario ordinato dalle colture prevalenti su cui si innestano i fossi e agli scolli irrigui, mentre il corso del fiume Tregnone attraversa trasversalmente il territorio.

Sono presenti alcune corti agricole tipiche ed alcuni nuclei di valore storico.

Il confine sud è definito dal tracciato del Tartaro, le cui aree contermini sono interessate per la loro caratteristica naturalità a far parte del costituendo Parco delle Antiche Risaie.

All'interno di qualche complesso di origine agricola sono presenti attività fuori zona legate alla produzione del mobile. Il territorio è segnato anche dal tracciato della dismessa ferrovia Ostiglia-Treviso prevista come percorso ciclopista "Via Ostiglia".

L'accessibilità dell'ATO 7 è in generale caratterizzata da una maglia podereale che si collega alla Strada Provinciale n. 47 A delle Valli Grandi.

##### ***Azioni di Piano***

Il PAT prevede contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, secondo





giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

programmazione e pianificazione urbanistica vigente; prevede inoltre il riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela, riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I.

Per il territorio aperto è prevista la valorizzazione delle aree umide con la partecipazione alla costruzione del Parco delle Antiche Risaie e la valorizzazione in sede di P.I., in conformità ai piani sovraordinati, del tracciato dell'ex ferrovia Ostiglia – Treviso.

– VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA

Al fine di garantire che gli obiettivi del P.A.T. e le conseguenti azioni strategiche siano ambientalmente sostenibili, è stato preliminarmente individuato il sistema degli obiettivi di sostenibilità relativi alle diverse componenti ambientali. Tali obiettivi sono individuati sia per le componenti ambientali primarie (acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, paesaggio, beni ambientali e culturali), sia per i fattori di interrelazione (rischio idrogeologico, assetto morfologico) che sono direttamente interessati dalle azioni del piano.

Di seguito, sulla base delle Linee Guida regionali, è stato riportato l'elenco degli obiettivi di sostenibilità ambientale, commisurati alla natura del Piano in esame, relazionandoli con gli obiettivi del Piano stesso sopra descritti, suddivisi per sistemi: la tabella pone in netta evidenza gli ambiti settoriali dove si esplicano i rispettivi obiettivi di Piano, contraddistinti da una valutazione di totale congruenza (colore verde), quando l'obiettivo di Piano non ha alcun potenziale impatto negativo sull'ambiente, oppure congruenza condizionata (colore rosso), quando sono invece necessari opportuni interventi di mitigazione relativi a potenziali impatti. I riquadri vuoti individuano che per tale fattore ambientale, lo specifico obiettivo di Piano non ha alcuna influenza.

Per semplicità di consultazione della seguente tabella i diversi sistemi di obiettivi sono stati contraddistinti da una lettera in questo ordine:

A = sistema infrastrutturale

B = sistema insediativo (residenziale, produttivo)

C = sistema dei servizi

D = sistema ambientale

E = sistema del paesaggio agrario

F = sistema della difesa del suolo

Fattori ambientali	Obiettivi di sostenibilità ambientale	Obiettivi di Piano - Sistemi					
		A	B	C	D	E	F
Cambiamenti climatici	Ridurre i gas ad effetto serra, ridurre i consumi energetici attraverso un aumento dell'efficienza energetica, soddisfare il fabbisogno energetico mediante l'utilizzo delle energie rinnovabili						
	Aria						
Acqua	Promuovere l'uso razionale e sostenibile delle risorse idriche						
	Migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici e di quelli terrestri ad essi collegati e la capacità di auto depurazione dei corsi d'acqua						
	Aumentare la capacità di ricarica della falda						
Suolo	Proteggere il suolo e conservare la sua capacità di svolgere funzioni ambientali e socioeconomiche						
Flora, fauna e biodiversità	Incrementare e salvaguardare la biodiversità e potenziare le funzionalità della rete ecologica ed il grado di connettività naturale						
	Impedire la diffusione delle specie esotiche invasive e						



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

	salvaguardare le specie autoctone che non rientrano nelle forme di tutela vigenti							
Paesaggio, beni ambientali e culturali	Promuovere la salvaguardia e il restauro dei paesaggi montani e collinari, fluviali e lacuali, e di transizione							
	Promuovere il ripristino della qualità paesaggistica delle aree degradate							
Rischio idrogeologico	Ridurre le conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche connesse con i fenomeni di erosione dei versanti, alluvioni e rischio idraulico							
Assetto morfologico	Riduzione degli effetti negativi indotti dalle alterazioni morfologiche in atto							

Si è preso inoltre in esame nel sistema degli obiettivi di sostenibilità anche la dimensione socio-economica, valutando anche in questo caso l'interrelazionalità delle specifiche componenti della matrice con gli obiettivi di Piano.

Fattori ambientali	Obiettivi di sostenibilità socio-economica	Obiettivi di Piano - Sistemi					
		A	B	C	D	E	F
Popolazione e salute	Tutelare la salute pubblica e migliorare la protezione rispetto ai fattori di minaccia						
	Assicurare e migliorare la qualità della vita come precondizione per un benessere individuale durevole						
Occupazione, formazione, partecipazione	Migliorare l'integrazione tra i sistemi dell'istruzione, formazione e lavoro e il rapporto con il territorio						
	Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali e promuovere l'istruzione e la formazione in campo ambientale						
	Promuovere la partecipazione pubblica alle scelte territoriali						
Ricerca e innovazione	Promuovere la ricerca di metodi, strumenti per una progettualità innovativa, finalizzata all'impiego sostenibile delle risorse ambientali						
Turismo e fruizione	Valorizzare i beni e le attività culturali quale vantaggio comparato per aumentare l'attrattività territoriale, la coesione sociale, la qualità della vita dei residenti						
	Aumentare in maniera sostenibile la competitività delle destinazioni turistiche, migliorando la qualità dell'offerta						
Agricoltura	Miglioramento degli ambiti agroforestali						
	Favorire il mantenimento delle condizioni ambientali per garantire la stabilità dell'attività agricola locale						
	Promuovere concetti di sviluppo sostenibile all'interno delle pratica agraria						
Energia	Produzione di energia rinnovabile e miglioramento dell'efficienza energetica						
Trasporti	Riduzione degli impatti dovuti ai trasporti						
	Aumento dell'efficienza delle infrastrutture e modalità di trasporto						

A conclusione dell'analisi degli obiettivi di Piano, sopra schematizzata dalle tabelle, si può concludere che è verificata la coerenza tra gli obiettivi e le azioni di Piano ed i principi della Sostenibilità.

Infine si sono analizzate le singole azioni di Piano per verificare che siano effettivamente in linea con gli obiettivi di Piano e, conseguentemente, coerenti con i principi di sostenibilità, e che sia inoltre verificata la coerenza incrociata di ogni singola azione di Piano con le altre.

– VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA



giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'ambito territoriale del PAT è interessato anche dalla seguente pianificazione sovra comunale:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009;
- Piano d'Area della Palude del Brusà, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.9 del 15 Marzo 2002 (Bur n.42 del 23/04/02).
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, attualmente in fase di redazione ma ugualmente analizzato e valutato all'interno del presente rapporto, in analogia al principio di precauzione.

Per verificare l'effettiva coerenza delle azioni strategiche del PAT con la pianificazione sovraordinata, sono stati analizzati gli elaborati cartografici (Tavole Progettuali, Tavole di Analisi, Tavole Semantiche), le Norme Tecniche e le relazioni tecnico-descrittive costituenti i suddetti Piani: per quanto riguarda il PTCP della Provincia di Verona, pur non essendo ancora ufficializzato da una formale adozione, sono state comunque valutate le previsioni progettuali e le prescrizioni per taluni ambiti territoriali contenute, confrontandole con quanto previsto dal PAT.

