



# COMUNE DI CAVAION VERONESE

PROVINCIA DI VERONA

## CONFERENZA DI SERVIZI – 23.05.2014

L'anno 2014, il giorno 23 (ventitre) del mese di maggio, alle ore 9,00, presso gli Uffici della Regione Veneto - Sezione Urbanistica, in Calle Priuli, Cannaregio 99 a Venezia, si è riunita la Conferenza di servizi convocata dal Comune di Cavaion Veronese, con nota del 15.05.2014 prot. 4590/14 avente ad oggetto:

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

Sono presenti, in qualità di rappresentanti delle Amministrazioni interessate:

Comune di Cavaion Veronese	Lorenzo Sartori	Sindaco – giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 06.06.2013
Regione Veneto	Arch. Vincenzo Fabris	Direttore della Sezione Urbanistica in attuazione della DGRV n. 3090 del 03.10.2006
Provincia di Verona	Arch. Graziano Scarsini	Funzionario del Settore Programmazione e Pianificazione territoriale - Servizio Urbanistica, delegato dalla Dirigente con nota del 22.05.2014 prot. 53228.

Sono inoltre presenti:

dott. arch. Arch. Andrea Alban	Responsabile Area Edilizia Privata –Urbanistica del Comune di Cavaion Veronese
Arch. Rita Anna Puglielli	Regione Veneto – Sezione Urbanistica

### **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 15.09.2011 è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio tra il Comune di Cavaion Veronese, la Regione Veneto e la Provincia di Verona;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 06.06.2013 il Piano è stato adottato 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 avviso all'albo pretorio del Comune e della Provincia, affissione di manifesti nei luoghi pubblici, comunicazioni sul sito internet del Comune e su n. 1 quotidiano locale e n. 1 quotidiano nazionale;
- che sul rapporto ambientale hanno avuto luogo le consultazioni previste dall'art. 6 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 e sullo stesso è stato acquisito il parere della Commissione Regionale VAS n. 40 del 10.03.2014 di cui alla DGRV n. 791 del 31.03.2009;
  - che il Piano, come disposto dalla DGRV n. 3090 del 3.10.2006, è stato sottoposto alla Valutazione Tecnica Regionale n. 15 in data 18.04.2014;
  - che in data 15.05.2014 prot. n.4590/14 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 23.05.2014 alle ore 9.00 presso gli Uffici della Regione Veneto - Sezione Urbanistica, in Calle Priuli, Cannaregio 99 a Venezia
  - che la Provincia di Verona, con delibera di Giunta n. 80 del 15.05.2014, ha espresso parere finale favorevole sul PAT di Cavaion Veronese, evidenziando che nel PTCP, adottato successivamente all'adozione del PAT, è individuata una Rete ecologica provinciale diversa e maggiormente estesa rispetto a quella indicata nel PAT.

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

Il Sindaco del Comune di Cavaion Veronese assume la presidenza della Conferenza; funge da segretario l'Arch. Andrea Alban, Responsabile Area Edilizia Privata- Urbanistica del Comune di Cavaion Veronese.

Il Comune dichiara che gli elaborati oggetto di esame sono stati integrati secondo le indicazioni e prescrizioni dai pareri acquisiti e di seguito elencati:

- del Consorzio di Bonifica "Veronese" con nota n. 3320 del 20.02.2013;
- del Genio Civile di Verona prot. n. 90130 del 28.02.2013;
- della Direzione Economia e Sviluppo Montano prot. 285474 del 20.06.2012;
- della Direzione Regionale Geologia e Georisorse del 03.05.2013 prot. 186127;
- della Sezione Agroambiente del 16.04.2014 prot. 170259;
- della Commissione Regionale VAS n. 40 del 10.03.2014;
- della Valutazione di Incidenza Ambientale contenuta nel parere VAS n. 40 del 10.03.2014 ;
- del decreto del dirigente regionale della Direzione Urbanistica n. 35 del 01.04.2014 di validazione del Quadro Conoscitivo;
- della Valutazione Tecnica Regionale n. 15 del 18.04.2014

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

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 evidenzia quanto segue:

- a) Per quanto riguarda la Superficie Agricola Utilizzata e la superficie massima SAU trasformabile, le stesse sono state corrette ed aggiornate nei vari elaborati di progetto, ed in particolare all'art. 11.7 "Utilizzo della zona agricola" della N.T. del PAT, secondo le richieste della Sezione Agroambiente e la prescrizione del parere VAS n. 40/2014;
- b) Per quanto riguarda la verifica delle aree di urbanizzazione consolidata, appurato che il P. di L. Pigno in frazione Segà non risulta ancora convenzionato, l'ambito relativo a detto P.d.L. viene individuato, modificando la tav. 4 del PAT, come "Aree della programmazione e della

pianificazione urbanistica”;

- c) Per quanto riguarda il Dimensionamento del Piano di Assetto si prende atto che il dimensionamento e le tabella riepilogative, riportate al titolo VII delle NT sono state corrette:
- inserendo anche la capacità residua del PRG vigente relativa alle aree di urbanizzazione consolidata, come segue:
    - mc. 65.100 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (zone residenziali di espansione non ancora edificate individuate nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – lett. A – Tav. 4)
    - + mc. 43.535 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (Zona residenziale C2 di espansione a Sega con P. di L. Pigno “Desto – Sega” – approvato ma non ancora convenzionato con volumetria di mc. 43.535);
    - + mc. 6.672 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (zona residenziale di completamento C1s con P. di L. loc. Taborro Comune/Fortugno/Tramonte approvato ma non ancora convenzionato);
    - + mc. 2.239 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (zona residenziale B di completamento con P. di L. in loc. la Collinetta);
    - + mc. 1.868 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (zona residenziale C2 di espansione – secondo stralcio P. di L. “Edilconati”)
  - TOTALE : mc. 65.100 + mc. 54.314 = mc. 119.414
  - riducendo, a seguito degli stralci di alcuni ambiti/ interventi di cui al parere VTR 15/2014, a mc. 86.000 la volumetria necessaria per interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti e/o degradate presenti all’interno dei vari A.T.O,
- Pertanto il dimensionamento complessivo residenziale risulta essere di  
(mc. 56.000 + mc. 119.414 + mc. 86.000) = mc. 261.414, inferiore al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale stimato in mc. 368.200 e che la sostenibilità di tale ulteriore volumetria nei confronti della VAS è attestata dalla corrispondente quantificazione di aree a standards già previste dal PRG.
- d) Per quanto riguarda le osservazioni 10.4 e 22.4b, si prende atto che il Comune di Cavaion Veronese ha prodotto in data 23.05.2014, ed acquisito al protocollo regionale in pari data al n. 223521, la documentazione redatta dal geologo incaricato della componente geologica del PAT relativa alle aree situate a Cerial e nella Valle delle Ale, come richiesto nel parere VTR n. 15/2014.
- A seguito di tali approfondimenti, sentita anche la sezione regionale competente, si accolgono le osservazioni in esame e pertanto la tavola 3 delle Fragilità del PAT viene modificata secondo le risultanze della documentazione geologica prodotta dal Comune in data 23.05.2014.
- e) Per quanto riguarda le altre 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

**PRESO ATTO:**

- delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 20 del 06.06.2013 di adozione del P.A.T.;
- che tutti gli elaborati di progetto sono stati aggiornati a seguito delle osservazioni pervenute ed integrati a seguito dei citati pareri della V.T.R. e della Commissione regionale V.A.S.

**VISTO:**

- la Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio";
- 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;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 3090 del 03.10.2006;

- 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;
- l'art. 13 della Legge 8 luglio 1986 n. 349;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 2988 del 01.10.2004;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 101 del 21.11.2006;

**a) esprimono consenso unanime al Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di consiglio comunale n° 20 del 06.06.2013 con le seguenti precisazioni:**

1. sono fatte proprie le conclusioni di cui alla Valutazione Tecnica Regionale n° 15 del 18.04.2014 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. le osservazioni 10.4 e 22.4b, per quanto espresso in precedenza, sono accolte;
4. il parere favorevole è espresso pertanto sugli elaborati, adottati con deliberazione di Consiglio sopracitata ed aggiornati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute e delle integrazioni apportate a seguito del parere della VTR e della Commissione regionale VAS, e quelle assunte dalla conferenza di servizi odierna, costituenti il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cavaion Veronese;

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

ELABORATI CARTOGRAFICI, redatti alla scala 1:10.000:

- tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- tav. 2 – Carta delle Invarianti;
- tav. 3 – Carta della Fragilità;
- tav. 4 – Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità;
- Norme Tecniche- Schede A.T.O.;
- Relazione Tecnica - Relazione di Progetto;
- Relazione Sintetica;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

VAS – Elab. 1 - Rapporto Ambientale

VAS – Elab. 2 - Sintesi non tecnica

VAS – Elab. 3 - VInca – Selezione preliminare di screening

VInca –C1 - Relazione di analisi assunte e le aree di trasformabilità

VAS – Elab. 4 - Dichiarazione di sintesi

VAS – Elab. C1 Estratto Piani d'Area Vigenti

VAS – Elab. C2 Uso del suolo

VAS – Elab. C3 Superficie agricola Utilizzata

VAS – Elab. C4 Rete ecologica

VAS – Elab. C5 Ambiti urbanizzati e di potenziale trasformazione

VAS – Elab. C6 Estratto valutazione compatibilità idraulica

VAS – Elab. C7a Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – monossido di carbonio

VAS – Elab. C7b Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – biossido di azoto

VAS – Elab. C7c Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – polveri sottili

VAS – Elab. C7d Emissioni sonore dovute a traffico veicolare

VAS – Elab. C8 Variazione del livello di Naturalità

VAS – Elab. C9 Unione degli strumenti urbanistici

VAS – Elab. C10 Valutazione ambientale complessiva -Confronto stato attuale, Ipotesi di progetto, Opzione zero

ANALISI AGRONOMICHE:

- A.A.R1 - Analisi agronomica – Relazione Sintetica
  - A.A. C1 – Copertura del suolo agricolo
  - A.A. C2 – Superficie agricola utilizzata
  - A.A. C3 – Rete ecologica
  - A.A. C4 – Invarianti di natura agricolo-ambientale e storico-monumentale
  - A.A. C5 – Allevamenti
  - A.A. C6 – Classificazione agronomica dei suoli
- n. 1 DVD - Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, corredato degli elaborati progettuali e di analisi Agronomico-ambientale e Geologica.

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

- ALL. A: Valutazione Tecnica Regionale n. 15 del 18.04.2014;
- ALL. B: Parere della Commissione Regionale VAS n. 40 del 10.03.2014;

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

Pertanto la conferenza si chiude alla ore 11.00.

Il presente verbale composto di n. 3 fogli.

Venezia lì, 23 maggio 2014

Il segretario verbalizzante

\_\_\_\_\_  
f.to dott. arch. Andrea Alban

Per il Comune di Cavaion  
Veronese  
il Sindaco

Per la Provincia di Verona  
Il Dirigente del  
Settore Urbanistica

Per la Regione Veneto  
Il Direttore della  
Sezione Urbanistica

\_\_\_\_\_  
f.to Lorenzo Sartori

\_\_\_\_\_  
f.to Arch. Graziano Scarsini

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

**VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE**  
articolo 27, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

**n. 15 del 18.04.2014**

**OGGETTO:** Comune di Cavaion Veronese (VR)  
Piano di Assetto del Territorio (PAT), art. 15, L.R. 11/2004

**Premesso che:**

- il Comitato previsto dall'art. 27, comma 2, L.R. 11/2004, , si è riunito in data 18.04.2014;
- il sopracitato Comitato si è espresso con voti unanimi dei 4 presenti aventi diritto al voto, esprimendo parere favorevole al Piano di Assetto del Territorio del comune di Cavaion Veronese, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e della DGR 3090 del 03.10.2006;
- l'Amministrazione comunale proponente il piano e la Provincia di Verona sono state invitate con nota 10.04.2014 prot. 158438/71.03.01 e ha partecipato alla seduta del Comitato del 18.04.2014, per la discussione dell'argomento in oggetto il comune di Cavaion Veronese.

Il Direttore del Dipartimento Territorio incaricato della Valutazione Tecnica Regionale:

- Vista la L.R. 23.04.2004, n.11;
- Vista la DGR 1131 del 18.03.2005;
- Vista la DGR 3090 del 03.10.2006;

ritenuto di concordare con le valutazioni e le conclusioni espresse dal Comitato, di cui all'art.27 della L.R. 11/2004, nel parere n. 15 del 18.04.2014 che, allegato alla presente Valutazione Tecnica Regionale, ne costituisce parte integrante

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

Al Piano di Assetto del Territorio del comune di Cavaion Veronese, 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 15/2014 del Comitato.

f.to arch. Vincenzo Fabris

**REGIONE DEL VENETO****Comitato**

previsto ai sensi dell'articolo 27, comma 2,  
**legge regionale 23 aprile 2004, n. 11**

Argomento n. 15 in data **18.04.2014**

**P A R E R E**

**OGGETTO:** Comune di Cavaion Veronese (VR)  
Piano di Assetto del Territorio (PAT), art. 15, L.R. 11/2004

**PREMESSE**

- Con deliberazione di Giunta 4 agosto 2011, n. 101 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune di Cavaion Veronese ha adottato il Documento preliminare e lo schema di accordo di pianificazione per la stesura del Piano di Assetto del Territoriale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
- Con nota 17 agosto 2011 prot. 388167 è stato acquisito il parere della Direzione Urbanistica e Paesaggio e in data 15 settembre 2011 è stato sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'art. 15, L.R. 11/2004 tra il Comune di Cavaion Veronese, la Provincia di Verona e la Regione del Veneto.
- La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con provvedimento di Giunta comunale n. 132 del 30.10.2012, esecutiva.
- Il Comune ha successivamente predisposto la Relazione Ambientale al Documento Preliminare e provveduto ad acquisire il parere n. 33 del 06.06.2011 della Commissione Regionale VAS.
- Il Genio Civile di Verona con nota 28.02.2013 prot. 90130 ha espresso il proprio parere sulla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR 1322 del 10.05.2006.
- In data 24.05.2013 è stato redatto il verbale di sottoscrizione degli elaborati del PAT del comune di Cavaion Veronese. In tale data sono stati sottoscritti i seguenti elaborati:

ELABORATI CARTOGRAFICI, redatti alla scala 1:10.000:

- tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- tav. 2 – Carta delle Invarianti;
- tav. 3 – Carta della Fragilità;
- tav. 4 – Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità;
- Norme Tecniche- Schede A.T.O.;
- Relazione Tecnica - Relazione di Progetto;
- Relazione Sintetica;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

- VAS – Elab. 1 - Rapporto Ambientale
- VAS – Elab. 2 - Sintesi non tecnica
- VAS – Elab. 3 - VinCA – Selezione preliminare di screening
- VAS – Elab. C1 Estratto Piani d'Area Vigenti
- VAS – Elab. C2 Uso del suolo
- VAS – Elab. C3 Superficie agricola Utilizzata
- VAS – Elab. C4 Rete ecologica
- VAS – Elab. C5 Ambiti urbanizzati e di potenziale trasformazione
- VAS – Elab. C6 Estratto valutazione compatibilità idraulica
- VAS – Elab. C7a Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – monossido di carbonio
- VAS – Elab. C7b Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – biossido di azoto
- VAS – Elab. C7c Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – polveri sottili

VAS – Elab. C7d Emissioni sonore dovute a traffico veicolare

VAS – Elab. C8 Variazione del livello di Naturalità

VAS – Elab. C9 Unione degli strumenti urbanistici

VAS – Elab. C10 Valutazione ambientale complessiva -Confronto stato attuale, Ipotesi di progetto, Opzione zero

#### ANALISI AGRONOMICHE:

- A.A.R1 - Analisi agronomica – Relazione Sintetica

- A.A. C1 – Copertura del suolo agricolo

- A.A. C2– Superficie agricola utilizzata

- A.A. C3 – Rete ecologica

- A.A. C4 – Invarianti di natura agricolo-ambientale e storico-monumentale

- A.A. C5 – Allevamenti

n. 1 DVD - Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, corredato degli elaborati progettuali e di analisi Agronomico-ambientale e Geologica

- Con deliberazione di Consiglio n. 20 del 06.06.2013 il Comune ha adottato il Piano di Assetto del Territorio.
- La procedura di pubblicazione e deposito del PAT, come si evince dalla documentazione prodotta, è regolarmente avvenuta presso:
  - Albo Pretorio del Comune di Cavaion Veronese dal 13.06 2013 al 13.07.2013;
  - Albo pretorio della Provincia dal 17.06.2013;
  - Sito internet del Comune di San Zeno di Montagna;
  - Quotidiano “*L’Arena di Verona*” del 21.06.2013;
  - Quotidiano “*la Repubblica*” del 21.06.2013;
  - Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 52 del 21.06.2013;
- e a seguito di essa sono pervenute al comune n. 22 osservazioni entro i termini, n. 4 osservazioni fuori termini e n. 1 contributo pervenuto in data 12.08.2013, delle quale n. 4 (quattro) attinenti a questioni inerenti al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- Il Comune con nota del 04.10.2013 prot. 8683, pervenuta alla Direzione Urbanistica e Paesaggio in data 07.10.2013 prot.424545, ha provveduto ad inviare copia delle osservazioni pervenute.
- La Commissione Regionale VAS ha espresso sulla proposta di Rapporto Ambientale del PAT del comune di Cavaion Veronese il parere n. 40 del 10.03.2014, positivo con prescrizioni, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 152/2006.
- La Sezione Urbanistica con proprio Decreto n. 35 del 01.04.2014 ha validato il Quadro Conoscitivo ai sensi dell’art. 11 della L.R. 11/2004 e della DGR 3958 del 12.12.2006.

## IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### 1. Premessa

Il Comune di Cavaion Veronese è situato nell’entroterra gardesano tra il Comune di Bardolino e la sponda destra dell’Adige, nell’ambito nord occidentale della Provincia di Verona, e confina ad ovest con il Comune di Bardolino, a nord con il Comune di Affi ad est con i Comuni di S. Ambrogio di Valpolicella e Rivoli Veronese e a sud con il Comune di Pastrengo.

Il Comune dista circa 30 Km da Verona e si estende su una sup. territoriale di c.a. 12,22 kmq.

Il territorio comunale presenta distinti caratteri morfologico-ambientali costituiti prevalentemente dai rilievi collinari che marcano il territorio a nord-ovest (rilievi dell’anfiteatro Morenico del Garda e pendici meridionali del monte Moscal) e a nord-est, dalla piana sottostante il Capoluogo e dalla fascia orientale che si protrae fino al corso fluviale dell’Adige, solcata dalla Valle del Tasso, in cui ricadono rilevanti insediamenti produttivi con attività legate soprattutto alla lavorazione del marmo e granito (Montean, Camporengo e Sega).

Il territorio comunale è ubicato in un contesto ben servito dalla viabilità Provinciale e, in più, è immediatamente collegato alle grandi infrastrutture di scala territoriale quali l’Autostrada A22 (Modena Brennero), la Superstrada S.R. n. 450 e la S.S. n. 12 del Brennero, quindi con facile accessibilità e raccordo diretto con i principali corridoi di comunicazione con l’Europa.

Sotto il profilo idrografico il territorio di Cavaion Veronese, nella sua fascia orientale è lambito dal fiume Adige e attraversato dal torrente Tasso. Altri corsi d’acqua presenti nel territorio sono il rio Valsorda, rio Val Quarole e rio Bisoala.

Sono infine da menzionare il canale Medio Adige, o Biffis, ed il canale Alto Agro Veronese, opere idrauliche che seguono a quote diverse il corso dell’Adige nel tratto Cavaionese.



La struttura insediativa è incentrata sull'impianto urbano del Capoluogo, ubicato a nord-ovest rispetto al territorio comunale, alla base del monte Moscal, e della frazione di Sega, nell'area più bassa del territorio (c.a 85 m. s. l. m.), disposta linearmente lungo il corso dell'Adige, oltre che sui nuclei insediativi minori di Mastego, Casette, Pigno Pellizzara, Villa di Sopra, Taborro, Fontane, Pressenga, Bossema, Perzumelle e Canove.

La struttura insediativa è inoltre caratterizzata da numerosi complessi di valore storico-culturale a carattere prevalentemente rurale, individuati dalla pianificazione vigente come "nuclei ed edifici" (ex art. 10 L.R. 24/85), sparsi nel territorio comunale.

Numerosi anche i complessi di pregio architettonico-ambientale, quali: Villa Frinzi, Trabucchi detta "Torre Rossa", Villa Lombardo, detta "Cordevigo", Villa Ravignani Ruggeri, Villa Bonazzo, Villa Montini detta "Trombetta", individuati nell'Atlante dell'Istituto Regionale delle Ville Venete.

Cavaion presenta inoltre numerose testimonianze di architettura popolare legate all'acqua, risorsa da sempre importante per gli usi agricoli e civili. Alcune fontane con vasche e lavatoi in pietra, sono presenti in varie parti del territorio, mentre pozzi venivano scavati un po' in tutte le corti e nelle contrade.

Da ricordare infine il primo insediamento di capanne e di qualche palafitta (Villaggio Palafitticolo), risalente all'età del bronzo e sorto nei pressi dello stagno di Cà Nova ai piedi dell'attuale paese, di cui restano tracce e notevoli reperti archeologici conservati oggi presso il Museo Archeologico in Municipio, e la "villa urbano rustica", di epoca romana, rinvenuta qualche anno fa in loc. Fontane.

Sotto il profilo economico-produttivo, con l'apertura del vicino casello autostradale di Affi nei primi anni 70, Cavaion Veronese, da paese interamente agricolo, è diventato in pochi anni un centro di piccole e medie industrie e di un artigianato qualificato. L'agricoltura, pur non essendo più l'attività prevalente, è comunque un'agricoltura di qualità, specializzata nella produzione del vino Bardolino D.O.C. e D.O.C.G., del Novello D.O.C., del Bardolino classico, chiacchietto spumante e del rinomato olio di oliva "Riviera degli olivi", grazie alla presenza di numerosi vigneti ed uliveti che costituiscono una filiera agroalimentare di notevole importanza.

Il settore produttivo è caratterizzato dalle attività del ramo calzaturiero, del mobile, della meccanica e soprattutto dalle attività legate alla lavorazione del marmo e granito, esercitate negli insediamenti di Montean e Camporengo (ricadenti nella fascia a nord-est del territorio comunale) che, con i limitrofi insediamenti produttivi di Volargne (Comune di Dolcè), Donegliara (Comune di S. Ambrogio di Valpolicella) e di Rivoli-Affi, fanno parte del polo produttivo del distretto del marmo e granito, in cui esercitano le più importanti aziende del settore e che si distingue come realtà socio-economica di assoluta importanza a livello provinciale e come riferimento mondiale del comparto. Altri rilevanti insediamenti produttivi legati sempre alla lavorazione del marmo e granito sono localizzati nella frazione di Sega.

Il settore turistico-ricettivo è caratterizzato da una rete di servizi e strutture alberghiere, ristoranti, aziende agrituristiche, residence, attrezzature sportive e ricreative (Parco acquatico Rio Valli), siti archeologici, strutture didattico-culturali (museo archeologico, complesso di corte Torcolo) che sottolineano la vocazione residenziale e turistica del territorio comunale.

Il Comune di Cavaion V.se sia per la sua ubicazione nell'entroterra lacustre, sia per le peculiarità storico-culturali ed ambientali del territorio, ben si presta per lo sviluppo di un turismo culturale, rurale ed enogastronomico che sempre più si sta diffondendo a livello nazionale.

## 2. Il Quadro Conoscitivo

La legge regionale 11/2004, artt. 10 e 11, introduce nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

In particolare prevede, rispetto alla fase specificatamente progettuale, la propedeutica elaborazione delle basi informative le quali, in rapporto allo strumento di pianificazione, vengono opportunamente organizzate e sistematizzate determinando così il Quadro Conoscitivo, necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

La redazione del quadro conoscitivo ha quindi il compito di raccogliere in modo esaustivo tutte le informazioni disponibili in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo e infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali.

Il progetto del PAT ha tenuto conto in modo coerente e completo delle informazioni raccolte in occasione della compilazione del quadro conoscitivo, utilizzando ciascun dato e informazione in funzione degli obiettivi progettuali perseguiti.

## 3. Il progetto del territorio

I temi centrali per l'assetto del territorio corrispondono a precise risorse in esso rintracciabili. Questi temi possono essere tradotti in:

- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità

- culturale del territorio;
- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio.

Sulla scorta di tali presupposti, i principali elementi su cui si fonda il PAT si riconducono a:

- una componente di salvaguardia e valorizzazione della complessità paesaggistico-ambientale del territorio, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, con la tutela dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti;
- una componente progettuale di innovazione, con la formulazione di nuovi assetti compatibili, per governare lo sviluppo del territorio;
- una componente di valorizzazione e incremento della vocazione turistica del territorio, fortemente influenzato dalla vicinanza con il Lago di Garda.

In sintesi, il PAT ha operato affrontando i problemi urbanistici sulla base dei contenuti di attualità relativi alle problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, nella direzione di far corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità della vita.

Il PAT si è occupato del territorio nella complessità dei suoi caratteri:

- *elementi antropici: popolazione ed attività economiche;*
- *sistema ambientale e paesaggistico:* ambiente, paesaggio, territorio agricolo ed aspetti geologico-idraulici;
- *sistema insediativo:* struttura e morfologia, beni di interesse storico-culturale, ambiti territoriali omogenei, miglioramento, recupero e riqualificazione, organizzazione funzionale;
- sistema infrastrutturale.

### 3.1 I vincoli e le invarianti

La carta dei vincoli e della pianificazione territoriale contiene la ricognizione di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti dalla legislazione a livello nazionale, provinciale e regionale.

La finalità della tavola è quella di rappresentare un quadro completo di riferimento unitario della vincolistica vigente all'interno del territorio del PAT, utilizzando le informazioni come quadro di riferimento per la definizione delle scelte progettuali.

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura geologica:

- sorgenti.

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni contenute nella specifica normativa.

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistico-ambientale:

- creste di displuvio;
- orli di scarpata;
- siepi e filari alberati;
- ambiti delle colline stadiali di Cavaion;
- zona umida;
- Iconema Valle del Tasso e Madonna del Lavel;
- Corsi d'acqua;
- Ambito fluviale dell'Adige;

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni contenute nella specifica normativa.

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura storico-monumentale:

- Componenti storiche Tagliapoggio;
- Ambiti dei centri storici;
- Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico;
- Ville venete interne/esterne al centro storico;
- Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico – culturale.

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni delle Norme Tecniche.

### 3.2 Le Fragilità

Ai sensi della L.R. 11/2004, il PAT individua in tav. 3 – Carta delle fragilità, le condizioni che determinano fragilità ambientali, con particolare riferimento alla salvaguardia delle risorse del territorio, ed individua gli ambiti dei territori comunali caratterizzati da tali situazioni.

La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni, di compressibilità, di caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla protezione delle risorse naturali.

La scelta progettuale alla base della definizione dell'interpretazione del territorio sulla definizione della compatibilità geologica dei terreni, sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, è stata quella di individuare tre tipologie di tutela che corrispondono a specifiche limitazioni dell'attività edificatoria come definito nella normativa del PAT.

Vengono individuate AREE IDONNE, AREE IDONEE A CONDIZIONE (con scadenti caratteristiche geotecniche, con corpo di frana di colamento non attiva, con pendenza compresa fra 15 e 30 gradi, per scarsa soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della falda, per modesta soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della falda, per scarsa soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche, per modesta soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche, con cave abbandonate o dismesse) e AREE NON IDONEE.

La cartografia evidenzia inoltre alcune aree soggette a dissesto idrogeologico e altre componenti di fragilità quali: corsi d'acqua, fascia di tutela dei corsi d'acqua, aree strade e siti a rischio archeologico.

Relativamente a queste ultime il PAT verifica la presenza di aree a valenza archeologica, anche se non oggetto di vincolo, integrando le informazioni date dalle analisi del PRG con quelle relative agli strumenti urbanistici sovraordinati. Le aree a rischio archeologico non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

### 3.3 Le scelte strutturali

Nel territorio di Cavaion V.se, il sistema insediativo è strutturato sui due impianti urbani del Capoluogo e di Sega (con una importante zona produttiva di carattere sovralocale nell'area di Camporengo), oltre che su vari nuclei insediativi diffusi sparsi per l'intero territorio (Mastego, Casette, Pigno-Pellizzara, Villa, Taborro, Fontane, Pressenga, Bossema, Perzumelle e Canove).

Tali impianti insediativi si relazionano con il sistema degli ambiti ed elementi di interesse storico-culturale-testimoniale costituiti dai loro centri storici, da complessi e corti rurali diffusi nel territorio aperto, dalle Ville Venete (Villa Torre Rossa, Villa Cordevigo, Villa Ruggeri ex Ravignani) e da altri elementi minuti di valore architettonico-culturale.

Il capoluogo, così come l'insediamento della frazione di Sega, denota un'organizzazione incentrata sulla zona storica.

L'impianto dei centri storici e delle limitrofe aree urbane consolidate, è a sua volta basato su un assetto organizzativo con propri sistemi di servizi, che tuttavia non riescono a sopperire alla mancanza di un vero luogo centrale di aggregazione quale elemento cardine dell'identità urbana dei nuclei insediativi.

Al fine di una riqualificazione di tali impianti urbani il PAT prevede alcune azioni e direttive quali:

- conservazione qualitativa dei caratteri storico-culturali significativi degli insediamenti, interni ai centri urbani e sparsi nel territorio rurale;
- riqualificazione e valorizzazione dei centri storici e del loro ambito circostante al fine di una loro configurazione come riferimento centrale del tessuto urbano;
- individuazione, negli insediamenti, di luoghi centrali di riferimento e aggregazione, per un rafforzamento dell'immagine urbana (trattandosi di luoghi civici di rilevante importanza funzionale o simbolica per la collettività);
- riorganizzazione e riqualificazione del sistema viario principale di passaggio negli impianti insediativi nell'ottica di una riqualificazione e rafforzamento dell'identità urbana;
- riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici anche attraverso la messa a sistema degli stessi e la connessione (soprattutto tramite una rete di percorsi ciclopeditoni continui) con le aree verdi di maggior valenza paesaggistica ambientale;
- ammissibilità di lievi interventi edilizi di espansione residenziale nel Capoluogo a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito e nel rispetto della morfologia dell'impianto urbano esistente;
- l'individuazione di "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale", delle principali "Aree" e i principali "Interventi" di riqualificazione e riconversione che rivestono un ruolo fondamentale per la rigenerazione di quelle parti della struttura insediativa e/o ambiti di territorio aperto che necessitano di riqualificazione e riconversione, o sono di fatto interessate, da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico o funzionale attuale;

- il riordino morfologico e funzionale degli insediamenti produttivi e la localizzazione di ampliamenti degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali degli insediamenti e alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale e in base a oggettive necessità;
- l'individuazione di ambiti di "edificazione diffusa" che comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati in cui è previsto il contenimento dell'edificazione presente oltre alla riqualificazione degli stessi;
- l'individuazione di aree e strutture vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, alle attività sportive e dei percorsi ciclo-pedonali.

