


PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI ZEVIO



VARIANTE AL P.A.T.
**di adeguamento agli strumenti
superiori e di revisione della
pianificazione urbanistica**

“Documento Preliminare”

L.R. 23 aprile 2004 n. 11 art. 14

IL P.A.T. VIGENTE

PREMESSA

Il Comune di Zevio ha intrapreso il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova legge urbanistica regionale n. 11/2004, con la stesura del Piano di Assetto del Territorio, concertato con la Regione Veneto e la Provincia di Verona, che è stato definitivamente approvato D.G.R. n. 881 del 22/05/2012, pubblicata sul BUR n. 45 del 12/06/2012.

Il percorso urbanistico e amministrativo del PAT si è sviluppato con i seguenti passaggi:

- Con deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Zevio n. 277 del 27/12/2007, esecutiva a tutti gli effetti, è stato approvato il documento preliminare e schema di accordo di pianificazione per la stesura del Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004.
- Il Comune ha predisposto la Relazione Ambientale al Documento Preliminare e provveduto ad acquisire il parere n. 78 del 22/11/2007 della Commissione Regionale V.A.S. in merito alla "Relazione ambientale al Documento Preliminare del Piano di Assetto del Territorio".
- In data 15/01/2008 è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/04/2004, n. 11, tra la Regione Veneto e il Sindaco del Comune di Zevio, integrato dall'accordo sottoscritto in data 26/07/2010 tra Regione Veneto, Provincia di Verona e Sindaco del Comune di Zevio.
- La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con D.G.C. n. 176 del 24/08/2010.
- In data 14/12/2010 è stato redatto il verbale di sottoscrizione degli elaborati del P.A.T. del Comune di Zevio.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale di Zevio n. 10 del 03/02/2011, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).

- La Provincia di Verona, con Delibera della Giunta Provinciale n. 49 del 31/03/2011, ha preso atto dell'avvenuta formazione del Piano di Assetto del Territorio del comune di Zevio.
- La commissione regionale V.A.S., con nota del 14/11/2011, prot. n. 529200, pervenuta alla Direzione Urbanistica il 16/11/2011 pari prot., ha trasmesso il provvedimento n. 58 del 13/10/2011, con il quale ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni, ai sensi della D.G.R.V. n. 3262/2006 e n. 791/2009.
- Il dirigente regionale della Direzione Urbanistica con decreto n. 21 del 15/03/2012 ha validato il Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11/2004 e della DGR n. 3958 del 12/12/2006.
- Con verbale in data 22/03/2012 il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 ha espresso parere favorevole con precisazioni e prescrizioni.
- Il PAT modificato e aggiornato a seguito del parere del Comitato è stato approvato e sottoscritto nell'ambito della conferenza di servizi svoltasi in data 03/05/2012.
- La deliberazione della Giunta Regionale n. 881 del 22/05/2012 di ratifica dell'approvazione del PAT a seguito degli esiti della conferenza di servizi è stata pubblicata nel BUR n. 45 del 12/06/2012.

OBIETTIVI, FINALITÀ E INDIRIZZI DEL P.A.T. VIGENTE

Tratto dalla Relazione di Sintesi allegata al PAT vigente (arch. Paolo Cattozzo):

2 - OBIETTIVI DEL P.A.T.

2.1 - Obiettivi, finalità e indirizzi del P.A.T.

*Il Comune di Zevio, ha assistito nel corso degli ultimi anni a sostanziali **modifiche della propria struttura socio-economica.***

Risultano in questo senso modificate sia la struttura che la domanda sociale, in seguito ad una serie di fattori fra i quali: tassi di natalità in diminuzione, invecchiamento della popolazione, aumento dei nuclei familiari a seguito del frazionamento delle famiglie, mentre dall'altra si verifica l'importante fenomeno di un flusso di immigrazione nel comune dovuto soprattutto alla vicinanza con il capoluogo di Verona.

*La popolazione nel decennio 1999 - 2009 è cresciuta dai 11.533 abitanti del 1999 ai **14.332** abitanti del **2009** con un incremento percentuale del **24,27%**.*

*Il "**Piano di Assetto del Territorio**" assieme al "**Piano degli Interventi**" costituiscono una straordinaria occasione di pianificazione per promuovere lo sviluppo socio-economico ed il miglioramento della qualità di vita del Comune.*

Il territorio di Zevio è stato fino ad ora preservato da fenomeni di congestione eccessiva, questo consentirà di porre le basi per uno sviluppo che dovrà essere significativo e durevole al fine di riorganizzare e riqualificare, valorizzare la struttura produttiva insediativa e sociale.

Le politiche urbanistiche dovranno promuovere l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio, la qualità ambientale, paesaggistica ed urbana.

Gli obiettivi di carattere generale che il P.A.T. si prefigge di realizzare sono pertanto:

1) Inquadrare le **scelte di trasformazione del territorio** attraverso delle azioni armoniche adeguate a soddisfare le esigenze socio-economiche di sviluppo senza compromettere l'utilizzo futuro delle risorse del territorio non rinnovabili.

2) Consolidare per il capoluogo di Zevio il **ruolo di polo di riferimento dell'area vasta** e rafforzare il rapporto con il centro capoluogo di Verona.

3) Il **miglioramento dell'accessibilità al territorio e della mobilità interna**, attraverso l'ottimizzazione nell'uso delle infrastrutture viarie esistenti, completando la realizzazione di opere in progetto (come l'intervento della Mediana) migliorando le connessioni della rete viaria urbana alla grande viabilità extraurbana;

4) **Ricomposizione urbana**, attraverso una riorganizzazione funzionale del sistema insediativo del capoluogo e delle frazioni;

5) **Riordino del costruito** anche attraverso la ricerca di dotazioni e servizi alla persona, al fine di favorire elevate condizioni del vivere.

6) **Sviluppo e potenziamento del sistema produttivo** con un occhio di riguardo al sistema delle aree produttive esistenti e consolidate lungo la Ronchesana. Utilizzare le potenzialità offerte dalla presenza della grande viabilità extraurbana (S.S. 434, Mediana ecc.), per favorire le attività legate alla logistica.

7) **Tutela del paesaggio agrario**, attraverso il mantenimento e la ricostruzione dei segni fisici esistenti sul territorio quale rappresentazione dell'identità morfologica dei luoghi, la valorizzazione degli spazi aperti, il recupero di un equilibrio armonico della campagna con il costruito, attraverso la definizione delle connessioni e delle integrazioni spaziali;

8) **Salvaguardia delle valenze ambientali e naturalistiche** di valore; si arriverà a definire nel dettaglio la valenza effettiva dei due siti "NATURA 2000" sito IT3210042 (Fiume Adige da Verona Est a Legnago) e sito IT3210019 (Sguazzo di Rivalunga), presenti nel territorio proponendo di conseguenza una specifica normativa di salvaguardia e valorizzazione.

9) **Promozione di un turismo sostenibile** incentrato nella visita dei luoghi caratterizzati da elevate valenze naturalistiche e paesaggistiche sia nel centro urbano che nel territorio agricolo sino all'intera asta del Fiume Adige.

2.2 - Scenari di tendenza

I possibili scenari sui quali il P.A.T. dovrà confrontarsi faranno riferimento all'arco temporale dei dieci anni, basandosi però sulle dinamiche sociali ed economiche oggi in essere.

Ci si dovrà aspettare nei prossimi anni il consolidarsi dei fenomeni oggi in atto come:

‡ la **domanda sostenuta di alloggi** da parte di famiglie provenienti da fuori comune e che valutano l'insediamento a Zevio in alternativa al comune capoluogo di Verona sulla base di alcuni indicatori di base quali: la mancanza di congestione urbana, il prezzo delle aree e degli immobili, la facilità dei collegamenti, ecc;

‡ la conseguente **richiesta di servizi pubblici** per l'istruzione, la sanità, il tempo libero la cui presenza è in grado di determinare il buon livello di qualità della vita;

‡ il **rafforzamento dell'asse viario** della S.S. 434 che, nella prospettiva di decollo del progetto regionale della Nogara-Mare, andrà a completare il nodo viario attorno a Verona, assumendo il ruolo strategico di collegamento con l'Adriatico;

‡ con il **potenziamento dell'asse viario** a sud il territorio comunale diventerà strategico per nuovi insediamenti produttivi soprattutto legati alla logistica.

...omissis...

6 - IL QUADRO PROGETTUALE STRATEGICO

Il conseguimento di una migliore qualità urbana che riconosca e sviluppi i fattori decisivi per la sostenibilità dello sviluppo locale, costituisce l'orizzonte di riferimento del PAT nella consapevolezza del ruolo proprio della città di Zevio in relazione al sistema insediativo a Sud del Capoluogo di Verona.

Il PAT persegue questo obiettivo generale indicando le seguenti azioni strategiche:

‡ rafforzamento dell'identità urbana valorizzandone i "gangli" principali (Centro, le frazioni, i quartieri residenziali, i nuclei abitati) verificando il carico urbanistico, rimuovendo gli elementi detrattori e le condizioni di conflittualità che talora si sono generate per la frammistione con le attività produttive;

‡ potenziamento delle funzioni di carattere urbano (sanitario, scolastico, sportive – piscina, culturali –ex municipio, ricettive e ricreative, rete commerciale);

‡ sviluppo delle eccellenze produttive e di ricerca;

‡ diffusione di un nuovo sistema "di costruire" basato su interventi di bioarchitettura, risparmio energetico e utilizzo di fonti alternative (es. solare) al fine di garantire qualità architettonica e ambientale all'abitare;

‡ -riconoscimento di una rete ecologica locale integrata con il sistema ecologico indicato a livello regionale (PTRC);

‡ tutela del territorio aperto attraverso l'individuazione di limiti fisici alla nuova edificazione e riconoscimento di un alto numero di aree con particolari tutele per la funzione ambientale e paesaggistica (invarianti ambientali, paesaggistiche, aree di tutela e valorizzazione);

‡ definizione di un asse infrastrutturale lungo la SP Ronchesana che connetta le varie zone produttive esistenti;

Le trasformazioni urbane saranno attuate attraverso i meccanismi di perequazione, credito edilizio e di compensazione, da utilizzare all'interno della concertazione con enti, aziende e portatori di interessi diffusi: strumenti che permettono di rendere economicamente sostenibili gli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e garantire la costruzione della città pubblica

6.1 Il sistema ambientale e paesaggistico

L'obiettivo del PAT è quello di perseguire uno sviluppo equilibrato del territorio nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse. Per questo già il Documento Preliminare indicava i temi principali che sono fatti propri dal PAT e dovranno essere attentamente attuati in sede di PI:

a) **la tutela dell'ambiente** attuata attraverso **l'uso sostenibile delle risorse** (acqua – aria – suolo); pertanto gli interventi sono diretti alla razionalizzazione delle risorse non riproducibili, evitandone gli sprechi, e sono volti alla riduzione degli attuali livelli di inquinamento, garantendo e migliorando la qualità delle risorse stesse:

b) individuazione di una **rete ecologica a scala comunale** (e connessa con i territori circostanti) che favorisca la biodiversità contrastando la frammentazione degli ambienti naturali e degli habitat che si rapporta con i seguenti tipi di paesaggio riscontrabili nel comune:

‡Paesaggio fluviale con vegetazione naturale

Il territorio del comune di Zevio è caratterizzato dalla presenza del corso del fiume Adige, che lambisce il comprensorio su tutto il confine nord in queste aree con morfologia variabile, vi è la presenza di elementi floristici anche spontanei che in modo più o meno intenso, contribuiscono a creare situazioni paesaggistiche diverse rispetto alle altre zone del territorio.