L'analisi delle azioni strategiche, in rapporto alla normativa tecnica associata, ha concluso che non vi sono incongruenze tra quanto previsto all'interno del PAT e la suddetta pianificazione sovra comunale: occorre infatti precisare, come ben si evince dall'elenco delle azioni previste, che questo è un piano che mira alla salvaguardia e "contenimento del consumo" del territorio, alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale-ambientale, al recupero e riqualificazione degli ambiti di degrado in funzione della ricomposizione ambientale, allo sviluppo della matrice socio-economica attraverso mirati e misurati interventi strutturali ed infrastrutturali, alla risoluzione di problematiche derivanti dal particolare assetto geomorfologico ed idrogeologico di talune aree.

Occorre peraltro fare un'opportuna eccezione per quanto riguarda l'azione strategica di localizzare sul territorio un'infrastruttura autostradale: l'azione comporta una modificazione del territorio permanente, in potenziale contrasto con altri obiettivi.

In tale senso non sono riscontrabili all'interno del PAT indirizzi programmatici e/o azioni strategiche che rappresentino situazioni di contrasto con la pianificazione gerarchicamente sovraordinata, mentre invece le stesse prescrizioni di Piano o gli stessi interventi previsti danno attuazione a specifiche linee di indirizzo e obiettivi di natura sovra comunale.

Per quanto riguarda infine l'analisi della programmazione e pianificazione urbanistica dei comuni limitrofi, si richiama quanto già evidenziato in fase di valutazione ambientale preliminare, sintetizzato poi all'interno della Tavola 10 "Analisi del Territorio": si evidenzia come non vi siano particolari situazioni di incongruenza. Peraltro gran parte del territorio, soprattutto a sud, è caratterizzato da un'utilizzazione di tipo agricolo, in sintonia con le caratteristiche peculiari dell'area delle Grandi Valli Veronesi, così come per i comuni limitrofi confinanti con il Comune di Casaleone.

Si fa invece presente che le attività di predisposizione del Piano siano sempre state condotte all'insegna del dialogo tra enti: si porta ad esempio il caso delle espansioni di natura produttiva previste a nord, le quali, una volta realizzate, si integreranno all'interno delle aree produttive situate nel comune limitrofo (Cerea).

#### – METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La metodologia utilizzata per l'analisi della sostenibilità ambientale del PAT si è basata sui seguenti aspetti:

- disponibilità di dati puntuali e specifici del territorio in esame inerenti l'analisi delle matrici del Quadro Conoscitivo, quali aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo, agenti fisici, biodiversità, patrimonio culturale, architettonico, archeologico e paesaggistico, popolazione, sistema socio-economico
- disponibilità in termini di risorse umane, temporali ed economiche da parte degli enti locali interessati di poter produrre la documentazione necessaria e mancante
- effettivo livello di criticità della situazione attuale e della probabile evoluzione dello stato dell'ambiente, in relazione anche alle azioni di piano previste
- effettiva incidenza ambientale e territoriale delle azioni strategiche previste nel piano, in relazione anche alle norme di tutela già previste da strumenti pianificatori superiori.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Scelti gli indicatori per la valutazione, suddivisi per matrice ambientale, si è proceduto a valutare gli effetti delle singole azioni di piano sulle varie componenti ambientali.

La valutazione della sostenibilità delle singole azioni di piano ha pertanto esaminato le macro-componenti ambientali, sulla base di dati e rilievi preesistenti (bollettini meteorologici, campagne di studio sulla qualità dell'aria, campionature sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee, ecc.) forniti da enti e aziende, e condotto specifiche analisi territoriali dei tematismi del Quadro Conoscitivo (zonizzazione del territorio, uso del suolo, vincoli ambientali, ecc. ) su supporti cartografici (foto satellitari, ortofoto, Carta Tecnica Regionale, etc...).

La valutazione di sostenibilità ambientale è stata effettuata quindi per ogni singola azione di piano, confrontando tutti i possibili impatti con le criticità del territorio: in tal modo è stata fornita una valutazione oggettiva della sostenibilità dell'azione rispetto agli obiettivi di piano, in relazione alle diverse componenti ambientali.

La valutazione globale della sostenibilità delle azioni di piano nasce da una sommatoria dei singoli giudizi relativi ad ogni componente ambientale esaminata, mediante la predisposizione di una tabella di valutazione di riferimento attraverso la quale si attribuisce un giudizio finale di coerenza con i principi di sostenibilità.

Il giudizio di sostenibilità globale delle azioni di Piano è stato strutturato su una scala numerica in cinque livelli così definita:

livello 1	azione non sostenibile	
livello 2	azione poco sostenibile (necessità di ingenti interventi di mitigazione)	
livello 3	azione sostenibile a condizione (necessità di modesti interventi di mitigazione)	
livello 4	azione sostenibile (non sono necessarie opere di mitigazione)	
livello 5	azione sostenibile a plusvalenza (effetti collaterali ambientali positivi)	

– LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DELLE AZIONI DI PIANO SUL TERRITORIO

Il PAT è un piano principalmente di conservazione e salvaguardia del territorio: dal punto di vista insediativo, sia per quanto riguarda la componente residenziale che quella produttiva, i carichi introdotti nei singoli ATO sono molto limitati. Le nuove linee di sviluppo vanno più che altro a completare ambiti di urbanizzazione consolidata, anche al fine di predisporre opere per il miglioramento e la riqualificazione urbanistica di insediamenti esistenti.

Caso particolare è relativo allo sviluppo delle aree produttive di Venera, peraltro a conferma di una previsione già inserita nel PRG: l'intervento si configura come una nuova espansione insediativa, ma è contestualmente relazionato all'adeguamento della rete infrastrutturale dei trasporti, al fine di migliorarne il livello prestazionale per il traffico pesante. In questo modo però lo stesso livello di percorribilità, anche per il traffico persone, beneficerà delle operazioni eseguite.

Per quanto attiene alla matrice prettamente economico-occupazionale, la scelta di "investire" nella localizzazione della nuova infrastruttura autostradale "Nogara – Mare" perché funzioni anche come da volano per l'economia locale, potrebbe rivelarsi corretta: in ogni caso le prescrizioni di natura ambientale, consentono di poter valutare questa scelta con un giudizio non negativo. La stessa opera potrebbe anche essere momento catalizzatore per risolvere anche altre criticità di natura infrastrutturale e di dimensione locale, da tempo evidenziate come fonte di disagio ed elementi di inadeguata capacità veicolare.

Per le motivazioni di cui sopra, che derivano, come già espresso in precedenza, dalla valutazione dei risultati finali dell'analisi condotta per ogni singola matrice ambientale, si può concludere che il PAT del Comune di Casaleone è caratterizzato da un buon livello di sostenibilità socio-economica, la quale pertanto garantisce, a fronte di un naturale sviluppo antropico ed insediativo del territorio, un'adeguata tutela e salvaguardia della sua morfologia, naturalità, caratterizzazione storico, culturale ed ambientale, in sintesi della sua specifica identità legata alla produzione locale tipica dell'asparago, del riso violone nano, del radicchio ed alla produzione del mobile con piccole attività artigianali a conduzione familiare sparse nel territorio.





COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

– ALTERNATIVE DI PIANO ED OPZIONE ZERO

Nella valutazione si è presa in considerazione solamente l'alternativa di Piano poiché dal processo di concertazione non sono emerse richieste che potevano condurre l'Amministrazione a considerare "ragionevoli" alternative, diverse dalle scelte strategiche del PAT.

L'Opzione Zero è stata invece considerata e valutata considerandola stato di fatto, poiché il PRG vigente è stato quasi completamente attuato.

– L'IMPRONTA ECOLOGICA

Il calcolo dell'impronta ecologica, utile come indicatore di prestazione del Piano, non è stato fatto ma il valutatore ha preferito "ragionare" per lo scenario di Piano futuro in termini di consumo di suolo, produzione di rifiuti totali, produzione di raccolta differenziata, consumi di acqua potabile.

– MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Si precisa che le seguenti misure di mitigazione sono state fornite dall'Amministrazione ad integrazione richiesta in fase di stesura dell'istruttoria e vanno a completare l'insieme di norme di mitigazione inserite nelle NTA del Piano e indicate nella su esposta tabella di valutazione relativa alle azioni di Piano.

**Le misure di mitigazione previste suddivise per ATO**

***ATO 1 – Consolidato Venera***

Per i nuovi interventi edilizi vanno rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vanno mantenute permeabili.