L'analisi multidisciplinare del territorio coniugata con le politiche di sviluppo definite dal PAT, portano alla definizione di specifiche strategie attuative tradotte in vere e proprie azioni di Piano all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei in cui è suddiviso il territorio del PAT, arrivando a definire livelli di tutela, modalità di valorizzazione, orientamenti progettuali verificati con parametri di sostenibilità come previsto dalla legislazione vigente.

In una visione dettagliata del territorio, politiche e strategie progettuali si distribuiscono all'interno degli A.T.O., sviluppandosi in riferimento alle problematiche e agli obiettivi specifici di ogni ambito.

La lettura del territorio individua gli Ambiti Territoriali Omogenei, raggruppabili tematicamente nelle seguenti categorie:

- Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico;
- Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio; considerati come dei "contenitori", in tali A.T.O. si sviluppano le azioni strategiche e di tutela che caratterizzano il PAT, con relativi dimensionamenti pensati e "calibrati" per le specifiche vocazioni presenti al loro interno.

Il PAT si contraddistingue per un'azione di riordino e riqualificazione generale del territorio comunale e del sistema insediativo oltre che per la valorizzazione delle specificità del territorio aperto, ricercandone l'integrazione nella realtà sociale ed economica. In particolare vengono individuati gli ambiti, aree e interventi di riqualificazione e riconversione con apposite destinazioni funzionali e limiti dimensionali, attraverso specifica disciplina normativa.

Il PAT prevede inoltre:

- la predisposizione di una rete di percorsi pedonali, ciclopedonali e di immersione rurale, per la visitazione e l'ospitalità in campagna e per una maggior valorizzazione e fruibilità del territorio aperto;
- l'indicazione di una direttrice preferenziale per la definizione di un tratto di viabilità di progetto urbana/locale finalizzata alla risoluzione di specifiche discontinuità e problematiche nella rete di distribuzione;
- l'individuazione, in prossimità del tratto dell'A22 che fa da confine tra l'A.T.O. 2 e l'A.T.O. 4, nell'ambito in cui ricadono le due stazioni di servizio autostradale, di "un'area a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata di camper/caravan/camion", che verrà trattata alla stregua di un'attività produttiva isolata, con apposita scheda di organizzazione e normativa di riferimento, in modo da garantire un idoneo inserimento ambientale e funzionale delle attrezzature di servizio nel territorio.

#### 4. Dimensionamento del PAT

Il dimensionamento del PAT, proiettato nel prossimo decennio, è stato valutato analizzando i movimenti anagrafici della popolazione locale sulla scorta di un trend rapportato agli ultimi 25 anni; il saldo naturale ha mantenuto quasi sempre un saldo positivo, mentre il saldo complessivo dei residenti comunali ha avuto trend omogeneo.

Tali fattori hanno generato un incremento di abitanti e la volumetria procapite tale da definire il fabbisogno volumetrico necessario per il Comune in esame.

Rispetto al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale per il prossimo decennio stimato in mc. 368.200, per scelta dell'amministrazione comunale, il dimensionamento del PAT viene ridotto a mc. 56.000 di nuova volumetria residenziale per necessità fisiologiche di nuovi interventi nei singoli nuclei insediativi che compongono la struttura urbana del Comune di Cavaion V.se

Oltre a tale nuova volumetria residenziale di mc. 56.000 il dimensionamento complessivo del PAT tiene conto di:

- 1) mc. 65.100 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G. (zone residenziali di espansione non ancora edificate individuate nel PAT come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – lett. A);
- 2) mc. 98.000 che corrispondono a necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti e/o degradate presenti all'interno dei vari A.T.O. Tale quota volumetrica è determinata secondo criterio atto a

rendere ammissibile una riconversione di strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e una riconversione di strutture di allevamenti fino a un massimo del 35% del volume esistente.

Totale dimensionamento complessivo residenziale:

(mc. 56.000 + mc. 65.100 + mc. 98.000) = mc. 219.100 è inferiore al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale stimato in mc. 368.200.

- 3) Volumetria attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) = 219.100 mc. \* 10% = 21.910 mc. / h. 3,00 = 7.303 mq. < 368.200 mc. \* 10% = 36.820 mc. / h. 3,00 = 12.273 mq.;
- 4) volumetria turistico-ricettiva = 90.600 mc. di cui:
  - mc. 29.600 mc. che corrispondono a volumetria residua di P.R.G. (zona D4e in loc. Cerial di Sotto individuata nel PAT come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – lett. B);
  - mc. 61.000 per necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica ad uso turistico-ricettivo di strutture esistenti e di nuove strutture turistico-ricettive a valorizzazione del territorio comunale e della sua indubbia vocazione.
- 5) Per quanto riguarda le superfici a disposizione per attività industriali-artigianali e commerciali, anche per grande struttura di vendita, il dimensionamento del PAT è determinato in mq. 84.265 così suddivisi:
  - mq. 32.265 che corrispondono alla sup. produttiva residua di PRG (individuate nel PAT come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica: zona D3 commerciale in via Pozzo dell'Amore mq. 11.265 – lett. C e zona D1e artigianale in loc. Montean mq. 21.000 – lett. D);
  - mq. 20.000, a disposizione di eventuali future esigenze dell'impianto produttivo di Camporengo;
  - mq. 32.000 di nuova sup. commerciale, anche per grande struttura di vendita, che corrisponde alla necessità di ampliamento dell'insediamento produttivo/commerciale esistente in loc. Piazzilli.

Il PAT prevede, ai sensi dell'art. 31, comma 3, L.R. 11/2004, la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- per la residenza 30 mq per abitante teorico (considerato pari a 150 mc/ab), ovvero 43.860 mq totali;
- per le attività commerciali/direzionali 100 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, ovvero 7.303 mq
- per le attività produttive 10 mq ogni 100 mq di superficie di zona, ovvero 8.426 mq;
- per le attività turistico-ricettive 15 mq ogni 100 mc di costruito, ovvero 13.590

Complessivamente sono previsti 73.179 mq come dotazione minima di aree per servizi.

#### 5. La SAU

Il PAT determina, per il Comune di Cavaion V.se, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

- 1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 7,703 kmq.
- 2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 12,844 kmq.
- 3) Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 59,98% > 45,4%
- 4) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR 3956 del 11.12.2007= 131,55 ha.
- 5) S.A.U. massima=S.A.U. comunale esistente+9,5% della superficie boscata comunale
- 6) S.A.U. massima = 7.703.221 mq. + 124.972 mq. = 7.828.193 mq.
- 7) Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 7,828 kmq x 1,30% = 101.767 mq.

La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (101.767 mq.) subirà un incremento massimo del 10% pari a 101.767 mq.+ 10.177 mq. = 111.944 mq.

#### 6. Gli ATO

Il PAT di Cavaion V.se individua n. 7 ATO; essi corrispondono a grandi linee: ai centri urbani (n. 2), alle zone a destinazione prevalentemente produttiva (n. 1), alle zone miste insediative e agricole (n. 2), alle aree di tutela paesaggistica (n. 1) ed alle zone agricole (n. 1).

**ATO 1 – CERIEL**

L'A.T.O. 1 – CERIEL, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è costituito dall'ambito collinare che si estende all'estremità nord/ovest, caratterizzato dalle valenze naturalistico ambientali dei crinali del Monte Cerial, del Monte S. Michele e di Valquarole. Tale A.T.O. assieme all'A.T.O. 5 – Valle del torrente Tasso costituisce l'insieme delle più significative caratterizzazioni paesaggistico-ambientali che marcano il territorio comunale.

Nel territorio sono presenti elementi ed edifici storico-monumentali come corti rurali e manufatti significativi di valore architettonico-culturale (resti della Bastia, tempio di S. Michele).

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita dalla viabilità comunale esistente e dalla S.P. n. 31 per Bardolino oltre che dalla rete di percorsi escursionistici presenti al suo interno.

**ATO 2 – CAVAION**

L'A.T.O. 2 – CAVAION, che appartiene "all'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante residenziale"; l'A.T.O. è incentrato sull'insediamento urbano di Cavaion capoluogo, collocato alle pendici del Cerial e Monte San Michele, e caratterizzato da un impianto insediativo a forma compatta, con prevalenti funzioni residenziali e distinta identità urbana valorizzata da nuclei di centro storico, complessi architettonico-monumentali, aree a servizi e parchi privati, aree di interesse archeologico, attività produttive/commerciali/direzionali, ecc.

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita principalmente dalla viabilità comunale e di connessione extraurbana (S.P. n. 31 per Bardolino e S.P. n. 29 del Pozzo dell'Amore) che attraversa l'insediamento urbano di Cavaion, oltre che dalla S.R. 450 Peschiera/Affi, che, assieme all'asse dell'A22, costituisce il corridoio infrastrutturale che delimita l'A.T.O. del suo territorio.

**ATO 3 – PIANA CENTRALE**

L'A.T.O. 3 – PIANA CENTRALE, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema paesaggistico-ambientale" ed al sottoinsieme "pianura agricola", comprende il territorio comunale pianeggiante che si estende da est a ovest al di sotto del Capoluogo. Il territorio è attraversato dagli assi infrastrutturali della S.R. 450 e dell'A22 e presenta i caratteri tipici del territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati e nuclei sparsi, per lo più legati all'attività agricola, aree produttive (loc. Piazzilli), nuclei di centri storici, Ville Venete (Cordevigo), corti rurali ed elementi minuti di valore architettonico-culturale (chiesetta di Leor).

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita dalla viabilità comunale esistente, dalla S.P. n. 31 per Bardolino, dalla S.P. n. 29 Pozzo dell'Amore, dalla S.R. 450, oltre che dalla rete di percorsi escursionistici e ciclopedonali presenti al suo interno.

**ATO 4 – MISTO MONTEAN/CASSETTE/PELLIZZARA**

L'A.T.O. 4 – MISTO MONTEAN/CASSETTE/PELLIZZARA, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto agricolo – residenziale – produttivo", comprende il territorio racchiuso a nord/est tra la valle del Tasso e il tracciato dell'A22 in cui sono presenti insediamenti produttivi (loc. Montean), turistico/ricettivi e ludico/ricreativi (Hotel Eurocongressi e Parco acquatico Rio Valli) e vari nuclei residenziali sparsi (loc. Casette, Mastego, Pellizzara).

In tale ambito sono anche presenti elementi ed edifici storico-culturali come diverse corti rurali, ed ambiti di centro storico.

L'accessibilità all'A.T.O. 4 è garantita principalmente dalla rete di viabilità locale che si diramano al suo interno.

**ATO 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO**

L'A.T.O. 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "tutela paesaggistica", comprende il territorio che si estende ad est lungo il corso del torrente Tasso ed è caratterizzato dalle valenze di pregio naturalistico ambientale della valle omonima e dalla presenza di alcune corti rurali. Tale A.T.O. assieme all'A.T.O. 1 – Cerial costituisce l'insieme delle più significative caratterizzazioni paesaggistico-ambientali che marcano il territorio comunale.

L'accessibilità all'A.T.O. 5 è garantita da strade vicinali e da percorsi ciclopedonali/escursionistici.

**ATO 6 – CAMPORENGO**

L'A.T.O. 6 – CAMPORENGO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante produttiva", è costituito dall'insediamento produttivo di carattere intercomunale che si estende all'estremità nord/est, collocato tra la valle del Tasso e la S.P. n. 11, a confine con gli insediamenti produttivi dei Comuni di Rivoli Veronese e Affi. Tale ambito, oltre dalle visuali sui rilevati collinari della valle del Tasso, è connotato dalla presenza della corte rurale in loc. Colombara.

L'accessibilità all'A.T.O. 5 è garantita principalmente dalla viabilità di connessione extraurbana della S.P. n. 11 della Val d'Adige che delimita l'insediamento produttivo.

#### ATO 7 – SEGA

L'A.T.O. 7 – SEGA, che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale”, comprende il territorio della frazione Sega posta all'estremità sud/est del Comune di Cavaion tra il canale Biffis e il fiume Adige e caratterizzato da un impianto insediativo a forma compatta, con prevalenti funzioni residenziali e distinta immagine urbana valorizzata da nuclei di centro storico, aree a servizi, dal corso del fiume Adige, attività produttive/commerciali/direzionali, ecc. All'esterno del nucleo urbano, a ridosso del canale Biffis ricade la corte rurale in loc. Pigno Sega.

L'accessibilità all'A.T.O. 7 è garantita dalla viabilità comunale che scende da Cavaion e dalla viabilità di connessione extraurbana S.P. n. 11 della Val d'Adige e S.P. n. 27a Napoleonica.

#### PARERI

##### **Parere del Consorzio di Bonifica “Veronese”.**

Il Consorzio di Bonifica “Veronese” con nota 20.02.2013 prot 3320, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica.

##### **Parere del Genio Civile di Verona**

Il Genio Civile di Verona, visto il piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino dell'Adige, con nota 28.02.2013 prot. 90130, ha espresso, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica, ai sensi della DGR 3637/2002 e della DGR 2948/2009, il proprio parere favorevole subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate dal Consorzio di Bonifica e delle seguenti:

“ Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Si invita ad introdurre nelle norme tecniche di attuazione quanto segue:

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto atteso nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese”.

##### **Direzione Geologia e Georisorse - Osservazioni geologiche**

La Direzione Geologia e Georisorse, con proprio parere prot. 186127 del 03.05.2013, propedeutico alla sottoscrizione degli elaborati, ha evidenziato quanto segue:

##### **“Quadro Conoscitivo**

L'aspetto geologico è rappresentato dalla prevista serie cartografica (tavola Geolitologica, tavola Geomorfologica e tavola Idrogeologica) e da una relazione geologica illustrativa. Gli elaborati forniti, datati luglio 2012, sono stati realizzati secondo gli specifici indirizzi della DGR 615/1996 e della DGR 3811/2009.

Il territorio del Comune di Cavaion Veronese è caratterizzato da una morfologia tipicamente collinare in cui le quote maggiori (circa 325 m s.l.m.) si riscontrano nel settore settentrionale con le pendici meridionali del Monte San Michele. Verso sud digrada in una piana ondulata determinata da una morfologia glaciale che si manifesta con una serie di cordoni morenici allineati prevalentemente in direzione nord ovest – sud est.

Il territorio è attraversato nella parte orientale dal corso del Torrente Tasso ed è marginato lungo un tratto del confine sud orientale dal Fiume Adige, dove si riscontrano le quote minori (circa 90 m s.l.m.). Un breve tratto del confine nord occidentale si inserisce nell'incisione torrentizia della Val Sorda.

Le litologie dominanti sono di origine glaciale e fluvioglaciale con depositi eterogenei dalle ghiaie sabbiose ai limi argillosi e localmente anche torbe.

Il substrato roccioso, formato da rocce compatte prevalenti alternate a strati o interposizioni tenere (calcareni con interstrati marnosi), affiora limitatamente sulle scarpate vallive del Tasso e dell'Adige.

L'aspetto litologico è rappresentato nella specifica Carta Geolitologica .

Le forme del territorio sono individuate nella Carta Geomorfologica, che mette in particolare evidenza le forme di origine fluvioglaciale e di versante dovute al dilavamento e le forme glaciali (cordoni morenici). Sulle pendici del Monte San Michele e sulle scarpate fluviali del Tasso si riscontrano anche forme di versante dovute alla gravità (frane, falde detritiche). Le forme artificiali sono relative alle cave abbandonate e dismesse, agli sbancamenti e ai terrapieni, agli argini fluviali e ai rilevati stradali.

Va verificata l'esistenza di altri siti di ex-cava che non sono stati cartografati: a sud di località Fontane; a est di località Marenzon (laghetto Canove) e a sud di Ca' Persiane.

Si evidenzia che il cordone morenico che caratterizza il Monte San Michele non è correttamente cartografato nella tavola.

In località Corcemigo è, inoltre, presente una scarpata di altezza significativa certamente da cartografare con l'opportuna simbologia.

Per quanto riguarda la Carta Idrogeologica si rileva l'inopportunità di indicare la soggiacenza della falda nelle aree di rilievo e le linee isofreatiche in un ambiente fluvioglaciale, dove a cordoni morenici, talora pronunciati, si alternano superfici inframoreniche, vallive o pianeggianti, a litologie differenti e con falda verosimilmente non omogenea. Nella tavola va, inoltre, inserito il bacino lacustre individuato in località a sud di Ca' Persiane.

La Relazione Geologica illustrativa sviluppa tutti i tematismi evidenziati nelle specifiche tavole tematiche. E' corredata dal repertorio delle stratigrafie e delle indagini reperite.

#### Progetto

Sulla documentazione di Progetto del PAT, datata febbraio 2013, si evidenzia quanto segue.

Nella tavola n. 1 Carta dei Vincoli tra i vincoli di interesse della scrivente Struttura regionale sono indicati quelli attinenti a:

- zona sismica di appartenenza (il Comune di Cavaion Veronese è inserito in zona sismica 3 in base all'OPCM 3274/2003, con accelerazione attesa al suolo compresa tra 0,150 e 0,175 g in considerazione dell'OPCM 3519/2006); art. 6.7 delle N.T.A.
- idrografia con norma tecnica all'art. 6.11 delle N.T.A.
- pozzi di prelievo per uso potabile, art. 6.18 delle N.T.A. Si tratta di un pozzo posto ad ovest del capoluogo e di due pozzi situati nella piana alluvionale tra il canale Biffis e il corso dell'Adige.

La carta dei Vincoli non riporta aree a pericolosità PAI in quanto allo stato attuale non sono presenti.

La tavola n. 2 Carta delle Invarianti individua, come invarianti di natura geologica, unicamente le sorgenti. Invece, tra le invarianti di natura paesaggistico-ambientale sono riportate le creste di dislivello e gli orli di scarpata, elementi chiaramente di natura geomorfologica; appare opportuno valutare se tali aspetti costituiscano invarianti significative.

La tavola n. 3 Carta delle Fragilità classifica il territorio in base alla compatibilità geologica, distinguendo aree "idonee", aree "non idonee" e aree "idonee a condizione". Le norme di riferimento sono all'art. 8.1 delle N.T.A.

- Le aree idonee sono caratterizzate dalla presenza di terreni ghiaiosi, sabbiosi talvolta con matrice limosa, con falda significativamente profonda. Sono rappresentate nella piana alluvionale dell'Adige e in altri limitati ambiti prevalentemente nella parte nord-occidentale del capoluogo sulle pendici meridionali del Monte San Michele. Tra le aree classificate come idonee sono state cartografate il fondovalle del Tasso e la fascia compresa tra il Canale dell'Agro e l'Adige. Si ritiene che tali zone siano più opportunamente da ricomprendere tra i terreni classificati come idonei a condizione oppure tra quelli non idonei.
- Le aree non idonee comprendono le zone soggette a inondazione e a deflusso difficoltoso, le frane, gli ambiti con acclività superiore ai 30° e le aree di tutela assoluta di 10 m dai pozzi di prelievo idropotabile. Relativamente a queste ultime, si ricorda che costituiscono vincolo in base all'art.94 del D.Lgs. 152/2006.
- Le aree "idonee a condizione" sono ulteriormente suddivise in base alle penalità geologiche prevalenti. La tavola distingue: aree con scadenti caratteristiche geotecniche, aree con corpo di frana di colamento non attiva, aree con pendenza compresa tra 15-30 gradi, aree con scarsa soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della falda, aree con modesta soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della



falda, aree con scarsa soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche, aree con modesta soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche, aree con cave abbandonate o dismesse. In funzione della verifica della presenza di altri siti di cava, come in precedenza accennato, potrebbe essere necessaria una modifica delle aree a condizione come sopra indicate. Si coglie l'occasione per sottolineare il fatto che, per non creare problemi di interpretazione, le aree idonee a condizione devono essere cartografate con una unica colorazione gialla e distinte con adeguata simbologia.

La carta segnala, inoltre, come Aree a dissesto idrogeologico, le aree esondabili o a ristagno idrico e le aree di frana. La normativa tecnica di riferimento è all'art. 8.2. Si sottolinea che le aree esondabili o a ristagno idrico sono state tutte inserite tra le aree non idonee.

Nella tavola delle fragilità sono stati cartografati come aree di frana i soli corpi di accumulo, si ritiene che l'area di frana sia comprensiva sia delle nicchie di distacco sia dei corpi di accumulo. Si ritiene inoltre opportuno classificare come "non idonea" l'intera area di frana, come sopra definita.

Per quanto riguarda la tavola n. 4 Carta della Trasformabilità, si rileva che gli ambiti di urbanizzazione consolidata, le aree della programmazione e della pianificazione urbanistica, gli ambiti di edificazione diffusa e gli ambiti di riqualificazione e riconversione ricadono nella quasi totalità su terreni classificati come idonei o idonei a condizione.

Solo un limitato settore del consolidato a nord ovest del capoluogo, sul versante sud occidentale del Monte San Michele, e una parte dell'ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e riqualificazione e riconversione dell'esistente in località Progno, ricadono su terreni classificati come non idonei. Diversi ambiti identificati per servizi di interesse comune ricadono parzialmente su terreni non idonei: versante sinistro della Val Sorda, tra Cerial di Sotto e Cerial di Sopra, a nord del capoluogo sul versante sud orientale del Monte San Michele, a est di Mascanzoni e a sud di Via Ca Nove, a est del capoluogo compreso tra l'autostrada e la zona produttiva adiacente.

Si ricorda che ogni intervento, in particolare nelle aree classificate come "idonee a condizione", è subordinato alle prescrizioni dettate dalla specifica normativa tecnica, in particolare gli artt. 8.1 e 8.2 riguardanti la compatibilità geologica, ai fini del miglioramento delle condizioni geologiche e idrauliche in funzione delle opere previste.

Per ciò che riguarda le Norme Tecniche, in data febbraio 2013, si evidenzia quanto di seguito esposto.

#### Art. 6.7 – Vincolo sismico

Nel titolo va sostituito O.P.C.M. 3519/2006 con O.P.C.M. 3274/2003. Al primo comma al posto di O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i. va inserito: O.P.C.M. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003. Al secondo comma al posto di O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 va inserito: O.P.C.M. 3519/2006.

#### Art. 7.2 e 7.3 – Creste di displuvio e orli di scarpata

La norma va eventualmente valutata in considerazione di quanto osservato in precedenza per tali elementi di invariante.

#### Art. 8 – Fragilità

Alla prima riga le parole "delle penalità ai fini edificatori" vanno sostituite con "della compatibilità geologica".

Al punto b) delle direttive vanno stralciate le parole "la della falda acquifera, la direzione del deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero".

Il punto c) va riscritto come di seguito indicato "Per quanto riguarda la sismica ci si dovrà attenere alla classificazione prevista dalla normativa vigente (OPCM 3274/2003) e alle disposizioni del DM 14/1/2008; inoltre si rimanda al P.I. l'opportunità di redigere uno studio di microzonazione sismica."

Il sesto comma delle direttive relativo alle tipologie di indagini va interamente stralciato.

Vanno opportunamente stralciati i successivi commi 7 e 8.

#### Art. 8.1 – Aree non idonee, idonee a condizione e idonee.

Lettera a) al posto di "nicchia di frana" inserire "area di frana".

il paragrafo relativo alla Zona di tutela assoluta tratta di un vincolo sovraordinato la cui normativa deve trovare riferimento nelle disposizioni relative ai vincoli.

Il punto 2) della lettera b) va stralciato nel caso in cui le intere aree di frana siano classificate come “non idonee”.

Nei punti 4) e 6) va chiarito cosa si intende per fondazioni di tipo speciale.

Nei punti 4), 5), 6) e 7) nel riferimento del Piano Regionale di Tutela delle Acque al posto di “adottato con DGR 29 dicembre 2004 n 4453” va inserito “approvato con deliberazione del Consiglio regionale del Veneto 05.11.2009, n.107”.

Al punto 4) al terzo alinea dell’elenco puntato al posto di “realizzazione” inserire “valutazione”,

Al punto 5) quarta riga al posto di “scarsa soggiacenza” va inserita “modesta soggiacenza”, al terzo alinea dell’elenco puntato al posto di “realizzazione” inserire “valutazione”,

È appena il caso di sottolineare che, comunque, la distinzione tra le normative delle aree a condizione per scarsa/modesta soggiacenza ed elevata vulnerabilità della falda e scarsa/modesta soggiacenza e scadenti caratteristiche geotecniche non sia significativamente evidente.

Al punto 8) Aree con cave abbandonate o dismesse, alla prima riga del secondo comma, vanno stralciate le parole “o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti”. Alla seconda riga dello stesso comma tra le parole “Le cave” e “con riporto” va inserito “abbandonate e dismesse”.

Lettera c) aree idonee è opportuno stralciare al primo alinea “le prove da eseguire.... nel comma precedente”.

I successivi commi dell’art. 8.1 da “il P.I. sulla base di analisi....” a “.....una scala di maggior dettaglio.” vanno sostituiti con la seguente frase “Il P.I. a seguito di indagini di dettaglio potrà meglio definire i limiti tra le aree idonee, idonee a condizione e non idonee.”

Art. 8.2 – Aree soggette a dissesto idrogeologico.

Aree di frana: in conseguenza di quanto osservato relativamente alla carta delle fragilità il secondo e il terzo alinea vanno interamente stralciati.

Tra le prescrizioni vanno stralciati il punto 1) per la motivazione di cui sopra e il punto 3).

Di seguito si riportano le osservazioni alla normativa predisposta dal Servizio Tutela Acque

Riferimento Legislativo

A tal proposito si rammentano gli strumenti normativi di riferimento:

1) D.Lgs. 152/2006 - decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii. “Norme in materia Ambientale” (parte III “Acque”);

2) Piano di Tutela delle Acque – deliberazione del Consiglio regionale del Veneto 05.11.2009, n.107 (integrato dalla DGR 842 del 15.05.2012 e dalla DGR 1770 del 28.08.2012) con particolare riferimento all’allegato A3, “Norme Tecniche di Attuazione”.

Art. 6.17 – Allevamenti zootecnici intensivi

Si dovrà tener conto anche che il Comune di Cavaion Veronese rientra all’interno delle “zone vulnerabili da nitrati di origine agricola, afferenti al bacino del Po” Allegato D del Piano di Tutela delle Acque (Art.13, comma 1, punto e).

Art. 6.18 – Pozzi di prelievo per uso potabile / Fasce di rispetto

Citare e fare riferimento al Piano di Tutela delle Acque (Artt.15 e 16).

Artt. 7.1 – Invarianti – Sorgenti e Artt. 7.8 – Invarianti – Corsi d’Acqua

Contenuti, Direttive, Prescrizioni e Vincoli, inerenti la “Tutela della falda acquifera sotterranea, delle risorgive e dei corsi d’acqua superficiali”, dovranno essere in accordo con quanto indicato dal Piano di Tutela delle Acque – “Norme Tecniche di Attuazione”, Capo III (con riferimento agli artt. 12-17).

Art. 8.4 – Fasce di Tutela dei Corsi d’Acqua

Direttive, Prescrizioni e Vincoli, dovranno uniformarsi anche a quanto prescritto dal Piano di Tutela delle acque (Art.17), nonché di eventuali perimetrazioni di Aree di protezione degli habitat e delle specie (SIC e ZPS), se previste, con DGR 1180 del 18.04.2006, n.441 del 27.02.2007, n.4059 del 11.12.2007 e n.4003 del 16.12.2008.

Art. 8.6 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Citare correttamente i riferimenti al “Piano di Tutela delle Acque” come deliberazione del Consiglio regionale del Veneto 05.11.2009, n.107 (integrato dalla DGR 842 del 15.05.2012 e dalla DGR 1770 del

28.08.2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione". Porre attenzione particolare al Capo III "Aree a specifica tutela" (artt. 12-17) e al Capo IV "Misure di Tutela Qualitativa" (artt.18-39).

#### Art. 8.7 – Tutela idraulica

Direttive, Prescrizioni e Vincoli, inerenti alla compatibilità idraulica (impermeabilizzazione suoli, trattamento delle acque di pioggia ecc..) dovranno essere in accordo con quanto indicato dal Piano di Tutela delle Acque (deliberazione del Consiglio regionale del Veneto 05.11.2009, n.107 (integrato dalla DGR 842 del 15.05/2012 e dalla DGR 1770 del 28.08.2012) in riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione" ed in particolare agli Artt. 38, 39, 40. Alla lettera c) è utile un richiamo all'art. 39 del Piano di tutela delle Acque relativo alla disciplina delle acque di pioggia e di lavaggio.

#### Parere della Direzione Foreste

La Direzione regionale Foreste ed Economia Montana, ha rilevato in data 20.06.2012 prot. 285474 che per quanto riguarda il vincolo delle terre di uso civico ritiene che "ai fini della definizione di tale vincolo negli elaborati del PAT debbano essere tematizzati i terreni boscati citati a pagina 7 della Relazione (n.d.r.: relazione compilata su incarico del Commissario regionale per la liquidazione degli usi civici datata 24.12.1956) indicando nelle Norme Tecniche la necessità di definire in via conclusiva i terreni soggetti ad uso civico secondo le procedure previste dalla legge regionale 22 luglio 1994, n.31.

Di seguito si segnala una bozza di norma da inserire nelle NTA del PAT.

#### Premessa

In relazione alla presenza di terreni ad uso civico soggetti quindi al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n.31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 lett. h) del D.Lgs 42/2004, il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale identifica alcune superfici sulla base di quanto riportato nella relazione del perito demaniale redatta ai sensi di quanto previsto dalla L. 1766/1927.

#### Direttive

In sede di PI si prevede l'attivazione e la definitiva individuazione dei beni di uso civico secondo le procedure dettate dalla L.R. 22 luglio 1994, n.31. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della Tavola 1, che verrà effettuata ad avvenuta chiusura del procedimento di accertamento ai sensi della L.R. 31/1994, non costituisce variante al PAT.

#### Prescrizioni

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. Qualora in sede di PI si delinea la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, legge regionale 22 luglio 1994, n.31."