‡**Paesaggio fluviale ad elevato interesse naturalistico con vegetazione spontanea** Si tratta di ambiti territoriali definiti prevalentemente dalla tipologia vegetale, in particolare arborea, contraddistinta da interessanti "stazioni" caratterizzate da agglomerati di specie spontanee.

‡Paesaggio golenale

Caratterizzato anche da colture intensive, queste zone si trovano lungo il corso del fiume Adige.

La definizione dell'unità del paesaggio risulta essere nell'area di studio particolarmente difficile a causa della forte commistione tra usi del suolo nettamente differenti che implicano anche fruizioni altrettanto diverse.

‡Paesaggio golenale caratterizzato dalle colture intensive

Rientrano in questo tipo di paesaggio tutte quelle porzioni coltivate che siano comprese tra l'argine maestro del fiume ed il fiume stesso.

Queste zone sebbene denotino ancora degli aspetti tipici sono state ormai trasformate per la gran parte con relativa semplificazione culturale.

‡Paesaggio con prevalenza di colture arboree intensive

La presenza delle colture arboree intensive è riscontrabile su tutto il territorio e ne caratterizza in modo abbastanza netto l'aspetto paesaggistico, limitando gli orizzonti di veduta ai soli frutteti.

È questo uno dei principali aspetti di artificialità che condiziona notevolmente il paesaggio agrario.

‡Paesaggio con presenza alternata di seminativi e colture arboree intensive

Buona parte del territorio è interessata dalla presenza di colture arboree intersecate dai seminativi. Gli appezzamenti a seminativo rappresentano per lo più terreni a riposo destinati all'impianto di nuovi frutteti, creando un tipo di paesaggio con visuale meno limitata rispetto ai frutteti

anche se continuamente interrotta. Questo tipo di paesaggio è caratteristico di tutto il territorio di Zevio.

‡ **Paesaggio con visuale racchiusa da aree urbane e da colture arboree intensive** Rientrano in questo paesaggio le aree ubicate nelle vicinanze delle zone urbane o in situazioni di notevole presenza di insediamenti alternati a colture.

È inoltre possibile individuare anche un altro tipo di paesaggio definito agrario suburbano, caratterizzato da situazioni di transizione che possono essere anche critiche.

La rete ecologica indicata dal PAT, quindi, partendo dal riconoscimento delle risorse ambientali esistenti (soprattutto lungo il corso del fiume Adige) costituisce un sistema complesso articolato in nodi, gangli e corridoi garantendo la continuità degli habitat attraverso opportune connessioni ecologiche per promuovere la permanenza di specie animali e vegetali nel territorio (interventi di riqualificazione ambientale delle aree di frangia e di escavazione, rinaturalizzazione delle aree ripariali, creazione di fasce boscate di interconnessione, impianto di filari alberati lungo gli elementi lineari, messa a dimora di siepi a limitazione delle superfici pertinenziali...).

Oltre alla funzione strettamente ecologica, la realizzazione della rete si pone anche l'obiettivo di "ricostruire" una migliore qualità paesaggistica del territorio mediante la rimozione degli elementi detrattori, il mascheramento degli impianti artificiali, una diffusa azione di mitigazione degli impatti visivi.

6.2 - Il Paesaggio di interesse Storico Ambientale

CENTRI STORICI

Il Piano di Assetto del Territorio detta le opportune direttive per il successivo PI per la classificazione dei **Centri Storici** di cui all'Atlante Regionale presenti nel territorio comunale in relazione alla loro entità, al ruolo storico e alle caratteristiche strutturali e insediative.

Per ogni insediamento storico presente il PI andrà ad individuare le potenzialità di qualificazione e sviluppo, mediante una disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso anche con riguardo alla presenza di attività commerciali direzionali.

Il P.A.T. tende a valorizzare la connotazione storica e a dare adeguata considerazione ed approfondimento alla definizione delle relazioni con le parti di tessuto urbano ad essa adiacenti di più recente costituzione anche mediante la riqualificazione degli spazi aperti di connessione.

È bene ricordare che il Comune di Zevio è dotato di un **Piano Particolareggiato** relativo al Centro Storico approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.2707 del 25.05.1982. Tale strumento attuativo è stato redatto tra gli anni 70/80, in osservanza delle previsioni dell'allora vigente programma di Fabbricazione e delle direttive della Regione Veneto.

Il Comune di Zevio, in sede di redazione del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con provvedimento delle G.R.V. n° 6617 del 09.11.1987, ha preso atto dello strumento attuativo operante per il Centro Storico inserendolo in toto nelle previsioni stesse senza alcuna variazione sia di perimetro che di normativa.

La stessa Variante Generale al P.R.G. approva con Delibere della G.R.V. n°2848 del 28 Luglio 1998 ha confermato per il centro storico la precedente disciplina urbanistica.

Il centro storico individuato dalle schedature del Piano particolareggiato è relativo alle seguenti località:

- Capoluogo di Zevio;
- Frazione di S.Maria;
- Frazione di Volon;
- Frazione di Bosco;
- Frazione di Perzacco;

Nel particolare i **problemi** riscontrati dall'Amministrazione Comunale nella ormai ventennale esperienza della gestione del Piano del Centro storico, possono essere così riassunti:

- schedatura di censimento ormai datate e imprecise;
- gradi di protezione in alcuni casi non adeguati alla realtà edilizie;
- normativa rigida che impedisce il miglior recupero degli immobili;
- unità minime di intervento non collegate alle reali proprietà fondiarie;
- Impossibilità di riqualificare importanti comparti la cui destinazione non è più compatibile;
- mancanza di indicazioni per l'intervento sugli spazi pubblici.

Al fine di correggere tali problematiche il **P.A.T.** dà indicazioni necessarie per la formazione del successivo Piano degli Interventi, (P.I.) relativo al centro storico del capoluogo e delle frazioni privilegiando le seguenti **azioni**:

- ‡ **Censimento degli interventi attuati nel centro storico;**
- ‡ **Analisi delle problematiche relative ai comparti dove non è decollato alcun intervento di recupero;**
- ‡ **Revisione della normativa per l'intervento diretto sui singoli edifici;**
- ‡ **Semplificazione dei gradi di intervento;**
- ‡ **Rideterminazione degli ambiti di intervento unitario;**
- ‡ **Promozione di programmi complessi di riqualificazione per i comparti strategici di interventi;**
- ‡ **Indicazioni per l'arredo urbano e per l'uso di pavimentazioni e per la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private;**
- ‡ **Privilegiare interventi a basso impatto ambientale per il recupero delle corti agricole.**

CORTI RURALI

Le considerazioni svolte in precedenza valgono anche per le numerose corti di antica origine di cui è disseminato il territorio comunale.

Anche in questo caso la rigidità della normativa vigente non favorisce il recupero di queste corti, che non essendo oggi più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, versano in condizioni di elevato degrado.

Oltre alle azioni precedentemente descritte il P.A.T. dovrà spingere per il **recupero funzionale** degli immobili privilegiando gli interventi a **basso impatto ambientale** e dotati della maggiore autonomia funzionale per quel che riguarda le urbanizzazioni (centrali termiche e gpl, impianti di cogenerazione, impianti solare termico, impianti di fitodepurazione e riciclo delle acque usate, ecc.).

PAESAGGIO STORICO

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il P.A.T. ha recepito i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina, con riferimento:

- agli edifici di valore storico-architettonico, già individuati ai sensi del codice dei beni culturali;
- al sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- alla viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico-ambientale presenti nella campagna e a ridosso dei corsi d'acqua;
- alle sistemazioni agrarie tradizionali (filari alberati, le rive e le siepi);
- alla revisione degli attuali edifici storici di carattere testimoniale, come ad esempio le corti storiche, già individuate dal PRG vigente;
- alla valorizzazione del sistema centro storico del capoluogo e in particolare al nucleo composto dalla Piazza Santa Toscana, dal Castello e dalla Chiesa.

6.3 - Il Sistema Insediativo Residenziale

Obiettivo prioritario del nuovo P.A.T. è il miglioramento della qualità della struttura urbana, sia residenziale che produttiva, da ricercare nella riqualificazione degli ambienti costruiti e naturali.

La **struttura insediativa attuale** è in realtà il frutto di una espansione urbana che ha profondamente modificato l'assetto originario.

I modelli di espansione e di sviluppo del passato basati solo ed esclusivamente sui numeri, non sono più adeguati allo schema di sviluppo odierno e non sono più adeguati alle nuove esigenze della qualità della città del territorio e della vita.

Pertanto il P.A.T. prevede congrui schemi di sviluppo ed adeguamento alle moderne esigenze di sviluppo.

Il **sistema insediativo** nel comune di Zevio è composto da un primo modello definitosi storicamente in un arco di tempo molto lungo e dalla sovrapposizione di processi di espansione edilizia di recente realizzazione.