L'espansione dell'area produttiva verso il polo industriale di Cerea cade in una zona posta sotto vincolo di tutela agricola - produttiva poiché ospita coltivazioni tipiche (asparago, radicchio e vialone nano) e racchiude una presenza di interesse storico-monumentale da preservare; per tale motivo sono previste le seguenti mitigazioni:

- in caso di espanto della coltivazione, rimediare un luogo di simile estensione dove poter sviluppare, nelle stesse condizioni climatico-ambientali e di suolo precedente, il medesimo tipo di coltivazione, nel pieno rispetto delle regole ambientali e di tutela paesaggistica;
- attenersi al momento della costruzione di nuovi edificati, alle fasce di rispetto previste e regolamentate da PRG esistente o piani sovraordinati, per gli edifici a carattere storico-monumentale;
- attuare un efficace mitigazione con vegetazione arborea ad alto fusto autoctona, volta ad attutire l'impatto soprattutto visivo;
- in caso di potenziamento viario, prediligere lo sfruttamento di strade già esistenti mantenendo intatte le caratteristiche del territorio attraversato e, in caso di necessità, effettuando azioni di mitigazione.

Per gli ambiti ad edificazione diffusa prossimi alla nuova viabilità devono essere previste fasce arboree di mitigazione degli impatti acustico e atmosferico.

***ATO 2 – Palude del Brusà***

Per gli interventi edilizi vanno rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vanno mantenute permeabili.

In questo ambito non sono previsti grandi interventi, in ogni caso si prevedono una serie di accorgimenti per il recupero e la valorizzazione delle preesistenze:

- non espandere ulteriormente la zona edificata all'interno dell'ATO, nel rispetto della naturalità degli ambienti ospitati e della biodiversità in esso contenuta; tale condizione è volta a garantire l'integrità e le caratteristiche che contraddistinguono la Zona a Protezione Speciale nonché Sito di Interesse Comunitario IT 3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette;
- gli interventi di recupero e di riqualificazione dal punto di vista edilizio devono essere effettuati avendo particolare riguardo nel mantenere i connotati storici e culturali del luogo e utilizzando materiali e tipologie di costruzione del luogo, volte a non deturpare il paesaggio e la natura del territorio stesso, mantenendo anche le superfici permeabili;
- nel caso di piccoli interventi di ampliamento, si deve anche procedere senza intaccare la flora autoctona già esistente;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- la creazione di percorsi di interesse turistico ed escursionistico deve sfruttare la viabilità preesistente attraverso il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, che potranno essere utilizzate oltre che per usi agricoli, anche per scopi ciclo-pedonali e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati e mantenuti a fondo stradale naturale permeabile.

#### **ATO 3 – Casaleone**

Per gli interventi edilizi vanno rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vanno mantenute permeabili.

Nel caso di un'estensione degli edificati per unificare le due zone con più alta densità abitativa, sorgono alcuni problemi che riguardano il terreno individuato per le opere.

La zona è attraversata da uno scolo fluviale (scolo Rabbiosa) che pone dei limiti edificatori a causa delle fasce di rispetto e della flora che ospita un ambiente di questo tipo. E' comunque previsto dal Consorzio Valli Grandi un progetto generale di riqualificazione dello scolo.

La proposta del PAT per ovviare al problema è quella di applicare una deviazione del corso d'acqua o di intubarlo, anche per prevenire i disagi provocati dai sempre più frequenti nubifragi. Procedendo in questo senso però, l'ambiente verrebbe impoverito di un fondamentale elemento caratterizzante. Inoltre quest'azione avrebbe come conseguenza l'estirpazione della flora lungo il tratto fluviale. Per procedere quindi è opportuno:

- rispettare il limite di edificabilità fissato a 10 metri dai corsi d'acqua conservando il carattere ambientale e i profili naturali del terreno;
- salvaguardare le alberature e le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti;
- nel caso si realizzasse l'opera di contenimento e regimazione attraverso l'intubamento dello scolo, le opere devono essere create nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Altra questione importante riguarda il nuovo asse viario di collegamento all'infrastruttura "Nogara-Mare". Questa variante transiterà a cavallo tra l'ATO 3 "Consolidato di Casaleone" e l'ATO 4 "Consolidato di Sustinenza".

Nonostante la zona che occupa sia relativamente lontana dagli agglomerati abitativi più consistenti, vengono tuttavia interessate dal percorso alcune aree di tipo residenziale. L'impatto visivo, acustico e inquinante dal punto di vista atmosferico è sicuramente da non trascurare. Se non esistono tragitti alternativi è necessario:

- minimizzare l'impatto ambientale che l'infrastruttura può avere sul territorio che attraversa con l'utilizzo di "buone pratiche" dal punto di vista pianificatorio urbanistico;
- limitare il più possibile la deturpazione paesaggistica con tecniche di mitigazione arborea;
- creare varchi per il passaggio della fauna;
- Impiegare pareti ad insonorizzazione acustica con materiali naturali idonei, nei punti dove il tracciato attraversa centri abitati.

#### **ATO 4 – Sustinenza**

La zona del "Consolidato di Sustinenza" non è contenuta o soggetta a nessun tipo di vincolo paesaggistico- ambientale e pertanto le azioni pianificatorie a scopo edilizio e di riordino urbanistico sono consentite senza particolari preclusioni.

Tuttavia si prevede che:

- Per gli interventi edilizi vadano rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vadano mantenute permeabili;
- in caso di atto edificatorio su di un terreno agricolo con colture "tipiche", queste vanno salvaguardate e tutelate poiché costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionale e sono identificati come elementi significativi allo scopo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- gli interventi effettuati su preesistenze di carattere storico-monumentale (ad esempio la Villa Veneta censita) devono essere effettuati nel pieno rispetto delle norme vigenti e devono essere limitati ad azione di tutela, restauro e recupero del bene;
- la creazione di percorsi di interesse turistico ed escursionistico deve sfruttare la viabilità preesistente attraverso il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, che potranno essere utilizzate oltre che per usi agricoli, anche per scopi ciclo-pedonali



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati e mantenuti a fondo stradale naturale.

L'infrastruttura "Nogara-Mare" prevede un passaggio limitato attraverso questo ATO, che transita in una zona di elevata sensibilità dal punto di vista storico culturale-monumentale, ponendosi a pochi metri da una corte storica.

E' previsto inoltre il transito di un ramo della viabilità complementare al margine nord-est dell'abitato di Sustinenza.

L'impatto ambientale è sicuramente notevole data la zona abitata in cui transita tale pertinenza.

Come per l'ATO 3, risulta di fondamentale importanza:

- minimizzare gli effetti negativi dal punto di vista ambientale che l'infrastruttura può avere sul territorio che attraversa con l'utilizzo di "buone pratiche" dal punto di vista pianificatorio e urbanistico;
- limitare il più possibile la deturpazione paesaggistica con tecniche di mitigazione arborea;
- impiegare pareti ad insonorizzazione acustica con materiali naturali idonei, nei punti dove il tracciato attraversa centri abitati;
- creare varchi per il passaggio della fauna;
- monitorare l'inquinamento da polveri sottili che l'intensa circolazione veicolare può produrre al fine di prevenire eventuali rischi e danni per la salute della popolazione e della flora e fauna locali.

#### **ATO 5 – Borghesana**

Per questo ATO non sono previsti particolari interventi a livello urbanistico ed edilizio se non quelli relativi ad un'ormai consueta azione di tutela, valorizzazione e recupero delle pertinenze di carattere storico presenti.

Anche in questo caso, quindi è opportuno che:

- Per gli interventi edilizi vadano rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vadano mantenute permeabili;
- gli interventi effettuati su presistenze di carattere storico-monumentale (ad esempio le due Ville Venete presenti) devono essere effettuati nel pieno rispetto delle norme vigenti e devono essere limitati ad azione di tutela, restauro e recupero del bene;
- la creazione di percorsi di interesse turistico ed escursionistico deve sfruttare la viabilità preesistente attraverso il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, che potranno essere utilizzate oltre che per usi agricoli, anche per scopi ciclo-pedonali e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati e mantenuti a fondo stradale naturale; Un'opera di spiccato rilievo è la "Nogara-Mare", che attraversa il territorio di Borghesana nella parte nord.