#### Sezione Agroambiente - Osservazioni agronomiche

La Sezione Agroambiente, ha redatto l'istruttoria del PAT, in base al DVD acquisito dalla Regione al n. 1347, e in base agli Atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale con deliberazione 3178/2004, ai sensi dell'art. 50, L.R. 11/2004, come modificati dalla DGR 3811 del 09.12.2009, in particolare l'Allegato B2, ha espresso il proprio parere prot. n. 170259 del 16.04.2014, evidenziando quanto segue:

#### "Quadro conoscitivo

Ai fini della valutazione del Quadro conoscitivo del PAT in oggetto, con particolare riferimento alle analisi effettuate sul sistema agro-ambientale, si fa riferimento a quanto esposto negli Atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale con deliberazione 3178/2004, ai sensi dell'art. 50, L.R. 11/2004, come modificati dalla DGR 3811 del 09.12.2009, in particolare l'Allegato B2, che forniscono le specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali.

Si fa innanzitutto presente che, per quanto attiene l'indagine degli aspetti agronomici, ambientali e paesaggistici dei territori del Comune in oggetto, nella relazione specialistica intitolata "Analisi agronomica", redatta dal Professionista incaricato, 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. A.A. C1 - *Copertura suolo agricolo*;
- elab. A.A. C2 - *Superficie agricola utilizzata (SAU)*;
- elab. A.A. C2 - *Rete Ecologica*;
- elab. A.A. C4 - *Invarianti di natura agricolo-ambientale e storico-monumentale*;
- elab. A.A. C5 - *Allevamenti*.

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 del Professionista incaricato gli elementi informativi e valutativi, si formulano di seguito alcune osservazioni per il suo affinamento.

#### Suolo-sottosuolo

##### *Copertura del suolo agricolo*

Nell'elab. elab. C1 – *Copertura del suolo agricolo* (classe c0506031) si riscontra l'individuazione e la rappresentazione delle tipologie di uso del suolo del territorio, come da legenda Corine Land Cover, compreso l'ambiente coltivato e gli ambienti seminaturali.

Nell'elaborato C1 risulta apprezzabile la distribuzione delle colture: la parte settentrionale del territorio comunale è caratterizzata dalla presenza di oliveti (14% circa della SAU), anche e soprattutto in prossimità del centro abitato; nella porzione centrale e meridionale invece la vite rappresenta la coltura maggiormente presente (72% della SAU), intervallata da qualche seminativo (8% circa della SAU) e prato stabile (3% circa della SAU). Il resto del territorio comunale, escludendo l'urbanizzazione, è occupata da formazioni boschive, in maggior parte rappresentate da ostro-quercono.

##### *Classificazione agronomica dei suoli*

Non si rileva invece la “*Carta della classificazione agronomica dei suoli*” (classe c051001), con la classificazione dei territori coltivati in base al metodo della Land Capability Classification, che generalmente fa parte integrante, anche in formato cartaceo, dello studio agronomico e del QC. In contrario la descrizione e l'analisi di tale classificazione è stata fatta dettagliatamente al cap. 4 paragrafi 4.1.1 e 4.1.2 della relazione agronomica, prendendo come riferimento la Carta dei Suoli del Veneto. In tali paragrafi sono analizzate le caratteristiche dei suoli e le loro capacità d'uso, riportando le tabelle di descrizione delle classificazioni presenti nel territorio ed evidenziando le due classi che caratterizzano il territorio comunale.

Visto che tali informazioni sono di fatto già state reperite ed analizzate, si richiede di completare la Banca Dati del QC con l'inserimento della classe c051001 *classificazione agronomica dei suoli* per consentire di individuare e rappresentare le caratteristiche chimiche, fisiche e idrauliche dei suoli.

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

In relazione Agronomica al capitolo 4.5 viene fornito un accenno sul sistema idraulico e di irrigazione; il territorio appartiene al Bacino idrografico del Garda-Mincio-Po per la parte collinare e a quello dell'Adige per la parte di pianura. Inoltre, dai dati consultati nella relazione di Compatibilità idraulica, emerge che il 100% del territorio comunale rientra nel comprensorio del Consorzio di Bonifica Veronese; negli elaborati presentati non viene rappresentata né la rete idraulica superficiale, né quella irrigua; diversamente, dai dati del SIGRIA emerge la presenza di una estesa rete irrigua consortile: il territorio comunale irriguo è di circa 750 ettari e l'irrigazione avviene attraverso rete tubata in pressione (pluvirrigazione) mediante turnazioni a comizi e consegne aziendali.

Si richiede pertanto l'elaborazione di uno specifico elaborato, al fine di avere una visione completa dell'assetto idraulico del territorio comunale.

#### Biodiversità

##### *Reti ecologiche*

In relazione Agronomica viene illustrato il contesto del sistema Rete Natura 2000: nel territorio comunale è presente il SIC IT32110043 “*Fiume Adige tra Belluno veronese e Verona Ovest*”; parimenti, il SIC IT3210041 “*Monte Baldo est*” lambisce il confine orientale del comune, il SIC IT3210007 “*Monte Baldo*,”

*Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda*” ricade per una porzione nel confinante comune di Bardolino e infine il SIC IT3210021 “*Monte Pastello*” ricade ad est altrettanto vicino al comune di Cavaion. L’elaborato C3 *Rete Ecologica* e la relazione agronomica illustrano gli elementi costituenti la rete ecologica comunale: l’elemento strutturante è il SIC IT32110043 “*Fiume Adige tra Belluno veronese e Verona Ovest*” coincidente con l’asta del fiume Adige (core Area), poi ci sono tre grandi aree, perlopiù zone collinari, di connessione naturalistica (buffer zone), un corridoio ecologico secondario costituito dal Canale Medio Adige e alcune isole di naturalità (stepping stones) che hanno funzione di completare gli elementi di discontinuità della rete ecologica attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica.

Tuttavia, non si rileva la classe c0601011 – con la quale si individuano gli elementi del sistema ecorelazionale della matrice territoriale caratterizzati da livelli elevati di naturalità (compresi quelli già in essere o previsti nei progetti di rete ecologica a scala regionale o locale) – che generalmente fa parte del Quadro Conoscitivo. In relazione Agronomica, non vengono altresì approfondite le caratteristiche faunistiche e floristiche del territorio comunale.

Si chiede, pertanto, di inserire tali elementi quale fondamento conoscitivo delle scelte di piano, in particolare, per la rete ecologica ricompresa tra i valori e le tutele naturali, nel tema c0601 *Sistemi eco relazionali*.

#### Paesaggio

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

Nella relazione agronomica viene allegato l’elaborato AA C4, carta delle *Invarianti di natura agricolo-ambientale e storico-monumentale*, che rappresenta una sintesi degli elementi del paesaggio analizzati e presenti sul territorio. In proposito si rileva che, nell’organizzazione delle risorse informatiche del PAT, per quanto attiene il Quadro Conoscitivo, non si rinvenivano tali elaborati né nella cartella “c\_07 Paesaggio”, che anzi risulta vuota, nonostante che la relazione di analisi agronomica descriva i caratteri del paesaggio al cap. 4.4, e siano stati riportati alcuni elementi nella carta delle Invarianti.

Si osserva, inoltre, che nel Quadro conoscitivo il paesaggio rurale non risulta specificatamente analizzato, né in termini descrittivi dei caratteri che lo contraddistinguono (fisici e morfologici, vegetazionali e naturalistici, ecologici, insediativi, storici ed architettonici), né attraverso l’eventuale suddivisione in ambiti omogenei di paesaggio, né attraverso l’individuazione di specifici elementi con valore storico, testimoniale ed identitario. Inoltre, con specifico riferimento agli Atti di indirizzo di cui alla DGR 3811/2009, non si rinviene la redazione della specifica tavola che rappresenti 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. 42/2004) e con valore storico-ambientale (L. 378/2003, L.R. 24/1985, art. 43 della L.R. 11/2004 o di nuova individuazione), i manufatti rurali con valore testimoniale (forni, mulini, magli, marcitoi, ecc.), le sistemazioni idraulico-agrarie (idrovoce, paleoalvei, argini relitti, ecc.) e la viabilità rurale (viabilità vicinale, ecc.). Non si rinviene nemmeno l’ulteriore carta rappresentante la classificazione degli elementi qualificanti/detrattori il paesaggio agrario (classe c0702011), che avrebbe invece consentito il completamento dell’analisi paesaggistica del territorio rurale esaminato.

Tuttavia, nella relazione agronomica e nella tavola allegata C4 sono stati identificati come *invarianti di natura storico-monumentale* gli edifici di interesse paesistico con valore storico-ambientale (L. 378/2003, L.R. 24/1985, art. 43 della L.R. 11/2004 o di nuova individuazione), gli edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale, le Ville Venete e le componenti storiche, in dettaglio il Tagliapoggio (Piano d’area Garda-Baldo). Inoltre, come valori di natura agricolo-produttiva e turistico-ricettiva sono state individuate le strutture per l’ospitalità di campagna, le strutture per attività didattico/culturali e museali e le cantine, gli oleifici e le strutture di promozione e vendita di prodotti agricoli artigianali.

Infine, come elementi caratteristici del paesaggio, sono state individuate due importanti invarianti ambientali (la zona umida subito a sud del centro di Cavaion e l’ambito del fiume Adige a est) e alcune più prettamente legate alle caratteristiche del paesaggio collinare, quali le aree boscate, le siepi e i filari alberati, gli “ambiti delle colline stadiali di Cavaion - Piano d’area Garda/Baldo”, alcuni con visuali e “l’iconema della Valle del Tasso e Madonna del Lavel - Piano d’area Garda/Baldo”. Tali elementi, parzialmente riportati poi nella tavola progettuale delle Invarianti, sono solo in parte descritti nella relazione Agronomica e comunque costituiscono tutti insieme un complesso patrimonio paesaggistico che rende il Comune ricco elemento attrattore anche alla luce di una possibile collocazione turistica dello stesso.

Si rileva quindi che rispetto al territorio agricolo, sarebbe stata auspicabile la redazione di una specifica tavola che rappresentasse gli elementi storici del paesaggio agrario (classi c0701011-c0701012), una specificatamente dedicata alle componenti di relazione del paesaggio rurale con il settore produttivo (classe c0702011) e infine una dedicata alle componenti del paesaggio con l'analisi paesaggistica e le unità di paesaggio (classi c0704011-0704012-0704013).

Tale esigenza è dettata dal fatto che nel Quadro Conoscitivo la matrice Paesaggio è stata lasciata completamente vuota, a fronte di una evidente ricchezza di elementi paesaggistici, che sono in parte poi rientrati nelle tavole progettuali del PAT e che invece così non vengono registrati e riconosciuti; si evidenzia, infatti, che la redazione della specifica tavola di QC è propedeutica all'individuazione di tali elementi come invarianti e quindi al loro inserimento nell'apposita tavola del progetto del PAT.

Infine, si fa notare che la relazione agronomica non riporta considerazioni esplicite sui caratteri paesaggistici ed ambientali utili all'individuazione degli ATO.

#### Economia e società – Agricoltura

##### *Superficie agricola utilizzata*

Nell'elaborato C2 – *Superficie Agricola Utilizzata* viene rappresentata la superficie agricola utilizzata comunale. In relazione Agronomica, al cap. 4.6, viene dichiarato che la SAU ammonta a 7,703 Km<sup>2</sup> (770,3 ettari) pari alla 59,98% della STC.

Da verifiche effettuate tramite elaborazioni in ambiente GIS emerge che la SAU, come da shapefile SAU (c1016151) ammonta a 765,06 ettari; procedendo invece al calcolo della SAU come sommatoria delle categorie di uso del suolo aventi caratteristiche specificate nell'All. B2 alla DGR 3811/2009 per la classe c1016151, si ottiene il valore di 766,82 ettari (differenza di 1,76 ha).

Si richiama inoltre il "Parere Motivato VAS" n. 40 del 10 marzo 2014, che al punto 4 prescrive al PAT di modificare l'articolo 11.7 delle Norme Tecniche riportando come SAU esistente l'estensione di 7,6506km<sup>2</sup>.

Si rileva che i valori non corrispondono all'estensione dichiarata in relazione agronomica e, pertanto, si prescrive di effettuare le opportune verifiche, aggiornando conseguentemente tutti gli elaborati grafici e cartografici del PAT interessati.

##### *Elementi produttivi strutturali*

Nell'elaborato C5 – *Allevamenti* vengono individuati gli allevamenti intensivi e le relative fasce di rispetto. Non vengono invece individuate nella stessa carta le aziende agricole esistenti, con specificazione delle aziende con indirizzo agrituristico e delle cantine vinicole; tuttavia, tali elementi sono considerati nell'elaborato A.A. C4 quali invarianti di natura agricolo-produttiva. In proposito, va evidenziato che nella "*Carta degli elementi produttivi strutturali*" vanno riportate tutte le strutture relative al settore zootecnico comunale e non solo gli allevamenti classificati intensivi, come pure le rimanenti strutture produttive (ad es. agriturismi, cantine, strutture di vendita di prodotti tipici/locali, ecc.), come peraltro specificato nell'All. B2 alla DGR 3811/2010; in relazione agronomica vengono infatti approfonditi i caratteri dell'agricoltura attiva nel territorio comunale, nonché analizzate le caratteristiche attinenti alle aziende presenti sul territorio, soprattutto delle aziende vitivinicole, visto che il Comune rientra nella zona di produzione del Bardolino DOC e del Bardolino Classico DOC, e degli oleifici produttori del pregiato olio di oliva "Riviera degli Olivi" (cap. 4.8 relazione agronomica). Peraltro, le proposte di invarianti di natura agricolo-produttiva non sono state recepite nell'elaborato progettuale 2- Carta delle Invarianti.

Per una maggiore completezza di informazioni e una visione complessiva delle produzioni del territorio sarebbe auspicabile che venissero rappresentate in un'unica cartografia tutte le strutture agricole produttive, siano esse costituite da allevamenti, cantine vitivinicole o aziende agrituristiche, in modo da poter capire come tali realtà sono distribuite sul territorio complessivamente. Si è dell'avviso che tale individuazione sia di fondamentale importanza, in considerazione del fatto che il territorio comunale ricade nelle zone di produzione DOC sopra citate e l'86% della SAU è costituita da vigneti e oliveti.

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 3178/2004, ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, come modificati dalla DGR 3811 del 09.12.2009.

Tuttavia, l'integrazione del Quadro Conoscitivo consentirebbe di individuare ulteriori elementi utili per lo sviluppo delle scelte progettuali, relativamente soprattutto al paesaggio agrario (classi c0701011-c0701012, c0702011) e, con particolare riferimento alla carta delle strutture agricolo-produttive (classe c1016161), l'affinamento del QC potrebbe consentire una complessiva e approfondita illustrazione della consistenza del settore agricolo attivo nel territorio comunale.

Si rileva, infine, la necessità di verificare ed unificare il risultato derivante dal calcolo della SAU, sulla base dei rilievi precedentemente formulati, nonché di aggiornare conseguentemente i relativi elaborati del PAT interessati.

#### Scelte Progettuali

Si fa presente che, per quanto attiene specificatamente al PAT del comune di Cavaion Veronese oltre alla Relazione di progetto e alle Norme Tecniche, 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 degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità*.

Innanzitutto, si è verificata la rispondenza alle specifiche tecniche degli Atti di indirizzo approvati dalla Giunta regionale con deliberazione 3178/2004, come modificati dalla DGR 3811 del 09.12.2009.

Con riferimento alla *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*, si rileva che nella medesima sono stati individuati, tra gli elementi generatori di vincolo, gli allevamenti zootecnici intensivi (cfr. DGR 3173/2004 e s.m.i.) così come analizzati nella Relazione agronomica. Inoltre, si nota che nella tavola non sono state riportate le fasce di rispetto (classe b0105021/07-facoltativa) generate dagli allevamenti intensivi nei confronti della nuova edificazione, già individuate nella carta *C5- Allevamenti*, sebbene esse debbano intendersi come vincolo dinamico, non cogente ma ricognitivo. Ai sensi della DGR 856/2012, lett. d), punto 5), che al comma 9 bis, rimane facoltà del Comune individuare nella tav. 1 – *Carta dei vincoli del PAT*, esclusivamente gli allevamenti - in quanto elementi generatori di "vincolo" - e non le fasce di rispetto.

Tra i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore è stato individuato per l'intero territorio comunale il Piano di Area "Garda-Baldo", che comprende i due Iconemi di paesaggio di cui all'art. 21, la Valle del Tasso e Madonna del Lavel, quali ambiti di elevato valore paesaggistico e storico-testimoniale consolidati nel tempo che ne fanno elementi tipici, per la loro unicità, dell'area gardesana.

Con riferimento alla *Carta delle Invarianti*, si rileva che non sono state individuate invarianti di natura agricolo-produttiva (b0205011), pur in presenza di ambiti agricoli di elevato pregio per gli aspetti produttivi, caratterizzati da colture specializzate (vigneti, oliveti, frutteti) e da produzioni tipiche e di qualità (DOC vino Bardolino, olio d'oliva "Riviera degli Olivi" del Garda) o in riferimento alle aree agricole individuate dal PTRC. Si richiede pertanto, in considerazione di quanto esposto nella Relazione specialistica e dei rilievi già formulati sul QC in ordine alle componenti storiche del paesaggio rurale e di relazione con il settore produttivo, nonché sugli elementi produttivi strutturali, di valutare la scelta di inserire determinate aree di pregio produttivo come invarianti.

Nella *Carta delle Fragilità*, non sono riportate o individuate aree agricole strutturalmente deboli (tema b0304) ed aree agroambientalmente fragili (tema b0305). Per quanto riguarda le seconde si evidenzia invece che il territorio comunale rientra tra le zone designate dalla Regione Veneto come vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola, nello specifico tra quelle dei Comuni della Lessinia e dei rilievi in destra Adige e Comuni in provincia di Verona afferenti al Bacino del Po, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 2684 dell'11 settembre 2007. Per quanto riguarda le aree strutturalmente deboli, si evidenzia la presenza nel territorio agricolo di aree esondabili o a ristagno idrico: si richiede quindi di approfondire e verificare l'esistenza di aree soggette a frequenti e persistenti allagamenti e di verificare la situazione della rete idraulica pubblica e privata.

Con riferimento alla *Carta della Trasformabilità* si rileva che le aree ad edificazione diffusa comprendono anche porzioni non interessate da preesistenze insediative che si ritiene debbano essere stralciate; parimenti, in alcuni casi vengono perimetrati ambiti costituiti da pochi edifici, tra loro separati da aree coltivate, o che insistono su aree di connessione naturalistica, per i quali non si rilevano le caratteristiche dell'edificazione diffusa.

Con riferimento a quest'ultimo rilievo, si evidenzia che il documento *Proposta di modifica lettere A e F degli Atti di indirizzo*, definisce le aree ad edificazione diffusa 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)". Le note della scheda tematica del citato documento specificano che "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." Inoltre, al fine di evitare fenomeni di conflittualità tra le funzioni extra-agricole del territorio e le attività agricole o di trasformazione di prodotti agricoli, si ritiene che vadano escluse dalle aree di edificazione diffusa individuate dal PAT gli edifici nei quali viene svolta attività agricola, quelli funzionali allo svolgimento della attività medesima, nonché le aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo. In linea di principio, gli interventi consentiti dovrebbero essere limitati al recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali o a destinazioni d'uso diverse da quella agricola purché compatibili con la residenza, nonché alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, seppur con limitati e puntuali interventi, nonché ad assicurare le dotazioni urbanistiche necessarie alla destinazione residenziale. Si ritiene, pertanto, che il PAT, sulla scorta delle analisi degli ordinamenti produttivi (tipologie colturali, attività zootecniche, attività di trasformazione, attività agrituristiche), dovrebbe già verificare le possibilità di attuazione, in termini di compatibilità della residenzialità diffusa con le strutture produttive agricole esistenti al fine di evitare fenomeni di conflittualità tra usi alternativi del territorio (verifica di compatibilità); gli esiti di tali verifiche potrebbero essere utilmente espresse, già nel PAT, in un elaborato cartografico che evidenzi le eventuali aree o ambiti dove la superficie di contatto tra l'agricoltura e la residenzialità o altri usi del territorio è estesa ed è causa di conflitto. Qualora non fosse possibile integrare il PAT secondo i rilievi sopra formulati, tale analisi deve essere compiuta specificatamente a livello di PI (e prevista nell'ambito delle Norme tecniche), al fine di garantire la ricognizione e verifica del perimetro degli ambiti di edificazione diffusa;

Inoltre si rileva che in alcuni casi i limiti fisici alla nuova edificazione sono disegnati nel verso contrario, perimetrando il territorio agricolo all'esterno: si chiede quindi di procedere alla opportuna correzione della tavola.

Infine, sono individuati gli "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti", alcuni dei quali ricadenti all'interno dell'ATO 3 della pianura agricola centrale e dell'ATO 5 di tutela paesaggistica; tali interventi sono descritti nella Relazione di progetto: "il PAT si contraddistingue per un'azione di riordino e riqualificazione generale del territorio comunale e del sistema insediativo oltre che per la valorizzazione delle specificità del territorio aperto, ricercandone l'integrazione nella realtà sociale ed economica. In particolare vengono individuati gli ambiti, aree e interventi di riqualificazione e riconversione con apposite destinazioni funzionali e limiti dimensionali, attraverso specifica disciplina normativa". In proposito, condividendo e facendo proprie le finalità sopra riportate del PAT in ordine alle azioni di riordino e riqualificazione del territorio e del sistema insediativo, si deve evidenziare che, "nello specifico, il PAT a tali interventi di riqualificazione e riconversione assegna una disponibilità volumetrica di mc 98.000 corrispondente a necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti e/o degradate presenti all'interno dei vari A.T.O. Tale quota volumetrica è determinata secondo criterio atto a rendere ammissibile una riconversione di strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e una riconversione di strutture di allevamenti fino a un massimo del 35% del volume esistente."

Non si comprendono, né sono esplicitati, le motivazioni e i criteri che hanno portato all'individuazione di alcuni di questi ambiti, in particolare: nell'ATO 3 l'ambito in località Pozzoi, posto nella parte centrale del territorio comunale, che perimetra una porzione di territorio a vigneto (cfr. all'elaborato A.A. C1), una struttura di vendita di prodotti tipici (presumibilmente una cantina), una corte rurale vincolata; nella parte ad ovest dell'ATO 3, in località Torcolo, è perimetrato un altro ambito, destinato alla "riconversione delle strutture avicole esistenti in quanto fonte di problemi igienico- sanitari per il centro abitato di Cavaion"; sempre investito a vigneto (cfr. all'elaborato A.A. C1), comprendente quattro strutture di vendita di prodotti tipici (cantine e/o oleifici), nonché un allevamento zootecnico intensivo individuato quale opera incongrua/elemento di degrado, che peraltro interessa una parte molto ridotta dell'intero ambito; in prossimità di quest'ultimo ambito, a nord, in località Villa, ne è stato perimetrato un altro, il cui territorio risulta investito a oliveto e vigneto, con presenza di alcune strutture di vendita di prodotti tipici e di ospitalità



in campagna e anche un allevamento intensivo, che non è individuato come opera incongrua/elemento di degrado, bensì quale “area di riqualificazione e riconversione” (che si sovrappone quindi parzialmente all’ambito di *intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti*); ancora nell’ATO 3, in località Praella Poggi, è individuato un intervento di riqualificazione e riconversione con recupero delle volumetrie di due strutture fatiscenti ad uso di attività floro-vivaistiche. Ancora nell’ATO 3 è individuato in località Naiano un intervento di riqualificazione e riconversione che riguarda il complesso della “Corte rurale azienda agricola Naiano” attraverso una ristrutturazione e cambio d’uso delle strutture esistenti; infine in località Alpi un intervento di riqualificazione e riconversione di un non ben identificato “edificato esistente” all’interno di un ambito di edificazione diffusa.

Nella parte ad est del territorio comunale, nell’ATO 5 in area di connessione naturalistica, è perimetrato un ambito in loc. Prognò di dimensioni molto ridotte, con tre edifici ad uso agriturismo circondati da vigneti.

In proposito si ritiene che debbano venir verificate le valutazioni che hanno portato all’individuazione degli ambiti di seguito riportati, procedendo altresì all’esclusione delle parti di territorio che sono investite a vigneto e oliveto e che, pertanto, non presentano caratteri tali da richiedere interventi di riqualificazione; si evidenzia inoltre rileva che la maggior parte degli interventi all’interno dell’ATO 3 non rispecchia gli Obiettivi locali dell’ATO stesso, di “tutela e conservazione del paesaggio agrario e rispetto dei caratteri rurali tipici dell’ambiente”, e si sottolinea che “lo sviluppo delle attività lavorative agricole/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio” possono sussistere solo con il mantenimento delle attività agricole insediate ed consolidate nel territorio stesso.

– Per l’ambito di località Torcolo si rileva la previsione della realizzazione di una struttura turistico ricettiva, fino a 4.250 mc, di due abitazioni residenziali fino a 1.200 mc, l’ampliamento delle strutture esistenti per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, nonché l’insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo, in evidente contrasto con le disposizioni vigenti per l’edificazione in zona agricola cui all’articolo 44 della L.R. 11/2004.

– Per l’ambito di località Villa si richiede di rivedere il dimensionamento e le destinazioni d’uso, in modo da renderle compatibili con le funzioni dell’ATO agricolo e le attività del territorio circostante, ferma restando la possibilità di rivedere le previsioni di zona turistico-ricettiva del PUA approvato del PRG previgente. In particolare si chiede di rivedere le destinazioni “residenziale, a negozi/punti vendita/uffici” e le destinazioni “residenziale e commerciale/direzionale” o – se non risultasse possibile rendere compatibili le funzioni previste alle attività agricole – di stralciare la parte di ambito aggiuntiva non prevista dal previgente PRG.

– Per l’ambito di loc. Praella Poggi si chiede di chiarire le destinazioni d’uso previste per il recupero dei volumi esistenti, visto che non tutte le destinazioni previste dall’art. 9.4 sono compatibili con l’ATO agricolo, con il territorio agricolo né tantomeno compatibile con un’area di stepping stone della rete ecologica; nel caso di incompatibilità, si prescrive di stralciare l’area. Si richiama inoltre la DGR 172/2010 “Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento”, che prevede espressamente che “una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate, le serre devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d’uso del relativo volume/superficie”; pertanto, qualora le strutture “ad uso di attività floro-vivaistiche” fossero delle serre, si chiede che l’area di riconversione e riqualificazione venga stralciata.

– Per l’intervento in località Naiano, si fa presente non solo la salvaguardia e tutela da dedicare alla riqualificazione di una corte rurale, ma anche che le possibilità auspiccate dal progetto di riqualificazione sono già previste dall’art. 44 della L.R. 11/2004 e smi per le strutture agricolo-produttive (funzione residenziale, agriturismo e di vendita prodotti locali); si chiede altresì di chiarire il dimensionamento e le destinazioni (residenziale, turistico-ricettive e commerciali) che si vorrebbero assegnare a tale struttura, prescrivendo la rispondenza di tali destinazioni alle funzioni previste dalla LR 11/2004 per il territorio agricolo; qualora venga accertata l’assenza di corrispondenza di tali destinazioni con il disposto di legge, si propone lo stralcio dell’intervento.

– Per l’intervento previsto in località Alpi, si evidenzia come il “riordino e ricomposizione volumetrica dell’edificato esistente”, peraltro non ben identificato, ricadente all’interno di un ambito di edificazione diffusa, non sia sufficientemente definito, in ragione anche della particolare posizione del medesimo.

Si richiede inoltre lo stralcio dei due ambiti in loc. Pozzoi (nell’ATO 3) e in loc. Prognò (nell’ATO 5), in

quanto non si ritiene che l'azione individuata dal PAT sia idonea/consona ai contesti delle aree. In particolare:

– per l'ambito in località Pozzoi si ritiene non compatibile con l'ATO agricolo e con le caratteristiche del territorio rurale circostante la previsione di riqualificazione e riconversione di una corte rurale e di strutture per la produzione e vendita di prodotti tipici locali in strutture a destinazione "residenziale e commerciale", con ogni probabilità prive di connessione con le attività agricole presenti nel territorio comunale; del resto, la possibilità di riconvertire eventuali edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola nonché la riqualificazione della corte rurale è già prevista dalla L.R. 11/2004 e disciplinata dal PAT.

– Per l'ambito di intervento in località Progno, fuori dall'ATO agricolo ma su un'area di connessione naturalistica della Rete ecologica, sede di un agriturismo, non si condivide la scelta di ricorrere a tale tipo di strumento normativo per riqualificare la struttura agrituristica presente e trasformarla in destinazione residenziale; tale operazione, infatti, può essere realizzata con un cambio di destinazione d'uso che, ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 11/2004, è disciplinata dal PI.

Si rileva, infine, che tali ambiti, in considerazione del contesto territoriale in cui sono compresi, non risultano idonei alla collocazione di una volumetria edilizia consistente che, come riportato nelle NTA, art. 9.4, ammonta a ben 98.000 mc; la disciplina del credito edilizio dovrebbe, al contrario, prevedere un "atterraggio" della quantità volumetrica riconosciuta all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo individuati dal PAT, riducendo la volumetria utilizzabile in loco; ciò anche in considerazione della funzione agricola di tali ambiti e della presenza di edifici funzionali allo svolgimento di attività agricole legate a prodotti tipici e di qualità (vino e olio). In proposito, si rileva che le NTA, all'art. 9.5 *Opere incongrue/elementi di degrado*, prevedono espressamente che qualora l'opera incongrua ricada in zona agricola è possibile il "recupero parziale" in sito della volumetria esistente, ma comunque sempre nel rispetto dei seguenti limiti: *"la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o pregio ambientale (aree della rete ecologica o invariante); in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente..."*.

Infine, si espongono le considerazioni di seguito riportate in ordine all'ambito posto a nord-est del territorio, nell'ATO 6, in loc. Colombara, che perimetra per una parte aree prevalentemente libere. Per tale ATO è previsto un carico aggiuntivo di 20.000 mq artigianale e industriale, e di 20.000 mc ad indirizzo turistico/ricettivo; in particolare, quest'ultimo parrebbe legato alla riconversione di tre allevamenti zootecnici intensivi siti nella porzione nord-ovest dell'ATO, e individuati quali "interventi di riqualificazione e riconversione" (disciplinati sempre dall'art. 9.4 delle NTA). In proposito, non si comprende l'elevato ampliamento dell'ATO nella parte a sud – peraltro investita completamente a vigneto e in aderenza all'area di connessione naturalistica – in considerazione della presenza di vaste aree non ancora edificate nell'ambito del consolidato. Si propone, pertanto, effettuate le opportune verifiche da parte della Sezione Urbanistica, di rivedere i confini dell'ATO al fine di limitarne la superficie.