Il **modello storico** ancora leggibile è costituito da un centro insediativo a tessuto compatto costituito dal capoluogo, che organizza intorno a se l'intero territorio tramite una rete di strade vicinali che a raggiera si irradiano nella campagna circostante e lungo le quali trovano collocazione nuclei insediativi sparsi, costituenti aggregati minimi di un certo livello funzionale, legati alla prevalente produzione agricola.

Il centro di tale sistema non poteva che avere una fisionomia interna più complessa delle frequenti formazioni urbane lineari che si ritrovano nella zona ed ha come elemento generatore singolo (di solito una strada).

Infatti si nota come il nucleo storico di Zevio, ruoti attorno a più elementi, commistione fra forme lineari e a reticolo.

Un organismo insomma complesso, evidente frutto di un rapporto col proprio territorio dinamico e stimolante.

Quasi terminale a questa unità urbana ci sono gli insediamenti aggregati alle corti rurali site nella campagna circostante.

Esse costituiscono l'altra forma edificata di questo sistema che, per quanto riguarda i flussi di relazioni e quindi le strutture viarie, si presenta come profondamente monocentrico, con il capoluogo quale fulcro di una irradiazione stellare delle vie di comunicazione (strade a carattere prevalentemente locale di servizio al centro stesso).

L'urbanizzazione più recente, quella sviluppatasi indicativamente nel secondo dopoguerra, ha parzialmente sepolto questa organizzazione insediativa accumulando disordinatamente edificazione ed infrastrutture nel territorio secondo una logica frammentaria e irrispettosa dell'ambiente preesistente.

Le tipologie edilizie interessate a questo fenomeno sono la casa unifamiliare o il condominio isolato o disposto su lotti più o meno contigui.

Ne deriva una dispersione degli insediamenti che, da un lato rende difficile il mantenersi di una vita urbana organica, dall'altro provoca uno spreco di territorio, nonché una irreparabile compromissione dell'immagine del territorio stesso.

Il P.A.T. per quanto concerne il sistema insediativo residenziale, prevede, dopo aver verificato l'assetto fisico funzionale degli insediamenti, il miglioramento della funzionalità degli stessi e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione e di possibile riconversione per le parti e gli elementi in conflitto funzionale, individuando le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale

Il P.A.T. pertanto propone le seguenti **azioni di sviluppo** da attivare con il Piano del Interventi:

‡ **individuazione delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativi in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;**

‡ **i nuovi interventi residenziali vanno a consolidare i centri abitati di Volon, Perzacco, Bosco, prevedendo pure la realizzazione di servizi pubblici per le frazioni;**

‡ **viene privilegiato l'uso e il recupero di materiali tradizionali per la costruzione e ristrutturazione degli edifici e tipologie edilizie estensive con buon rapporto di area scoperta.**

‡ **Viene stabilito il dimensionamento delle nuove previsioni per gli A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;**

‡ **Vengono definiti gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova espansione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;**

‡ **Vengono definiti gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinano condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.**

‡ **Vengono privilegiate per i nuovi insediamenti l'uso di tecnologie a basso consumo energetico con il migliore utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sistemi per il riuso delle acque usate;**

‡ **Viene consolidata la partecipazione diretta dell'Amministrazione Comunale nei principali programmi di sviluppo edilizio per favorire il calmieramento dei prezzi di mercato.**

6.4 - Il Sistema Produttivo

Per le attività produttive il P.A.T. ha valutato la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario definendo le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "**Sviluppo Sostenibile**".

A questo proposito il P.A.T. individua le parti del territorio che sono caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche commerciali e produttive di **rilievo sovracomunale** caratterizzati da effetti sociali territoriali ed ambientali che interessano più comuni e o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale; ha individuato altresì le **aree produttive di rilievo comunale**, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare,

definendo inoltre il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale.

Particolare importanza assume, nell'ambito della ricognizione delle aree produttive esistenti, la **verifica della funzionalità** complessiva degli ambiti specializzati, per attività produttive commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture.

Quindi il P.A.T. ha sviluppato le seguenti **azioni** tese a consolidare il territorio produttivo esistente:

‡ **Privilegiare il completamento edilizio nei lotti ancora liberi e già urbanizzati anche con l'acquisizione forzata delle aree;**

‡ **Classificare le varie zone produttive in funzione delle attività prevalenti, individuando la migliore dotazione di aree a servizi;**

‡ **Ampliamento puntuale delle aree produttive meglio collegate alla viabilità extraurbana attraverso accordo programmatico con la Provincia di Verona, lungo la S.P.n° 19 Ronchesana;**

‡ **Privilegiare per i nuovi insediamenti l'uso di tecnologie a basso consumo energetico con il miglior utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;**

‡ **Definizione dei criteri e dei limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria precisando la disciplina per le attività da de-localizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona per i quali si rende necessario il trasferimento.**

6.5 - Il Sistema Infrastrutturale

Il Comune di Zevio è interessato da **flussi di traffico** in direzione Nord-Sud che interessano la principale direttrice Verona-Legnago-Rovigo, che si sviluppa principalmente lungo la S.S. n° 434 e che interessa buona parte dell'area comprensoriale, mentre in direzione Est-Ovest è interessato dalla strada provinciale n° 19-Ronchesana.

Si tratta in entrambi i casi di **traffico d'attraversamento** in quanto la maggior parte di esso gravita attorno al capoluogo provinciale.

I flussi di traffico di cui sopra, allo stato attuale determinano nel territorio comunale punti di conflitto localizzati, per la direttrice Nord-Sud nella frazione di Campagnola e per la direttrice Est-Ovest nel Capoluogo.

Nel primo caso si tratta di conflitto determinato tra la funzione urbana dell'asse centrale che organizza il Centro Abitato ed il suo uso quale struttura per il traffico d'attraversamento che provoca congestione, impedendone invece l'uso che dovrebbe essere principalmente urbano. Con la realizzazione a cura di Veneto Strade s.p.a. della nuova Mediana S.P. n°03 che partendo dalla S.S. n°434 Verona-Mare raggiunge Belfiore incrociandosi con la S.P. n°19 Ronchesana, si completerà il quadro infrastrutturale della grande viabilità che contribuirà a ridurre il traffico automobilistico di attraversamento del centro capoluogo.

Con questa importante novità il P.A.T. affronta i temi importanti della mobilità pedonale e ciclabile all'interno del centro urbano e un riutilizzo più consono di Piazza Santa Toscana.

Per quanto concerne la viabilità di scala inferiore e quella interprovinciale occorre sottolineare la presenza della strada Provinciale Ronchesana che da un lato si raccorda con la S.P. S.BonifacioLegnago e dall'altro giunge fino a Verona attraversando tutto l'abitato di Zevio.

Tale asse viario raccoglie i flussi di traffico relazionali della zona orientale al Comune, mentre la già ricordata superstrada Verona-Legnago-Mare e la Provinciale per Lavagno-Oppeano raccolgono buona parte dei flussi relativi al bacino delle grandi Valli Veronesi.

Il **P.A.T.** ha organizzato le proprie politiche di intervento per il raggiungimento dei seguenti **obiettivi**:

‡ **Decongestionamento del traffico di attraversamento del centro storico con miglioramento della qualità della vita;**

‡ **Riqualificazione di Piazza Santa Toscana assegnando una funzione urbana più consona compatibilmente con lo svolgimento dell'importante mercato domenicale;**

‡ **Realizzazione di un sistema di piste ciclabili di collegamento dell'intero territorio comunale;**

‡ **Individuazione e messa in sicurezza dei punti critici del sistema viario;**

6.6 - Il Sistema Turistico e di Visitazione

Per quanto concerne il settore **turistico-ricettivo** il P.A.T. ha valutato la consistenza e l'assetto delle attività insediabili e promuove l'evoluzione delle attività turistiche nell'ambito di uno sviluppo

sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale agro-produttivo, ecc.

Questo dovrà essere fatto considerando la vicinanza del Comune alla città di Verona e allo spunto turistico che questa può dare a Zevio.

Tale obiettivo si coniuga con la logica della de-localizzazione e diffusione dei flussi turistici nell'entroterra e come strategia di recupero e valorizzazione dei contenitori adatti (Beni ambientali e architettonici);

Il P.A.T., inoltre ha dettato i criteri per il successivo PI per la determinazione delle aree e delle strutture idonee e vocate al **turismo di visitazione dall'agriturismo all'attività sportiva**, inoltre individua la dotazione di aree a servizi per il rafforzamento delle attrezzature in funzione, definendo la disciplina nella gestione di particolari siti, fondamentali per l'identità del territorio.

Elemento strategico nella valorizzazione turistica del territorio è l'ambito del **Fiume Adige** con le emergenze naturalistiche e paesistiche presenti.

Il **corridoio biologico dell'Adige** assume particolare interesse per le emergenze ambientali esistenti come le spiagge di ghiaia, la flora riparia, gli ambiti di nidificazione, le isole fluviali, gli argini ecc. oppure per gli elementi di valore storico culturale come gli elementi di architettura popolare e religiosa, le zone archeologiche, i manufatti di ingegneria idraulica ecc.

Il P.A.T. del Comune di Zevio ha attivato le seguenti importanti **azioni**:

‡ **Qualificazione del corridoio biologico del fiume Adige tra la frazione di S.Maria e il capoluogo con la protezione di zone ecologicamente, geologicamente faunisticamente e floristicamente interessanti soprattutto in corrispondenza delle sponde fluviali da rinaturalizzare in alcuni tratti;**

‡ **Tutela e protezione delle sponde fluviali, delle isole fluviali, della flora riparia, protezione delle spiagge sabbiose e ghiaiose;**

‡ **Qualificazione e collegamento dei sentieri e delle strade storiche in collegamento con gli ambiti adiacenti;**

‡ **Predisposizione di un insieme di percorsi pedonali/ciclabili lungo le due sponde del fiume al fine di formare la pista ciclabile Adriatica e collegamento delle piste ciclabili alla rete esistente;**

‡ **Mantenimento di itinerari di sponda anche con obiettivi didattici ed archeologici agrituristici;**

‡ **Recupero di edifici e strutture sull'Adige o comunque nell'ambito da utilizzarsi prevalentemente a scopo agrituristico e per il turismo ciclabile/sostenibile;**

‡ **Promuovere il territorio di Zevio nel nome della Callas anche un radicale intervento di riqualificazione del centro e dei luoghi di riferimento dove la Callas ha vissuto.**

6.7 - I Servizi a scala territoriale

Il Comune di Zevio è attrezzato nel **settore dell'istruzione** per rispondere alla sola fascia dell'obbligo scolastico; per le scuole secondarie superiori e per le specializzazioni professionali (con la sola presenza di un istituto professionale) la richiesta è oggi soddisfatta nel capoluogo provinciale, dotato di tutti i livelli superiori dell'istruzione.