Questa infrastruttura, che risulta interessare più di un ATO, ha un notevole impatto sui territori che attraversa.

La nuova strada percorre in maniera trasversale ovest-est tutta l'area. In particolare, nell'area di nord-est è previsto un casello di disobbligo ed alcune arterie di collegamento alla viabilità esistente. Il tracciato si sviluppa su un'area di intensa attività agricola e transita in zone di elevata sensibilità dal punto di vista storico culturale-monumentale e ambientale.

Entrando nello specifico, la zona solca il corridoio ecologico "del Fiume Tregnone" di rilevante importanza e sottoposto a vincolo paesaggistico.

Il passaggio dell'opera quindi viola numerose zone di tutela e non può che avere effetti negativi su tutte le aree naturali che ne prevedono il tragitto.

Nel procedere alla realizzazione dell'infrastruttura sarà ritenuto doveroso rispettare certe condizioni:

- minimizzare gli effetti negativi dal punto di vista ambientale che l'infrastruttura può avere sul territorio che attraversa con l'utilizzo di "buone pratiche" dal punto di vista pianificatorio e urbanistico;
- limitare il più possibile la deturpazione paesaggistica con tecniche di mitigazione arborea;
- creare varchi per il passaggio della fauna:





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- monitorare l'inquinamento atmosferico potenzialmente generato dall'intensa circolazione veicolare che si manifesterà, al fine di prevenire eventuali rischi e danni per la salute della popolazione, oltre che della flora e fauna locali.

**ATO 6 – Val Chiusa**

Per tale ATO vengono attribuite le funzioni agro-produttive, agricole e residenziali; quest'ultima funzione tuttavia ricopre un ruolo marginale a fronte di un totale di 50-70 abitanti presenti nell'intero Ambito Territoriale.

Dal punto di vista *ambientale*, l'area dell'ATO 6 contiene l'Invariante significativa della produzione del radicchio e del riso Vialone Nano; tale caratteristica va salvaguardata e tutelata poiché costituiscono la produzione agricola tipica e caratteristica del territorio.

Nel territorio in oggetto, risultano già presenti opere di piantumazione di siepi e viali alberati, che favoriscono la formazione di brevi corridoi ecologici, permettendo alla fauna lo spostamento nell'ambito locale.

Viene previsto inoltre dal PAT un aumento di carico aggiuntivo turistico-ricettivo pari a circa 900 mc, su un totale comunale di circa 4500 mc.

Lo sviluppo volumetrico interesserà l'azienda agricola Bozzola, sita in zona centrale dell'ATO di interesse, e la quale costituisce attività di rilievo e di pregio, in quanto a conduzione biologica da oltre 25 anni. Tale sviluppo risulta contenuto entro una zona individuata contingente alla struttura già esistente, e dovrà garantire una mitigazione della stessa.

Anche in questo caso, quindi è opportuno:

- gli interventi effettuati su preesistenze di carattere storico-monumentale (le corti presenti) devono essere effettuati nel pieno rispetto delle norme vigenti e devono essere limitati ad azione di tutela, restauro e recupero del bene;
- la creazione di percorsi di interesse turistico ed escursionistico deve sfruttare la viabilità preesistente attraverso il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, che potranno essere utilizzate oltre che per usi agricoli, anche per scopi ciclo-pedonali e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati e mantenuti a fondo stradale naturale.

L'infrastruttura autostradale "Nogara-Mare", percorre in maniera trasversale sud/ovest nord/ est la parte alta dell'ATO 6.

In particolare, nell'area nord ovest, il tracciato tange parzialmente la zona a protezione speciale, nonché Sito di Interesse Comunitario Palude della Brusà, per poi proseguire affiancato alla parte sud di tale zona naturalistica. Inoltre, a sud del tracciato, è presente l'azienda agricola Bozzola di cui sopra, che avendo colture a conduzione biologica, potrebbe risentire particolarmente dell'inserimento di infrastruttura a ridosso dell'azienda stessa. Oltre alle due criticità sopra riportate, bisogna ricordare la presenza di manufatti di carattere storico culturale-monumentale nonché il passaggio di due corridoi ecologici (uno primario ed uno secondario), quindi criticità ambientale elevata.

Risultano inoltre presenti 5 allevamenti a carattere intensivo, i quali possono influire sull'ambiente e sulla qualità dei terreni e delle acque, e pertanto dovrà essere costantemente garantita l'applicazione della direttiva nitrati, con controlli mirati presso le aziende e la verifica dei dati dichiarati nelle comunicazioni e nei Piani di Utilizzazione Agronomica.

Considerato quanto sopra, per questo ATO in particolare, devono essere realizzate opere di mitigazione volte a tutelare l'identità e le specificità di pregio che contraddistinguono tale ambito territoriale, in particolare, si deve:

- minimizzare gli effetti negativi dal punto di vista ambientale che l'infrastruttura può avere sul territorio che attraversa con l'utilizzo di "buone pratiche" dal punto di vista pianificatorio e urbanistico;
- limitare il più possibile la deturpazione paesaggistica con tecniche di mitigazione arborea;
- monitorare l'inquinamento atmosferico potenzialmente generato dall'intensa circolazione veicolare che si manifesterà, al fine di prevenire eventuali rischi e danni per la salute della popolazione, oltre che della flora e fauna locali;
- creare varchi per il passaggio della fauna;





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- mantenere e preservare le caratteristiche dei corridoi ecologici interessati dal passaggio dell'infrastruttura, onde evitare di creare un isolamento per la fauna locale, per poter salvaguardare e garantire la biodiversità su scala locale;
- prevedere, ove possibile, barriere di tipo fonoassorbente, realizzate con materiali naturali, ed eventuali fasce di verde per arginare in parte gli effetti dell'opera viaria dal punto di vista atmosferico-ambientale, per coprire almeno in parte l'aumento di CO2 che andrà a manifestarsi con l'aumento del traffico veicolare.

Entrando nello specifico, la "Nogara-Mare" solca i corridoi ecologici dei fossi Seriola e Palanca nonché del Fiume Menago, di rilevante importanza e sottoposto a vincolo paesaggistico. Il passaggio dell'opera quindi viola numerose zone di tutela e non può che avere effetti negativi su tutte le aree naturali che ne prevedono il tragitto. inoltre il tragitto è tangente anche ad una corte storica.

Per quanto riguarda l'edificabilità vanno rispettati i criteri di bioedilizia, l'uso di fonti di energia rinnovabile e le superfici vanno mantenute permeabili.

Sono previsti il rimboscimento e la riqualificazione dell'ex tratto ferroviario presente sul territorio e la protezione dei canali.

#### **ATO 7 – Valli Grandi**

Per tale ATO vengono attribuite le funzioni agricole e residenziali; quest'ultima funzione, tuttavia, come per l' ATO 6, ricopre un ruolo marginale a fronte di un totale di 30-50 abitanti presenti nell'intero Ambito Territoriale.

Dal punto di vista *ambientale*, l'area dell'ATO 7 contiene l'Invariante significativa della produzione del radicchio e del riso Vialone Nano; tale caratteristica va salvaguardata e tutelata poiché costituiscono la produzione agricola tipica e caratteristica del territorio.

Nel territorio in oggetto, è prevista la realizzazione di un parco naturale con progetto in itinere nella zona sud ovest dell' ATO 7. Sono già posti dei vincoli pianificatori superiori dal P.A.T., oltre ai vincoli posti per i tratti fluviali-scoli presenti, proprio per la realizzazione di questo parco naturale.

Il PAT non prevede alcun tipo di sviluppo edificatorio né a scopo residenziale né a scopo agricolo, anche per il fatto che tutta la zona non viene ritenuta idonea all'edificazione dal punto di vista idrogeologico.

Risultano presenti tre allevamenti a carattere intensivo, i quali possono influire sull'ambiente e sulla qualità dei terreni e delle acque, e pertanto dovrà essere costantemente garantita l'applicazione della direttiva nitrati, con controlli mirati presso le aziende e la verifica dei dati dichiarati nelle comunicazioni e nei Piani di Utilizzazione Agronomica.