Sempre con riferimento alla tutela del territorio agricolo, in termini agro ambientali, è stato verificato in sede istruttoria lo sviluppo degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili previste dall'art. 13 della L.R. 11/2004, nonché l'individuazione di quanto disposto dagli artt. 43 e 44 della medesima legge regionale; in proposito, 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)*

Nell'art. 11.7 delle Norme Tecniche, è stata individuata un'estensione di SAU trasformabile pari a 7,703 kmq, con l'illustrazione delle relative modalità di calcolo svolta nella relazione agronomica. Tuttavia, tale calcolo deve essere verificato in relazione ai rilievi precedentemente formulati sulla determinazione della SAU comunale, e devono essere conseguentemente aggiornati tutti gli elaborati del PAT che riportano il valore della SAU trasformabile.

Non trova inoltre illustrazione il motivo secondo il quale si attribuisce un incremento del 10% alla zona agricola trasformabile. Infatti la modalità di calcolo è quella definita dall'atto d'indirizzo di cui alla DGR 3178/2004, come modificata DGR 3650 del 25.11.2008, che al punto 2 dell'Allegato A specifica "la

percentuale di SAU trasformabile determinata dal PAT è un limite alla trasformabilità della zona agricola con caratteristiche SAU, in sede di formazione del PI. Il Comune, in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, potrà apportare modifiche, opportunamente motivate, in aumento fino al 10% rispetto al quantitativo di SAU trasformabile, come sopra determinato". Si richiede pertanto al Comune di motivare specificatamente l'utilizzo dell'aumento del 10% del limite di trasformabilità dalla SAU e, in caso non ci siano motivazioni sufficienti all'utilizzo di tale aumento, di stralciarlo e conseguentemente di aggiornare gli elaborati del PAT.

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

La Carta della Trasformabilità consente di individuare nel territorio agricolo principalmente le corti rurali e i manufatti significativi (b0403081), di cui all'art. 9.10 delle NT, sebbene come già evidenziato tale individuazione non sia adeguatamente supportata da specifiche indagini nel QC del PAT, come precedentemente rilevato al paragrafo "Paesaggio".

Nell'art. 9.10 delle NT non si riscontra esplicita definizione delle destinazioni d'uso compatibili per gli edifici rurali individuati nelle tav. 4 del PAT. Viene analogamente omessa anche la definizione delle categorie di valore prevista dall'art. 40 della L.R. 11/2004 per gli edifici con caratteristiche di beni culturali. Per quanto attiene le destinazioni d'uso compatibili e le categorie di valore per gli edifici con valore storico-ambientale ricadenti nel territorio agricolo, non si rinviene l'individuazione di specifiche destinazioni d'uso ritenute per questi compatibili né di alcuna categoria di valore.

- *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).*

Nelle NTA, all'art. 11 "Il territorio agricolo" vengono date alcune indicazioni di carattere generale per la salvaguardia e il rispetto del territorio agricolo. L'art. 11.1 poi detta specifiche disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti, l'art. 11.2 per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e infine l'art. 11.3 per la nuova edificabilità.

- *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).*

Nella Carta della Trasformabilità, nonostante la presenza della voce in legenda e di un corrispondente art. 9.6 nelle NT, non sono stati definiti graficamente i "limiti fisici alla nuova edificazione", se non in alcuni limitati casi. Nell'organizzazione delle risorse informatiche si rinviene, tuttavia, la classe b0402112 "limiti fisici all'espansione".

In proposito, si ricorda che i "limiti fisici all'espansione" (b0402112) si configurano – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004 – come limiti alle espansioni previsti dal PAT. Questi concorrono sia alla tutela dei terreni destinati all'attività agricola in rapporto ai fenomeni di conflittualità urbano-rurale di tipo "quantitativo" (sottrazione dei terreni migliori all'agricoltura, inquinamento dell'acqua destinata alla irrigazione, ecc.), sia alla salvaguardia degli aspetti "qualitativi" del territorio rurale, individuabile nel riferimento alle "caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio".

Si ricorda altresì che – ai sensi dell'art. 43 della LR n. 11/2004, comma 1, lett. c) – i "limiti fisici alla nuova edificazione" (b0402061) individuano invece ambiti in zona agricola entro i quali è inibita la nuova edificazione così come definita dall'art. 44 della LR n. 11/2004.

Si chiede, pertanto, di rendere palesi, nella tav. 4 del PAT, i "limiti all'espansione" (b0402112) e di denominarli tali.

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.

- *Articolo 6.5 – Vincolo Monumentale – D.Lgs. 42/2004 – elementi puntuali*

All'articolo in oggetto si prescrive di sostituire la frase "Il PI contiene, integra e aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti individuati dal PAT [...]" con la seguente: "Il PI aggiorna e precisa l'individuazione cartografica dei manufatti individuati dal PAT [...]" in quanto il PAT deve verificare l'individuazione di tali manufatti vincolati, il PI potrà solo precisare il dettaglio cartografico, vista la scala di maggior dettaglio degli elaborati.

Nelle Direttive, sono attribuite al PI le *“specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche”*; ciò non risulta conforme a quanto stabilito dall'art. 43, comma 1, lett. a), e dall'art. 40, comma 3, lett. a) della L.R. 11/2004, in quanto entrambe le norme dispongono che spetta al PAT, e non al PI, il compito di individuare le categorie relative ai valori di tutela, nonché per ciascuna categoria gli interventi e le destinazioni d'uso compatibili.

Si chiede, pertanto, di conforme avviso la competente Direzione Urbanistica e Paesaggio, di modificare in tal senso il presente articolo normativo, e di procedere contestualmente all'integrazione del PAT.

- *Articolo 6.9 – Pianificazione di livello superiore*

Si rileva che i Centri Storici riportati dal PRG vigente non costituiscono strumenti di ordine superiore. In proposito, se si intende ricorrere a strumenti pianificatori di ordine superiore a fondamento della disposizione, si dovrebbe far riferimento all'Atlante Regionale dei Centri Storici (dal quale il PRG probabilmente ha ricavato il perimetro codificato dei centri) oppure si chiede di prevedere un articolo specifico per i Centri Storici.

- *Articolo 6.17 – Allevamenti zootecnici intensivi*

Si deve preliminarmente rilevare che tutti gli allevamenti zootecnici intensivi sono stati individuati nella tav. 4 del PAT quali elementi di degrado/opere incongrue. In proposito si ribadisce che per gli allevamenti in esercizio e localizzati in zona propria, ma considerati dal PAT opere incongrue, l'incompatibilità rispetto ai caratteri identitari del contesto debba essere adeguatamente dimostrato, mentre per gli allevamenti classificati come elementi di degrado, debbano invece sussistere reali condizioni d'abbandono o addirittura di fatiscenza.

Si ritiene in ogni caso necessario che vengano previste soluzioni condivise e concordate con i conduttori delle aziende, anche con riferimento agli strumenti previsti dalla DGR n. 856/2012 per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, al fine di migliorare l'inserimento nel territorio e ridurre l'impatto ambientale degli allevamenti intensivi.

Si prescrive, pertanto, l'integrazione del PAT in tal senso e la modifica e precisazione dell'articolo in oggetto.

In ordine al disposto del terzo capoverso *“La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fra 50 e 700 mt. e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento”*, si richiama l'ultima modifica intervenuta con la DGR 856/2012, che esplicitamente prevede che nel Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore siano riportati, oltre agli allevamenti in quanto elementi generatori di “vincolo”, anche le fasce di rispetto (cioè le distanze minime reciproche) generate dai medesimi; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto. Si prescrive, pertanto, la modifica in tal senso del disposto citato.

Alla fine del terzo capoverso, dopo il riferimento normativo “DM 7 aprile 2006” si prescrive l'inserimento delle parole “e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola”.

Si prescrive, inoltre, la modifica della previsione *“Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in A.T.O. diversi”*, in quanto si ritiene che il credito edilizio non possa essere speso nell'area agricola sulla quale insistono gli allevamenti; infatti, la riqualificazione di tali aree è lo scopo per le quali viene dismesso l'allevamento e non si ritiene che un cambio di destinazione d'uso per recuperare parte della volumetria ai fini residenziali, tra l'altro non ammesso dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e smi, possa considerarsi come risolutivo e riqualificante per una dismissione di un allevamento. Si evidenziano inoltre molte perplessità sulla previsione relativa alla contestuale riconversione della destinazione d'uso dell'area sulla quale insistono i fabbricati. Infatti, il credito edilizio è da intendersi quale quantità volumetrica a specifica destinazione d'uso che viene riconosciuta all'avente titolo di un immobile come conseguenza dell'eliminazione di elementi di degrado, e dovrebbe essere “atterrato” nelle specifiche aree individuate dal PAT all'interno dei singoli ATO; in proposito, infatti, qualora il PAT consenta di riutilizzare *in loco* una parte del volume, le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il contesto e con la destinazione agricola dell'ambito.

- *Articolo 9.3 – Ambiti di edificazione diffusa*

Si richiamano i rilievi formulati sull'argomento in ordine alle scelte progettuali che trovano illustrazione nella tavola della trasformabilità, ritenendo che il PAT, sulla scorta delle analisi degli ordinamenti produttivi (tipologie colturali, attività zootecniche, attività di trasformazione, attività agrituristiche), debba già verificare le possibilità di attuazione degli ambiti di edificazione diffusa, in termini di compatibilità della residenzialità diffusa con le strutture produttive agricole esistenti al fine di evitare fenomeni di conflittualità tra usi alternativi del territorio (verifica di compatibilità); solo qualora non fosse possibile integrare il PAT secondo i rilievi sopra formulati, tale analisi deve essere prevista specificatamente da parte del PI nell'ambito delle Norme tecniche, al fine della ricognizione e verifica del perimetro degli ambiti di edificazione diffusa. Si prescrive di modificare in tal senso il comma 5 dell'articolo in oggetto, e di stralciare il comma 4. Il contenuto di quest'ultimo comma attiene, più in generale, al territorio agricolo, e non solamente all'edificazione diffusa, e pertanto deve essere ricollocato all'articolo 11 - Il territorio agricolo.

Parimenti, si prescrive la riformulazione della lettera B., prevedendo lo stralcio dei termini *“trasferire e allevamenti”*, in quanto gli allevamenti, sia intensivi che in connessione con il fondo agricolo, non possono ricadere all'interno dell'edificazione diffusa; va da sé che il carattere residenziale di tali ambiti impedisce l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici. Resta fatto salvo, invece, il principio che, in linea generale, è da escludere l'insediamento di nuove *“attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente”*.

Infine, deve essere meglio formulato il contenuto della lettera F., che sembra attribuire alle zone di edificazione diffusa una funzione non solamente residenziale (come esplicitato nella precedente lettera E) ma anche un ruolo nell'attuazione delle *“azioni strategiche per l'ospitalità e visita del territorio aperto”*, attribuendo al PI il compito non ben definito di *“integrare e riorganizzare”* in tal senso gli ambiti.

Al fine di evitare possibili travisamenti in sede di applicazione, il primo capoverso dell'articolo *“Gli ambiti di edificazione diffusa”* comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati”, deve essere integrato, esplicitandone chiaramente la funzione.

- *Articolo 9.4 – Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti*

*Aree di riqualificazione e riconversione*

*Interventi di riqualificazione e riconversione*

Gli interventi disciplinati da questo articolo sono descritti nella Relazione di progetto: *“il PAT si contraddistingue per un'azione di riordino e riqualificazione generale del territorio comunale e del sistema insediativo oltre che per la valorizzazione delle specificità del territorio aperto, ricercandone l'integrazione nella realtà sociale ed economica. In particolare vengono individuati gli ambiti, aree e interventi di riqualificazione e riconversione con apposite destinazioni funzionali e limiti dimensionali, attraverso specifica disciplina normativa.*

*Nello specifico il PAT a tali interventi di riqualificazione e riconversione assegna una disponibilità volumetrica di mc. 98.000 corrispondente a necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti e/o degradate presenti all'interno dei vari A.T.O. Tale quota volumetrica è determinata secondo criterio atto a rendere ammissibile una riconversione di strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e una riconversione di strutture di allevamenti fino a un massimo del 35% del volume esistente.”* Tali interventi sono descritti, dimensionati e normati anche all'interno degli interventi sui singoli ATO.

L'articolo normativo in questione, invece, si presenta di difficile applicabilità in quanto raccoglie tre metodologie e tipologie di interventi che possono riguardare aree, manufatti o edifici molto diversi tra loro. In proposito, si ribadiscono la perplessità in merito agli *“interventi di riqualificazione e riconversione”* che riguardano allevamenti zootecnici e attività agricole, già sopra formulati (vedi *Carta della trasformabilità*); peraltro, le opere incongrue individuate all'interno degli *ambiti di intervento*, sono disciplinate anche dal successivo art. 9.5.

Inoltre, tutti gli interventi riguardano più ATO e diverse realtà (cantine vinicole, allevamenti da dismettere, aree limitrofe all'edificato ecc..) mentre sembra che i livelli di riqualificazione e riconversione delle aree sia lo stesso per tutti gli interventi; al contrario, si rileva che tali interventi si contraddistinguono per l'interessare differenti manufatti, differenti destinazioni d'uso degli edifici esistenti, differenti occupazioni del suolo, differenti appartenenze agli ATO, differenti dimensionamenti e differenti consumo di SAU.

Si chiede, pertanto, che l'art. 9.4 venga riformulato, distinguendo le tipologie di intervento secondo criteri comuni di progettualità e omogeneità degli interventi, richiamando le pagine e gli articoli normativi successivi degli ATO nei quali ogni "ambito", "area" e "intervento" è dimensionato e descritto, definendo come si può intervenire in tali ambiti; tale disposizione porrà particolare attenzione alle destinazioni d'uso ammesse e delle funzioni insediate, soprattutto nell'ATO 3, che non possono essere rimandate al PI (come invece previsto alla lettera b) delle *Direttive*.

Si richiede inoltre di definire il consumo di SAU per ognuno di tale "ambito", "area" e "intervento".

Infine si demanda alla competente struttura, Sezione Urbanistica, la valutazione sul dimensionamento degli interventi, sottolineando che pare assolutamente eccessivo l'aumento di volumetria nell'ATO prevalentemente agricolo di oltre 90.000 mc (dei quali 58.000 residenziali); n proposito si segnala che tale previsione corrisponde alla realizzazione di 72 fabbricati ad uso abitazione del volume di 800 mc ciascuna.

• *Articolo 9.5 – Opere incongrue/ elementi di degrado*

Si prescrive la riformulazione del seguente disposto delle *Direttive*, "*Qualora i manufatti individuati in generale, compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata in sede di P.I., trattino nello specifico le attività produttive fuori zona, si prescrive che le specifiche aree vengano trattate nel P.I. generale, quando il Comune provvederà alla loro individuazione [...]*", al fine di conferirgli una maggiore chiarezza, eliminando l'espressione "compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata in sede di P.I.", in quanto le nuove individuazioni di opere incongrue non possono essere demandate al PI. Pertanto, si chiede di stralciare anche la successiva frase: "*Il P.I. potrà pertanto integrare le individuazioni del PAT, identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando i medesimi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti nel PAT. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto stabilito dal PAT*". Per lo stesso motivo si prescrive lo stralcio del terzultimo capoverso delle *Direttive* "*Il P.I. in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale può individuare ulteriori elementi minori di degrado.*".

Nelle direttive si prescrive che il disposto "*Sui fabbricati e le attività individuati come elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, DPR 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi*", venga integrato tenendo conto del fatto che devono essere comunque consentiti agli allevamenti zootecnici in attività 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.

• *Art. 9.6 – Limiti fisici alla nuova edificazione*

Nella Carta della Trasformabilità e all' art. 9.6 nelle NT sono stati definiti i "limiti fisici alla nuova edificazione". Nell'organizzazione delle risorse informatiche si rinviene, tuttavia, la classe b0402112 "limiti fisici all'espansione".

In proposito, si ricorda che i "limiti fisici all'espansione" (b0402112) si configurano – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004 – come limiti alle espansioni previsti dal PAT. Questi concorrono sia alla tutela dei terreni destinati all'attività agricola in rapporto ai fenomeni di conflittualità urbano-rurale di tipo "quantitativo" (sottrazione dei terreni migliori all'agricoltura, inquinamento dell'acqua destinata alla irrigazione, ecc.), sia alla salvaguardia degli aspetti "qualitativi" del territorio rurale, individuabile nel riferimento alle "caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio".

Si ricorda altresì che – ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004, comma 1, lett. c) – i "limiti fisici alla nuova edificazione" (b0402061) individuano invece ambiti in zona agricola entro i quali è inibita la nuova edificazione così come definita dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

Si chiede, pertanto, di rinominare nella tav. 4 del PAT e nel corrispondente articolo normativo i "limiti fisici alla nuova edificazione" chiamandoli "limiti all'espansione" (b0402112).

• *Art. 9.7 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale*

Il disposto del primo capoverso prevede che "*il PAT individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune*", "*da preferire*"

rispetto “altre direzioni”, e facendo salva la possibilità di dare attuazione ad altre direttrici di crescita che NON sono state individuate nel PAT. In proposito si rileva la difficoltà di valutare le ricadute e gli effetti sul territorio rurale delle trasformazioni strategiche indicate dal PAT, qualora il posizionamento delle linee preferenziali di sviluppo insediativo (le “freccie”) non individua tutte le direttrici di crescita degli insediamenti, ma solo alcune, consentendone “altre” non individuate dal PAT. Si ritiene pertanto opportuno stralciare l’ultima parte del primo capoverso “e quindi da preferire rispetto altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.”.

• *Art. 11 – Il territorio agricolo*

Si prescrive, per i motivi già esposti nel presente parere, di modificare la frase come segue: “Il PAT ~~e il P.I.~~ individua ~~no~~ gli edifici con valore storico ambientale di cui all’art. 43 della L.R. 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.”

Nelle Direttive si prescrive di aggiornare il riferimento normativo, come segue: “Il P.I. individua nel rispetto del comma 1 [anziché 5] dell’art 43 [anziché 44] della L.R. 11/2004:”

Sempre nelle Direttive si prescrive lo stralcio del disposto “il PI individua ...: gli ambiti agricoli ove consentire l’ampliamento degli edifici residenziali, attraverso l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica, esistente e contigua, e dove se ne prescinde”, poiché l’ampliamento dell’abitazione, in quanto intervento funzionale all’esercizio dell’attività agricola, non può essere subordinato alla dismissione dell’utilizzo a fini produttivi di un preesistente fabbricato agricolo-produttivo; inoltre, si ricorda che è compito del SUA di AVEPA valutare, nell’istruttoria del Piano aziendale, la sussistenza o meno di edifici recuperabili ai fini richiesti. Infine, si richiama anche il comma 5 dell’art. 44 che consente l’ampliamento fino a 800 mc degli edifici da destinarsi a case di abitazione.

Sempre nelle Direttive, alla fine del disposto “il PI individua ...: le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall’esercizio dell’attività”, si prescrive l’aggiunta dell’espressione “nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia”.

• *Art. 11.1 – Edifici e manufatti esistenti*

Si rileva che ai sensi dell’art. 43, comma 1, lettera b), è il PAT che deve individuare le “modalità d’intervento per il recupero degli edifici esistenti” nel territorio agricolo, non solo di quelli con valore storico-ambientale; pertanto, non può essere solo rimandato al PI la predisposizione del “Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo”. In ogni caso, si rileva che le Direttive dell’articolo in questione devono essere modificate, in quanto il prontuario non ha il compito di individuare, per ciascun edificio rurale, gli “interventi necessari per il loro mantenimento e/o recupero”, ma più in generale, le “modalità per il loro recupero”. Si prescrive, pertanto, la modifica delle Direttive secondo i rilievi sopra formulati.

• *Art. 11.3 – Nuova edificabilità*

Al secondo capoverso si prescrive lo stralcio dell’espressione “nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO”.

Al paragrafo *Caratteri tipologici degli edifici*, si prescrive lo stralcio dell’ultimo disposto dell’elenco puntato, che prevede la “possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare”, in quanto eccessivamente limitativo, anche in relazione all’adozione delle migliori tecniche disponibili; inoltre, le indicazioni dei cinque punti precedenti già ampiamente circoscrivono le caratteristiche delle strutture agricolo-produttive da realizzare nel territorio agricolo. Si rileva, inoltre, che l’espressione “annessi rustici” è stata sostituita, nella L.R. 11/2004 e negli Atti di indirizzo, con l’espressione più moderna e completa “strutture agricolo-produttive”. Si prescrive, pertanto, di aggiornare in tal senso tutte le NTA.

Il paragrafo *Riqualificazione ambientale delle aree scoperte* sembra avere quale finalità principale la demolizione e ricostruzione di edifici, in quanto in contrasto con l’ambiente, o anche per motivi statici o igienici, piuttosto che la riqualificazione delle aree scoperte di pertinenza; tant’è, che le Direttive attribuiscono al PI il compito di fissare il volume recuperabile dalla demolizione degli edifici, i criteri e le modalità operative, la possibilità di ricorrere al credito edilizio con la contestuale definizione degli “ambiti” e dei contenuti, nonché di fissare “il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito”; la riqualificazione delle aree scoperte risulta essere una componente progettuale obbligatoria del progetto di demolizione/ricostruzione dell’edificio. In proposito si rileva la sovrapposizione con la disciplina delle opere



incongrue e degli elementi di degrado, la cui identificazione è compito del PAT, e della gestione del credito edilizio; non vengono, invece, date indicazioni e/o criteri per la riqualificazione delle aree scoperte.

Pertanto, si prescrive la riformulazione dell'intero paragrafo, con lo stralcio delle parti che attengono al recupero degli edifici e la sua integrazione con le opportune indicazioni per la riqualificazione delle aree scoperte, anche nel caso in cui le medesime non costituiscano pertinenze degli edifici. Peraltro, nell'articolo normativo riguardante le opere incongrue/elementi di degrado può essere utilmente previsto l'obbligo di sistemazione e riqualificazione di tutta l'area.

• *Art. 11.4 – Allevamenti*

Nelle Direttive, si prescrive lo stralcio del termine "intensivi", in quanto le indicazioni sono valide per tutte le categorie di allevamento presenti sul territorio, sia quelli intensivi sia quelli che mantengono il nesso funzionale con il fondo, ai sensi della lettera d), punto 3, degli Atti di indirizzo.

Inoltre, per quanto sopra esposto in ordine alle opere incongrue/elementi di degrado e al corrispondente credito edilizio generato dalla loro demolizione, si prescrive di modificare l'ultimo capoverso, laddove stabilisce che *"Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in A.T.O. diversi"*, in quanto il credito edilizio deve essere atterrato, prioritariamente, nelle aree che saranno individuate dal PI in attuazione delle linee preferenziali di sviluppo individuate dal PAT all'interno dei singoli ATO.

• *Art. 11.6 – Miglioramenti fondiari*

Si prescrive il perfezionamento dell'articolo normativo in questione, che prevede il rilascio di una specifica autorizzazione comunale per l'esecuzione dei miglioramenti fondiari, facendo esplicito riferimento ai miglioramenti fondiari senza asporto di materiale di risulta; ciò al fine di rendere il disposto coerente con la LR n. 44/1982, che attribuisce attualmente alla Regione la competenza ad approvare e autorizzare i miglioramenti fondiari con asporto del materiale di risulta entro i 5.000 mc.

• *Articolo 11.7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola*

Si prescrive di aggiornare il calcolo della SAU trasformabile in base ai rilievi precedentemente effettuati.

• *Articolo 13.1 - Dimensionamento*

Si prescrive di mantenere la possibilità edificatoria prevista per il territorio agricolo dall' art. 44 della L.R.11/2004 e smi separata dal dimensionamento degli ATO, in quanto, come esplicitato dall'art. 13.1 delle NT *"il PAT è dimensionato considerando le seguenti esigenze:*

*- residenziali;*

*- attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.);*

*- industria e artigianato (artigianali/industriali e commerciali, anche per grande struttura di vendita);*

*- turistico-ricettive."*

Questa definizione esclude quindi i volumi edilizi possibili nel territorio agricolo, sia di tipo residenziale sia per nuove strutture agricole produttive, in entrambi i casi funzionali all'esercizio delle attività agricole, previsti dall'art. 44 della L.R.11/2004 e smi e disciplinati negli Atti di indirizzo, alla lettera d).

Si richiede quindi di aggiungere all'art. 13.1, al capoverso *"Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo"* la seguente espressione *"- le volumetrie residenziali e le superfici per strutture agricole-produttive previste per il territorio agricolo dagli artt. 44-45 della L.R.11/2004 e smi."*

Infine, per quanto sopra esposto, si prescrive di stralciare in tutti gli articoli normativi che fanno riferimento al territorio agricolo l'eventuale riferimento al *"rispetto del dimensionamento dell'ATO"*.

**Parere sulla Valutazione di Incidenza Ambientale**

Il territorio comunale è interessato dalla presenza del SIC IT3210043 "Fiume Adigetra Belluno Veronese e Verona Ovest".

Il Servizio Pianificazione Ambientale della Sezione Coordinamento Commissioni, esaminato lo studio per la Valutazione d'Incidenza acquisito agli atti del Servizio, ha espresso parere istruttorio n. 246/2013 nell'ambito della procedura VAS.

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 VAS con parere n. 40 del 10.03.2014 ha espresso il proprio parere ai sensi della dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 positivo a condizione siano ottemperate le seguenti prescrizioni:

**“PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le eventuali prescrizioni poste dalle competenti Autorità Ambientali.
2. Il monitoraggio di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione dovrà essere integrato 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, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano, integrando il Piano di Monitoraggio già presente nelle NTA con nuovi indicatori in seguito elencati. I nuovi indicatori saranno necessari per costruire una base conoscitiva per eventuali azioni di recupero e/o riqualificazione

	INDICATORI	u. m.	FONTE dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e pro capite)	mq ed ubicazione	comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	Comune	annuale
ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	varie	Vari (ARPAV, Provincia, etc.)	Ad ogni disponibilità dei dati
	Episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	n - localizzazione caratteristiche	Comune - ASL - ARPAV	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune, ARPAV, Provincia	annuale
	Interventi di bonifica acustica	n ubicazione e tipologia	Comune - Provincia - ARPAV	annuale
ELETTRO- MAGNETISMO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico e elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, etc.)	n, caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	annuale
INQUINAMENTO LUMINOSO	Controllo emissioni - fonti verso la volta celeste	n, ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n, ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale

POPOLAZIONE	Residenti	n	Comune	annuale
	Alloggi sfitti - disabitati	n, caratteristiche	ISTAT - Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	mq, mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	mq	Comune	annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	“Equipaggiamento verde” delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, filari, siepi, etc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n elementi vegetazionali presenti, etc.) e qualitative (caratteristiche)	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientali	n, settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	mq	Comune	annuale
TRASPORTO E MOBILITA'	Parco veicolare circolante	n° di veicoli per categoria	Autoritratto ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	ubicazione e caratteristiche	comune - polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	km, ubicazione, tipologie	comune	biennale
ENERGIA	Consumi gas metano	mc/ab/anno	ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n ubicazione tipologia kW/anno	comune - gestori	mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	ente gestore	annuale

3. In riferimento alle previsione di trasformazione di cui agli art. 9.4 “Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, aree di riqualificazione e riconversione, interventi di riqualificazione e riconversione” – Art. 9.5 “Opere incongrue / elementi di degrado” – Art. 11.4 “Allevamenti” va aggiunto il seguente comma: “Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.
4. Il testo dell’art.11.7, viste le integrazioni fornite, dovrà essere sostituito con quello in seguito riportato:  
*Il PAT determina, per il Comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.*
- 1) *Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente \*: 7,6506.*
  - 2) *Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 12,844 kmq.*
  - 3) *Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 59,57% > 45,4%*

- 4) *Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 131,55 ha*
- 5) *S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale*
- 6) *S.A.U. massima = 7.650.646 mq + 124.972 mq = 7.775.618 mq*
- 7) *Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 7,776 kmq x 1,30% = 101.083 mq.*
- Disposizioni generali*

*La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (101.083 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 101.083 mq + 10.108 mq = 111.191 mq*

*Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.*

*\* rilevata da foto aeree 2006 e aggiornamento CTR 31.12.2012*

5. Il testo dell'articolo 10.12, viste le integrazioni fornite, dovrà essere sostituito con quello in seguito riportato:

*Il PAT prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.*

*Mitigazione idraulica (...)*

*Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima*

*Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il Comune adotta un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi: (...)*

*Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti (...)*

*Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa (...)*

*Il Comune integrerà il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla LEGGE REGIONALE 17 del 7 agosto 2009. Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso (...)*

*Il Comune in attuazione alla norma di settore predispone il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.*

6. In riferimento alla valutazione di incidenza:

- il titolo dell'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (Fiume Adige), venga riformulato come segue: art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest);
- relativamente all'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), venga stralciato il secondo capoverso;
- relativamente all'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), venga stralciato l'ultimo capoverso;
- il titolo dell'art. 6.8.1 - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest - IT3210043), venga riformulato come segue: art. 6.8.1 - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest);
- venga riformulato come segue il primo comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle prescrizioni: "piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del piano di assetto del territorio del Comune di Cavaion Veronese (VR), dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del d.p.r. 357/97 e ss.mm.ii.";

- vengano stralciati il secondo e il terzo comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest), nella parte relativa alle prescrizioni;
- venga riformulato come segue il quarto comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle prescrizioni: "dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PAT in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti";
- venga riformulato e sostituito come segue l'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del PAT sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle direttive: "nella formazione dei P.I. si dovrà prevedere ad integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, anche aggiornando, censendo e schedando opere incongrue o elementi di degrado";
- venga riformulato come segue il comma A) core area (area nucleo) dell'art. 9.13 - rete ecologica: "costituisce l'ossatura della rete stessa con finalità di collegamento extracomunale; si tratta di unità che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 2009/147/ce e 92/43/cee e dalle aree naturali protette ai sensi della legge 394/1991; nello specifico il sito rete natura 2000 - sic it3210043 "Fiume Adige tra Belluno veronese e Verona ovest"; per la Core area valgono le disposizioni di cui agli art. 6.8 e 6.8.1";
- venga stralciato il secondo capoverso dell'art. 9.14 - area nucleo, nella parte relativa a prescrizioni;
- vengano adeguate le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del comune di Cavaion Veronese (VR) al corretto riferimento alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5, d.p.r. 357/1997 e ss.mm.ii.;

#### IN SEDE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

7. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
8. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
9. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 106/2011 saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 3 ottobre 2013.
10. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel Rapporto Ambientale, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi.
11. In riferimento alla valutazione di incidenza:
  - i piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cavaion Veronese (VR), dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Artt. 5 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla DGR 3173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi;
  - nell'attuazione di quanto previsto dalle N.T., all'interno del SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest", non dovranno mai essere interessate superfici occupate da habitat o habitat di specie;
  - all'interno del sito della rete Natura 2000 considerato, al fine di tutelare gli habitat e specie faunistiche e floristiche di pregio, in sede di attuazione di quanto previsto dalle N.T. del Piano, la progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari

esigenze di tutela dell'ambito naturalistico del SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest". In base alla ricognizione effettuata, gli eventuali cantieri dovranno essere organizzati in modo tale da non interferire con gli habitat, le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate;

- dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PAT in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti;
- nella progettazione definitiva di nuove opere infrastrutturali e barriere lineari, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi."