Dal punto di vista qualitativo la situazione delle attrezzature scolastiche, tenendo conto dell'importante dinamica demografica di aumento della popolazione, è ad oggi sufficiente, ma comunque il PAT individua delle importanti aree a servizi per implementare tali attrezzature.

Nei **servizi alla persona** l'Amministrazione si sta adoperando da anni con la prossima realizzazione di un centro culturale nel comparto dell'ex municipio e il consolidamento degli impianti sportivi del capoluogo e del centro sportivo per il tiro a piattello esistente, Bridi a Perzacco. Di notevole importanza anche il consolidamento della Casa di Riposo esistente nel capoluogo. Con il nuovo strumento urbanistico l'amministrazione comunale si propone di individuare a ridosso del capoluogo un'area a servizi dove collocare un nuovo polo natatorio.

Pertanto con la redazione del P.A.T. sono state inserite le opportune azione per la successiva implementazione dei servizi pubblici:

‡ **Realizzazione del parco urbano dell'Adige;**

‡ **Realizzazione di aree verdi e piazzette nelle frazioni;**

‡ **Realizzazione nuovo istituto superiore a Campagnola;**

‡ **Realizzazione di un centro culturale nel comparto dell'ex municipio;**

‡ **Realizzazione nuovo polo natatorio nell'area già prevista a servizi nel capoluogo;**

‡ **Realizzazione nuovi impianti sportivi della frazione di S. Maria;**

‡ **Realizzazione di un'area per servizi e attrezzature pubbliche a cerniera tra il Capoluogo e S. Maria;**

‡ **Realizzazione di un'area attrezzata per la sosta di Camion e bus nei pressi del Capoluogo;**

‡ **Realizzazione di nuovo maneggio per ippoterapia a ridosso dell'argine dell'Adige in località Molino Rizzardi e di un centro ippico convenzionato a nord dell'Adige;**

‡ **Realizzazione di un centro ippico a nord del canale SAVA**

‡ **Nel tratto del canale di scarico S.A.V.A., realizzare aree attrezzate per la canoa;**

‡ **Consolidamento e ampliamento del centro sportivo per il tiro al piattello in località Bridi a Perzacco.**

6.8 - Progetti Strategici

La Legge Regionale del Veneto n. 11/2004, articoli 6, 7, 35, 36 e 37, consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la riqualificazione urbanistica ed individuare interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso accordi pubblico/privati, accordi di programma, perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Gli accordi convenzionali rientrano nella tipologia dei "programmi complessi" introdotti dalla legislazione nazionale come strumenti del governo del territorio che trasferiscono sul piano negoziale i rapporti tra soggetti pubblici e privati.

Durante la fase di concertazione sul documento preliminare sono emerse numerose proposte di soggetti privati intenzionati a realizzare interventi mediante accordo pubblico/privato; pertanto l'Amministrazione Comunale ha scelto di avvalersi dei nuovi strumenti legislativi in quanto considerati essenziali per garantire i principi generali di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Il PAT inoltre ha individuato una serie di comparti, più avanti illustrati, che per la loro posizione strategica o per le funzioni che si intende insediare, saranno oggetto di formazione di **Programmi Complessi** durante la fase di redazione del Piano degli Interventi.

In particolare il PAT ha individuato i seguenti comparti, la cui delimitazione è puramente indicativa e sarà precisata dallo specifico strumento di intervento, da attuare mediante:

- con Programma Integrato ai sensi dell'art. 19, comma f) della LR 11/04;
- con accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/04;
- con accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR11/04;
- dal P.I. nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

‡ **Comparto via Cà Sentieri** – caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti da riqualificare; si pone come area strategica per la buona visibilità commerciale data dalla presenza della SS 434 e la necessità di migliorare la viabilità esistente che può diventare uno degli accessi privilegiati al centro di San Giovanni (in accordo con quest'ultimo); le funzioni da insediare sono di tipo commerciale, direzionale, residenziale e servizi di scala territoriale.

‡ **Comparto Cava Bersane** – caratterizzato dalla presenza di una cava ancora attiva in fase di esaurimento; si pone come area di interesse produttivo, in continuità con la zona artigianale esistente di Campagnola, con valenze di tipo ambientale costituite dal possibile recupero e riqualificazione della cava; le funzioni da insediare sono di tipo produttivo e di servizio turistico legato alla valorizzazione della cava.

‡ **Comparto località Belvedere** – situato al margine comunale a completamento dell'abitato di Campagnola lungo il tracciato della ex strada statale; in considerazione della posizione e dei collegamenti viari si presta alla localizzazione di nuovi insediamenti commerciali e alberghieri; diventa strategico per l'Amministrazione comunale per il completamento della bretella viaria che collega la SS 434 con la SP 51 e quindi con la SS 12.

‡ **Comparti S. Maria Est** – è il naturale completamento dell'edificato di S. Maria verso Est e si caratterizza per la necessità di completare la rete della viabilità esistente con la ristrutturazione di via Boggiola e il prolungamento della stessa sino alla Ronchesana creando così un percorso preferenziale di accesso al centro capoluogo con il bypass di via Primo Maggio (vera spina centrale di S. Maria) che assumerà così dei connotati da vera strada urbana; le funzioni da insediare sono prettamente residenziali compresi i relativi servizi pubblici.

‡ **Comparti S. Maria Sud** – per il completamento dell'edificato nel comparto si è privilegiato la formazione di un programma complesso che vada a ridefinire la viabilità di accesso alla frazione di S. Maria da sud e che consideri la formazione del corridoio ecologico previsto dal PTRC adottato.

‡ **Comparto cerniera** – è il vero nucleo che salda il centro abitato di S. Maria con il Capoluogo di Zevio e che rappresenta un'occasione unica per la realizzazione in zona baricentrica quei servizi di scala comunale e territoriale che si renderanno necessari nella programmazione decennale (servizi scolastici, sportivi, fiera mercato, ecc.); le funzioni da insediare sono in parte residenziali e per la maggior parte a servizi pubblici.

‡ **Area impianti sportivi a nord del capoluogo** – il grande comparto che si sviluppa tra il margine edificato del capoluogo, lungo le arginature dell'adige sino all'abitato di S. Maria lungo la viabilità di gronda, diventa di strategica importanza per l'Amministrazione Comunale per la localizzazione di quei servizi pubblici (peraltro già individuati dal PRG) come il consolidamento del polo scolastico, il nuovo centro natatorio e il Parco dell'Adige.

‡ **Comparto ospedale** – nel pieno centro del capoluogo, a ridosso del presidio ospedaliero, è individuata un'area, da sempre lasciata a disposizione all'eventuale ampliamento dell'ospedale; con il riordino dei presidi ospedalieri l'USLL competente non ha programmi di investimento per l'ampliamento del presidio e quindi si ritiene di coinvolgere tale area all'interno di un programma complesso che utilizzi al meglio quest'area privata; le funzioni da insediare sono di tipo residenziali e a servizi pubblici.

‡ **Comparto cimitero capoluogo** – è un'altra area pregiata nel quadrante est del capoluogo a ridosso del cimitero comunale e della strada Ronchesana; la necessità di realizzare dei parcheggi a ridosso del centro con accesso diretto dalla viabilità di connessione, rende strategico, per l'amministrazione comunale, tale comparto; le funzioni da insediare sono di tipo residenziale e servizi pubblici.

‡ **Comparti Perzacco** – sono due comparti che vanno a completare il tessuto edilizio esistente della frazione e che sinora hanno avuto problemi di attivazione a causa del frazionamento delle proprietà; si ritiene che un programma complesso guidato dall'Amministrazione possa superare tale problema e dare una risposta alle esigenze manifestate dalla frazioni; le funzioni da insediare sono di tipo residenziale, anche con quote di edilizia residenziale pubblica, e servizi pubblici.

Il dimensionamento residenziale

Le aree previste dal PRG Vigente, inserite nel PAT come consolidato e non ancora completamente realizzate, generano una capacità insediativa di 1.541 abitanti, come di seguito riportato:

Denominazione Piano Attuativo	Volumetria residua	Destinazione residenziale (75%)	Abitanti insediabili (150/mc. ab.)
Zevio capoluogo - P. di L. Torresella	mc. 28.636	mc. 21.477	n° 143
Zevio capoluogo - P. di L. Via Nardelle	mc. 14.880	mc. 11.160	n° 74
Zevio capoluogo - P. di L. Monte Grappa	mc. 10.460	mc. 7.845	n° 52
S.Maria - P. di L. Curva S.Maria	mc. 27.913	mc. 20.935	n° 140
S.Maria - Piruea Temok	mc. 58.876	mc. 44.157	n° 294
Perzacco - P di L. S.Zeno	mc. 12.250	mc. 9.188	n° 61
Volon - P. di R. Via Capitello	mc. 4.755	mc. 3.566	n° 24
Bosco - P. di L. Il Bosco	mc. 7.200	mc. 5.400	n° 36
Campagnola - P. di L. P.R.C.B.	mc. 29.933	mc. 22.450	n° 150
Campagnola - U.T.I. 5-6-8	mc. 95.494	mc. 71.620	n° 477
PEEP Volon	mc. 11.000	mc. 8.250	n° 55
Zevio capoluogo - P. di L. Ciresare	mc. 6.900	mc. 5.175	n° 35
SOMMANO	mc. 308.297	mc. 231.223	n° 1.541

La capacità insediativa è calcolata dividendo per 150 (mc/ab) il volume teorico previsto dagli interventi già convenzionati del PRG vigente, tuttora in corso di realizzazione e che il PAT ha classificato all'interno del consolidato.

Per quanto riguarda il calcolo della capacità insediativa teorica occorre effettuare alcune precisazioni:

1) le NTA del PRG vigente prevedono che, per la zona C2, siano consentite trasformazioni territoriali per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza (commerciali, direzionali, artigianali ecc).