Anche in questo caso, quindi è opportuno:

- gli interventi effettuati su preesistenze di carattere storico-monumentale (la corte Pranovi) devono essere effettuati nel pieno rispetto delle norme vigenti e devono essere limitati ad azione di tutela, restauro e recupero del bene;
- la creazione di percorsi di interesse turistico ed escursionistico deve sfruttare la viabilità preesistente attraverso il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, che potranno essere utilizzate oltre che per usi agricoli, anche per scopi ciclo-pedonali e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati e mantenuti a fondo stradale naturale;
- effettuare tutti gli interventi previsti in ottica della realizzazione del parco naturale.

Sono previste la riutilizzazione e la riqualificazione dell'ex tratto ferroviario presente sul territorio e la protezione dei canali.

#### **Le misure di mitigazione previste suddivise per matrice ambientale**

##### **Aria**

Dalla valutazione emerge come il trend della qualità dell'aria rimanga invariato rispetto allo stato attuale, quindi è necessario:

- redigere un regolamento edilizio sostenibile finalizzato a ridurre l'impatto sul clima e sull'aria delle emissioni derivanti dal riscaldamento e dal raffrescamento degli edifici, Rif. Legislativo (Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»  
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", mediante le seguenti azioni:

- a. favorire il risparmio energetico prevedendo soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili;
  - b. introdurre disposizioni che incentivino economicamente progettazione e costruzione di edifici energeticamente efficienti: ad esempio predisponendo una graduatoria che induca a scelte progettuali efficienti al fine di ottenere il massimo della volumetria consentita;
  - c. consentire lo sfruttamento del sole quale fonte di calore invernale come di minimizzarne gli effetti negativi durante la stagione estiva;
  - d. rendere possibile lo scorporo dal calcolo della S.U. degli spessori delle pareti verticali ed orizzontali, al fine di favorire la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico ai sensi della normativa vigente;
  - e. predisporre normativa nel rispetto del DLgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" che integra le disposizioni di cui sopra con la seguente: "nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o privati ... è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti edificio ed impianti necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, ad impianti solari termici e fotovoltaici e i loro allacciamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti";
  - f. rispettare i parametri prestazionali della certificazione energetica degli edifici come precisato dalla normativa vigente in materia.
- Attivare azioni di concertazione per la riduzione dell'inquinamento (realizzazione di un sistema pubblico del trasporto efficiente, blocco del traffico, incentivazione dell'uso di automobili alimentate da gpl, metano, idrogeno, biodiesel, ecc.).

#### Acque sotterranee

Dalla valutazione emerge come il trend della qualità delle acque sotterranee subisca un peggioramento, quindi è necessario:

- realizzare negli insediamenti civili e agro-industriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali il recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (DM 4/02/1977 e Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto 2006);
- attivare azioni di concertazione con i comuni contermini (specie a monte) per la riduzione del rischio di inquinamento delle falde;
- adeguare il regolamento di fognatura per la depurazione degli scarichi civili puntuali nel suolo non recapitabili in pubblica fognatura;
- promuovere presso l'ente proponente il progetto "Nogara – Mare Adriatico" la realizzazione di opportune opere compensative (fasce boscate, aree umide, ..), oltre alle misure mitigative previste dalla normativa, alle quali affidare la funzione di potenziamento della capacità autodepurativa del sistema idrogeologico a fronte degli eventuali e potenziali impatti negativi sulle falde sotterranee (dilavamento sedi stradali, percolazione inquinanti atmosferici, ecc.).

#### Acque superficiali

Dalla valutazione emerge come il trend della qualità delle acque superficiali rimanga sostanzialmente invariato. È necessario:

- limitare in generale, ove possibile, l'impermeabilizzazione dei suoli;
- per la pavimentazione delle superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, adottare adeguati accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione nel terreno;
- realizzare le aree a parcheggi con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido impermeabile, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- predisporre idonei trattamenti di "desolazione" per le acque "inquinata" di prima pioggia provenienti da piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi e, in particolare, per gli interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali il S.I.C. "IT 3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette";



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- divieto di realizzare nuove tombature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, Lgs 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate;
- realizzare adeguati volumi d'invaso secondo i parametri definiti nella relazione di Compatibilità Idraulica per le differenti destinazioni d'uso;
- i corsi d'acqua e specchi lacuali devono essere garantiti con il ripristino delle rive anche se deteriorate da eventi naturali senza mai introdurre elementi artificiali;
- In sede di redazione del P.I. dovranno essere preliminarmente individuati tutti gli ambiti effettivamente interessati dalla trasformazione del territorio per consentire la redazione di uno studio idraulico di dettaglio che analizzi compiutamente sia lo stato di fatto che lo stato successivo all'urbanizzazione, predisponendo tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica;
- Laddove sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato rispetto al piano campagna.
- attivare azioni di ripristino del corretto assetto ed equilibrio idraulico della rete idrica e di irrigazione, al fine di aumentare la capacità globale di regimazione del sistema a fronte di eventuali episodi idraulici di elevata intensità.

#### **Rete acquedottistica**

Dalla valutazione emerge come il trend relativo alla rete acquedottistica migliori con il potenziamento della rete stessa.

Si ritiene opportuno:

- Promuovere la sensibilizzazione per la diminuzione dell'uso di pozzi privati al fine di ridurre la vulnerabilità degli acquiferi, potenziando ed integrando la rete acquedottistica su campi pozzi adeguatamente salvaguardati;
- Promuovere la predisposizione di specifici accordi con gli enti gestori ed i consorzi al fine della realizzazione di opere strategiche che possano risolvere le criticità individuate, soprattutto in relazione alla copertura e alla tipologia della rete acquedottistica;
- Incentivare la realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane attraverso il regolamento edilizio sostenibile;
- Promuovere il monitoraggio delle reti di distribuzione al fine del loro ammodernamento per la riduzione delle perdite.

#### **Rete fognaria e sistema di depurazione**

Dalla valutazione emerge come il trend relativo alla rete fognaria migliori con il potenziamento della stessa e del sistema depurativo.

Si ritiene opportuno, per la mitigazione degli impatti:

- prevedere l'allacciamento alla rete fognaria per quanto riguarda i nuovi insediamenti e, quando economicamente sostenibile l'intervento, le località scoperte;
- prevedere azioni di controllo per i sistemi depurativi puntuali e gli scarichi nei corsi d'acqua, al fine della tutela della qualità dei corpi idrici sotterranei e superficiali;
- realizzare per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura dispositivi di scarico dei reflui con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente;
- promuovere la realizzazione delle reti duali delle acque bianche e nere;
- verificare il livello di potenzialità depurativa necessario in funzione dell'incremento demografico conseguente le azioni di Piano, al fine della programmazione, nell'ambito delle rispettive competenze all'interno dell'AATO, di eventuali opere di potenziamento e adeguamento delle strutture fognarie;
- Promuovere la predisposizione di specifici accordi con gli enti gestori al fine della realizzazione di opere strategiche che possano risolvere le criticità individuate;
- Monitorare il livello di distribuzione e la tipologia dell'impianto degli scarichi puntuali localizzati all'interno del territorio comunale.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**Suolo e sottosuolo**

Dalla valutazione emerge come il trend della compatibilità geologica migliori con la predisposizione di una specifica regolamentazione dell'assetto idraulico.