## 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 all'Albo Pretorio del Comunale dal 13.06.2013 al 13.07.2013, all'Albo della Provincia di Verona dal 17.06.2013, sul sito internet del Comune, nonché a mezzo stampa, nei giornali sia di diffusione locale che nazionale: quotidiano "L'Arena" del 21.06.2013, quotidiano "la Repubblica" del 21.06.2013, e nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 52 del 21.06.2013.

Tutte le prescrizioni contenute nei pareri sopraccitati (Consorzio di Bonifica, Genio Civile, Direzione Geologia, Agroambiente, Foreste ed Economia Montana VAS, Provincia ecc...), fanno parte integrante del presente parere, ad esclusione di quanto diversamente riportato nelle presenti valutazioni.

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.

In considerazione degli eventi meteorologici occorsi nei mesi di novembre e dicembre 2010, e novembre 2012, 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, L.R. 11/2004.

**Vincoli**

Richiamata la natura ricognitiva delle indicazioni vincolistiche riportate nella tavola 1 del PAT e, pertanto, che la disciplina di riferimento è quella stabilita dalla specifica legge statale o regionale che dispone il vincolo stesso, si ritiene comunque opportuno che la medesima Tavola sia integrata e/o corretta come segue:

- Sia indicato il riferimento normativa del vincolo esistente nel grande ambito posto a nord del territorio comunale;
- Siano indicati i terreni ad uso civico, soggetti quindi al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n.31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142, lett. h) del D.Lgs 42/2004, secondo quanto riportato nel parere della Direzione Foreste ed Economia Montana del 20.06.2012 prot. 285474; conseguentemente sia aggiunto nelle NT l'articolo di riferimento;
- in merito alle aree vincolate ai sensi dell'art. 142, primo comma lett.c) del D. Lgs 42/2004, a seguito di verifica e approfondimento è emerso che:
  - non esiste alcun corso d'acqua, e conseguente fascia di tutela, nell'area posta a sud del territorio comunale, a confine con il comune di Bardolino nei pressi della località Perzumelle, che pertanto andrà eliminato;
  - nella cartografia regionale approvata con l'individuazione degli idronimi vincolati, il Rio Bisaola risulta tutelato fino al limite sud della località Policchia, pertanto il corso d'acqua e la relativa fascia di vincolo andranno corretti in adeguamento alle vigenti disposizioni.

Relativamente all'individuazione del vincolo paesaggistico del Fiume Adige, si ricordano comunque le disposizioni dell'art. 142, comma 2 del D. Lgs 42/2004 relative ai casi di non applicazione del vincolo.

**Pianificazione di livello superiore**

All'articolo 10.13 delle NT il riferimento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (2009)", andrà adeguato citando anche la DGR 427 del 10.04.2013, con la quale è stata adottata la variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009).

Il medesimo articolo, relativamente all'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art. 29, comma 2 della L.R. 11/2004, andrà adeguato anche con riferimento:

- al Piano d'area "Garda – Baldo", adottato con DGR 827 del 15.03.2010 e pubblicato nel BUR n. 28 del 02.04.2010;
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale di Verona n. 52 del 27.06.2013.

**Cimiteri**

Nella tavola 1 non è stato riportato il perimetro della fascia di rispetto che si prescrive che venga indicato sia nella tav. 1 che nella tav. 4.

**Centri Storici e Valori Storico-Architettonici – Testimoniali**

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. 80/1980, 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.

Si rileva infine , come da nota dell'Istituto Regionale Ville Venete del 20.09.2013 prot. 3091, che nella tavola 4, e relativa legenda, dovranno essere indicate le 5 ville venete censite nel catalogo dell'I.R.V.V. (villa "Torre Rossa", Villa "Cordevigo", Villa Ravignani-Ruggeri, villa Bonazzo, Villa Montin- Mohr).

#### **Aree di Urbanizzazione Consolidata**

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

Si precisa che, secondo le definizioni di cui all'atto di indirizzo art. 50, comma 1, lett. a) della L.R. 11/2004 (DGR 3811/2009) si tratta di aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili con la diretta applicazione delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

Si tratta delle zone di completamento e delle aree a servizi (zone F) già realizzate, con l'aggiunta delle zone in corso di trasformazione. Si intendono in corso di trasformazione anche gli ambiti di Piano Attuativo con la relativa convenzione già stipulata.

L'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata operata nel PAT non appare del tutto coerente con gli atti di indirizzo citati per quanto riguarda quegli ambiti che il vigente PRG classifica come ZTO E assoggettate a Piano di Recupero. Si ritiene che detti ambiti non abbiano le caratteristiche per essere definiti consolidati, a maggior ragione qualora gli interventi di recupero previsti dai P.D.R. approvati siano già stati realizzati o siano in corso di realizzazione, e pertanto debbano essere stralciati gli ambiti di seguito elencati:

- località Perzumelle;
- località Valquarole al confine con il comune di Bardolino;
- nei pressi dell'oleificio nei pressi del confine con il comune di Bardolino;
- località Cà Persiane;
- a nord della villa Cordevigo in località Mastego;
- località La Casetta.

Per i sopra elencati ambiti rimangono validi gli strumenti attuativi approvati e convenzionati.

Per le restanti individuazioni si prende atto di quanto proposto, prescrivendo comunque che per le aree di espansione ora previste nel PRG vigente, per le quali non siano ancora stati approvati i PUA e nemmeno convenzionati, ancorché dette aree non sottraggano SAU, andranno individuate come "Aree della programmazione e della pianificazione Urbanistica" e/o "Linee preferenziali di sviluppo".

Inoltre qualora siano state incluse nel PAT aree classificate nel PRG vigente come ZTO Agricole in continuità con la struttura insediativa consolidata si ricorda che le indicazioni della tavola 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

In sede di formazione del PI o varianti allo stesso, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorché incluse negli ambiti di urbanizzazione consolidata e anche negli ambiti per l'Edificazione Diffusa nella tavola 4 del PAT, andranno comparate con il dato e la cartografia della SAU esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla con DGR 3650 del 25.11.2008.

#### **Edificazione Diffusa**

Gli ambiti dell'Edificazione Diffusa individuati dal PAT comprendono "gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati".

Partendo dal concetto che l'individuazione di tali ambiti, così come per tutte le altre rappresentazioni progettuali, non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, si ritiene di precisare e ribadire che l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Tale delimitazione è da intendersi riferita ad ambiti che per omogeneità e consistenza necessitano di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la L.R. 11/2004.

Sarà compito del PI provvedere alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti nel rispetto degli obiettivi generali sopracitati di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivi e dei vincoli e tutele del PAT e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

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 quindi 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.

In tali ambiti, potranno essere collocati anche gli eventuali crediti edilizi maturati nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo

Si richiama quanto precedentemente espresso per l'edificazione Consolidata, al riguardo della "verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla con DGR 3650 del 25.11.2008."

**Ambiti di intervento diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti",**

Il Pat individua gli "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti", e le principali "Aree" ed "Interventi" di riqualificazione e riconversione, tutti disciplinati dall'art. 9.4 delle NT nonché dalle indicazioni riportate tra gli obiettivi locali delle schede ATO di appartenenza.

*Detti ambiti, aree ed interventi rivestono un ruolo fondamentale per la rigenerazione di quelle parti della struttura insediativa e/o ambiti di territorio aperto che necessitano di riqualificazione e riconversione o sono di fatto interessate, da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico o funzionale attuale.*

La maggior parte degli "ambiti" individuati sono collocati nelle ATO con prevalenza di caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, in particolare 3 sono individuati nell'ATO 3 –Pianura agricola (Piana Centrale) ed uno nell'ATO 5 Tutela Paesaggistica (Valle del Torrente Tasso).

I rimanenti due Ambiti previsti sono localizzati nell'ATO 7- con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo a dominante residenziale della frazione Segà.

Come anche rilevato dalla sezione Agroambiente, non sempre sono chiaramente esplicitati, le motivazioni e i criteri che hanno portato all'individuazione di alcuni di questi ambiti collocati nel territorio agricolo.

In particolare:

- l'ambito in località Pozzoi, posto nella parte centrale del territorio comunale, che perimetra una porzione di territorio a vigneto, una struttura di vendita di prodotti tipici (presumibilmente una cantina), una corte rurale vincolata;
- l'ambito in località Torcolo, destinato alla "riconversione delle strutture avicole esistenti in quanto fonte di problemi igienico- sanitari per il centro abitato di Cavaion"; risulta sempre investito a vigneto, comprendente quattro strutture di vendita di prodotti tipici (cantine e/o oleifici), nonché un allevamento zootecnico intensivo individuato quale opera incongrua/elemento di degrado, che peraltro interessa una parte molto ridotta dell'intero ambito;
- l'ambito in località Villa, il cui territorio risulta investito a oliveto e vigneto, con presenza di alcune strutture di vendita di prodotti tipici e di ospitalità in campagna e anche un allevamento intensivo, che è individuato come "area di riqualificazione e riconversione (che si sovrappone quindi parzialmente all'ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti)
- l'ambito in loc. Progno in area di connessione naturalistica, con tre edifici ad uso agriturismo circondati da vigneti.

Si ritiene pertanto opportuno stralciare gli ambiti o le parti di essi per i quali non siano rinvenibili gli obiettivi di riqualificazione dei contesti e delle strutture esistenti.



Pertanto:

- l'ambito in loc. Progno fuori dall'ATO agricolo ma su un'area di connessione naturalistica della Rete ecologica, sede di un agriturismo, andrà stralciato non risultando condivisibile la scelta di ricorrere a tale tipo di strumento normativo per riqualificare la struttura agrituristica presente e trasformarla in destinazione residenziale; tale operazione, infatti, può eventualmente essere valutata in sede di PI come previsto dall'articolo 43 della L.R. 11/2004.  
Nella medesima sede sarà definita la questione del credito edilizio individuando un'area idonea in ambiti di possibile trasformazione urbanistica, coerentemente alle indicazioni del PAT.
- Per l'ambito in loc. Torcolo, andrà ridotto alla sola parte interessata dalla riconversione delle strutture avicole esistenti, stralciando pertanto la porzione ad est della strada per Calmasino e la relativa potenzialità, che potrà essere recuperata come credito edilizio da collocarsi all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo individuati dal PAT.
- l'ambito di località Villa si prescrive che le destinazioni d'uso previste nella parte dell'ambito appartenente al territorio agricolo siano compatibili con le funzioni dell'ATO agricolo e le attività del territorio circostante.
- l'ambito in località Pozzoi si ritiene non compatibile con l'ATO agricolo e con le caratteristiche del territorio rurale circostante la previsione di riqualificazione e riconversione di una corte rurale e di strutture per la produzione e vendita di prodotti tipici locali in strutture a destinazione "residenziale e commerciale", con ogni probabilità prive di connessione con le attività agricole presenti nel territorio comunale; comunque la possibilità di riconvertire eventuali edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola nonché la riqualificazione della corte rurale è già prevista dalla L.R. 11/2004 e disciplinata dal PAT.

Relativamente alle "aree di riqualificazione e riconversione", ad eccezione di quella che occupa parzialmente l'ambito in loc. Villa, sono tutte individuate in ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo ed in aree già previste come edificabili dal vigente PRG.

Gli "interventi di riqualificazione e riconversione" sono invece collocati sia in ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo (Loc. Valquarole, Loc. Cà Nova, Loc. Colombara) sia nell'ATO 3 piana centrale.

In particolare in questo ATO:

- località Praella Poggi, è individuato un intervento di riqualificazione e riconversione con recupero delle volumetrie di due strutture fatiscenti ad uso di attività floro-vivaistiche.
- in località Naiano è individuato un intervento di riqualificazione e riconversione che riguarda il complesso della "Corte rurale azienda agricola Naiano" attraverso una ristrutturazione e cambio d'uso delle strutture esistenti;
- in località Alpi un intervento di riqualificazione e riconversione di un "edificio esistente" all'interno di un ambito di edificazione diffusa.

Per alcuni degli interventi le finalità di riqualificazione e di riconversioni non appaiono coerenti con le disposizioni normative in riferimento al contesto agricolo in cui detti interventi sono collocati, pertanto:

- l'intervento in loc. Praella Poggi andrà stralciato non risultando condivisibile la scelta di ricorrere a tale tipo di strumento normativo per recuperare "due strutture fatiscenti"; la possibilità di riconvertire eventuali edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, infatti, può, eventualmente, essere valutata in sede di PI come previsto dall'articolo 43 della L.R. 11/2004
- Per l'intervento in località Naiano, si fa presente che la riqualificazione della corte rurale, è già prevista dagli articoli 9.10 Corti rurali e manufatti significativi e 9.11. Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici delle NT del PAT. Pertanto intervento di riqualificazione e riconversione andrà stralciato.

Si ritiene invece condivisibile l'individuazione dell'intervento in loc. Alpi sia perché già previsto dal vigente PRG sia in quanto collocato comunque all'interno di un Ambito di edificazione diffusa.

Relativamente ai tre *interventi di riqualificazione e riconversione* posti in loc. Colombare, che consentirà il recupero di 20.000 mc ad indirizzo turistico/ricettivo data la vicinanza di una corte storica si prescrive che l'ambito ove avverrà il recupero delle volumetrie sia collocato in modo da garantire adeguata tutela al nucleo stesso ed al contesto circostante.

#### **Limiti fisici all'edificazione**

Si richiama quanto esposto nel parere della Sezione Agroambiente relativamente ai Limiti fisici alla nuova edificazione / limiti fisici all'espansione.

Si prende altresì atto che l'orientamento della simbologia utilizzata nella tavola 4 è intenzionalmente volta ad escludere dalla eventuale espansione insediativa ambiti di particolare pregio morfologico e ambientale.

#### **Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

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

Si prende atto di quanto proposto dal PAT, considerata altresì la coerenza dei criteri indicati all'art.9.7 delle N.T. per disciplinare gli interventi di espansione urbana.

#### **Servizi di interesse comune**

Le aree a servizi del PAT, come definite dall'art. 31 della L.R. 11/2004, sono trattate all'art. 9.8 delle NT.

Dette aree sono state individuate nella tav. 4 come "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale" e "Servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione".

La puntuale individuazione di aree a servizi non ancora attuate non appare del tutto coerente con il carattere non conformativo dello strumento urbanistico strategico, nonostante la norma di riferimento in merito a queste aree precisi che la loro individuazione "non costituisce reiterazione del vincolo il quale dovrà essere riconfermato con successivo PI". In analogia a quanto riportato all'art. 9.2 relativo alle "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica", si ritiene di che l'art. 9. sia precisato che il PI tratterà i "Servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione" similmente alle aree individuate come linee preferenziali di sviluppo dei servizi di cui all'art. 9.7.

#### **Commercio- Grande struttura di vendita**

Il PAT, tra gli obiettivi locali dell'ATO 3 – Piana centrale, prevede "il potenziamento dell'insediamento produttivo/commerciale esistente in località Piazzilli, anche per attività di grandi strutture di vendita (entro i limiti fisici alla nuova edificazione indicati). Per tale insediamento pertanto l'obiettivo è quello di perseguire la realizzazione di un polo per attività di grandi strutture di vendita sia sulla zona già esistente da PRG che da nuova area di ampliamento".

Tuttavia, secondo le disposizioni dell'art.13 della L.R. 11/2004 lett.J, il PAT dovrebbe anche dettare i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, criteri che invece non risultano inseriti nelle NT del PAT.

Inoltre, ai sensi dell'art.21 della L.R. 50/2012, lo strumento urbanistico comunale localizza le aree idonee all'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita secondo le previsioni del regolamento regionale di cui all'art. 4 della medesima legge regionale, approvato con DGR 1047 del 18.06.2013.

Si ritiene pertanto opportuno che la parte finale della scheda normativa relativa all'ATO 3 sia modificata come segue: "Per tale insediamento pertanto l'obiettivo è quello di perseguire la realizzazione di un polo per attività di grandi strutture di vendita nel rispetto delle disposizioni della L.R. 50/2012 e del regolamento regionale 1 /2013."

#### **Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile**

Al riguardo di quanto esposto nel parere della Direzione Agroambiente relativamente al tema in oggetto, si

prescrive di verificare il calcolo della SAU comunale in base ai rilievi effettuati, e conseguentemente del limite quantitativo massimo trasformabile e di aggiornare conseguentemente tutti gli elaborati grafici e cartografici del PAT interessati in sede di conferenza dei servizi decisoria.

#### **Accordi Pubblico – Privato**

Appare opportuno 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.

#### **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.

#### **Dimensionamento**

Al riguardo del Dimensionamento si rileva che nelle tabelle è stato inserito il dato relativo al volume residuo del PRG con riferimento alle sole zone di espansione soggette a Strumento Attuativo non ancora convenzionato.

Si ritiene pertanto necessario che, prima della conferenza di servizi decisoria, le tabelle del Dimensionamento siano aggiornate inserendo anche la capacità residua del PRG vigente relativa alle aree di completamento, incluse le lottizzazioni già convenzionate.

Qualora le previsioni del P.I., o di qualsiasi altra variante, eccedano gli elementi che sono state oggetto di valutazione della VAS, si dovrà procedere a una nuova VAS o a verifica di assoggettabilità.

**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.

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. 2 –Elaborati del PAT**

Correggere il riferimento agli elaborati di cui alla lett K) in quanto inesistenti.

**Art. 6.5 – Vincolo monumentale –D-Lgs 42/2004**

Si ritiene di non condividere le proposte di modifica all'articolo avanzate dalla sezione Agroambiente in quanto il tema tratta di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, la cui individuazione nell'ambito del PAT, ed alla scala di maggior dettaglio del PI, discende solo dai singoli decreti di vincoli.

Inoltre si evidenzia che le categorie relative ai valori di tutela nonché le categorie degli interventi e le destinazioni d'uso compatibili sono già definite dal PAT nel successivo art. 9.10 Centri storici- Corti rurali e manufatti significativi- Ville Venete- Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico- culturale – Elementi minuti di valore architettonico- culturale.

**Art. 6.17 – Allevamenti**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- Dopo il terzo periodo aggiungere il seguente “ Nel Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore devono essere riportati, oltre agli allevamenti in quanto elementi generatori di “vincolo”, anche le fasce di rispetto (cioè le distanze minime reciproche) generate dai medesimi; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.
- Alla fine del terzo capoverso dopo il riferimento al DM 7 aprile 2006 sia inserito “e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola”.

**Art. 6.9 – Pianificazione di livello superiore**

L'articolo andrà adeguato al riguardo del “Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (2009)” citando anche la DGR 427 del 10.04.2013, con la quale è stata adottata la variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009).

In merito a quanto espresso dalla Sezione Agroambiente al riguardo dei centri storici come individuati dal vigente PRG si evidenzia che già esiste specifico articolo che tratta l'argomento.

**Art.6.11 Servitù idraulica**

L'ultimo periodo non risulta completamente coerente con le disposizioni dell'art. 96 del R.D. 523/1904, pertanto, andrà modificato come segue “Gli interventi dovranno essere specificatamente autorizzati dall'ente competente in materia, fermo restando l'obbligo di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi del R.D.523/1904 e 368/1904”.

**Art. 8. 4 Fascia di tutela dei corsi d'acqua**

Si ritiene non conforme alle disposizioni dell'art. 41 della L.R. 11/2004 la parte del terzo periodo dell'articolo (“ all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e degli ambiti di intervento diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti”) e l'intero 4° periodo, in quanto il PAT deve indicare per i corsi d'acqua la zona di tutela come indicata alla lett. g del medesimo art.41 mentre il PI, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, potrà stabilire distanze diverse. Si prescrive pertanto delle parti sopradescritte.

**Art. 9.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata**

Andrà stralciato il punto 6) relativo alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa in quanto non pertinente l'oggetto dell'articolo

**Art. 9.3 – Ambiti di edificazione diffusa**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- Dopo il secondo comma aggiungere il seguente: “Gli interventi consentiti saranno limitati al recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali o a destinazioni d'uso diverse da quella agricola purché compatibili con la residenza, nonché alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, seppur con limitati e puntuali interventi, nonché ad assicurare le dotazioni urbanistiche necessarie alla destinazione residenziale”.
- Il punto 4 viene così sostituito “individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, secondo le indicazioni riportate all’art. 11” .
- Il punto 5 viene così sostituito: “5. procede alla precisazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti gli eventuali edifici ed 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 ed utilizzate, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo”.
- Il punto B viene così sostituito: “B. escludere il nuovo insediamento in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell’ambiente”.

**Art. 9.4 – Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti**

**Aree di riqualificazione e riconversione**

**Interventi di riqualificazione e riconversione**

Si rinvia a quanto esposto nelle precedenti considerazioni al riguardo del tema in oggetto ed al dimensionamento, anche con riguardo al parere espresso dalla Sezione Agroambiente.

**Art. 9.5 – Opere incongrue/ elementi di degrado**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- Nelle direttive il disposto “*Sui fabbricati e le attività individuati come elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, DPR 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi*”, venga integrato aggiungendo “*e tutela dell’ambiente, rispetto dei requisiti igienico-sanitari e assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2 dell’art. 44 della L.R. 11/2004*”.

**Art. 9.6 - Limiti fisici alla nuova edificazione**

L’articolo e l’indicazione grafica della Tavola 4 andranno corretti come da parere della Sezione Agroambiente.

**Art. 11 – Il territorio agricolo**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- Direttive - il primo punto dopo “ il PI individua ..” è sostituito integralmente dal seguente “ *gli ambiti delle aziende agricole esistenti, al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali, aggiornando il censimento sulla base di un indagine e schedatura puntuale, con particolare riferimento:*
  - *alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.);*
  - *eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;*
  - *alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;*
  - *la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;*”
- il terzo comma sia sostituito come segue: “*Il PAT individua gli edifici con valore storico ambientale di cui all’art. 43 della L.R. 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.*”
- Nelle Direttive sia aggiornato il riferimento normativo come segue: “*Il P.I. individua nel rispetto del comma 2 dell’art. 43 della L.R. 11/2004:*”

- nelle Direttive si prescrive lo stralcio del disposto “*gli ambiti agricoli ove consentire l'ampliamento degli edifici residenziali, attraverso l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica, esistente e contigua, e dove se ne prescinde*”;
- nelle Direttive, alla fine del disposto “*il PI individua .... le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività*”, sia aggiunta l'espressione “*nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia*”.

**Art. 11.1 – Edifici e manufatti esistenti**

L'articolo andrà adeguato secondo le indicazioni del parere Agroambiente.

**Art. 11.3 – Nuova edificabilità**

L'articolo andrà adeguato secondo le indicazioni del parere Agroambiente.

**Art. 11.4 - Allevamenti**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- nelle Direttive sia stralciato il termine “intensivi”.

**Art. 11.6 – Miglioramenti fondiari**

L'articolo andrà adeguato secondo le indicazioni del parere agro ambiente

**Art. 11.7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola**

L'articolo andrà adeguato secondo le indicazioni del parere agroambiente e delle prescrizioni del parere VAS n. 40 del 10.03.2014.

**Art.13.1 - Dimensionamento**

Secondo le indicazioni del parere della sezione Agroambiente:

- aggiungere al capoverso “*Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo*” la seguente espressione “- le volumetrie residenziali e le superfici per aziende agricole-produttive previste per il territorio agricole dagli artt. 44-45 della LR11/04 e smi.”

**OSSERVAZIONI**

Sono pervenute all'Amministrazione comunale complessivamente n. 26 osservazioni al PAT, di cui 4 fuori termine,. Delle osservazioni pervenute n. 4 (quattro) sono attinenti a questioni inerenti al Rapporto Ambientale della VAS e sono state inviate alla Commissione Regionale VAS.

Con nota del 04.10.2013 prot. 8683, pervenuta alla Direzione Urbanistica e Paesaggio in data 07.10.2013 prot. 424545, il Comune di Cavaion Veronese ha provveduto ad inviare copia delle osservazioni pervenute.

Direttamente in Regione non risulta siano pervenute osservazione.

In merito alle n. 26 osservazioni pervenute si espone quanto segue:

N. OSS	Richiedente N PROT. DATA	CONTENUTO Sintetico –Localizzazione ATO	VALUTAZIONE
1	Luisa Ginocchio – Ginocchio Marmi sas  Prot. 6255 del 16.07.2013	Localizzazione ATO 7 – Sega Con riferimento all'area di proprietà in fraz. Sega, vicino all'Adige, di ca. mq. 4.945 con fabbricato industriale per lavorazione marmo di ca. mc. 10.000 – S.L.P. ca. mq. 1.500: - il PRG vigente (art. 40 N.T.A. Zone di Degrado) classifica l'area di proprietà come “Zona di degrado” da trasformarsi in residenziale subordinata a P. di R. “con I.t. mc/mq 1,50 o risultante dal rapporto vol. esistente/S.t. o, in caso, il vol. esistente eccedesse il vol. max. edificabile in base all'I.t. con il recupero di tutto il volume esistente”; - nel PAT adottato l'area di proprietà è individuata come “Area di riqualificazione e riconversione” con soprastante “Opera	Premesso che il riferimento alla quantità massime di volume recuperabile è determinata ai fini di ipotizzare la quantità massima di volumetria da attribuire alle complessive operazioni di riqualificazione e riconversione l'osservazione risulta non accoglibile data la natura non conformativa dello strumento in esame, fermo restando che il limite volumetrico per le operazioni di recupero e riconversione dovrà essere fissato dal PI in applicazione delle disposizioni degli artt. 9.4, 9.5 e 10.7 delle N.T.