2) La possibilità di insediamento di attività complementari alla residenza permette di sostenere che una quota parte del volume previsto nei PUA di PRG e pari al 25%, possa venire sottratta alla funzione residenziale, di conseguenza la capacità insediativa residua risulta di 231.222 mc corrispondenti a 1.541 abitanti teorici.

3) le NTA del PAT, all'art. 3.1.3, prevedono per il settore residenziale una volumetria di progetto pari a 450.000 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo turistico pertanto, anche in questo caso, si stima che il 25% di tale volume sia destinato a funzioni diverse da quella residenziale. A seguito di tali considerazioni la volumetria a specifica destinazione residenziale sarà di 337.500 mc corrispondenti a 2.250 abitanti teorici.

Riassumendo:

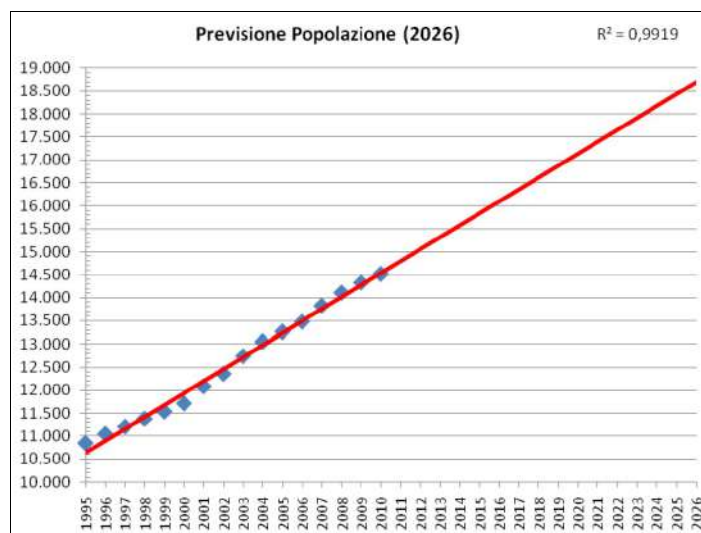
Carico insediativo aggiuntivo

ATO	SUPERFICIE Km ²	ABITANTI ESISTENTI (al 31.12.2010)	ABITANTI INSEDIABILI CONSOLIDATO	RESIDENZIALE mc.	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT			
					ABITANTI TEORICI. (75%)	COMMERCIALE TURISTICO slp mq.	DIREZIONALE slp mq.	PRODUTTIVO sf mq.
1	7,99	226		2.000	10	300		1.000
2	13,73	10.038	803	330.000	1.650	25.000	10.000	75.000
3	10,40	860		50.000	250	15.000	5.000	100.000
4	2,92	2.041	622	38.000	190	30.000	5.000	50.000
5	19,90	1.357	116	30.000	150	5.000		5.000
TOTALE	54,94	14.522	1.831	450.000	2.250 (150 mc/ab)	75.300	20.000	231.000

Aree a standards

ATO	ABITANTI				STANDARDS (esclusi servizi aree produttive)			
	Esistenti n.	Insestabili consolidato n.	Progetto n.	Totale n.	Esistenti mq.	Progetto mq.	Totale mq.	Mq./ab.
1	226	0	10	237	0	10.690	10.690	45,11
2	10.038	803	1.650	12.493	332.290	151.000	483.290	38,68
3	860	0	250	1.113	24.680	40.000	64.680	58,11
4	2.041	622	190	2.853	145.880	44.600	190.480	66,76
5	1.357	116	150	1.628	21.220	16.000	37.220	22,86
TOTALE	14.522	1.541	2.250	18.313	524.070	262.290	786.360	42,94

Tali strategie pianificatorie trovano fondamento nel trend di crescita della popolazione e nella previsione di incremento al 2022 (durata di validità del PAT, a partire dall'approvazione definitiva stimata tra fine 2011 ed inizio 2012) di circa 3.700 abitanti ottenuta attraverso l'interpolazione lineare (funzione di regressione lineare) dei dati di popolazione dal 1995 al 2010. Considerando inoltre che occorrerà aspettare l'approvazione dei successivi Piani degli Interventi per avere effettivamente nuove aree di espansione, si può presumere che il limite temporale di previsione di incremento demografico possa essere traslato in avanti di circa 4 anni rispetto al 2022, anno in cui può ancora essere approvato l'ultimo PI che avrà durata massima di 5 anni e permetterà di completare il carico insediativo complessivo nel 2026 con 18.300 abitanti.



L'affidabilità di una linea di tendenza è maggiore se R^2 è 1 o un valore prossimo, nel nostro caso è pari a 0,99 pertanto la previsione risulta statisticamente affidabile tenuto conto dell'intervallo di dati relativo ad una serie di 15 anni.

LE CRITICITÀ EMERSE NELLA GESTIONE DELLO STRUMENTO GENERALE

Nella gestione del nuovo strumento urbanistico generale e dalla partecipazione dei cittadini alla programmazione urbanistica sono emerse le seguenti criticità:

- Il PAT approvato ha individuato una molteplicità di comparti di espansione da attuare mediante “Programmi complessi” con accordi convenzionati così come introdotti dalla legislazione nazionale come strumenti del governo del territorio che trasferiscono sul piano negoziale i rapporti tra soggetti pubblici e privati. Tali opportunità erano emerse durante la fase di concertazione con numerose proposte di soggetti privati intenzionati a realizzare interventi mediante accordo pubblico/privato. Con il protrarsi della crisi economica che ha interessato pesantemente il comparto edilizio sono venuti meno i presupposti sui quali era basata questa specifica azione di governo del PAT e molte delle iniziative proposte sono state accantonate.
- Inoltre sullo stesso tema la Commissione VAS con parere n. 58 del 13/10/2011 ha inserito la presente prescrizione: *“Relativamente ai Contesti per la realizzazione di programmi complessi, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità”*. Inoltre il Piano degli Interventi *“dovrà essere sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità”*.
- La VINCA allegata al PAT non ha analizzato le aree residenziali con l’obiettivo di dare efficacia alla fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B (interventi esterni ai siti), dell’Allegato A della DGR n. 3172/2006 e pertanto la maggior parte degli interventi anche residenziali deve sottoporsi a Verifica.
- Con DGR n. 236 del 3 marzo 2015 (BUR n. 26 del 17 marzo 2015) la Regione Veneto ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
- Con DCR n. 62 del 30 giugno 2020 la Regione Veneto ha approvato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).
- E' stato pubblicato in G.U. n. 29 del 4/02/2022 l'avviso di Adozione ed è entrato in vigore l'aggiornamento e revisione 2021-2027 del Piano di

Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), strumento che ha provveduto ad una ricognizione con mappatura del Rischio e del Pericolo per i territori. La strumentazione è stata aggiornata e risulta approvata con D.P.C.M. Del 1/12/2022 pubblicato in GU n. 31 del 07/02/2023. Tale disposizione prevede gli adempimenti per tutti gli strumenti dei territori interessati.

ATTUAZIONE DEL P.A.T.

I PIANI DEGLI INTERVENTI E VARIANTE N. 2 AL PAT APPROVATI

Il Documento Programmatico del Sindaco, previsto all'art. 18 della L.R. n. 11/2004, è stato presentato all'Assemblea Consigliare in data 07/05/2013; con tale documento è stato illustrato il percorso di formazione del 1° Piano degli Interventi che è stato suddiviso in fasi:

1^ FASE di allineamento del P.R.G: vigente completa di:

- Aggiornamento della CTRN con i nuovi interventi e piani attuativi;
- Allineamento del PRG vigente con i vincoli e le previsioni urbanistiche del PAT;
- Verifica e stralcio dei comparti edificatori previsti dal PRG vigente e non confermati con il PAT;
- Verifica e riclassificazione delle zone territoriali omogenee, delle destinazioni d'uso e dei parametri stereometrici dei singoli comparti previsti dal vigente PRG e confermati dal PAT;
- Verifica ed aggiornamento dell'impianto normativo vigente con le Norme Tecniche Operative;
- Revisione completa della normativa del centro storico secondo i 5 gradi di protezione fissati dal PAT e eliminazione completa delle UMI e degli altri interventi coordinati.

La 1^ Fase del 1° Piano degli Interventi si è già svolta e conclusa con l'approvazione del Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 28/02/2013.

2^ FASE di sviluppo della pianificazione urbanistica mediante perequazione:

- Predisposizione delle linee guida per la perequazione urbanistica e avvio di procedura di evidenza pubblica per il recepimento di proposte da parte dei privati;
- Selezione delle proposte avanzate dai privati e inserimento nel PI mediante accordo di pianificazione o intervento diretto delle iniziative coerenti con il PAT approvato;
- Calcolo del contributo perequativo da riconoscere all'Amministrazione Comunale.

La 2^a fase del Piano degli Interventi si è svolta con il seguente percorso:

- Illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale;
- Avvio della fase di consultazione e concertazione;
- Determinazione dei criteri per l'applicazione della perequazione con apposita deliberazione della Giunta Comunale;
- Esame delle richieste pervenute e individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PAT;
- Selezione delle richieste puntuali e redazione di specifica scheda norma;
- Selezione delle proposte di formazione di Accordo di Pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e redazione di specifica scheda norma;
- Adozione del Piano degli Interventi con deliberazione n. 96 del 12/12/2013;
- Esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS e Valutazione di incidenza ambientale degli interventi di variante con Parere della Commissione VAS n. 143 del 24/06/2014;
- Acquisizione parere sanitario ULS per riduzione delle fasce di rispetto dei cimiteri del Capoluogo e di Santa Maria;
- Verifica di compatibilità idraulica degli interventi con parere Consorzio Alta Pianura Veneta prot. 1373 del 28/01/2014, del Consorzio di Bonifica Veronese prot. 20798 del 18/12/2013 e della Sezione Bacino idrografico Adige Po di Verona prot. 99356 del 06/03/2014;
- Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione finale del PI 2^a fase con deliberazione del C.C. n. 75 del 28/07/2014.