Quindi è opportuno:

- per quanto riguarda gli ambiti caratterizzati da possibile ristagno idrico, deve essere predisposta, di concerto con il Consorzio di Bonifica, una specifica regolamentazione dell'assetto idraulico del territorio agricolo da osservarsi anche nelle fasi di programmazione e attuazione delle attività antropiche, e si devono adottare tutte le necessarie precauzioni verificando la compatibilità idraulica ed idrogeologica in relazione alle condizioni di rischio rilevate in base ad analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili;
- ridurre la vulnerabilità dei manufatti esistenti e ad accrescere la tutela della pubblica incolumità;
- esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, relativamente ai terreni ove essa sia già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, nonché quelle attività finalizzate a promuovere e a favorire il riformarsi della vegetazione spontanea -anche a seguito della cessazione definitiva della coltivazione dei terreni- secondo modalità coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate, e purché corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale;
- in sede di specifici PI settoriali o PUA prevedere una suddivisione più articolata in base alle criticità geologiche riscontrate sulle aree idonee a condizione con indagini geognostiche specifiche;
- per ogni intervento edilizio che presupponga la realizzazione di edifici e/o movimentazione di suolo, prevedere la relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato, nonché l'eventuale verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto;
- qualora le linee guida regionali in materia, tuttora in fase di definizione, lo rendessero necessario per la redazione del PI, effettuare una valutazione della sollecitazione sismica dovuta ad aspetti geologici a una scala di dettaglio di ordine minore del 1:10.000, al fine di una predisposizione della micro zonazione sismica.

**Uso del suolo**

Dalla valutazione emerge come, nel trend di previsione, la SAU diminuisca ma aumentino le aree riqualificate.

Per tale motivo si ritiene opportuno:

- si predisponga un monitoraggio efficace delle aree di degrado e si controlli adeguatamente lo stato del recupero;
- in prospettiva si ritiene che la protezione del suolo passi attraverso il divieto di escavazione del suolo e sottosuolo, o la localizzazione di siti di escavazione all'interno di ambiti prestabiliti, e la bonifica dei siti inquinati mediante l'intervento di riqualificazione.

**Allevamenti zootecnici intensivi**

Dalla valutazione emerge come, nel trend di previsione, gli allevamenti intensivi in prossimità dei centri urbani si riducano.

Si deve comunque incentivare la soluzione dei casi di incongruenza con l'attuale sistema insediativo, anche in presenza di fonti di criticità non appartenenti al territorio comunale, tramite azioni di concertazione e/o accordi pubblico/privato con enti e proprietari delle strutture zootecniche.

**Biodiversità**

Dalla valutazione emerge che il grado di efficienza ecologica verrà potenziato. È opportuno che:

- Venga chiaramente disciplinato nel PI la modalità con cui devono essere mantenute e potenziate le aree nucleo e le aree di connessione naturalistica, facendo riferimento all'analisi condotta all'interno della V.Inc.A. e predisponendo un'adeguata normativa a tutela del sito e delle aree limitrofe a questo (buffer zone) in linea con le prescrizioni dettate dal valutatore dell'incidenza ambientale;
- All'interno delle attività preposte al monitoraggio degli effetti delle azioni di piano, si mantenga aggiornato il quadro conoscitivo paesaggistico-ambientale, con aggiornamento



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

dell'ubicazione e del grado di copertura degli elementi arboreo-arbustivi presenti all'interno del territorio comunale e la suddivisione degli elementi arboreo-arbustivi in categorie vegetazionali (analisi ecosistemica, rapporto vegetazione reale-vegetazione potenziale);

- In particolare il comune si faccia parte attiva all'interno delle procedure di concertazione future previste all'interno dell'iter che porterà alla definizione del progetto della nuova autostrada "Nogara – Mare", promuovendo la realizzazione di adeguate misure di mitigazione degli impatti necessariamente conseguenti l'utilizzo dell'infrastruttura e la predisposizione di ulteriori opere di compensazione, affinché il bilancio socio-economico-ambientale globale consenta di ritenere sostenibile tale scelta strategica;
- Promuovere il mantenimento e il potenziamento della rete ecologica primaria e secondaria, valutando una idonea connessione con le aree ad elevata naturalità, anche attraverso gli strumenti offerti dai Piani di Sviluppo Rurale;
- Realizzare opere per la fruizione delle aree naturalistiche di pregio: tabellonistica, percorsi ciclopedonali naturalistico-didattici, servizi per i cittadini;
- Realizzazione di fasce boscate sui corridoi ecologici secondari, su un lato del corso d'acqua della larghezza minima di 5 metri.

#### **Beni storico-culturali, paesaggistici, ambientali**

Dalla valutazione emerge che il trend di conservazione dei beni migliorerà.

Si ritiene opportuno comunque che:

- Per aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto si attuino progetti per la valorizzazione ambientale come la realizzazione di coni ottici di salvaguardia di visibilità dei beni;
- Per le aree di interesse storico-culturale, si ponga particolare attenzione al loro stato funzionale rispetto alla conduzione agricola e si pongano in essere accorgimenti architettonici che ne conservino e ne tutelino il patrimonio storico.

#### **Inquinamento luminoso**

Dalla valutazione emerge come si debbano prendere provvedimenti in merito all'inquinamento luminoso poiché il trend registra un aumento della luminanza totale.

Oltre alla predisposizione del Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica in adempimento delle direttive e prescrizioni che saranno dettate dalla pianificazione regionale di settore (vedi art.16.2 delle NT), è opportuna:

- La realizzazione delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo;
- L'integrazione del regolamento edilizio con disposizioni concernenti progettazione, installazione ed esercizio degli impianti di illuminazione esterna, anche per impianti privati, ai sensi della L.R.V. 17/09;
- La sostituzione dei vecchi impianti con nuovi impianti a più elevata efficienza e minore potenza installata e, quando possibile, realizzazione di nuovi impianti con sorgenti luminose di potenze inferiori a 75W a parità di punti luce;
- L'adozione di dispositivi che riducono il flusso luminoso installato.

#### **Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti**

Dalla valutazione emerge la necessità di provvedere a delle direttive in merito alla tutela dall'esposizione a campi elettromagnetici ad integrazione dell'art.16.4 delle NT:

- Prevedere fasce di rispetto degli elettrodotti in cavo aereo di tensione uguale o superiore a 132 KW, dove non sia consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza umana superiore alle quattro ore giornaliere. La distanza misurata dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea deve essere tale che il campo elettrico misurato all'esterno delle abitazioni a m. 1,50 da terra non superi il valore di 0,5 KW/m e il campo magnetico non superi i 0,2 microtesla (in genere da 50 a 100 metri);
- Laddove possibile, ci si rapporti con gli enti gestori affinché i cavi dell'alta tensione (>132 KW) possano essere interrati per quelle zone maggiormente sensibili;
- Si attui un continuo monitoraggio della localizzazione degli impianti e dell'intensità delle emissioni. Sia attentamente valutato il posizionamento di futuri edifici pubblici, in relazione alla loro collocazione rispetto agli impianti esistenti;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- In applicazione del principio di precauzione, si individuino zone, dove sorgeranno edifici caratterizzati da presenza continuativa di persone, nelle quali l'esposizione a campi elettromagnetici, in particolare di sottopopolazioni sensibili, quali quella infantile, rimanga ai più bassi livelli possibili, con riferimento a quanto indicato dalla IARC.

**Rumore**

Ad integrazione dell'art.16.3 delle NT, si danno delle direttive anche in vista della futura Autostrada Nogara-Mare:

- la progettazione dei nuovi tracciati viari (autostradali, di raccordo, urbani), devono contenere idonee soluzioni tecniche (anche di ingegneria naturalistica) per minimizzare l'impatto acustico sull'ambiente circostante, al fine di mantenere inalterato l'attuale clima acustico, soprattutto in prossimità dei centri abitati e di aree di interesse naturalistico;
- in particolare, in riferimento alla nuova autostrada "Nogara – Mare", devono essere predisposte opportune campagne di rilevamento acustico durante la fase di cantiere e post operam, al fine di verificare l'effettivo rispetto del clima acustico e predisporre, anche a seguito del completamento dell'opera, adeguamenti delle soluzioni tecniche di mitigazione realizzate;
- per le sedi stradali urbane attraversanti aree sensibili e/o critiche dal punto di vista della qualità acustica, adottare zone a velocità <30 km/h per la riduzione del rumore, o altri opportuni accorgimenti tecnici (dune in terra, fasce vegetali tampone, ecc.);
- per quanto riguarda la protezione degli edifici dal rumore, si confermi all'interno dei regolamenti edilizi il rispetto delle prescrizioni tecnico-normative sui requisiti acustici degli edifici.