		<p>incongrua" (art. 9.4 e 9.5 N.T.) per la realizzazione di un parco fluviale, con recupero e trasferimento mediante credito edilizio del 50% della S.L.P. esistente (ca. mq. 1.500) da destinarsi a residenza;</p> <p>l'osservazione CHIEDE che venga concesso il recupero del volume esistente da trasferire, con destinazione residenziale come da P.R.G.</p>	
2	<p>Antolini Luigi &amp; C spa – Margherita srl</p> <p>Prot. 6610 del 25.07.2013</p>	<p>Localizzazione ATO 7 – Sega</p> <p>Contenuto: l'osservazione fa presente quanto segue:</p> <p>1) segnala che il tratto viario all'interno della proprietà (attuale accesso e percorso interno della Antolini Luigi &amp; C spa), indicato nella Tav. 4 della Trasformabilità come viabilità, rientra a tutti gli effetti nell'area di proprietà della Margherita srl e che non ha più necessità di esistere in quanto il nuovo accesso alla ditta sarà dalla rotonda realizzata sulla Strada Provinciale, CHIEDE pertanto che il tratto di viabilità venga incluso nell'area produttiva di proprietà della Margherita srl che sarà oggetto di riorganizzazione funzionale ai fini produttivi della Antolini Luigi &amp; C spa;</p> <p>2) segnala che l'area triangolare in fregio a via Marconi, occupata dagli edifici residenziali di proprietà della Margherita srl, di fatto non più funzionale alla residenza e totalmente vuota, è individuata nella Tav. 4 della Trasformabilità come "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale", CHIEDE pertanto che la citata area venga inclusa e adeguata come "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale".</p>	<p>Premesso che il PAT non è strumento conformativo e quindi nella fattispecie non definisce la delimitazione e classificazione delle aree, le richieste contenute nell'osservazione andranno valutate in sede di redazione del successivo P.I.</p> <p>Non accoglibile .</p>
3	<p>Notte &amp; Giorno srl</p> <p>Prot. 6686 del 29.07.2013</p>	<p>Localizzazione ATO 4 – Misto Montean/Casette/Pellizzara</p> <p>Contenuto: l'osservazione fa presente che l'attività produttiva isolata nel PRG vigente era confermata e individuata con apposita simbologia mentre nel PAT adottato non viene evidenziata tra le attività produttive-commerciali esistenti e ricadenti in zona impropria da confermare. Si CHIEDE l'individuazione dell'attività produttiva con apposita simbologia come prescritto con l'approvazione della Variante parziale al PRG n. 11.</p>	<p>Premesso che il PAT non è strumento conformativo e quindi non definisce l'edificabilità delle aree, demandata al successivo P.I., l'osservazione non risulta accoglibile in quanto il PAT (art. 10.9 delle N.T) demanda al P.I. la definizione delle disposizioni inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria.</p> <p>Non accoglibile .</p>
4	<p>Manzati Amalia, Sartori Piervittorio, Sartori Mariangela, Sartori Sara, Sartori Giorgio</p> <p>Prot. 6959</p>	<p>Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale</p> <p>Contenuto: l'osservazione CHIEDE che la fascia di vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004, individuata nella Tavola 1 - Carta dei Vincoli, sui terreni in proprietà in loc. Perzumelle, venga eliminata in quanto non coerente con nessun andamento</p>	<p>Rinviando alle considerazioni espresse nel presente parere al riguardo dei vincoli, l'osservazione risulta accoglibile.</p>

	del 07.08.2013	geomorfologico e tantomeno con andamenti di eventuali corsi d'acqua.	
5	Cavazzana Roberta, Miotto Aldo, Battistoni Bruno, Barbato Michaela, Graziani Giorgio, Guerra Giulietto, Chiessi Lorena, Costi Viviano, Mantovani Patrizio, D'Ambrosio Ersilia, Palmas Giovanni, Sacchetto Alberto, Dall'Oglio Giovanna, Puttini Vittorio, Pavoni Rita, Spada Orfeo, Lugoboni Giovanni, Gilardi Gisella, De Mori Mauro, Balestrini Gianantonio, Gardini Stello Prot. 7004 del 08.08.2013	<p>Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale</p> <p>Contenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il PAT prevede, su terreni, confinanti con il condominio Torcolo, di proprietà Mascanzoni un “nuovo insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo” e “una/due abitazioni residenziali in funzione della attività lavorative connesse”;</li> <li>- viene ricordata la memoria illustrativa inviata in data 10 settembre 2012 in Comune, Provincia e Regione, in cui si denuncia la storia, i protagonisti e i retroscena di questa vicenda;</li> <li>- la sospensione di ogni iniziativa in tal senso dopo la presentazione di un primo progetto di circa 7.000 mc poi bocciato e il successivo ripensamento complessivo che avrebbe comportato lo spostamento dell'attività produttiva di lavorazione carni in una idonea zona industriale/artigianale consentendo comunque alla proprietà Mascanzoni la realizzazione della casa di abitazione per i figli;</li> <li>- il progetto sopracitato viene riproposto nel PAT, favorendo nuovamente l'insediamento dell'attività di uno storico commerciante del paese;</li> <li>- si evidenziano gli effetti negativi derivanti dall'insediamento di una tale attività di lavorazione carni, inquinante e generatrice di traffico, inserita in una zona di particolare pregio paesaggistico e turistico, circondata da terreni agricoli.</li> </ul> <p>Si chiede che l'Amministrazione Comunale, oltre a rivalutare il caso specifico sopra descritto, ripensi in generale anche a tutta la pianificazione urbanistica del territorio, considerando in primis la vocazione turistica e paesaggistica.</p>	<p>In riferimento all'osservazione presentata e ad ulteriore precisazione del PAT adottato, onde evitare l'insediamento di attività non compatibili, nelle N.T. del PAT, tra gli obiettivi locali dell'A.T.O. 3 – Piana Centrale, viene specificato che relativamente all'ambito d'intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti, sito sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è <i>“ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo, fatta esclusione di attività di lavorazione carne”</i>. Accoglibile.</p> <p>Si rinvia altresì a quanto esposto nel presente parere al riguardo di detto ambito ed al parere della Commissione Regionale VAS n. 40 del 10.03.2014.</p>
6	Brentegani Santina Prot. 7150 del 13.08.2013	<p>Localizzazione ATO 2 – Cavaion</p> <p>Contenuto: l'osservazione comunica che il terreno di proprietà situato nelle vicinanze del Municipio e della Scuola elementare (fg. 2 - mapp. 2776), individuato nella tavola V.A.S. 5C, come “servizi di interesse di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale”, è di propria esclusiva proprietà e CHIEDE che venga corretta tale classificazione in quanto errata. Inoltre si oppone ai nuovi ulteriori vincoli e limitazioni che tali classificazioni comportano.</p>	<p>Trattandosi di osservazione tesa ad ulteriore affinamento del PAT adottato, quanto segnalato risulta accoglibile. Gli elaborati dovranno essere adeguati come sotto specificato:</p> <p>Tav. 4 : l'area viene individuata come “Servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione”.</p> <p>Si richiama quanto espresso nel presente parere al riguardo delle aree a servizi.</p>
7	Avv. Riccardo	Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale	



	<p>Ruffo Per conto Condominio "Torcolo"</p> <p>Prot. 7173 del 13.08.2013</p>	<p>Contenuto: in nome e per conto del condominio "Torcolo" l'osservazione rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in prossimità dei confini di proprietà del condominio stesso è prevista la possibilità di utilizzare l'area agricola per attività agro-industriale in spregio a principi e regole dell'urbanistica e in contrasto con regole di opportunità;</li> <li>▪ tale area è priva di qualsiasi fabbricato e sulla stessa, la nuova proprietà, ha richiesto al Comune di poter realizzare un laboratorio macellazione, lavorazione carne e spaccio al cui progetto i proprietari del condominio Torcolo hanno formalizzato più volte ed in più sedi opposizione;</li> <li>▪ contrariamente ai principi esposti nel Documento Preliminare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>"limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili tra cui il suolo";</i></li> <li>- <i>"mantenere la qualità dell'area, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale";</i></li> <li>- <i>consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione";</i></li> </ul> </li> </ul> <p>il PAT prevede il consumo di 5.000 mq di suolo sull'area sopra indicata assolutamente vergine e mai utilizzata;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sempre nel Documento Preliminare e poi nelle N.T. del PAT adottato sono previsti interventi di riqualificazione ambientale con recupero e riconversione volumetrica delle opere incongrue (es. strutture per capannoni avicoli), a funzioni residenziali e/o urbane, subordinati ad accordi pubblico/privato, nel rispetto di criteri adottati dall'Amministrazione Comunale (riconversione delle strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e per gli allevamenti fino ad un massimo del 35% senza ulteriore consumo del suolo);</li> <li>▪ tra gli ambiti assoggettati alla riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale delle strutture esistenti il PAT adottato prevede anche in loc. Torcolo un ambito territoriale sul presupposto dell'esistenza di capannoni avicoli da riconvertire che sono però posti a ovest della strada provinciale Cavaion-Calmasino a un livello altimetrico inferiore;</li> <li>▪ in tale ambito, con riferimento all'area posta a est della suddetta strada e quindi in confine con il condominio Torcolo, appare</li> </ul>	<p>In riferimento al punto 1), richiamato quanto esposto nel presente parere al riguardo dell'ambito in esame, si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>In riferimento al punto 2) dell'osservazione ad ulteriore precisazione del PAT adottato, onde evitare l'insediamento di attività non compatibili, nelle N.T. del PAT, tra gli obiettivi locali dell'A.T.O. 3 – Piana Centrale, viene specificato che relativamente all'ambito d'intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti, sito sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è <u>"ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo, fatta esclusione di attività di lavorazione carne"</u>. Accoglibile.</p> <p>SI RINVIA AL PARERE DELLA COMMISSIONE REGIONALE VAS n. 40 del 10.03.2014</p>
--	--	---	--

	<p>del tutto estranea la previsione che “<i>Sempre in tale ambito (nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti per l’A.T.O. 3), oltre a eventuali ampliamenti per riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, è ammesso l’insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo</i>”. Tale previsione viene posta in relazione alle domande presentate dalla ditta Mascanzoni per la lavorazione e commercializzazione di carne, attività assolutamente incongrua rispetto alla situazione reale dei luoghi e in contrasto con le indicazioni fornite nel Documento Preliminare del PAT;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti genericamente dal settore agricolo non possono essere collocate né in ambito agricolo né in quello turistico o residenziale, ma in specifiche zone a ciò destinate; inoltre, se realizzate con la destinazione affine alla professione del proprietario costituiscono attività ex lege insalubre e come tale non collocabile in ambito residenziale ma da posizionare necessariamente in zona industriale-produttiva;</li><li>▪ mentre il PAT deve rispettare le attività esistenti (cantine) non è legittima invece la previsione di nuove strutture produttive in un ambito urbanistico destinato a funzioni residenziali e turistiche;</li><li>▪ la previsione di un futuro complesso agro-industriale, quale quello progettato in passato dal Mascanzoni, appare in contrasto con tutte le direttive che l’Amministrazione si è posta riguardo gli obiettivi previsti dal Piano esplicitati e presi in considerazione nella Relazione Sintetica, nella Relazione di Progetto e nella VAS;</li><li>▪ appare illogica l’individuazione dell’ambito del Sorsei-Torcolo che viene esteso senza alcuna ragione logica o apparente, a est della strada Cavaion-Calmasino in quanto non vi è tra le due aree alcuna connessione; quella di inserire anche l’area ad est nell’ambito di intervento appare una scelta urbanistica errata ed illegittima;</li><li>▪ esistono nell’area invariants (siepi e filari), fragilità idrauliche e carenze infrastrutturali che sconsigliano l’insediamento di nuove strutture produttive soprattutto se non legate alla produzione locale e quindi con caratteristiche più industriali che agricole;</li></ul> <p>pertanto, per tali ragioni, l’osservazione</p>	
--	---	--

		<p>CHIEDE che:</p> <p>1) nella proposta di PAT, in relazione all'ambito sopraindividuato, sia negli elaborati grafici, sia nella parte normativa, sia nel Rapporto Ambientale, venga eliminata la previsione con riguardo "sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo", di "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti", e ne venga ridotto l'ambito all'area posta a ovest della strada per Calmasino;</p> <p>2) nelle N.T. del PAT – A.T.O. 3 – Piana Centrale al capitolo: <i>IN PARTICOLARE IL PAT NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA</i>:  ... sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti al cui interno sono presenti "Opere incongrue/Elementi di degrado" di capannoni avicoli ... ecc. ecc. venga eliminata la previsione "è ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo" e parimenti venga eliminata la possibilità di realizzare due abitazioni residenziali.</p>	
8	Movimento 5 Stelle: Luca Mantovani, Gianni Benciolini, Denis Zenti Prot. 7220 del 19.08.2013	Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale Contenuto: premettendo che il PAT: - prevede su un terreno agricolo di proprietà Mascanzoni "un nuovo insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo" con possibilità di realizzare anche una/due abitazioni residenziali in funzione delle attività lavorative ammesse; - prevede a ovest della strada provinciale Cavaion-Calmasino l'eliminazione dei capannoni avicoli esistenti, mentre ad est della stessa, su un terreno collinare circondato solo da viti e olivi, dove insiste la proprietà Mascanzoni, un insediamento industriale/artigianale del tipo sopra descritto, con annessa abitazione; considerando e ritenendo inoltre che: - l'area in questione è di pregio paesaggistico e naturale; - anziché in territorio agricolo, tale attività di lavorazioni carni potrebbe insediarsi in più idonea zona industriale/artigianale del paese; - tale attività di lavorazioni carni verrebbe a	<p>Richiamato quanto esposto nel presente parere al riguardo dell'ambito in esame e la precisazione circa l'esclusione di attività di lavorazione carni, come esposta nelle valutazioni delle osservazioni 5 e 7, si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>SI RINVIA AL PARERE DELLA COMMISSIONE REGIONALE VAS n. 40 del 10.03.2014.</p>

		<p>creare inquinamento per rumori, odori, liquami, prodotti di scarto di lavorazione, mosche, traffico anche pesante in una strada larga meno di 6 mt. e priva di marciapiedi, a confine con una residenza di 24 abitazioni (condominio Torcolo);</p> <p>visto anche la recentissima proposta di legge Regionale, contenente disposizioni per il contenimento del consumo del suolo agricolo, la rigenerazione urbana ed il miglioramento della qualità insediativa;</p> <p>si CHIEDE lo stralcio di tale intervento perché andrebbe a deturpare ingiustificatamente ed irreversibilmente il territorio circostante.</p>	
9	<p>La Voce del Paese – Prof. Maurizio Delibori</p> <p>Prot. 7229 del 19.08.2013</p>	<p>Localizzazione Intero territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione, nel premettere che esprime contrarietà ai previsti aumenti di volumetria e di cubatura del PAT, CHIEDE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una tavola specifica del PAT con i percorsi naturalistici e storico-artistici presenti e in progetto in modo da garantirne l'accessibilità e la percorribilità (il sentiero degli "Introï", il sentiero della salute a San Michele, il sentiero che dalla Bastia segue il crinale del Ceriel, i sentieri della Valsorda e della Val del Tasso, il sentiero del Crinale Boscon verso Pelizzara e particolare evidenza anche per i percorsi ciclabili);</li> <li>- la salvaguardia con la previsione di istituire un Parco comunale della Valsorda (per gli aspetti geologo-naturalistici rilevanti e per la possibile fruizione turistica) e del laghetto di Canove, quale zona umida;</li> <li>- l'inserimento di altri coni di visibilità, e la loro tutela, presenti nel territorio di Cavaion: Crinale del Boscon, Val del Tasso, ponte del Biffis a Sega, collina tra Cordevigo e Naiano (quota 214 mt), collina tra Cordevigo e Roveri (202 mt), collina ad est di Piazzilli (207 mt), crinale di Castagnareto e ponte sulla superstrada della strada Bardolino, collina a nord-ovest de la Pra (185 mt), crinale tra loc. Tacheto e Mascalzoni, loc. San Faustino.</li> </ul>	<p>In merito all'osservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per le contrarietà espresse in premessa in merito al dimensionamento del PAT si ricorda che tale strumento riveste un carattere di programmazione e non di scelte conformative.</li> <li>- per quanto riguarda le richieste tese ad un ulteriore affinamento del PAT adottato, quanto segnalato risulta accoglibile, demandando al successivo P.I. l'ulteriore individuazione; allo scopo pertanto vengono integrati gli art. 9.12 e 10.5 delle N.T. all'interno delle azioni demandate al P.I.</li> </ul> <p>Parzialmente accoglibile.</p> <p>Gli elaborati dovranno essere adeguati come sotto specificato:</p> <p><u>N.T. art. 9.12- Coni Visuali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nelle Direttive dopo "Il P.I. recepisce ed integra le previsioni del PAT" aggiungere "con individuazione di ulteriori coni visuali a tutela di vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico eventualmente individuando ulteriori coni visuali";</li> <li>- nelle Prescrizioni dopo le parole individuati dal P.A.T. "aggiungere" e/o individuati in sede di P.I."</li> </ul> <p><u>N.T. art. 10.5 – Direttive preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi.....</u></p> <p>Dopo il secondo comma aggiungere il seguente :</p> <p>"Inoltre specifica attenzione, per la loro individuazione nella cartografia del P.I., dovrà essere rivolta :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al sentiero degli "Introï", al sentiero della Salute a San Michele, al sentiero che dalla Bastia segue il crinale del Ceriel, ai sentieri della Valsorda e della Val del Tasso, al sentiero del</li> </ul>

			<p>Crinale Boscon verso Pelizzara, ecc;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla salvaguardia dell'ambito della Valsorda (anche nell'ottica di un Parco comunale);</li> <li>- ai con visuali e loro tutela (quali ad esempio: Crinale del Boscon, Val del Tasso, ponte del Biffis a Sega, collina tra Cordevigo e Naiano, collina tra Cordevigo e Roveri, collina ad est di Piazzilli, crinale di Castagnareto, ponte sulla superstrada della strada Bardolino, collina a nord-ovest de la Pra, crinale tra loc. Tacheto e Mascalzoni, loc. San Faustin, ecc.).</li> <li>- Ai percorsi ciclopeditoni.</li> </ul>
10	<p>Ufficio Tecnico Edilizia Privata</p> <p>Prot. 7234 del 19.08.2013</p>	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale fa presente quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Nella Tav. 1 dei Vincoli non sono visibili la fasce di rispetto stradale che si sovrappongono alle retinature degli ambiti di Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 (tali fasce probabilmente sono sormontata graficamente dalle retinature piene del Vincolo paesaggistico); si CHIEDE che tali fasce di rispetto siano rese visibili.</li> <li>2) Nella Tav. 1 dei Vincoli viene indicata la presenza di un "Pozzo di prelievo per uso potabile" in zona Capoluogo, via Grande, ma in realtà si tratta di una stazione di sollevamento del Consorzio Adige Garda; pertanto CHIEDE che tale indicazione venga stralciata.</li> <li>3) Nella Tav. 1 dei Vincoli i "Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004 per i Corsi d'acqua" presentano delle difformità sia rispetto il vigente P.R.G. che rispetto l'elenco regionale dei corsi d'acqua vincolati; tali difformità sono dovute all'utilizzo nella banca dati di cartografia del Ministero per i Beni Culturali e non della cartografia ufficiale della Regione Veneto di cui alla D.C.R. n. 23 del 27.06.2001. Pertanto, per la correzione di tali difformità, CHIEDE che la Regione Veneto effettui una verifica in tal senso al fine di pervenire a una definizione dei Vincoli paesaggistici dei Corsi d'acqua presenti nel territorio Comunale.</li> <li>4) Nella Tav. 3 delle Fragilità, in loc. Cerial di Sopra, l'area evidenziata come "Area non idonea" non coincide con la stessa area indicata negli elaborati grafici del PRG vigente con la simbologia "P2" (tale area è stata oggetto di apposita indagine geologica che ne ha ben determinato i limiti e l'estensione); pertanto CHIEDE</li> </ol>	<p>1) Verificato che effettivamente nella tav. 1 le fasce di rispetto stradale sono in alcune parti nascoste da altre retinature, si ritiene l'osservazione accoglibile in modo da rendere visibili le fasce di rispetto stradale.</p> <p>2) a seguito ulteriori verifiche degli Uffici comunali è stato riscontrato che non si tratta di pozzo di prelievo ma bensì di una stazione di sollevamento del Consorzio Adige Garda. Pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile eliminando l'individuazione del "pozzo" in oggetto nella Tavola 1.</p> <p>3) Rinviano alle considerazioni esposte nel presente parere al riguardo dei vincoli, l'osservazione risulta accoglibile.</p> <p>4) Considerato che la documentazione trasmessa dall'osservante non appare sufficiente a giustificare la modifica richiesta, si richiedono adeguati approfondimenti tecnici che saranno valutati in sede di conferenza di servizi.</p>

		<p>che tale area venga ridelimitata come nel PRG vigente e <b>si</b> chiede inoltre una verifica generale in merito alla campitura delle aree non idonee indicate nella Tav. 3</p> <p>5) In riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lettera pervenuta in Comune da parte dell'Istituto Regionale Ville Venete, prot. 7131 del 12.08.2013, in cui, a seguito invito per la fase di consultazione, tale Ente segnala che ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.R. 11/2004 le Ville Venete censite nel catalogo edito dall'I.R.V.V. e comprese nel territorio comunale risultano essere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Villa Frinzi, Trabucchi, detta "Torre Rossa"</li> <li>- Villa Lombardo, Pignolati, Saladini de Moreschi, detta "Cordevigo"</li> <li>- Villa Ravignani, Ruggeri;</li> </ul> </li> </ul> <p><b>si CHIEDE</b> che tali complessi trovino individuazione nelle Tav. 2 -Invarianti e 4 – Trasformabilità del PAT adottato e che il simbolo indicante villa Torre Rossa (sulle tavv. 2 e 4 del PAT) venga ricollocata dato che l'attuale posizione non coincide con l'edificio interessato.</p>	<p>5) Con successiva nota del dell'Istituto Regionale Ville Venete, prot. 3091 del 20.09.2013, è stato chiarito, a seguito di approfondimenti, che le Ville Venete censite nel catalogo edito dall'I.R.V.V. e comprese nel territorio comunale sono le cinque ville già individuate nella tav. 2 e tav. 4 del PAT adottato e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Villa Frinzi, Trabucchi, detta "Torre Rossa"</li> <li>- Villa Lombardo, Pignolati, Saladini de Moreschi, detta "Cordevigo"</li> <li>- Villa Ravignani, Ruggeri;</li> <li>- Villa Bonazzo;</li> <li>- Villa Montini, Mohr detta Trombetta.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda il simbolo indicante villa Torre Rossa, verificato che è stato erroneamente posizionato su un altro edificio limitrofo. l'osservazione si ritiene Accoglibile e pertanto il relativo simbolo viene correttamente collocato nelle tavole 2 e 4</p>
11	<p>Gruppo consigliare minoranza Lista Civica "Progetto Paese"</p> <p>Prot. 7241 del 19.08.2013</p>	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione esprime considerazioni riguardo i seguenti temi affrontati dal PAT:</p> <p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p> <p>Si rileva un eccessivo carico volumetrico che va oltre le reali necessità della comunità cavaionese evidenziando le più importanti aree del paese non ancora edificate e non conteggiate nel dimensionamento al fine di giustificare una falsata esigenza di volume residenziale.</p> <p>Viene inoltre fatto presente il trend demografico e migratorio (il comune di Cavaion è fra i comuni del veronese con la più alta densità demografica), la mancanza di servizi e infrastrutture, la mancanza di alloggi PEEP per le giovani coppie, la continua e incontrollata urbanizzazione e, infine, che la reale necessità volumetrica residenziale a Cavaion, per il prossimo decennio, sarà pari a ca. 80.000 mc. (rispetto a quanto previsto nel PAT), a fronte del PRG vigente che permette ancora una volumetria di almeno 221.000 mc.</p> <p><b>SVILUPPO ECONOMICO</b></p> <p>Viene fatta una critica sul consumo del suolo previsto con la S.A.U. (pari a 111.944 mq.) e sulle riqualificazioni e riconversioni di aree turistico-ricettive in zone residenziali (loc.</p>	<p>Relativamente alla stima del fabbisogno ed al dimensionamento del PAT si rinvia ai contenuti della Relazione di Progetto.</p> <p>Si evidenzia che la L.R. 11/2004 all'art. 13, comma 1, recita: "... il PAT viene redatto su previsioni decennali ma non stabilisce norme univoche per stima dei fabbisogni e del dimensionamento, comunque in funzione di criteri legati alla sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni.</p> <p>Relativamente alla richiesta di eliminazione del possibile utilizzo di ulteriore SAU ai fini edificatori si fa presente che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. f) della L.R. 11/2004, la determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa è uno dei contenuti del PAT. , mentre il PI individuerà le aree effettivamente trasformabili, pertanto il dato relativo alla SAU trasformabile non costituisce un elemento progettuale ma un limite per il PI.</p> <p>Relativamente alla richiesta di</p>

		<p>Valquarole, loc. Fontane, loc. Villa sulla strada per Calmasino in loc. Torcolo), facendo presente che l'interesse pubblico della comunità cavaionese è il mantenimento delle destinazioni turistico-ricettive.</p> <p>In conclusione l'osservazione CHIEDE.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'azzeramento del nuovo volume residenziale previsto nel PAT pari a 219.000 mc. in quanto i residui volumi di PRG bastano ed avanzano a soddisfare le necessità del paese;</li> <li>- l'eliminazione della possibilità di utilizzo di ulteriore S.A.U. a fini edificatori con l'azzeramento degli 111.944 mq. di superficie agricola utilizzabile;</li> <li>- il ripristino delle zone turistico-ricettive così come previsto nel PRG oggi vigente.</li> </ul>	<p>ripristinare le zone turistico ricettive come previste dal vigente PRG contrasta con gli obiettivi del PAT adottato.</p> <p>Si richiama comunque quanto espresso nel presente parere al riguardo del dimensionamento e del limite massimo di SAU trasformabile.</p> <p>Non accoglibile.</p>
12	Gruppo consigliere minoranza Lista Civica "Progetto Paese" del Prot. 7242 del 19.08.2013	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione esprime considerazioni al riguardo della fase di concertazione per la stesura del progetto di PAT, evidenziando carenze e mancanze da parte dell'Amministrazione.</p> <p>Ritenendo che non siano state seguite in maniera corretta le varie fasi per la stesura e adozione del PAT, l'osservazione CHIEDE che venga sospesa l'approvazione dello stesso riaprendo la fase di concertazione con i cittadini.</p>	<p>Premesso che l'attività di concertazione è stata regolarmente svolta con il coinvolgimento della cittadinanza, di Enti e di associazioni, con incontri tecnico-politici con i gruppi consiliari di maggioranza e minoranza, come dato atto con la deliberazione di Giunta comunale n. 132 del 30.10.2012 si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p>
13	Gruppo consigliere minoranza Lista Civica "Progetto Paese" del Prot. 7243 del 19.08.2013	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: non si ritengono condivisibili alcuni elementi della documentazione del PAT, in particolare :</p> <p>CALCOLO S.A.U.</p> <p>Non si concorda con il calcolo della S.A.U., la quantità di superficie agricola trasformabile prevista nel PAT e il suo ulteriore incremento del 10% ammesso per legge.</p> <p>TAVOLA DELLE INVARIANTI – NORME TECNICHE</p> <p>Nel richiedere un approfondimento di alcune norme tecniche si fa presente che il PAT avrebbe dovuto contenere anche una serie di elenchi dettagliati con documentazione fotografica di tutte le rilevanze storico-artistiche e monumentali, corti agricole, con visuali, presenti sul territorio per fornire un quadro il più completo possibile.</p> <p>Inoltre, oltre ad evidenziare le potenzialità del territorio andavano analizzate anche le criticità che lo caratterizzavano per cercare di ridurle (es. questione elettrodotti a Sega, situazione viabilistica generale, rete dei percorsi ciclo-pedonali).</p> <p>Pertanto, l'osservazione CHIEDE che il PAT venga integrato con una completa documentazione fotografica, che vengano</p>	<p>In merito al calcolo della SAU ed al limite massimo di SAU trasformabile si rinvia a quanto espresso al riguardo nel parere della Direzione Agroambiente</p> <p>In merito agli approfondimenti richiesti sulle invarianti di natura storico-artistica-paesaggistica, si evidenzia che rientrano nella fase di successivo affinamento demandata al P.I.</p> <p>Non accoglibile.</p> <p>SI RINVIA AL PARERE DELLA COMMISSIONE REGIONALE VAS n. 40 del 10.03.2014.</p>

		inserite le considerazioni sulle invarianti di natura storico-artistica-paesaggistica e di conseguenza vengano aggiornate anche le rispettive cartografie.	
14	Gruppo consigliare minoranza Lista Civica "Progetto Paese"  Prot. 7244 del 19.08.2013	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione, oltre ad una critica complessiva all'intero PAT, evidenzia quanto segue:</p> <p>1) LOC. PIAZZILLI</p> <p>Si evidenzia che nel PAT è previsto il potenziamento dell'insediamento produttivo/commerciale esistente in loc. Piazzilli, anche per le attività di grande strutture di vendita con ampliamento dell'ambito di intervento. Un ulteriore centro commerciale a pochi Km dai centri commerciali di Affi, oltre all'impatto paesaggistico e viabilistico sarebbe deleterio per una molteplicità di fattori: ulteriore consumo di territorio, concorrenza alle piccole attività commerciali del paese e incompatibilità con la vicinanza di eccellenze monumentali e ricettive quali Villa Cordevigo e il contesto agricolo circostante.</p> <p>Pertanto, si CHIEDE che nel PAT non venga ampliato l'ambito in oggetto e che non vengano permesse grandi strutture di vendita.</p> <p>2) LOC. TORCOLO</p> <p>L'osservazione evidenzia che sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è previsto un "ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti (capannoni avicoli). Il PAT, con una perimetrazione assolutamente arbitraria, estende l'ambito anche nell'area a est della strada determinando così sua trasformazione in un'area di fatto a destinazione "residenziale-artigianale-commerciale": parte del volume ammesso nella riconversione dei capannoni avicoli sarà utilizzato per la realizzazione, "nell'area posta a est della strada per Calmasino di due abitazioni residenziali con volumetria massima di mc. 1.200 in funzione delle attività lavorative ammesse ....".</p> <p>Inoltre nell'ambito verrà ammesso l'insediamento di "attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti dal settore agricolo".</p> <p>Dato che l'area, classificata nel PRG vigente zona agricola E2, meritevole di particolare attenzione per l'importante contesto cui appartiene, caratterizzato dalla presenza di vigneti e cantine, non risulta essere da</p>	<p>1) Premesso che per l'insediamento esistente in loc. Piazzilli è già prevista la possibilità di un insediamento commerciale anche per attività di grande struttura di vendita, quanto richiesto dall'osservazione si pone in contrasto con gli obiettivi del P.A.T. adottato.</p> <p>Si rinvia comunque a quanto esposto nelle considerazioni e valutazioni del presente parere al riguardo delle grandi strutture di vendita.</p> <p>Non accoglibile</p> <p>2) Richiamato quanto esposto nel presente parere al riguardo dell'ambito in esame, si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>3) premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il PAT adottato, nell'A.T.O. 2, in loc. Cà Nova individua "un intervento di riqualificazione e riconversione" dell'attuale corte rurale ricadente in ambito già assoggettato a Piano di</li> </ul>



	<p>riqualificare ma da tutelare e salvaguardare, non essendoci inoltre elementi o preesistenze tali da giustificare una trasformazione urbanistica di questo tipo.</p> <p>Si CHIEDE che l'ambito di riconversione attorno ai capannoni avicoli venga ridefinito con stralcio dell'area a est della strada per Calmasino e, nel rispetto della fascia di campagna esistente tra i due abitati di Cavaion e Calmasino, che lo stesso venga individuato a ridosso del consolidato esistente senza frammentare ulteriormente l'importante tessuto agricolo.</p> <p>3) LOC. CA' NOVA</p> <p>Evidenziato che si tratta di una delle rare zone umide ancora esistenti, di grande valore naturalistico-paesaggistico-archeologico, non oggetto di particolari salvaguardie nel corso degli anni non è mai stata salvaguardata; si segnala la necessità che nel PAT sia inserita all'interno di un ambito naturalistico didattico legato ai percorsi sia di natura naturalistica, sia archeologica, alla valorizzazione dell'habitat e delle strutture esistenti: la corte storica, San Faustino, il laghetto, senza realizzare ulteriori volumi.</p> <p>Pertanto l'osservazione CHIEDE il rispetto della zona di grande valore naturalistico e archeologico, senza l'inserimento di nuove edificazioni.</p> <p>4) PERCORSI PEDONALI-CICLOPEDONALI</p> <p>L'osservazione evidenzia che nella rappresentazione dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali si è tenuto conto principalmente di percorsi già esistenti su strade secondarie che presentano situazioni di promiscuità viabilistica. Nel progetto di una rete di percorsi ad anello o di collegamento fra quelli esistenti occorrerebbe ampliare tale potenzialità prevedendo sistemi da greenway anche in altri ambiti, in modo particolare nel contesto della Val del Tasso, possibile "porta" di collegamento fra la Valpolicella e il Lago di Garda, nonché collegamento diretto tra Cavaion e Sega.</p> <p>Inoltre, per quanto riguarda i sentieri, soprattutto nell'ambito delle aree San Michele, Ceriel, Valsorda, Val del Tasso, Boscon, occorrerebbe un'individuazione puntuale attraverso una "Carta dei sentieri" recepita dal PAT.</p> <p>Pertanto, per quanto sopra esposto, l'osservazione CHIEDE che nel PAT venga implementata la cartografia dei percorsi ciclo-pedonali e redatta una carta dei sentieri.</p>	<p>Recupero (ancora da attuarsi) dal vigente P.R.G.; per tale corte è prevista la riqualificazione e riconversione a destinazione turistico-ricettiva, con intervento di ristrutturazione e ampliamento entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il previsto intervento di riqualificazione e riconversione è finalizzato alla realizzazione di un polo turistico-ricettivo e didattico/culturale/museale nell'area di interesse comune del sito archeologico di Cà Nova, nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio comunale;</li> <li>- inoltre come rappresentato nella Tav. 4 del PAT l'intervento si colloca a raccordo con le "direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto"; si ritiene che l'eventuale ampliamento delle strutture esistenti non si ponga in contrasto con gli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali presenti nell'ambito., delineata dal PAT.</li> </ul> <p>Non Accoglibile</p> <p>4) l'osservazione propone un ulteriore affinamento del PAT adottato, pertanto quanto segnalato risulta accoglibile, integrando l'art. 10.5 delle N.T. circa le azioni demandate al P.I., come indicato nelle valutazioni relative all'osservazione 9.</p> <p>5) Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel PAT adottato l'area in oggetto è individuata come "area di riqualificazione e riconversione" in cui ricade un capannone esistente definito come "opera incongrua/elemento di degrado";</li> </ul>
--	--	---