3^a FASE di ulteriore sviluppo della pianificazione urbanistica mediante perequazione:

- Illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale;
- Avvio della fase di consultazione e concertazione;
- Determinazione dei criteri per l'applicazione della perequazione con apposita deliberazione della Giunta Comunale;
- Esame delle n. 31 manifestazioni di interesse pervenute e individuazione delle n. 10 ritenute ammissibili e immediatamente eseguibili, oltre a modifiche, correzioni, integrazioni cartografiche e/o normative;

- Adozione del PI 3^a fase con delibera del C.C. n. 9 del 26/02/2015;

- Acquisizione dei pareri in ordine alla Compatibilità Idraulica del Consorzio di Bonifica Veronese, prot. n. 3443 del 24/02/2015, e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste della Regione Veneto, prot. n. 10564 del 11/03/2015;

- Acquisizione del parere con prescrizioni della Commissione Regionale V.A.S., pervenuto in data 15/12/2015 al Prot. n. 22472, in ordine alla verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e V.Inc.A. del PI 3^a fase, dal quale risulta la non assoggettabilità a V.A.S. dello strumento urbanistico;

- Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione finale del PI 3^a fase con deliberazione del C.C. n. 2 del 28/01/2016.

4^a FASE di ulteriore sviluppo della pianificazione urbanistica mediante perequazione:

- Illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale con delibera del C.C. n. 51 del 09/06/2015;

- Avvio della fase di consultazione e concertazione;

- Determinazione dei criteri per l'applicazione della perequazione con apposita deliberazione della Giunta Comunale;

- Adozione del PI 4^a fase con delibera del C.C. n. 3 del 28/01/2016;

- Acquisizione dei pareri in ordine alla Compatibilità Idraulica del Consorzio di Bonifica Veronese, prot. n. 2267 del 04/02/2016, e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste della Regione Veneto, prot. n. 4231 del 01/03/2016, nonché attestazione di Compatibilità al Piano Territoriale Provinciale (P.T.C.P.) da parte della Provincia di Verona, al prot. n. 13619 del 07/07/2016;

- Acquisizione del parere con prescrizioni della Commissione Regionale V.A.S. n. 27 del 07/03/2017 con allegato parere V.Inc.A. pervenuto in data 23/03/2017 con prot. n. 6137, in ordine alla verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e V.Inc.A. del PI 4^a fase, dal quale risulta la non assoggettabilità a V.A.S. dello strumento urbanistico;

- Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione finale del PI 4^a fase con deliberazione del C.C. n. 24 del 26/04/2017.

Variante n. 5 al PI con la previsione di dare risposte immediate alle numerose istanze a carattere puntuale e di modesta portata oltre che “allineare” la disciplina al nuovo Regolamento Edilizio:

- Illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale con delibera del C.C. n. 39 del 31/07/2019;

- Avvio della fase di consultazione e concertazione che ha portato all'illustrazione del Documento del Sindaco delibera del C.C. n. 80 del 14/12/2020 6^a Fase , questo in funzione anche delle nuove istanze e necessità emerse durante gli incontri;

- Determinazione dei criteri per l'applicazione della perequazione con apposita deliberazione della Giunta Comunale;

- Acquisizione dei pareri in ordine alla Compatibilità Idraulica del Consorzio di Bonifica Veronese, prot. n. 5910 del 24/05/2022, Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, prot. n. 359433 del 12/08/2022, e della Direzione Difesa del Suolo – UO Genio Civile di Verona, prot. n. 382770 del 30 agosto 2022;

- Adozione del PI 5^a fase con delibera del C.C. n. 27 del 26/05/2022

- Acquisizione del parere con prescrizioni della Commissione Regionale V.A.S. n. 60 del 12 aprile 2023 con allegata Relazione Istruttoria Tecnica per la Valutazione di Incidenza Ambientale n. 5/2023, dal quale risulta la non assoggettabilità a V.A.S. dello strumento urbanistico;

- Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione finale del PI 5^a fase con deliberazione del C.C. n. 45 del 12/07/2023.

Inoltre è da porre attenzione per la continua evoluzione della disciplina superiore, in particolare l'entrata in vigore della L.R. n. 14/2017 ha obbligato l'amministrazione alla redazione di una variante al PAT con la quale è stata approvata la Variante n. 2 con DCC n. 70 del 24/11/2020 ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004” ed alla DGR n. 668 del 15/05/2018 “Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017”.

La Variante al PAT n. 2 ha recepito la quantità di “Consumo di suolo” concessa dalla Regione Veneto e che per Zevio ammonta a mq 266.300 individuando le modalità di controllo e monitoraggio dei Piani degli Interventi.

ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO

Il PAT vigente determinava i seguenti obiettivi di sviluppo su base decennale:

- S.A.U. massima trasformabile = mq. 594.165,00 (limite di legge)
- Carico insediativo aggiuntivo residenziale = mc. 450.000,00
- Carico insediativo aggiuntivo produttivo = mq. 231.000,00 (sf)
- Carico insediativo aggiuntivo terziario = mq. 95.300,00 (slp).

La variante n. 2 al PAT ha recepito il quantitativo di suolo all'art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola delle NT_PAT determinando

- il quantitativo pari a mq. 266.300,00.

Con l'attività svolta in questi anni nei quali sono stati sviluppati 5 Piani degli Interventi, sono stati monitorati i seguenti dati relativi alla pianificazione:

	PAT	PI vigente		Incid.
		utilizzo	residuo	
SAU	mq. 594.165,00	Mq 195.411,00	Mq 195.411,00	32,88%
Carico insediativo aggiuntivo residenziale	mc. 450.000,00	Mq 184.666,00	Mq 265.334,00	41,03%
Carico insediativo aggiuntivo produttivo	mq. 231.000,00	Mq 25.085,00	Mq 205.915,00	10,86%
Carico insediativo aggiuntivo terziario - Turistico	mq. 75.300,00	Mq 28.733,00	Mq 46.567,00	38,16%
Carico insediativo aggiuntivo terziario - Direzionali	mq. 20.000,00	-	mq. 20.000,00	-
Suolo LR n. 14/2017	mq. 266.300	mq 10.853,00	Mq 253.447,00	4,07%

In merito alla dotazione delle aree a standard i dati rilevati sono i seguenti:

	esistenti	progetto	totale	Mq/ab
PAT	Mq 524.070,00	Mq 262.290,00	Mq 786.360,00	42,94%
PI 5 vigente	Mq 925.068,00	Mq 20.310,00	Mq 945.378,00	60,82%

La grande differenza dei dati suddetti è giustificata da:

- i diversi strumenti di pianificazione che “leggono” il territorio con modalità diverse e tempi dilatati;
- l'analisi effettuata dal PAT non teneva conto delle aree a servizi in ambiti produttivi
- l'analisi effettuata dal PI attraverso il monitoraggio ha rilevato anche le aree a servizi derivanti dagli ambiti di PUA collaudati e le aree cedute al patrimonio.

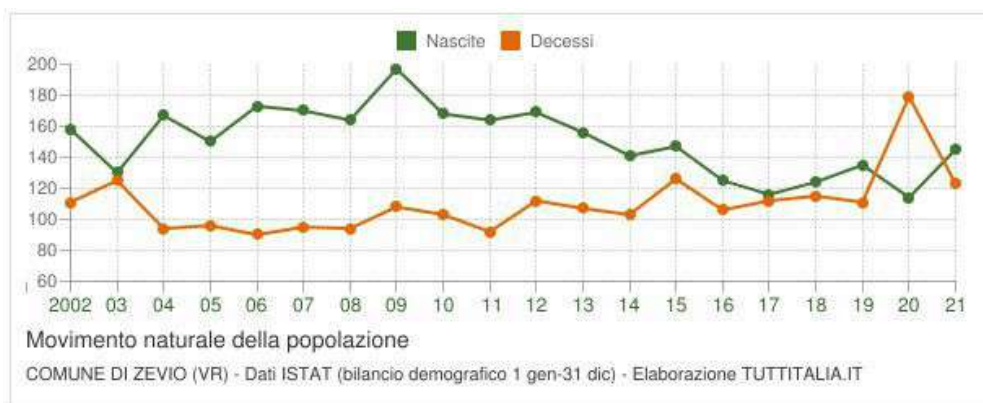
In considerazione dei dati esposti, con la presente Variante al PAT verrà proposta un'adeguata analisi per la ridefinizione del dimensionamento alla luce delle mutate necessità di sviluppo.

Inoltre, in considerazione degli sviluppi delle discipline superiori, in particolare per l'applicazione delle verifiche ambientali, si procederà con una rilettura delle strategie e rimandando alle fasi “operative” del Piano degli Interventi ulteriori approfondimenti per la scala di dettaglio.

INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO

La dinamica della popolazione del Comune di Zevio è caratterizzata da un aumento della popolazione nel lungo periodo che ha portato i residenti dai 12.084 del 2001, ai 15.588 rilevati a giugno 2023.