## - PARERI DELLE AUTORITÀ AMBIENTALI

Con nota prot.n.6883 del 21.06.2010 il Comune di Casaleone ha inviato una dichiarazione da parte del Responsabile del procedimento nella quale afferma di aver inviato, dopo l'adozione del Piano, copia di un DVD contenente la documentazione del PAT e della VAS, a tutti i soggetti aventi competenza amministrativa in materia ambientale come da nota prot.n.1697 del 11.02.2010, allegata alla dichiarazione e precisamente:

1. alla ULSS21;
2. ARPAV di Verona;
3. Consorzio Valli Grandi e Medio Veronese;
4. Genio Civile;
5. Soprintendenza ai Beni Ambientali e Archeologici di Verona;
6. Comune di Sanguinetto;
7. Comune di Cerea;
8. Comune di Gazzo Veronese;
9. Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartato Tione.

I pareri espressi sono stati i seguenti:

1. Parere prot.n. 26444 del 25 maggio 2010 della ULSS 21;
2. Parere prot.n. 26745 del 4 marzo 2010 dell'ARPAV di Verona;
3. Parere prot.n. 692425 del 11 dicembre 2009 del Distretto Idrografico Delta del Po Adige Canalbianco;
4. Parere prot.n.6279 del 24 novembre 2009 del Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartato Tione;
5. parere prot.n.4956 del 6 ottobre 2009 del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese;
6. Parere prot.n. VR382 del 5 marzo 2010 della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali e Archeologici.

## - VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE

Per quanto riguarda la valutazione dell'incidenza che l'attuazione del Piano potrebbe avere sul SIC/ZPS IT3210016 denominato "Palude del Brusà – Le Vallette", la Direzione Pianificazione





giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Territoriale e Parchi ha espresso il proprio parere n. URB/2009/93 nella seduta del 12 ottobre 2009 con le seguenti prescrizioni:

- La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- Sia dato seguito e attuato quanto previsto nel cap. 3.10 – Prescrizioni suggerite dalla presente relazione di screening, pag.93-94, della relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale esaminata.

– DICHIARAZIONE IN MERITO ALLA COERENZA DELLE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO CON I VINCOLI INDIVIDUATI

Come risulta dalla dichiarazione del Progettista incaricato per la redazione del PAT le linee preferenziali di sviluppo insediativo riportate nella TAV.4 “Carta della Trasformabilità” non confliggono con i vincoli individuati nelle Tavole dei Vincoli e delle Fragilità e delle Invarianti.

– DICHIARAZIONE SULL’ESISTENZA DI SITI CONTAMINATI E DISCARICHE ABUSIVE SUL TERRITORIO

Come risulta dalla dichiarazione del Progettista e del Tecnico Comunale, sul territorio non vi sono siti contaminati e/o potenzialmente inquinati e/o discariche abusive gravanti sul territorio del Comune anche a seguito delle risultanze dell’indagine svolta dalla Regione del Veneto – Direzione Regionale Tutela Ambiente con il Progetto di monitoraggio del territorio attraverso metodologie di telerilevamento che per il territorio di Casaleone ha dato esito negativo.

– AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI CON IL REALE UTILIZZO DEL TERRITORIO

Come risulta dalla dichiarazione del Progettista trasmessa dal Comune di Casaleone con nota prot. n. 708 FO/fo del 21.01.2011, *“gli elaborati cartografici del PAT riportano le reali destinazioni d’uso del territorio così come desunte dal P.R.G. vigente”*.

– COERENZA DELLE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO CON LE PREVISIONI DI PIANI REGIONALI/PROVINCIALI APPROVATI

Come risulta dalla dichiarazione del Progettista trasmessa dal Comune di Casaleone con nota prot. n. 708 FO/fo del 21.01.2011, *“prima dell’adozione del PAT è stata effettuata un’attenta verifica delle possibili variazioni di destinazione rispetto al PRG vigente delle aree interessate da eventuali autorizzazioni regionali e/o provinciali”*.

– IL MONITORAGGIO

In sede istruttoria, su richiesta della Unità di Progetto Coordinamento Commissioni, l’Autorità Procedente ha presentato un piano di monitoraggio contenente gli indicatori da misurare durante l’attuazione del PAT.

Il Piano di monitoraggio proposto si ritiene che debba essere implementato con gli indicatori relativi allo smaltimento dei nitrati di origine zootecnica, all’utilizzo di fitofarmaci e di fertilizzanti, ai consumi energetici (come suggerito dall’ARPAV di Verona), all’uso di fonti di energia rinnovabile, all’estensione delle aree a deflusso difficoltoso, al numero di ricomposizioni ambientali delle cave estinte, al grado di copertura degli elementi arboreo-arbustivi presenti all’interno del territorio comunale suddivisi in categorie vegetazionali ed al rapporto tra la vegetazione reale e quella potenziale. E debba essere assunto dal PAT.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**OSSERVAZIONI AL PIANO**

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti di Piano e della proposta di Rapporto Ambientale, sono state presentate complessivamente n. 17 osservazioni. Con nota prot. 6884 del 12.07.2010 il Comune di Casaleone ha trasmesso una Dichiarazione del Progettista che entro i termini sono pervenute complessivamente 17 osservazioni delle quali soltanto 2 hanno attinenza ambientale.

N.	Richiedente	Richiesta (descrizione sintetica)	Controdeduzione	Parere della Commissione VAS della Regione
4	Carraroli Ivo	Lo scrivente è proprietario di un lotto di terreno posto in via Colombara previsto nel PRG vigente come zona "FS" a servizi per la realizzazione di impianti sportivi per circa 3.400mq soggetti ad esproprio, chiede che tale area venga destinata a verde privato vincolato.	Proposta: Il PAT ha giustamente inserito l'area nelle aree consolidate essendo comprese in quelle previste in trasformazione dal PRG. È compito del PI valutando le effettive necessità di pianificazione di confermare o modificare le previsioni contenute nel PRG. In quella sede l'Amministrazione valuterà se l'area rientra in un disegno più generale di dotazione di standard pubblici o se il terreno può essere ricondotto a destinazioni private. Tutto ciò premesso si è del parere che l'osservazione non sia accoglibile.  Istruttoria VAS: la richiesta non presenta alcuna incidenza negativa sulla sostenibilità ambientale consentendo eventualmente un limitato recupero di area verde. Sostenibile.	Si concorda con il parere del valutatore
5	Pasquato Giovanni e Gelmino	I sottoscritti sono proprietari di un terreno sito in Casaleone in via Belfiore censito catastalmente al Foglio 15 mappali 200-199-269-159-93 che sulla TAV.4 del PAT ricadono all'interno del Piano d'Area della Palude del Brusà, chiedono la possibilità di inserire tale terreno quale area con linea preferenziale di sviluppo da confermare successivamente nel PI tenendo conto che attorno al lotto sono presenti altre zone edificabili.	Proposta: l'area oggetto di osservazione effettivamente risulta l'ultima libera da edificazione compresa tra i due nuclei abitati esistenti presenti lungo via Belfiore, il tutto è comunque all'interno del perimetro del Piano d'Area della Palude del Brusà. L'ambito naturalistico collocato tra i comuni di Cerea e Casaleone è normato dallo specifico strumento sul quale si dovrà intervenire per prevedere modifiche puntuali alla pianificazione, che nello spirito della tutela e valorizzazione delle aree inserite nel Piano devono essere volte al miglioramento dei servizi e valorizzazione dell'ambiente. Tutto ciò premesso si è del parere che l'osservazione non sia accoglibile nell'ambito	Si concorda con il parere del valutatore



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
 AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

	<p>delle pianificazioni del PAT. Interventi di valorizzazione saranno valutati nel successivo PI. Istruttoria VAS: dal punto di vista dell'impatto ambientale, la richiesta presentata non comporta un eccessivo aggravio del livello di sostenibilità in ogni caso si avrebbe comunque un maggior consumo di suolo ed una riduzione della superficie territoriale funzionale alla rete ecosistemica. Con la prescrizione della realizzazione di specifiche ed adeguate opere di mitigazione, l'osservazione risulta sostenibile. Sostenibile con mitigazione.</p>	
--	--	--



**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

**COMMISSIONE REGIONALE VAS****AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

- L' Unità di Progetto Coordinamento Commissioni, esaminati i documenti trasmessi ha elaborato la propria istruttoria dalla quale emerge che:
- Il Rapporto Ambientale ha opportunamente considerato le criticità presenti sul territorio nonché quelle derivanti dalle scelte di Piano.
  - La metodologia risulta correttamente impostata e rispetta tutti i passaggi necessari alla Valutazione.