		<p>5) AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE TRA FIUME ADIGE E IL CANALE AGRO (SEGA)</p> <p>In tale area, direttamente collegata al futuro "Parco dell'Adige" è prevista la rimozione dell'elemento di degrado con recupero di credito edilizio. Se da una parte è condivisibile l'operazione di riqualificazione, dall'altra si evidenzia che l'ambito, suggestivo nella sua posizione sul fiume, presenta potenzialità legate ad aspetti importanti della storia del territorio. Pertanto si potrebbe valutare il recupero del capannone esistente all'interno di un contesto culturale polifunzionale (spazio espositivo, museale) con annessi spazi ricreativi sia per la comunità, sia all'interno di un progetto turistico.</p> <p>Si CHIEDE che l'area in oggetto sia considerata all'interno del contesto "Parco dell'Adige" con le destinazioni sopra suggerite.</p> <p>6) Infine, oltre allo stralcio delle nuove volumetrie previste nel PAT, l'osservazione CHIEDE che vengano tolte dalla cartografia le frecce che indicano le linee preferenziali di sviluppo insediativo per indirizzare la riqualificazione solo sull'esistente, essendo state troppe negli ultimi vent'anni le perdite e frantumazioni di territorio agricolo.</p>	<p>- per tale area è prevista la rimozione dell'elemento di degrado, con suo parziale recupero volumetrico attraverso i meccanismi del credito edilizio, e una complessiva sistemazione a parco fluviale e servizi, secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle N.T., a garanzia di raccordo e continuità con l'adiacente area a servizi da PRG vigente.</p> <p>In merito a quanto richiesto, pur rilevando che il suo contenuto rientra in gran parte negli obiettivi e definizioni del PAT adottato, per quanto riguarda il recupero del capannone esistente a spazio espositivo, museale, trattandosi di valutazioni di dettaglio da effettuare in sede di PI, l'osservazione si ritiene non accoglibile.</p> <p>6) Richiamato il valore non conformativo delle indicazioni del PAT, quanto richiesto si pone in contrasto con gli obiettivi e definizioni del PAT adottato che tra le azioni strategiche prevede lievi interventi edilizi di espansione residenziale nel Capoluogo a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito e nel rispetto della morfologia dell'impianto urbano esistente.</p> <p>Non accoglibile.</p>
15	<p>Arietti Benvenuto</p> <p>Prot. 7245 del 19.08.2013</p>	<p>Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale</p> <p>Contenuto: l'osservazione CHIEDE che l'area di proprietà, situata a ridosso "dell'isola ad elevata naturalità", individuata in loc. Praela Poggi, in cui insistono edifici adibiti a magazzini e annessi rustici (legati all'attività agricola del fondo), venga riconosciuta come "Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" (art. 9.4 delle N.T.), al fine di una sua generale riqualificazione e valorizzazione a promozione delle valenze del territorio e dei prodotti agricoli aziendali, con possibilità di riconversione degli edifici esistenti in abitazioni residenziali stabili legate alla produzione agricola ad uso del nucleo familiare e in un luogo per la promozione e vendita di prodotti tipici locali.</p> <p>Fa presente inoltre che ogni intervento di riqualificazione e valorizzazione, così come di riconversione degli edifici esistenti, sarà subordinato ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 con il</p>	<p>Considerato che le aree e i fabbricati sembrano all'attualità legati allo svolgimento di attività agricola non interessata da processi di dismissione, non si ravvisano le necessità di riqualificazione e riconversione per individuare l'area come proposto nell'osservazione, che pertanto si ritiene non accoglibile.</p>

		Comune fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali stabiliti per l'A.T.O. 3 di appartenenza.	
16	Banterla Danilo Gianfranco  Prot. 7246 del 19.08.2013	Localizzazione ATO 2 – Cavaion Contenuto: dato che nel PAT adottato l'area di proprietà dello scrivente, sita in via Mondara n. 11, della superficie di mq. 11.816, è stata riconfermata a destinazione residenziale secondo le previsioni del PRG vigente; si CHIEDE che sia mutata la destinazione da "area edificabile" ad "area non edificabile", più precisamente ridefinita come "area a verde privato non edificabile a pertinenza delle abitazioni di proprietà".	Considerato che i contenuti del PAT sono definiti dall'art. 13 della L.R. 11/2004, e che l'osservazione non risulta pertinente ai dettami elencati proponendo un intervento di competenza del P.I. si ritiene l'osservazione non accoglibile
17	Associazione Liberamente Cavaion  Prot. 7249 del 19.08.2013	Localizzazione Intero territorio Contenuto: l'osservazione si articola nei seguenti punti: 1) L'ESPANSIONE EDILIZIA - nel far presente il tema dell'eccessiva espansione residenziale che ha avuto Cavaion negli ultimi anni e che, superata la fase di crisi economica, potrebbe riprendere con una nuova ondata; - nell'evidenziare che il PAT non si limita ad inglobare la volumetria dell'attuale P.R.G. ma ne aggiunge di nuova; - nel ritenere che tale scelta sia dannosa, considerando il numero di case e appartamenti ancora sfitti e invenduti e la carenza di servizi; si CHIEDE di azzerare completamente la nuova volumetria residenziale presente nel PAT e di lasciare solo quella del PRG vigente con la speranza di un primo P.I. a costruzione zero. 2) I SERVIZI E LE SCUOLE Visto il numero di abitanti previsti per il prossimo decennio l'osservazione espone preoccupazione riguardo alle non sufficienti valutazioni che il PAT ha fatto sulla questione dei servizi per sopportare un aumento così massiccio della popolazione. Particolare problema sarà inoltre sviluppare la capacità ricettiva delle strutture scolastiche ormai sature. 3) TURISMO Pensando che lo sviluppo turistico potrebbe costituire un settore importante per il futuro lavorativo dei giovani cavaionesi, i quali trovano sempre meno possibilità lavorative nel proprio Comune, la richiesta propone di valorizzare il paesaggio tramite progetti turistici di tipo sostenibile che, oltre ad una rete di strutture esistenti, utilizzino gli strumenti della comunicazione quali internet e sistemi a "rete". Per tali motivi, infine, si ritengono negative le riconversioni delle destinazioni da turistico-ricettivo a	1) rilevato che la richiesta contrasta con gli obiettivi e definizioni del PAT adottato, e pertanto risulta non accoglibile. Si rinvia anche alle valutazioni espresse in merito all'osservazione n. 11.  2) si sottolinea che, come evidenziato nell'elaborato Norme Tecniche – Schede A.T.O. e nella Tav. 4 della Trasformabilità, il PAT adottato espone il dimensionamento generale ed il dimensionamento per A.T.O. In particolare nelle tabelle "dimensionamento per A.T.O." è evidenziato il carico insediativo aggiuntivo e gli standards urbanistici richiesti. Il tema dei servizi rientra inoltre negli obiettivi descritti per ogni singolo A.T.O.; pertanto si ritiene che il tema dei servizi sia stato trattato in modo approfondito. Non accoglibile.  3) gli aspetti propositivi dell'osservazione, pur se condivisibili, dovranno essere rinviati alle fasi di definizione del P.I. Non accoglibile

		residenziale. 4) CENTRO GIOVANILE / CASA DELLA MUSICA La richiesta fa presente, nonostante il PAT non entri in questioni specifiche delle associazioni, la necessità sul territorio di uno spazio giovane per attività legate alla cultura e alla musica.	4) gli aspetti propositivi dell'osservazione, pur se condivisibili, dovranno essere rinviati alle fasi di definizione del P.I. Non Accoglibile
18	Zanoni Gabriella Prot. 7251 del 19.08.2013	Localizzazione ATO 2 – Cavaion Contenuto: riguardo gli immobili di proprietà siti in loc. Preella, l'osservazione CHIEDE che: - all'unità edilizia n. 2 identificata nelle schede B della Variante al P.R.G., venga assegnato un grado di protezione "5" ovvero tale da permetterne la demolizione e ricostruzione; - il volume dell'unità n. 2 possa essere traslato nel lato opposto della corte; - il volume dell'unità edilizia n. 4 possa essere traslato ed accorpato all'unità edilizia n. 2 di cui al punto precedente.	Evidenziato che le richieste dell'osservazione non sono pertinenti il PAT adottato rientrando invece nei contenuti che saranno affrontati dal P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile.
19	Azienda Agricola Cristiana Bettili Prot. 7273 del 20.08.2013	Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale Contenuto: l'osservazione dell'Azienda Agricola biologica "Cristiana Bettili", nel premettere: • la storia della società agricola biologica: ed esporre i due indirizzi precisi di produzione: uova e vino, quali derrate di alta qualità; • gli obiettivi dell'agricoltura biologica, con l'intenzione, attraverso studi, ricerche, sperimentazioni e pratica produttiva, di effettuare un salto di qualità e quindi di sviluppare a Cavaion un progetto volto alla realizzazione di un ECOBORGO nell'ambito dell'agricoltura sostenibile ed ecologica; nell'esporre: • caratteristiche ed attività necessari al raggiungimento degli obiettivi per la realizzazione di un ECOBORGO costituito da: Centro aziendale, Centro per la biodiversità, Centro didattico, Laboratori didattici, Alloggi turistico-ricettivi, Alloggi residenziali di servizio; l'osservazione al PAT: sottolineato che l'azienda agricola "Bettili Cristiana" con l'intervento descritto nelle premesse non intende collaborare solo al rilancio dell'agricoltura biologica ma intende offrire, con la realizzazione dell'Ecoborgo, un'occasione unica per proiettarsi in nuovo futuro con una metodologia agricola libera, innovativa, economica, ecologica, localista, nell'ambito di una riconversione strutturale dell'usuale mondo agricolo;	Considerato il contenuto dell'osservazione finalizzato alla realizzazione di un centro aziendale con metodologia agricola innovativa nell'ambito di una riconversione strutturale dell'usuale mondo agricolo, a richiesta di realizzazione di un ECOBORGO risulta parzialmente accoglibile. Pertanto, fermo restando quanto esposto nel presente parere al riguardo dell'Ambito in località Torcolo, si ritiene accoglibile la proposta di: - attribuire la volumetria di 6000 mc. per strutture a destinazione turistico-ricettiva per la realizzazione di un ecoborgo nell'ambito dell'agricoltura sostenibile ed ecologica nell'area ad ovest della strada per Calmasino; la restante volumetria di 6.500 mc potrà essere recuperata fuori ambito, anche per la realizzazione delle strutture per "centro aziendale, centro per la biodiversità e attività di ricerca, centro didattico a servizio dell'ecoborgo.

		<p>per quanto esposto nelle premesse: in riferimento al PAT adottato e specificatamente per l'A.T.O. 3 – Piana Centrale, nell'ambito d'intervento sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. TORCOLO, "ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" al cui interno sono presenti "Opere Incongrue/Elementi di Degrado" di capannoni avicoli e strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali; CHIEDE SIA AMMESSA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un Ecoborgo con strutture a destinazione turistico-ricettiva per una volumetria max. di 6.000 mc. e 1.200 mc. per alloggi residenziali di servizio;</li> <li>- la realizzazione di strutture per "Centro Aziendale, Centro per la Biodiversità e attività di ricerca, Centro didattico";</li> </ul> <p>pertanto rispetto i limiti dimensionali del PAT adottato per "l'ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" in loc. Torcolo, l'osservazione, per quanto richiesto per la realizzazione dell'Ecoborgo, comporterebbe le seguenti modifiche al PAT stesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- richiesta ammissibilità di realizzazione strutture turistico-ricettive con volumetria max. di 6.000 mc. (<i>volumetria aggiuntiva rispetto PAT adottato pari a 1.750 mc.</i>);</li> <li>- conferma ammissibilità di realizzazione alloggi residenziali di servizio con volumetria max. di 1.200 mc.;</li> <li>- richiesta ammissibilità recupero fuori ambito, con meccanismi di credito edilizio, della restante volumetria di 5.050 mc. a destinazione residenziale (<i>PAT adottato 6.800 mc. – volumetria aggiuntiva turistico-ricettiva 1.750 mc.</i>) o per la realizzazione delle strutture per "Centro Aziendale, Centro per la Biodiversità e attività di ricerca, Centro didattico" qualora non consentite dalla vigente legislazione per il territorio agricolo.</li> </ul> <p>Il tutto previa stipula di accordo pubblico/privato con il Comune, art. 6, L.R. 11/2004 e attraverso Piano Urbanistico Attuativo e interventi nelle forme di legge e secondo le N.T. del PAT adottato e successivo Piano degli Interventi.</p>	
20	Vesentini Anna, Chignola Silvano, Chignola Donatella,	Localizzazione ATO 4 – Misto Montean/Casette/Pellizzara Contenuto: riguardo un terreno sito in loc.	Evidenziato che le richieste dell'osservazione non sono pertinenti il PAT adottato rientrando invece nei

	Chignola Maurizio Prot. 7275 del 20.08.2013	Pigno Pellizzara, classificato nel vigente PRG come: - parte in zona C1s; - parte in zona agricola E3; - parte in zona agricola E1 speciale; su cui insiste un fabbricato costruito negli anni settanta, l'osservazione CHIEDE la possibilità di spostare la volumetria concessa (con la zona C1s) in prossimità dell'attuale abitazione adiacente (zona E3) per la realizzazione di un edificio bifamiliare; pertanto di ridefinire l'ambito che rimarrebbe comunque sempre in prossimità dell'attuale nucleo di case esistenti.	contenuti che saranno affrontati dal P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile .
21	Geom. Simeoni Giuseppe Prot. 7276 del 21.08.2013	Localizzazione ATO I – Cerial Contenuto: in nome e per conto dei fratelli Cipriani Guerrino e Vasco, l'osservazione precisa che: - in data 14.04.2006 era stata fatta domanda all'Amministrazione di abbattimento e trasferimento di una volumetria di fabbricati fatiscenti, pari a 2.166 mc, ubicati in riva all'Adige, in via Mulini di Segà, in zona di rispetto fluviale e di esondazione, per realizzarla in altra zona di proprietà (Cerial) di minor tutela, il tutto sulla base di una L.R. che consente regolarmente il Credito Edilizio; - analoga domanda viene formulata in data odierna allo scopo di ottenere questo trasferimento di Credito Edilizio attraverso uno strumento urbanistico più specifico "PAT"; - i fratelli Cipriani sono proprietari sia dei fabbricati siti in via Mulini a Segà, sia dei terreni in loc. Cerial.	Evidenziato che le richieste dell'osservazione non sono pertinenti il PAT adottato rientrando invece nei contenuti che saranno affrontati dal P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile .
22	Legambiente Verona – Circolo Legambiente "il Tasso" Prot. 7297 del 20.08.2013	Localizzazione Intero territorio Contenuto: l'osservazione, dopo un'esposizione su quanto causato dall'attività edilizia a partire dagli anni '80 nel territorio comunale e una presa di posizione riguardo quanto emerge dall'analisi del PAT, che peggiora ulteriormente la già pesante impostazione del precedente PRG, ritiene che il PAT andrebbe completamente ridisegnato partendo da una impostazione radicalmente opposta, ovvero da una drastica riduzione di nuova edificazione, allo scopo primario di fermare il consumo sfrenato di territorio e perseguire una effettiva tutela del paesaggio. Di conseguenza, vengono espone osservazioni che intendono evidenziare e denunciare la più macroscopiche incongruenze 1) AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	1) Si rinvia a quanto esposto nel presente parere al riguardo degli ambiti di Urbanizzazione consolidata. 2) Premesso che: - la Sottozona agricola E1 speciale di PRG vigente non è un Vincolo; - il PAT adottato individua i vincoli presenti nel territorio comunale (Tavola 1), le invarianti territoriali quali aree di principale rilevanza ambientale (Tavola 2), le fragilità e tutele (Tavole 3 e 4) ; - nella Tavola 1 viene riportato il vincolo archeologico esistente per il laghetto di Cà Nove mentre per la sottozona agricola E1 speciale di PRG vigente sottostante il laghetto non è stato ritenuto che questa assumesse carattere di invarianza

	<p>Riguardo la tavola 4, che rappresenta gli ambiti di urbanizzazione consolidata, si denota quanto il nucleo urbano di Cavaion si sia espanso in spregio ai più elementari principi di tutela dell'ambiente (esempio ultimo l'intervento in loc. Mascanzoni); in loc. Cerial sia in atto un'aggressione edilizia sempre più violenta e che il territorio agricolo non gode di nessuna tutela.</p> <p>Vengono inoltre segnalati i casi più eclatanti di arbitrarie e debordanti delimitazioni degli ambiti, CHIEDENDO che vengano rettificati e ridimensionati secondo le effettive preesistenze edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in loc. Perzumelle;</li> <li>- in loc. Piazzili;</li> <li>- in loc. Cà Persiane;</li> <li>- in loc. Mascanzoni;</li> <li>- in loc. Taborro;</li> <li>- in loc. Cerial – villa Ravignani;</li> <li>- in loc. Fontane;</li> <li>- in loc. Fossè;</li> <li>- in loc. Mastego.</li> </ul> <p>2) LAGHETTO DI CANOVE</p> <p>Viene rilevato che nella tavola 4 è stato notevolmente ridotto il vincolo a tutela dell'intero ambito del laghetto di Canove già previsto nel vigente P.R.G. (Sottozona agricola E1 speciale) mentre una efficace tutela e valorizzazione del sito non può limitarsi a preservare il solo specchio d'acqua trascurando l'intorno da cui ha tratto origine. Pertanto CHIEDE che venga mantenuto il vincolo di tutela ambientale-paesaggistica (Sottozona agricola E1 speciale) nella delimitazione prevista dal vigente PRG.</p> <p>3) COLLINE DEL CERIEL</p> <p>Viene fatto presente che dall'esame della tavola 4 emerge la rimozione dei vincoli e delle tutele già contenute nel PRG vigente (Sottozona agricola E1 speciale) percependo l'intenzione dell'Amministrazione di estendere ulteriormente l'edificazione anche in zone finora intaccate quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- loc. Pramanzo;</li> <li>- loc. Cerial di Sopra.</li> </ul> <p>Pertanto si CHIEDE che vengano mantenuti i vincoli di tutela ambientale-paesaggistica (Sottozona agricola E1 speciale) nelle aree sopra indicate.</p> <p>4) CARTA DELLE FRAGILITÀ</p> <p>Si CHIEDE che, nella tavola 3 – Carta delle fragilità:</p> <p>a) vengano indicate integralmente le fasce di</p>	<p>territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in fase di P.I. potranno comunque essere sempre valutati ulteriori vincoli e/o tutele ad affinamento del PAT.</li> </ul> <p>3) Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Sottozona agricola E1 speciale di P.R.G. vigente non è un Vincolo;</li> <li>- il PAT adottato individua i vincoli presenti nel territorio comunale (Tavola 1), le invarianti territoriali quali aree di principale rilevanza ambientale (Tavola 2), le fragilità e tutele (Tavole 3 e 4);</li> <li>- per la sottozona agricola E1 speciale di PRG vigente in loc. Cerial e Pramanzo non è stato ritenuto che questa assumesse carattere di invarianza territoriale;</li> <li>- in fase di P.I. potranno comunque essere sempre valutati ulteriori vincoli e/o tutele ad affinamento del PAT.</li> </ul> <p>4 a) Verificato che nella tavola 3 è stato individuato il torrente Valquarole, si ritiene accoglibile l'osservazione provvedendo ad individuare nella medesima tavola la corrispondente fascia di tutela.</p> <p>4 b) si rinvia a quanto esposto nelle valutazioni relative all'osservazione 10.4</p> <p>4 c) si segnala che il dato è stato ricavato dalla Tavola 10 di analisi del PRG 1999 dove è evidenziata una "cava non attiva e non ripristinata", probabilmente di materiale sciolto. Stessa cosa per la cava vicino all'autostrada, trattasi di ex-cave ora dismesse.</p> <p>Non accoglibile.</p> <p>5) si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella Tavola 1 sono riportati i vincoli presenti nel territorio comunale;</li> <li>- le aree boscate denominate "Boscon" ricadono all'interno del vincolo da Pianificazione di Livello Superiore "P.T.R.C. – Ambiti naturalistici di livello Regionale" (Tavola 1);</li> <li>- il torrente Valquarole non è compreso nell'elenco regionale dei corsi d'acqua vincolati ma che comunque ricade all'interno del territorio comunale sottoposto a "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004" (Tavola 1);</li> </ul>
--	---	---

		<p>rispetto dei corsi d'acqua (torrente Valquarole e il rio Bisavola);</p> <p>b) vengano riverificate le zone soggette a rischio di frana e dissesto idraulico (tra cui larga parte del Ceriel e della Valsorda);</p> <p>c) venga eliminata l'errata indicazione di una cava in loc. Cà Persiane.</p> <p>5) VINCOLO PAESAGGISTICO</p> <p>Nel ritenere che alcuni beni ambientali (di cui all'art. 142, comma 1, del D. Lgs. 42/2004) non trovano specifica individuazione nella tavola 1 con la campitura del "vincolo paesaggistico" si CHIEDE che detti beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree boscate denominate "Boscon";</li> <li>- il torrente Valquarole a parte del rio Bisavola;</li> <li>- interamente e con continuità le fasce di 150 mt dal fiume Adige e dal torrente Tasso;</li> <li>- il laghetto di Canove;</li> </ul> <p>vengano assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 con relativa campitura.</p> <p>6) ELETTRODOTTI</p> <p>Nonostante la tavola 1 indichi solamente gli elettrodotti e non fornisca indicazioni specifiche né sul tipo né sulla potenza si CHIEDE che vengano indicate la tipologia e potenza degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto così come disposto dalla L.R. 27/1993.</p> <p>7) PERCORSI PEDONALI/ CICLOPEDONALI</p> <p>Nella tavola 4 si CHIEDE di distinguere opportunamente i percorsi pedonali da quelli ciclopedonali e tra quelli esistenti e quelli di progetto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per il laghetto di Cà Nove è riportato il vincolo Archeologico così come fornito dalla Soprintendenza.</li> <li>- Per quanto riguarda il vincolo del Rio Bisalo e del fiume Adige, l'osservazione trova parziale riscontro con quanto esposto nel presente parere al riguardo dei VINCOLI.</li> </ul> <p>Non accoglibile</p> <p>6) Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Tavola 1 riporta l'indicazione degli elettrodotti con relativa fascia di rispetto;</li> <li>- l'art. 6.13 delle N.T. del PAT precisa che <i>"a prescindere dalla rappresentazione grafica riportata nella Tavola 1, le fasce di rispetto degli elettrodotti, devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008"</i>.</li> </ul> <p>Non accoglibile</p> <p>7) Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella Tavola 4 sotto la voce "Elementi esistenti c/o programmati afferenti il turismo del territorio e la rete dell'ospitalità" sono rappresentati i percorsi pedonali/ciclopedonali;</li> <li>- l'art. 10.5 delle N.T. del PAT stabilisce che <i>"il P.I. dovrà porre particolare attenzione alla localizzazione e predisposizione di percorsi pedonali/ciclopedonali e che per l'appunto la rete di tali percorsi sarà definita dal P.I. facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il P.I. favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prevedendo le modalità di realizzazione degli interventi"</i>.</li> </ul> <p>Non accoglibile</p>
23 FT	<p>Zanetti Daniela</p> <p>Prot. 7317 del 21.08.2013</p>	<p>Localizzazione Intero territorio</p> <p>Contenuto: In generale vengono forniti una serie di spunti per una riflessione riguardo l'assetto del territorio futuro, basandosi principalmente su tre tipi di impressioni che vengono fornite alle persone che visitano il territorio comunale; riguardo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ricchezza del patrimonio ambientale,</li> </ul>	<p>Per quanto riguarda le critiche mosse al PAT va sottolineato che tali critiche non comportano richieste specifiche In ogni caso si fa presente che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativamente ai punti 1 – 2 – 3– 6, contrastano con gli obiettivi e definizioni del PAT adottato e quindi tali punti non sono accoglibili.</li> </ul>



		<p>archeologico e storico di Cavaion;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il paesaggio e alla sua trasformazione;</li> <li>- all'apprezzamento "calante" del turista medio in presenza di eccessiva cementificazione.</li> </ul> <p>Vengono inoltre allegati una serie di estratti da articoli apparsi su vari giornali da cui si deducono: grida di allarme sulla troppa cementificazione, appelli a difesa del paesaggio, la prova di quanto i cittadini siano mobilitati contro progetti scellerati, ecc. Infine, l'osservazione esprime una serie di critiche riguardo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) i troppi mc. edificabili del PAT;</li> <li>2) l'ampliamento della zona industriale di Camporengo;</li> <li>3) la riconversione dell'area turistico-ricettiva di Valquarole;</li> <li>4) l'ampliamento residenziale in val del Tasso (sede già di un agriturismo);</li> <li>5) l'inserimento di una grande struttura di vendita in loc. Piazzilli;</li> <li>6) la scarsa trattazione nel PAT del settore turistico-ricettivo;</li> <li>7) la mancata individuazione di ulteriori con visuali;</li> <li>8) la mancata individuazione di ulteriori edifici storici nella tavola 2 (edifici se non di valore artistico, comunque interessanti: le corti Quaranta, Villa, Perzumelle, Palazzina);</li> <li>9) l'individuazione dell'iconema di Madonna del Lavel;</li> <li>10) la mancata individuazione di una zona umida nei pressi di Perzumelle;</li> <li>11) la mancata individuazione di ulteriori elementi di architettura popolare (capitelli, fontane, lavatoi) e dei muri in seregno.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativamente ai punti 4 -5 si rinvia a quanto esposto nel presente parere al riguardo dell'ambito per il miglioramento in val di Tasso ed al riguardo delle grandi strutture di vendita.</li> <li>- quanto esposto nei punti 7 – 8 – 11 per un ulteriore individuazione di "elementi a tutela e valorizzazione dei caratteri storico-culturali del territorio" risulta accoglibile, secondo le integrazioni degli art. 9.12 ( di cui all'osservazione 9) e 10.5 delle N.T. Gli elaborati dovranno essere adeguati come sotto specificato: <u>N.T. art. 10.5 – Direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi.....</u> Al comma aggiunto in accoglimento dell'osservazione n. 9, inserire i seguenti punti : "- ai manufatti/edifici storici minori; -agli elementi di architettura popolare (capitelli, fontane, lavatoi, muri in seregno, ecc.)."</li> <li>- per quanto esposto nel punto 9 si fa presente che l'iconema di Madonna del Lavel deriva dal Piano Area Regionale "Garda Baldo" e che pertanto viene recepito dal PAT.</li> <li>- per quanto esposto nel punto 10, si fa presente che il PAT non è un piano di gestione delle risorse naturali puntuali, ma è uno strumento di pianificazione sostenibile in riferimento alle trasformazioni urbanistiche di previsione comunale e sovra comunale. L'ambito citato non è interessato da azioni di trasformazione urbanistica e la sua trattazione è prettamente operativa e demandata al P.I. e al relativo prontuario di qualità architettonica e la mitigazione nel territorio agricolo.</li> </ul>
24 FT	<p>Arch. Spada Attilio per conto del sig. Torresani Aldo</p> <p>Prot. 7459 del 27.08.2013</p>	<p>Localizzazione ATO 4 – Misto Montean/Casette/Pellizzara</p> <p>Contenuto: l'osservazione chiede</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ripermimetrazione dell'ambito di edificazione diffusa con possibilità di trasformazione edificatoria con funzioni residenziali e compatibili con esse;</li> </ul> <p>e conferma la disponibilità ad un confronto con il Comune per la stipula di un accordo di pianificazione – art. 6, L.R. 11/2004 che,</p>	<p>Considerato che i contenuti del PAT sono definiti dall'art. 13 della L.R. 11/2004, e che l'osservazione non risulta pertinente ai dettami elencati proponendo un intervento di competenza del P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p>

		nell'interesse reciproco, ricomprenda un equo concorso del proprietario alla viabilità della zona.	
25 FT	Policante Gianni Antonio Sante  Prot. 7475 del 28.08.2013	Localizzazione ATO I – Cerial Contenuto: sui terreni di proprietà siti in loc. Cerial l'osservazione CHIEDE che, in fase di stesura del prossimo P.I., su parte dei terreni stessi, possa essere prevista la realizzazione di un modesto volume (350 mc) a servizio del proprio nucleo familiare.	Considerato che i contenuti del PAT sono definiti dall'art. 13 della L.R. 11/2004, e che l'osservazione non risulta pertinente ai dettami elencati proponendo un intervento di competenza del P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile.
26 FT	Policante Chiara  Prot. 7459 del 27.08.2013	Localizzazione ATO I – Cerial Contenuto: sui terreni di proprietà siti in loc. Cerial l'osservazione CHIEDE che, in fase di stesura del prossimo P.I., su parte dei terreni stessi, possa essere prevista la realizzazione di un modesto volume (350 mc) da adibire ad abitazione per il componente del proprio nucleo familiare.	Considerato che i contenuti del PAT sono definiti dall'art. 13 della L.R. 11/2004, e che l'osservazione non risulta pertinente ai dettami elencati proponendo un intervento di competenza del P.I., si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**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;
- la Validazione del Quadro Conoscitivo di cui al decreto della Sezione Urbanistica n. 35 del 01.04.2014

**ritenuto che** sono da recepire integralmente le indicazioni contenute nei pareri :

- del Consorzio di Bonifica “Veronese” con nota prot. 3320 del 20.02.2013;
- del Genio Civile di Verona prot. 90130 del 28.02.2013;
- della Direzione Economia e Sviluppo Montano prot. 285474 del 20.06.2012;
- della Direzione Regionale Geologia e Georisorse del 03.05.2013 prot. 186127;
- della Sezione Agroambiente del 16.04.2014 prot. 170259;
- della Commissione Regionale VAS n. 40 del 10.03.2014;
- della Valutazione di Incidenza Ambientale contenuta nel parere VAS n. 40 del 10.03.2014 ;
- del decreto della Sezione Urbanistica n. 35 del 01.04.2014 di validazione del Quadro Conoscitivo;

Le considerazioni che saranno eventualmente espresse dalla Provincia di Verona saranno analizzate in sede di conferenza di servizi decisoria.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi dell'art. 27, comma 2, L.R. 11/2004, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

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

ELABORATI CARTOGRAFICI, redatti alla scala 1:10.000:

- tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- tav. 2 – Carta delle Invarianti;
- tav. 3 – Carta della Fragilità;
- tav. 4 – Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità;
- Norme Tecniche- Schede A.T.O.;
- Relazione Tecnica - Relazione di Progetto;
- Relazione Sintetica;

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:**

- VAS – Elab. 1 - Rapporto Ambientale
- VAS – Elab. 2 - Sintesi non tecnica
- VAS – Elab. 3 - VinCA – Selezione preliminare di screening
- VAS – Elab. C1 Estratto Piani d’Area Vigenti
- VAS – Elab. C2 Uso del suolo
- VAS – Elab. C3 Superficie agricola Utilizzata
- VAS – Elab. C4 Rete ecologica
- VAS – Elab. C5 Ambiti urbanizzati e di potenziale trasformazione
- VAS – Elab. C6 Estratto valutazione compatibilità idraulica
- VAS – Elab. C7a Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – monossido di carbonio
- VAS – Elab. C7b Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – biossido di azoto
- VAS – Elab. C7c Concentrazione degli inquinanti dovuti a traffico veicolare – polveri sottili
- VAS – Elab. C7d Emissioni sonore dovute a traffico veicolare
- VAS – Elab. C8 Variazione del livello di Naturalità
- VAS – Elab. C9 Unione degli strumenti urbanistici
- VAS – Elab. C10 Valutazione ambientale complessiva -Confronto stato attuale, Ipotesi di progetto, Opzione zero

**ANALISI AGRONOMICHE:**

- A.A.R1 - Analisi agronomica – Relazione Sintetica
- A.A. C1 – Copertura del suolo agricolo
- A.A. C2– Superficie agricola utilizzata
- A.A. C3 – Rete ecologica
- A.A. C4 – Invarianti di natura agricolo-ambientale e storico-monumentale
- A.A. C5 – Allevamenti

n. 1 DVD - Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, corredato degli elaborati progettuali e di analisi Agronomico-ambientale e Geologica

Il comune è incaricato della correzione degli elaborati conseguentemente alle modifiche e all'accoglimento delle osservazioni.