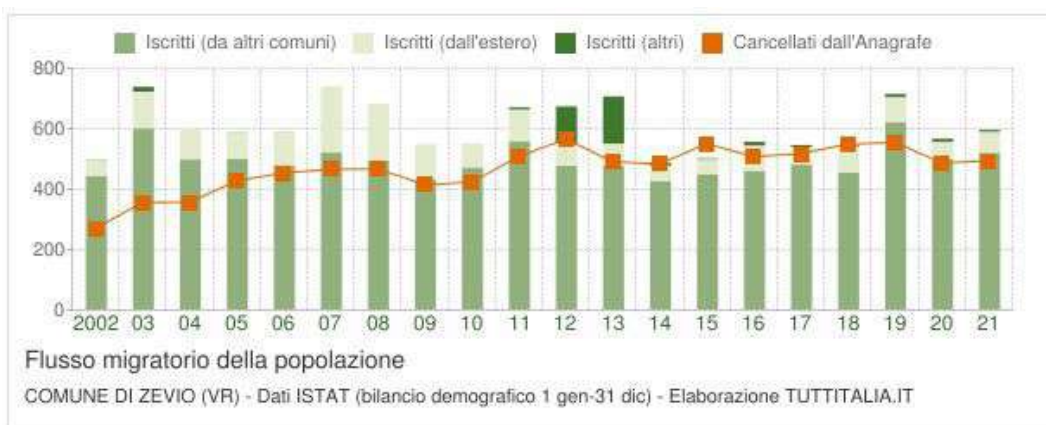
Va anche messo in evidenza che il saldo naturale dal 2002 è sempre risultato positivo, come si può vedere dal grafico e dalla tabella successiva, tranne tra il 2019 e il 2021, anni evidentemente influenzati dagli effetti della pandemia.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2023.

anno	Bilancio demografico	nascite	Variaz.	decessi	variaz	Saldo naturale
2002	1/01 – 31/12	158	-	111	-	+47
2003	1/01 – 31/12	10	-28	125	+14	+5
2004	1/01 – 31/12	167	+37	94	-31	+73
2005	1/01 – 31/12	150	-17	96	+2	+54
2006	1/01 – 31/12	173	+23	90	-6	+83
2007	1/01 – 31/12	170	-3	95	+5	+75
2008	1/01 – 31/12	164	-6	94	-1	+70
2009	1/01 – 31/12	197	+33	108	+14	+89
2010	1/01 – 31/12	168	-29	103	-5	+65
2011	1/01 – 31/12	164	-4	92	-11	+72
2012	1/01 – 31/12	169	+5	112	+20	+57
2013	1/01 – 31/12	156	-13	107	-5	+49
2014	1/01 – 31/12	141	-15	103	-4	+38
2015	1/01 – 31/12	147	+6	126	+23	+21
2016	1/01 – 31/12	125	-22	106	-20	+19
2017	1/01 – 31/12	116	-9	112	+6	+4
2018	1/01 – 31/12	124	+8	115	+3	+9
2019	1/01 – 31/12	135	+11	111	-4	+24
2020	1/01 – 31/12	114	-21	179	+68	-65
2021	1/01 – 31/12	145	+31	123	-56	+22
2022	1/01 – 31/12	134	-11	128	5	6
2023 giugno	1/01 – 31/12	53	-	65	-	-

Per quanto riguarda inoltre i flussi migratori vediamo un andamento positivo. Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Zevio negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.



Anno 01/01 31/12	iscritti			cancellati			Saldo migratorio con l'estero	Saldo migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	Altri iscritti	PER altri comuni	PER estero	Altri cancell.		
2002	441	54	1	262	8	0	+46	+226
2003	599	121	16	342	11	3	+110	+380
2004	496	101	0	345	8	4	+93	+240
2005	497	87	1	397	12	18	+75	+158
2006	477	107	1	438	11	5	+96	+131
2007	519	219	0	443	19	4	+200	272
2008	492	189	0	436	19	12	+170	+214
2009	431	115	0	379	30	6	+85	+131
2010	468	80	0	393	23	7	+57	+125
2011	557	104	7	452	48	8	+56	+160
2012	475	73	123	436	62	68	+11	+105
2013	476	72	156	357	84	50	-12	+213
2014	425	50	9	376	85	23	-35	0
2015	446	50	3	470	63	17	-13	-51
2016	457	85	12	421	72	15	+13	+46
2017	479	58	6	414	58	45	0	+26
2018	452	86	4	461	59	29	+27	-7
2019	620	82	10	474	39	42	+43	+157
2020	497	57	10	425	29	33	+28	+77
2021	518	69	6	442	34	17	+35	+100
2022	511	83	2	477	24	14	+59	+81
2023 giugno	299	32	4	290	12	12	-	-

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CARATTERI FISICI

La superficie territoriale del Comune di Zevio è pari a 55 Km² e confina a Nord e a Ovest con S. Giovanni L., S. Martino Buon Albergo, Caldiero, Belfiore, a Est con il Comune di Ronco all'Adige, a Sud con i Comuni di Oppeano e di Palù.

Presenta un aspetto pianeggiante tipico della Media Pianura veronese.

L'altitudine è compresa tra 43 m s.l.m. nella parte ovest e 22 m s.l.m. nella parte sud-est.

Il sistema idrografico è costituito dal Fiume Adige che lo attraversa per un breve tratto a nord.

Zevio è posto a circa 4 Km in linea d'aria dell'antica strada romana "Postumia" in stretta connessione con un vasto sistema legato agli agri centuriati in particolare all'"Agro Veronese".

È posto nelle strette vicinanze della Bonifica delle Grandi Valli Veronesi, territorio caratterizzato dalla presenza di fortificazioni e bastioni e torrette a testimonianza della rilevante valenza difensiva che questa vasta area paludosa ha rivestito.

Interessanti sono le strutture sviluppatesi tra l'area delle Grandi Valli che rappresenta ancora oggi la più vasta distesa libera della pianura veneta e l'argine destro del fiume Adige.

Dall'analisi della giacitura del sito e dell'andamento dei rilievi Zevio, risulta caratterizzato dall'appartenenza alla pianura che degradando dal massiccio del Baldo giunge sino alla Pianura Padana.

La giacitura del territorio si presenta altresì caratterizzata dalla profonda incisione costituita dal corso del fiume Adige, frattura ed elemento fisico di primaria importanza che taglia a nord il territorio comunale. Parallelamente al corso del fiume corre il canale artificiale SAVA di alimentazione della centrale idroelettrica.

Le caratteristiche climatiche sono dedotte dai dati registrati presso la stazione di Verona-Villafranca. Le precipitazioni medie annue ammontano a circa 822 mm, i minimi mensili si hanno nei mesi di Gennaio, Febbraio e Agosto, i massimi mensili si hanno nei mesi di maggio e giugno seguiti da ottobre e novembre. La temperatura media annua è di 12.2 °C con valori massimi nel mese di luglio di 28.4°C e minimi nel mese di gennaio di -3.9°C.

Immediatamente a Nord del Comune si colloca l'Autostrada Serenissima, la strada statale n. 11 Padana Superiore, la ferrovia Milano-Venezia; a Ovest la statale n. 12 Abetone-Brennero e la ferrovia Verona-Bologna; a Sud la SS. 434 Verona-mare. Per la sua collocazione territoriale caratterizzata dalla vicinanza a grosse infrastrutture di comunicazione, il territorio può essere considerato in una situazione ottimale, in stretta connessione con i principali assi di comunicazione ed in stretta relazione con l'influente polo urbano costituito dalla città di Verona. La sua collocazione territoriale costituisce lo sbocco naturale di tutta l'area comprensoriale sopradescritta verso la strada statale 11 Padana Superiore; la strada provinciale Ronchesana che da un lato si raccorda con la S.P. S.Bonifacio-Legnago e dall'altro giunge fino a Verona, attraversando tutto l'abitato di Zevio, raccoglie i flussi di traffico e di relazioni dell'interno bacino orientale del

comprensorio, la superstrada n. 434 e la provinciale per Lavagno-Oppeano raccolgono buona parte dei flussi relativi al bacino delle grandi valli veronesi.

EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI

Gli storici concordano nell'affermare che le origini di Zevio sono molto lontane: si tratterebbe, infatti di uno dei più antichi *pagus* della provincia veronese, molto probabilmente conosciuto ed abitato dai Veneti, o *Henneti*. Ritrovamenti romani lungo la strada Ronchesana confermano che già esisteva un collegamento lungo il corso dell'Adige.

La posizione e la conformazione di Zevio spiegano motivi e modalità del suo sviluppo. Con lo scopo di difendere le città e le borgate nei passi obbligati, venivano elevati nel corso del medioevo i castelli, attorno ai quali le persone si ritenevano più sicure e protette, quindi a poco a poco si popolavano. In tal modo deve essersi composto anche il nucleo originario di Zevio. Le prime case furono costruite a ridosso del castello eretto in sito elevato, nel tratto più esteso del fiume, là dove questo formava due rami, nel posto più largo dalla sorgente alla foce, dove l'acqua correva meno profonda ed il corso fluviale era più facilmente guadabile e transitabile.

Se numerosi sono gli antichissimi resti archeologici di Zevio romana, non è di poco conto nemmeno la documentazione scritta che risale agli albori del regno Italico: un diploma di Berengario datato 4 settembre 920, ad esempio accenna al castello, più volte distrutto e ricostruito a seguito di eventi bellici.

L'Adige, in questo periodo e per tutta l'antichità costituì per Zevio la principale via di comunicazione e di transito. Sulle sue rive si sviluppavano strette piste molto rudimentali, calpestate dai buoi e dai cavalli adibiti al traino delle barche da carico, da cui il nome della corte ancora attualmente detta "*bò de nae*" (buoi da nave).

Nel 1637 venne edificata la chiesa di S.Toscana, nel luogo dove la tradizione ritiene avesse domiciliato la santa. Circa nel 1700 quella parte del Castello che ancora rimaneva veniva ridotta a civile abitazione dai conti Sagramoso. Appartenne nel primo tempo alla nobile famiglia Sacchetto poi ai Lendinara, ai conti Sagromoso e dopo costoro, al Comune.

Nella mappa di fine '700 (vedi allegato) risulta già delineata la struttura urbana del capoluogo con il castello, Piazza santa Toscana e le principali vie di

distribuzione del centro storico. Inoltre risultano già delineate le strutture urbane della frazione di S.Maria, Volon e Perzacco.

Nel 1818 la Provincia era divisa in 12 distretti; Zevio rappresentava un capo distretto con 5 Comuni: Isola Rizza, Palù, Oppeano, Ronco e San Giovanni Lupatoto. Il 14 Luglio 1842 veniva inaugurata la monolitica colonna con la statua di S.Toscana. Nel 1848 venne fondato l'ospedale Chiarenzi che sino ai giorni nostri è stato gradualmente ampliato e consolidato. Il 21 Settembre 1850, prese stanza in Zevio un nucleo di gendarmeria austriaca.

Zevio cessò di essere sede di Pretura nel 1824 e di commissariato nel 1853.

Nel 1880 fu inaugurato il ponte di ferro Ponte Perez e questa realizzazione favorì il traffico delle merci e le comunicazioni con le località vicine.

Con la ricostruzione post bellica si diede impulso alle attività produttive e nel 1951 con la riapertura del Ponte sull'Adige si arrivò a una completa normalizzazione delle comunicazioni e del commercio. Nello stesso periodo nascevano i primi consorzi ortofrutticoli a servizio delle coltivazioni ad ortaggi, ma soprattutto dei frutteti di mele che si stavano allargando a vista d'occhio.