Il Rapporto Ambientale conferma i criteri assunti dal PAT approfondendo altresì anche gli obiettivi del Documento Preliminare ed evidenziando le specifiche azioni inserite nelle NTA, divise sia per componenti ambientali e socio-economiche, che per obiettivi.

La verifica della coerenza esterna è stata fatta in relazione alla pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, Piano d' Area della Palude del Brusà, Piano d' Area Pianure e Valli Grandi Veronesi, PTCP di Verona).

Per quanto riguarda il monitoraggio sono stati individuati alcuni ulteriori indicatori da misurare in sede di attuazione.

**VISTE**

- la Direttiva 2001/42/CE ;
- la LR 11/2004;
- il D.Lgs. n.152/2006;
- la LR 4/2008;
- la DGR 791/2009

**RITENUTO**

che dalle analisi e valutazioni effettuate, nel suo complesso, la proposta di Rapporto Ambientale sia correttamente impostata e contenga le informazioni di cui all'allegato I della Direttiva 2001/42/CE, nonché la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione del PAT potrebbe avere sull'ambiente come prescritto dall'art. 5 della medesima Direttiva.

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO LA COMMISSIONE REGIONALE VAS  
ESPRIME PARERE POSITIVO**

sulla proposta di Rapporto Ambientale del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Casaleone (VR) a condizione che siano ottemperate le seguenti

**PRESCRIZIONI****1. prima dell'approvazione del Piano:**

1.1. le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le prescrizioni poste dalla ULSS21 con nota prot. n. 26444 del 25 maggio 2010, dall'ARPAV di Verona con nota prot.n. 26745 del 4 marzo 2010, dal Distretto Idrografico Delta del Po Adige Canalbianco con nota prot.n. 692425 del 11 dicembre 2009, dal Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese con nota prot.n. 4956 del 6 ottobre 2009, nonché con le seguenti ulteriori disposizioni:

1.1.1. dovrà essere inserito il seguente articolo relativo al piano di monitoraggio: "Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

*Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.*

*Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:*



giunta regionale

REGIONE DEL VENETO  
 COMMISSIONE REGIONALE VAS  
 AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PREPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM <sub>10</sub> , NOx, CO <sub>2</sub>	Pressione	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Secondo incidenza fattore Annuale	ARPAV ARPAV
	Precipitazioni	Stato	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali	Stato	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, CONSORZIO DI BACINO
ACQUA	Stato ambientale dei corsi d'acqua	Stato	Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Qualità delle acque sotterranee	Risposta	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	GESTORE RETE
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Risposta	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Perdita della rete acquedottistica	Risposta	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	GESTORE RETE
	Allacciamento alla fognatura	Risposta	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
	Potenzialità depuratore	Risposta	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
SUOLO	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata)	Risposta (pressione)	Analisi territoriali di controllo degli ambiti di degrado e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Comune
	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Pressione	Analisi delle aree problematiche e loro miglioramento	Annuale	Comune/Consorzi o di Bonifica
	Superficie aree degrado/ superficie comunale	Pressione	Verifica dell'attuazione del ripristino ambientale degli ambiti di cava	Biennale	Comune
	Estensione delle aree a deflusso difficoltoso	Pressione	Analisi di inquinanti derivanti dagli allevamenti zootecnici	Annuale	Arpav
	Numero di ricomposizioni ambientali delle cave estinte	Risposta	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e	Annuale	Comune
	Presenza di nitrati, fitofarmaci e fertilizzanti nel suolo	Pressione			
Variazione di Superficie Agricola	Pressione				



giunta regionale

REGIONE DEL VENETO

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Utilizzata (SAU)		aggiornamento in continuo del valore di SAU			
Grado di efficienza dei siti naturalistici	Stato	Stato	Stato	Biennale	Comune
Grado di copertura degli elementi arboreo-arbustivi presenti all'interno del territorio comunale	Stato	Stato	Stato	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Comune
Rapporto tra vegetazione reale e vegetazione potenziale	Stato	Stato	Stato		
Superficie destinata a corridoio ecologico	Stato	Stato	Stato		
Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Stato	Stato	Stato	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico	Comune (dati Soprintendenza)
Luminanza totale	Pressione	Pressione	Pressione	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Comune (fonti ARPAV)
Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Pressione	Pressione	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune (dati ENTE GESTORE)





giunta regionale

REGIONE DEL VENETO

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RUMORE	Distanza da sorgenti di rumore	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Stato	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
QUADRO SOCIO - ECONOMICO	Popolazione - Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Risposta	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzione abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal PAT	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Produzione - Tasso di occupazione	Risposta	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard - Estensione percorsi ciclopedonali	Stato	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Predisposizione P.I.	Comune
	Standard - Disponibilità di verde pubblico	Stato		Annuale	Comune (dati PROVINCIA)
MATERIALI ED ENERGIA	Mobilità - Efficienza della rete stradale	Risposta	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Produzione rifiuti totali	Pressione	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune/Ente gestore
	Raccolta differenziata	Risposta		Annuale	Comune
	Consumi energetici	Pressione	Verifica consumi energetici	Annuale	Comune
	Uso di fonti di energia rinnovabile	Risposta	Analisi quantitativa delle fonti di energia rinnovabile in uso nel territorio comunale	Annuale	Comune



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

*Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune proponente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.*

*Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.*

- 1.1.2. Nell'art.16 "Azioni di mitigazione e sostenibilità" dovranno essere riportate tutte le misure di mitigazione/compensazione individuate nel Rapporto Ambientale e nelle successive integrazioni ed esplicitate nella presente istruttoria.
- 1.1.3. per quanto riguarda la valutazione dell'incidenza che l'attuazione del Piano potrebbe avere sul SIC/ZPS IT3210016 denominato "Palude del Brusà – Le Vallette", dovrà essere inserito un articolo riportante le seguenti prescrizioni: La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte; Sia dato seguito e attuato quanto previsto nel cap. 3.10 – Prescrizioni suggerite dalla presente relazione di screening, pag.93-94, della relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale esaminata.
- 1.1.4. alla fine dell'art. 16.2 vanno inserite le seguenti prescrizioni:
- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
  - Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
  - È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
  - Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
  - L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
  - E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
  - Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
  - E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.
- 1.2. La Dichiarazione di Sintesi va redatta ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 152/2006 come modificato con D.Lgs. 4/2008, tenendo conto di tutte le integrazioni/chiarimenti forniti in sede istruttoria.
- 1.3. la Sintesi non Tecnica dovrà essere integrata con le prescrizioni di cui al presente parere nonché con il Piano di Monitoraggio di cui al precedente punto 1.1.1.-
- 1.4. Il provvedimento di approvazione dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del Piano approvato e di tutta la documentazione oggetto di istruttoria.



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1.5. Il Comune di Casaleone deve provvedere alla pubblicazione nel proprio sito web dell'atto di approvazione del Piano, del Piano, del Rapporto Ambientale così come integrato, del presente parere, della Sintesi Non Tecnica così come integrata, della Dichiarazione di Sintesi, delle misure adottate per il monitoraggio.

**2. in sede di attuazione del Piano:**

- 2.1. il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- 2.2. il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
- 2.3. in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 1.1.1., dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

*FIRMATO*

*Il Presidente*

*della Commissione Regionale VAS*

(Segretario Regionale per le Infrastrutture)

Ing. Silvano Vernizzi

*FIRMATO*

*Il Segretario*

*della Commissione Regionale VAS*

(Dirigente della U. P. Coordinamento Commissioni (VAS – VINCA – NUVV))

Avv. Paola Noemi Furlanis

*Il presente parere si compone di 37 pagine*