Comitato  
previsto ai sensi dell’art 27, comma 2  
L.R. 11/2004  
Consta di n. 31 fogli  
Venezia, li 18.04.2014

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PARERE MOTIVATO****n. 40 del 10 Marzo 2014**

(O.d.g. 3 del 10 Marzo 2014)

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

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS  
D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

- VISTA** la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio", con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e ss.mm.ii.;
- VISTO** l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente cui spetta l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità nonché l'elaborazione del parere motivato di cui rispettivamente agli articoli 12 e 15 del Codice Ambiente, identificandola nella Commissione Regionale VAS, già nominata con DGR 3262/2006;
- VISTA** la DGR n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvati le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante.
- ATTESO** che con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV).

**DATO ATTO** che:

Il Comune di Cavaion Veronese ha approvato con DGC n. 118 del 18.11.10 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 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. Come dalla documentazione presentata il Comune 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



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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.

Con DCC n. 20 del 6.03.13, il comune adotta il Piano di Assetto del Territorio Comunale secondo quanto previsto dall'art. 15 della LR n. 11 del 23.04.04.

L'avviso dell'avvenuta adozione del Piano è stato affisso all'albo pretorio del Comune e della Provincia, pubblicato nel BURV n.52 del 21.06.13, nel sito Web e nei quotidiani "La Repubblica" e "L'Arena" del 21.06.13.

Come emerge dalla dichiarazione Responsabile Comunale del Procedimento comunale, al comune sono pervenute complessivamente n. 4 osservazioni.

**DATO ATTO** che:

La Commissione Regionale V.A.S., con parere n. 23 del 6 giugno 2011, aveva espresso giudizio positivo di compatibilità ambientale sul Rapporto Ambientale Preliminare allegata al documento preliminare per la redazione del Piano di Assetto Territoriale Comunale del Comune di Cavaion Veronese.

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dall'Autorità procedente con le note:

- prot. n. 5360 del 14.06.2013;
- prot. n. 5455 del 18.06.2013;
- prot. n. 5427 del 18.06.2013;
- prot. n. 8681 del 04.10.2013.

**VISTA** la relazione istruttoria tecnica pratica n. 246/2013 svolta dal Servizio Pianificazione Ambientale dell'Sezione Coordinamento Commissioni VAS-Vinca-NUVV in ordine al documento di Valutazione di Incidenza Ambientale.

**VISTA** la relazione istruttoria tecnica n. 7 esaminata dalla Commissione Regionale VAS in data 26.02.2014 predisposta della Sezione Coordinamento Commissioni (Vas-Vinca-NuVV) e dal Servizio Pianificazione Ambientale della suddetta struttura.

**VISTA** Il Comune con nota n. 8681/13 del 04.10.2013, acquisita al prot. reg. al n. 425046 del 07.10.2013, ha fatto pervenire una dichiarazione del responsabile tecnico comunale con la quale evidenzia che successivamente alla data di adozione del Piano di assetto del territorio del Comune di Cavaion Veronese, avvenuta il 06/06/2013 con Delibera di Consiglio n° 20 sono pervenute complessivamente 26 osservazioni, delle quali 19 sono state respinte o parzialmente respinte, 7 sono state accolte integralmente e 4 parzialmente dal progettista del Piano, dall'amministrazione comunale e dal Valutatore. Le osservazioni che sono risultate di interesse e/o attinenza ambientale sono 4 (n. 5, 7, 8, 13) e sono state tutte prese in considerazione e valutate dal Valutatore. Le stesse, in ogni caso, sono tali da non alterare gli esiti del Rapporto ambientale.

**VALUTATE** le osservazioni se ne riporta la sintesi:



giunta regionale

REGIONE DEL VENETO

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OSS. N.	RICHIEDENTE	PROT. DATA	LOCALIZZAZIONE ATO - CONTENUTO	PARERE DEL VALUTATORE	PARERE V.A.S.
5	Cavazzana Roberto, Miotto Aldo, Battistoni Bruno, Barbato Michaela, Graziani Giorgio, Guerra Giulietto, Chiesi Lorena, Costi Viviano, Mantovani Patrizio, D'Ambrosio Ersilia, Palmas Giovanni, Sacchetto Alberto, Dall'Oglio Giovanna, Puttini Vittorio, Pavoni Rita, Spada Orfeo, Lugoboni Giovanni, Giardi Gisella, De Mori Mauro, Balestrini Gianantonio, Gardini Stelio	Prot. 7004 del 08.08.2013	Localizzazione ATO 3 – Piano Centrale Contenuto: i cittadini e residenti nel Condominio Il Torcolo, sito in loc. Torcolo, espongono quanto in sintesi sottorportato: - il P.A.T. prevede, su terreni confinanti con il condominio Torcolo, di proprietà Mascanzoni, un "nuovo insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo" e "una/due abitazioni residenziali in funzione della attività lavorative connesse", una sorta di vestito fatto su misura per il fortunato, privilegiato di turno; - viene ricordata la memoria illustrativa inviata in data 10 settembre 2012 in Comune, Provincia e Regione, in cui si denuncia la storia, i protagonisti e i retroscena di questa vicenda; - la sospensione di ogni iniziativa in tal senso dopo la presentazione di un primo progetto di circa 7.000 mc poi bocciato e il successivo ripensamento complessivo che avrebbe comportato lo spostamento dell'attività produttiva di lavorazione carni in una idonea zona industriale/artigianale consentendo comunque alla proprietà Mascanzoni la realizzazione della casa di abitazione per i figli; - il progetto sopracitato che rientra dalla "finestra del P.A.T." favorendo nuovamente l'insediamento dell'attività di uno storico commerciante del paese; - una critica sull'insediamento di una tale attività di lavorazione carni, inquinante e generatrice di traffico, inserita in una zona di particolare pregio paesaggistico e turistico, circondata da terreni agricoli favorendo, con l'individuazione di un ambito nel P.A.T., a est della strada per Calmasino, la proprietà Mascanzoni. Alla luce di tutto ciò, i residenti del condominio Torcolo, si AUSPICANO che l'Amministrazione Comunale, oltre a rivalutare il caso specifico sopra descritto, ripensi in generale anche a tutta la pianificazione urbanistica del territorio, considerando in primis la vocazione turistica e paesaggistica.	In riferimento all'osservazione presentata e ad ulteriore precisazione del P.A.T. adottato, onde evitare l'insediamento di attività non compatibili, nelle N.T. del P.A.T., tra gli obiettivi locali dell'A.T.O. 3 – Piano Centrale, viene specificato che "nell'ambito d'intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti", sito sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è "... <i>fatta esclusione di attività di lavorazione carni</i> ", come da modifica individuata nell'elaborato "Allegato A".  ACCOLTA  <i>Parere del Valutatore: l'integrazione normativa che individua le attività da escludere, garantendo la salubrità della zona sia in termini viabilistici che di potenziali odore, consente il mantenimento e la coerenza con le valutazioni e gli esiti del rapporto ambientale. Tale contributo non altera gli esiti del Rapporto Ambientale</i>	Si prende atto del parere del Valutatore
	Avv. Riccardo Ruffo	Prot. 7173 del 13.08.2013	Localizzazione ATO 3 – Piano Centrale Contenuto: in nome e per conto del condominio "Torcolo" (di cui all'oss. n. 5) l'osservazione rileva che: - in prossimità dei confini di proprietà del condominio stesso è prevista la possibilità di utilizzare l'area agricola per attività agro-industriale in sregio a principi e regole dell'urbanistica e in contrasto con regole di opportunità; - tale area, di recente acquistata dalla ditta Mascanzoni Maurizio Pierino, è priva di qualsiasi fabbricato e sulla stessa, la nuova proprietà, ha richiesto al Comune di poter realizzare un laboratorio macellazione, lavorazione carne e spaccio al cui progetto i proprietari	In riferimento al punto 1) dell'osservazione si esprime parere di non accoglibilità in quanto il contenuto contrasta con gli obiettivi e definizioni del P.A.T. adottato. <b>RESPINTA</b>  <i>Parere del Valutatore: nessuna considerazione, il contributo non altera gli esiti del Rapporto Ambientale</i>  In riferimento al punto 2) dell'osservazione presentata e ad ulteriore precisazione del P.A.T. adottato, onde evitare l'insediamento di attività non compatibili, nelle N.T. del P.A.T., tra gli obiettivi locali dell'A.T.O. 3 – Piano Centrale,	Si prende atto del parere del Valutatore



giunta regionale  
REGIONE DEL VENETO  
COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

7	<p>del condominio Torcolo hanno formalizzato più volte ed in più sedi opposizione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- contrariamente ai principi esposti nel Documento Preliminare: "limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili tra cui il suolo";</li><li>- "mantenere la qualità dell'area, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale";</li><li>- consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione";</li></ul> <p>il P.A.T. prevede il consumo di 5.000 mq di suolo sull'area sopra indicata assolutamente vergine e mai utilizzata;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sempre nel Documento Preliminare e poi nelle N.T. del P.A.T. adottato sono previsti interventi di riqualificazione ambientale con recupero e riconversione volumetrica delle opere incongrue (es. strutture per capannoni avicoli), a funzioni residenziali e/o urbane, subordinati ad accordi pubblico-privato, nel rispetto di criteri adottati dall'Amministrazione Comunale (riconversione delle strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e per gli allevamenti: fino ad un massimo del 35% senza ulteriore consumo del suolo);</li><li>- tra gli ambiti assoggettati alla riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale delle strutture esistenti il P.A.T. adottato prevede anche in loc. Torcolo un ambito territoriale sul presupposto dell'esistenza di capannoni avicoli da riconvertire che sono però posti a ovest della strada provinciale Cavaion-Calmasino a un livello altimetrico inferiore;</li><li>- in tale ambito, con riferimento all'area posta a est della suddetta strada e quindi in confine con il condominio Torcolo, appare del tutto estranea la previsione che "Sempre in tale ambito (nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti per l'A.T.O. 3), oltre a eventuali ampliamenti per riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, è ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo". Tale previsione viene posta in relazione alle domande presentate dalla ditta Mascanzoni per la lavorazione e commercializzazione di carne, attività assolutamente incongrua rispetto alla situazione reale dei luoghi e in contrasto con le indicazioni fornite nel Documento Preliminare del P.A.T.;</li><li>- le attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti genericamente dal settore agricolo non possono essere collocate né in ambito agricolo né in quello turistico o residenziale, ma in specifiche zone a ciò destinate; inoltre, se realizzate con la destinazione affine alla professione del proprietario costituiscono attività ex lege insalubre e come tale non collocabile in ambito residenziale ma da posizionare necessariamente in zona industriale-produttiva;</li><li>- mentre il P.A.T. deve rispettare le attività esistenti (cantine) non è</li></ul>	<p>viene specificato che "nell'ambito d'intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti", sito sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è "...fatta esclusione di attività di lavorazione carne", come da modifica individuata nell'elaborato "Allegato A".</p> <p>ACCOLTA</p> <p>Parere del Valutatore: l'integrazione normativa che individua le attività da escludere, garantendo la salubrità della zona sia in termini viabilistici che di potenziali odore, consente il mantenimento e la coerenza con le valutazioni e gli esiti del rapporto ambientale. Tale contributo non altera gli esiti del Rapporto Ambientale</p>
---	---	---



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

# AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

# LA VALUTAZIONE AMBIENTALE

legittima invece la previsione di nuove strutture produttive in un ambito urbanistico destinato a funzioni residenziali e turistiche;

- la previsione di un futuro complesso agro-industriale, quale quello progettato in passato dai Mascanzoni, appare in contrasto con tutte le direttive che l'Amministrazione si è posta riguardo gli obiettivi previsti dal Piano esplicitati e presi in considerazione nella Relazione Sintetica, nella Relazione di Progetto e nella V.A.S.;
- appare illogica l'individuazione dell'ambito dei Sorsesi-Torcolo che viene esteso senza alcuna ragione logica o apparente, a est della strada Cavaion-Calmasino in quanto non vi è tra le due aree alcuna connessione; quella di inserire anche l'area ad est nell'ambito di intervento appare una scelta urbanistica errata ed illegittima;
- esistono nell'area invariants (siepi e filari), fragilità idrauliche e carenze infrastrutturali che sconsigliano l'insediamento di nuove strutture produttive soprattutto se non legate alla produzione locale e quindi con caratteristiche più industriali che agricole;

per tanto, per tali ragioni, l'osservazione CHIEDE che:

- 1) nella proposta di P.A.T., in relazione all'ambito sopraindividuato, sia negli elaborati grafici, sia nella parte normativa, sia nel Rapporto Ambientale, venga eliminata la previsione con riguardo "sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo", di "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti", e ne venga ridotto l'ambito all'area posta a ovest della strada per Calmasino;
- 2) nelle N.T. del P.A.T. - A.T.O. 3 - Piana Centrale al capitolo: *IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA*  
... sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti al cui interno sono presenti "Opere incongrue/Elementi di degrado" di capannoni avicoli .... ecc. ecc. venga eliminata la previsione "è ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo" e parimenti venga eliminata la possibilità di realizzare due abitazioni residenziali.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

8	Movimento 5 Stella Luca Mantovani, Gianni Benciolini, Denis Zenti	Prot. 7220 del 19.08.2013	<p>Localizzazione ATO 3 – Piana Centrale</p> <p>Contenuto: premettendo che il P.A.T.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevede su un terreno agricolo di proprietà Mascanzoni "un nuovo insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo" con possibilità di realizzare anche una/due abitazioni residenziali in funzione delle attività lavorative ammesse;</li> <li>- prevede a ovest della strada provinciale Cavalon-Calmasino l'eliminazione dei capannoni avicoli esistenti, mentre ad est della stessa, su un terreno collinare circondato solo da viti e olivi, dove insiste la proprietà Mascanzoni, un insediamento industriale/artigianale del tipo sopra descritto, con annessa abitazione;</li> </ul> <p>considerando e ritenendo inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area in questione è di pregio paesaggistico e naturale;</li> <li>- anziché in territorio agricolo, tale attività di lavorazioni carni potrebbe insediarsi in più idonea zona industriale/artigianale del paese;</li> <li>- tale attività di lavorazioni carni verrebbe a creare inquinamento per rumori, odori, liquami, sangue e prodotti di scarto di lavorazione, mosche, traffico anche pesante in una strada larga meno di 6 mt. e priva di marciapiedi, a confine con una residenza di 24 abitazioni (condominio Torcolo);</li> </ul> <p>visto anche la recentissima proposta di legge Regionale "Anti Cemento", contenente disposizioni urgenti per il contenimento del consumo del suolo agricolo, la rigenerazione urbana ed il miglioramento della qualità insediativa.</p> <p>l'osservazione CHIEDE lo stralcio di tale intervento perché andrebbe a deturpare ingiustificatamente ed irreversibilmente il territorio circostante.</p>	<p>In riferimento all'osservazione presentata e ad ulteriore precisazione del P.A.T. adottato, onde evitare l'insediamento di attività non compatibili, nelle N.T. del P.A.T., tra gli obiettivi locali dell'A.T.O. 3 – Piana Centrale, viene specificato che "nell'ambito d'intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti", sito sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. Torcolo, è "...fatta esclusione di attività di lavorazione carni", come da modifica individuata nell'elaborato "Allegato A".</p> <p>ACCOLTA</p> <p>Parere del Valutatore: l'integrazione normativa che individua le attività da escludere, garantendo la salubrità della zona sia in termini viabilistici che di potenziali odore, consente il mantenimento e la coerenza con le valutazioni e gli esiti del rapporto ambientale. Tale contributo non altera gli esiti del Rapporto Ambientale</p>	Si prende atto del parere del Valutatore
---	--	---------------------------------	--	--	--



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

13	Gruppo consigliare minoranza Lista Civica "Progetto Paese"	Prot. 7243 del 19.08.2013	<p>Localizzazione Intero Territorio</p> <p>Contenuto: l'osservazione esprime considerazioni non condivisibili riguardo la documentazione che accompagna il P.A.T.:</p> <p>CALCOLO S.A.U.</p> <p>Non si concorda con il calcolo della S.A.U., la quantità di superficie agricola trasformabile prevista nel P.A.T. e il suo ulteriore incremento del 10% ammesso per legge.</p> <p>TAVOLA DELLE INVARIANTI – NORME TECNICHE</p> <p>Nel richiedere un approfondimento di alcune norme tecniche si fa presente che il P.A.T. avrebbe dovuto contenere anche una serie di elenchi dettagliati con documentazione fotografica di tutte le rilevanze storico-artistiche e monumentali, corti agricole, con visuali, presenti sul territorio per cercare un quadro più completo possibile.</p> <p>Inoltre, oltre ad evidenziare le potenzialità del territorio andavano analizzate anche le criticità che lo caratterizzavano per cercare di ridurle (es. questione elettrodotti a Saga, situazione viabilistica generale, rete percorsi ciclo-pedonali).</p> <p>Pertanto, l'osservazione CHIEDE che il P.A.T. venga integrato con una ricca e completa documentazione fotografica, che vengano inserite le considerazioni sulle invarianti di natura storico-artistica-paesaggistica e di conseguenza vengano aggiornate anche le rispettive cartografie.</p>	<p>In merito al contenuto dell'osservazione, rilevandone il suo carattere di critica generica al P.A.T. adottato si fa presente che gli aspetti richiesti di affinamento per le rilevanze storico-artistiche e monumentali, corti agricole, con visuali, presenti nel territorio, rientrano nella fase del successivo P.I. Pertanto l'osservazione viene RESPINTA</p> <p><i>Parere del Valutatore: in sede di istruttoria, nell'ambito della procedura VAS, la Commissione regionale VAS, con verbale del 09-09-2013, chiede al punto 6 un aggiornamento del calcolo della SAU, che in seguito alla verifica con l'aggiornamento fabbricati al 31-12-2012 è risultata modificata a 111.191 mq (comprensivo del 10%) mentre nel PAT adottato tale superficie era pari a 113.223 mq. Tale modifica, che ovviamente risulta essere maggiormente cautelativa, non altera la valutazione e gli esiti del Rapporto Ambientale</i></p>	Si prende atto del parere del Valutatore
----	---	---------------------------------	---	---	--



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**CONSIDERATO** che:

- Il Rapporto Ambientale esaminato, integrato secondo le indicazioni fornite in sede istruttoria, risulta correttamente impostato e contiene le informazioni di cui all'allegato VI del D.Lgs. 152/2006, nonché la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione del PAT potrebbe avere sull'ambiente come prescritto dall'art. 13 del medesimo D.Lgs. 152/2006.
- Il Rapporto Ambientale del PAT ha opportunamente considerato nel complesso le criticità presenti sul territorio nonché quelle derivanti dalle scelte di Piano.
- La metodologia, risulta correttamente impostata e rispetta i passaggi necessari alla Valutazione.
- Il Rapporto Ambientale, conferma i criteri assunti dal PAT, e approfondisce gli obiettivi del Documento Preliminare 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.
- Il Comune per quanto riguarda il monitoraggio ha individuato alcuni indicatori da misurare in sede di attuazione, risulta necessario integrarli al fine di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano.
- Le previsioni di trasformazione di cui all'art. 9.4, art. 9.5 e art. 11.4 non essendo state opportunamente valutate dovranno essere sottoposte alla verifica di assoggettabilità.
- Gli articoli 10.12 e 11.7 dovranno essere opportunamente aggiornati.
- In merito alla valutazione d'incidenza verificato che non si è proceduto ad individuare e ad analizzare le aree residenziali con l'obiettivo di dare efficacia alla fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla D.G.R. 3173/2006, si segnala che, non si è provveduto, nell'integrazione atti esaminata, a dare completa ed esaustiva risposta a quanto richiesto con nota prot. reg. n. 328066 del 01/08/2013. Si segnala che, all'interno dell'integrazione atti esaminata, sono presenti refusi ed imprecisioni grafiche, come a pagina 38 si segnala che, relativamente alle prescrizioni proposte nel paragrafo 1.3.10 Prescrizioni suggerite dalla presente relazione di Screening, a pagina 89 dell'integrazione atti esaminata, le medesime risultano non conformi alla normativa vigente (D.P.R. 357/97, Art. 5).
- Relativamente alle Norme Tecniche del P.A.T., i seguenti articoli risultano non completamente conformi alla normativa vigente (D.P.R. 357/97, Art. 5):
  - Art. 6.8 Rete natura 2000 – Sito di interesse comunitario (Fiume Adige);
  - Art. 6.8.1 valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest - it3210043);
  - art. 9.13 rete ecologica;
  - art. 9.15 aree di connessione naturalistica;
- Si segnala che, sono state rilevate diverse incongruenze tra habitat (3260 - Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del *Ranunculus fluitans* e *Callitriche-Batrachion*) e specie (*Gallinula chloropus*, *Anas platyrhynchos*, *Salmo marmoratus*) identificati come non vulnerabili e la successiva valutazione sulla significatività delle incidenze relativamente ai medesimi habitat e specie. Si segnala inoltre che, nella "Dichiarazione firmata dal professionista", di cui a pagina 96 dell'integrazione atti esaminata, si fa erroneamente e nuovamente riferimento alla Direttiva 92/42/CEE "Requisiti di rendimento per le nuove caldaie ad acqua calda alimentate con combustibili liquidi o gassosi" e non alla corretta Direttiva 92/43/CEE, "Relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche";



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**RITENUTO** che dalle analisi e valutazioni effettuate, nel suo complesso, la proposta di Rapporto Ambientale, con le integrazioni fornite, 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  
AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. 152/2006  
PARERE POSITIVO**

sulla proposta di Rapporto Ambientale del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Cavaion Veronese (VR) a condizione che siano ottemperate le seguenti

**PRESCRIZIONI**

**PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le eventuali prescrizioni poste dalle competenti Autorità Ambientali.
2. Il monitoraggio di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione dovrà essere integrato 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, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano, integrando il Piano di Monitoraggio già presente nelle NTA con nuovi indicatori in seguito elencati. I nuovi indicatori saranno necessari per costruire una base conoscitiva per eventuali azioni di recupero e/o riqualificazione

	INDICATORI	u. m.	FONTE <small>dei dati per la costruzione dell'indicatore</small>	Note/periodicità monitoraggio
BIODIVERSITÀ	Dotazione di verde pubblico (totale e pro capite)	mq ed ubicazione	comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	Comune	annuale
ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	varie	Vari (ARPAV, Provincia, etc.)	Ad ogni disponibilità dei dati
	Episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	n - localizzazione caratteristiche	Comune - ASL - ARPAV	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune, ARPAV, Provincia	annuale
	Interventi di bonifica acustica	n ubicazione e tipologia	Comune - Provincia - ARPAV	annuale



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

	INDICATORI	u. m.	FONTE dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
ELETTRO- MAGNETISMO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico e elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, etc.)	n, caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	annuale
INQUINAMEN- TO LUMINOSO	Controllo emissioni - fonti verso la volta celeste	n, ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n, ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
POPOLAZIONE	Residenti	n	Comune	annuale
	Alloggi sfitti - disabitati	n, caratteristiche	ISTAT - Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	mq, mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	mq	Comune	annuale
ATTIVITÀ PRODUTTIVE	"Equipaggiamento verde" delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, filari, siepi, etc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n elementi vegetazionali presenti, etc.) e qualitative (caratteristiche)	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientali	n, settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	mq	Comune	annuale
TRASPORTO E MOBILITÀ	Parco veicolare circolante	n° di veicoli per categoria	Autoritratto ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	ubicazione e caratteristiche	comune - polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	km, ubicazione, tipologie	comune	biennale
ENERGIA	Consumi gas metano	mc/ab/anno	ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n ubicazione tipologia kW/anno	comune - gestori	mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	ente gestore	annuale

3. In riferimento alle previsioni di trasformazione di cui agli art. 9.4 "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, aree di riqualificazione e riconversione, interventi di riqualificazione e riconversione" – Art. 9.5 "Opere incongrue / elementi di degrado" – Art. 11.4 "Allevamenti" va aggiunto il seguente comma: "Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.
4. Il testo dell'art.11.7, viste le integrazioni fornite, dovrà essere sostituito con quello in seguito riportato:

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

1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente \*: 7,6506.

2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 12,844 kmq.

3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 59,57% > 45,4%

4) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 131,55 ha

5) S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

6)  $S.A.U. \text{ massima} = 7.650.646 \text{ mq} + 124.972 \text{ mq} = 7.775.618 \text{ mq}$

7)  $\text{Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio} = 7.776 \text{ kmq} \times 1,30\% = 101.083 \text{ mq}$ .

*Disposizioni generali*

*La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (101.083 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a  $101.083 \text{ mq} + 10.108 \text{ mq} = 111.191 \text{ mq}$*

*Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.*

*\* rilevata da foto aeree 2006 e aggiornamento CTR 31/12/2012*

5. Il testo dell'articolo 10.12, viste le integrazioni fornite, dovrà essere sostituito con quello in seguito riportato:

*Il P.A.T. prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.*

*Mitigazione idraulica (...)*

*Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima*

*Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il Comune adotta un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi: (...)*

*Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti (...)*

*Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa (...)*

*Il Comune integrerà il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla LEGGE REGIONALE n. 17 del 07 agosto 2009. Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso (...)*

*Il Comune in attuazione alla norma di settore predispone il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.*

6. In riferimento alla valutazione di incidenza:

- il titolo dell'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (Fiume Adige), venga riformulato come segue: art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest);
- relativamente all'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), venga stralciato il secondo capoverso;
- relativamente all'art. 6.8 rete natura 2000 – sito di interesse comunitario (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), venga stralciato l'ultimo capoverso;
- il titolo dell'art. 6.8.1 - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest - IT3210043), venga riformulato come segue: art. 6.8.1 - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest);
- venga riformulato come segue il primo comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle prescrizioni: "piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del piano di assetto del territorio del Comune di Cavaion Veronese (VR), dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del d.p.r. 357/97 e ss.mm.ii.";
- vengano stralciati il secondo e il terzo comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest), nella parte relativa alle prescrizioni;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- venga riformulato come segue il quarto comma dell'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle prescrizioni: "dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del P.A.T. in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti";
- venga riformulato e sostituito come segue l'art. 6.8.1. - valutazione di incidenza dell'attuazione del P.A.T. sui siti natura 2000 (S.I.C. IT3210043 - fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest), nella parte relativa alle direttive: "nella formazione dei P.I. si dovrà prevedere ad integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, anche aggiornando, censendo e schedando opere incongrue o elementi di degrado";
- venga riformulato come segue il comma A) core area (area nucleo) dell'art. 9.13 - rete ecologica: "costituisce l'ossatura della rete stessa con finalità di collegamento extracomunale; si tratta di unità che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 2009/147/ce e 92/43/cee e dalle aree naturali protette ai sensi della legge 394/91; nello specifico il sito rete natura 2000 - sic it3210043 "Fiume Adige tra Belluno veronese e Verona ovest"; per la Core area valgono le disposizioni di cui agli art. 6.8 e 6.8.1";
- venga stralciato il secondo capoverso dell'art. 9.14 - area nucleo, nella parte relativa a prescrizioni;
- vengano adeguate la norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del comune di Cavaion Veronese (VR) al corretto riferimento alla valutazione di incidenza di cui all'art. 5, d.p.r. 357/97 e ss.mm.ii.;

#### IN SEDE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

7. Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
8. Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
9. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGRV n. 1717 del 03 ottobre 2013.
10. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel Rapporto Ambientale, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi.
11. In riferimento alla valutazione di incidenza:
  - i piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cavaion Veronese (VR), dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Artt. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla D.G.R. 3173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi;
  - nell'attuazione di quanto previsto dalle N.T., all'interno del SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest", non dovranno mai essere interessate superfici occupate da habitat o habitat di specie;



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- all'interno del sito della rete Natura 2000 considerato, al fine di tutelare gli habitat e specie faunistiche e floristiche di pregio, in sede di attuazione di quanto previsto dalle N.T. del Piano, la progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dell'ambito naturalistico del SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest". In base alla ricognizione effettuata, gli eventuali cantieri dovranno essere organizzati in modo tale da non interferire con gli habitat, le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del P.A.T. in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti;
- nella progettazione definitiva di nuove opere infrastrutturali e barriere lineari, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore del Dipartimento del Territorio)

Arch. Vincenzo Fabris

Il Direttore della Sezione Coordinamento  
Commissioni (VAS – VINCA – NUVV)

Avv. Paola Noemi Furlanis

Il presente Parere si compone di 13 pagine