Nel 1959 entra in servizio l'impianto idroelettrico S.A.V.A con la realizzazione di grandi opere sul territorio lungo il canale quali presa d'acqua, diga, centrale elettrica e canale di scarico.

La costruzione del nuovo ponte sull'Adige in prossimità di Perzacco, inaugurato nel 1977, ha sensibilmente favorito le comunicazioni per la zona sud-est del territorio di Zevio.

CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO AGRARIO

Il comune di Zevio sorge in una zona pianeggiante pressoché al centro della provincia di Verona ed è caratterizzato dalla presenza di terreni dalle evidenti origini fluviali, vedasi a questo proposito, la vicinanza al fiume Adige. Le piene e le esondazioni del suo corso hanno plasmato il territorio, che si presenta piatto e omogeneo, dove gli unici elementi di interruzione sono costituiti dalla presenza di una fitta rete di canali e di scoli.

Il Comune inoltre è posto nelle strette vicinanze della Bonifica delle Grandi Valli Veronesi, territorio caratterizzato dalla presenza di fortificazioni, bastioni e torrette

a testimonianza della rilevante valenza difensiva che questa vasta area paludosa ha rivestito nei secoli.

Interessanti sono le strutture sviluppatesi tra l'area delle Grandi Valli che rappresenta ancora oggi la più vasta distesa libera della pianura veneta e l'argine destro del fiume Adige.

I siti quali Zevio, che qui si susseguono con continuità, presentano stretti legami con la presenza fluviale racchiudendo al loro interno funzioni connesse con la navigazione e la difesa delle acque mediante opere idrauliche che ospitano attività produttive legate allo sfruttamento dell'acqua come forza motrice. L'ambito nella sua parte più a nord, quello occupato cioè dal Fiume Adige, che scorre per buona parte pensile rispetto al piano campagna, presenta una sostanziale integrità generale sia delle aziende che del paesaggio, salvo qualche raro caso dove la frammentazione è più evidente.

Elemento dominante del paesaggio agrario è costituito dalla diffusa presenza delle colture arboree quali il melo, che riveste una notevole estensione, garantita dal fatto che qui i terreni presentano le migliori attitudini culturali alle quali vengono abbinate altrettanto competitive tecniche agronomiche.

Notevole anche il patrimonio di edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale costituito nelle sue espressioni più rilevanti dalle "corti rurali". Sono elementi particolarmente interessanti in quanto testimoniano con la loro capillare presenza il pieno possesso del territorio comunale già dal primo seicento.

Rilevanti sono anche le testimonianze archeologiche, date dal fitto reticolo di paloalvei corrispondenti ad altrettanti rami del fiume Adige, il complesso sistema delle Reti Idrauliche Storiche e la Zona Archeologica individuata all'interno dell'area di tutela paesaggistica relativa all'ambito naturalistico costituito dal Fiume Adige ed il suo sistema arginale.

Nonostante le recenti trasformazioni culturali, l'intero ambito afferente al Comune di Zevio ha conservato una grande visione paesaggistica d'insieme con vaste aree intensamente coltivate che costituiscono la dominante territoriale, alla quale si associa il complesso sistema dato dal patrimonio edilizio storico rurale delle strade bianche, alle opere e strutture legate alla bonifica che assumono un netto risalto paesaggistico dal rilevante interesse storico.

L'assetto del territorio agricolo di Zevio, ha subito nel corso degli ultimi decenni l'imponente impronta di una società che ha assunto connotati sempre più

differenziati e nella quale sono intervenute con ruolo sempre più importante necessità estranee al settore primario. Conseguentemente è lievitato il consumo di suolo a scopi residenziali extragricoli coinvolgendo molte strutture agrarie e modificando il paesaggio, ciò è avvenuto spesso a scapito di risorse non rinnovabili quali risultano essere i terreni agrari produttivi.

Da qui la necessità di prevedere interventi finalizzati alla tutela del territorio in generale e degli ambiti economico agrari più produttivi e socialmente più utili. La problematica legata alla pianificazione territoriale evidenzia in questi anni fenomeni che tendono a modificare continuamente le tendenze da luogo a luogo e da settore a settore, in particolare l'abbandono delle campagne e soprattutto l'abbandono del mondo rurale da parte di ampi settori della popolazione agricola è accompagnato da una sempre maggiore richiesta di spazi per lo sviluppo di centri residenziali di strutture produttive e di comunicazione concentrate in aree spesso congestionate. Si pone pertanto la necessità di conservare l'integrità del territorio stabilendo una continua modifica dell'equilibrio fra uomo-territorio.

L'attività primaria deve essere intesa in modo diverso in rapporto all'ambiente circostante, non più mera fonte di beni destinati alla sussistenza, ma sede di processi di tutela del territorio in una equilibrata simbiosi tra le diverse esigenze.

Una menzione particolare va rivolta alla presenza sul territorio comunale di una rete di aziende per allevamenti avicoli che a seguito dell'incertezza del mercato dovuta al fenomeno dell'aviarica, necessita di un approfondimento conoscitivo e progettuale nell'ambito del P.A.T..

INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Dal punto di vista geologico-geomorfologico il territorio comunale di Zevio è interessato da forme di accumulo originate dai principali processi fluviali e fluvioglaciali che hanno modellato negli anni l'alta pianura veronese. La natura, l'intensità e lo stadio evolutivo raggiunto in passato dai processi suddetti, consentono oggi, attraverso il riconoscimento sul territorio delle forme, dei lineamenti e dei caratteri geoidrologici, la classificazione delle diverse aree della pianura in unità idrogeologiche distinte.

In particolare la pianura veronese è formata da tre unità idrogeologiche principali:

- il conoide antico dell'Adige con tracce di canali intrecciati anche molto grandi;
- il piano di divagazione dell'Adige che ha inciso sul conoide scavando scarpate alte fino a 14 metri;
- la pianura alluvionale recente dei Fiumi Adige, Po e dei corsi d'acqua locali.

La prima unità geomorfologica del conoide è costituita da alluvioni ghiaiose e sabbiose del bacino dell'Adige. Questi depositi occupano una vasta fascia che va dalle pendici dei Lessini e della cerchia morenica del Garda, fino alla linea delle risorgive.

Il piano di divagazione si trova all'interno della prima unità ed è definito da scarpate piuttosto evidenti che decrescono in altezza da NO verso SE. Al suo interno i litotipi presenti sono per lo più di origine sabbiosa e sabbioso-limosa.

La pianura alluvionale recente, che costituisce la parte meridionale della pianura è caratterizzata dalla presenza di litologie limo-sabbiose e limo-argillose. I limi litologici sono relativamente arbitrari poiché le granulometrie sfumano le une nelle altre anche per parecchie centinaia di metri, rendendo difficoltoso porre un limite definitivo.

La situazione geologico-stratigrafica descritta si riflette nella situazione idrogeologica e, soprattutto nella fascia dell'alta pianura corrispondente alla prima unità geomorfologica, i caratteri granulometrici dei depositi e la presenza dell'Adige, consentono l'esistenza di abbondanti risorse idriche sotterranee. In questa ampia fascia esistono condizioni di acquifero freatico indifferenziato per oltre 100 metri di profondità mentre verso est alcune intercalazioni limo-argillose tendono a scomporre l'acquifero freatico in un sistema multifalda.

La profondità della superficie piezometrica è molto variabile ed assume i maggiori valori al limite settentrionale dell'alta pianura (50-70 ml. a Bussolengo), diminuendo progressivamente verso Sud e Sus-Est (circa 10-15 ml., a Dossobuono; 4-5 ml. a Villafranca, Cà di David, San Giovanni Lupatoto, 3-4 ml. a Zevio) ed affiorando in superficie lungo la fascia delle risorgive, alimentando in tal modo la rete idrografica secondaria.

La portata complessiva dei fontanili varia normalmente tra 8-10 mc/sec. (magra) e 15-17 mc/sec. (piena). A sud della fascia delle risorgive, il sottosuolo

inizia a differenziarsi in più falde sovrapposte assumendo le caratteristiche di un acquifero multifalda con falde in pressione.

I principali fattori di alimentazione delle falde della pianura sono l'Adige, gli apporti meteorici e l'infiltrazione delle acque irrigue. Primo in ordine d'importanza è ovviamente il fiume Adige, che scarica nei depositi alluvionali della pianura la potente falda di subalveo dei depositi in fondo della Val Lagarina. La stretta connessione esistente tra fiume e falda freatica, è confermata dal confronto tra il regime del Fiume Adige e quello della falda stessa che mostra oscillazioni del tutto analoghe, ma sfasate temporalmente in base alla distanza dal fiume stesso.

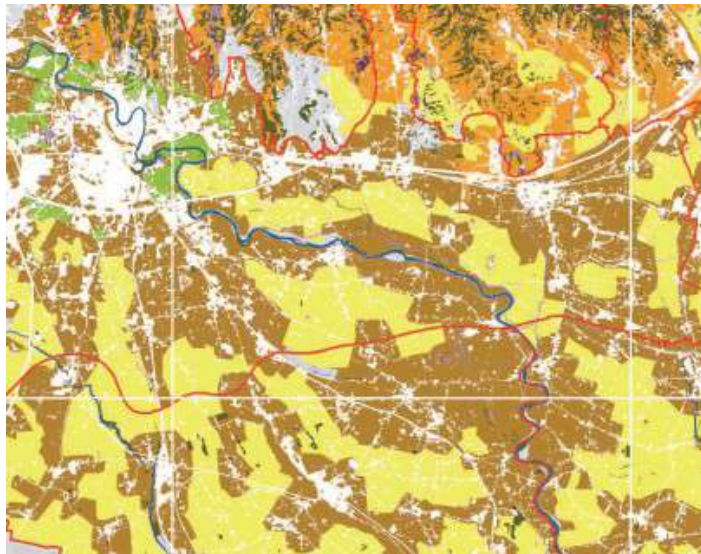
Il regime suddetto è di tipo alpino con una fase di magra da febbraio a maggio (con minimi in Aprile) e da una fase di piena estiva culminante in Settembre.

Il territorio comunale di Zevio appartiene ad un'area compresa tra le scarpate principali che individuano il piano di divagazione antico dell'Adige, all'interno di questa, sono riconoscibili zone morfologiche diverse tipo aree a canali intrecciati, aree a canali meandriiformi ed aree palustri bonificate.

IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO

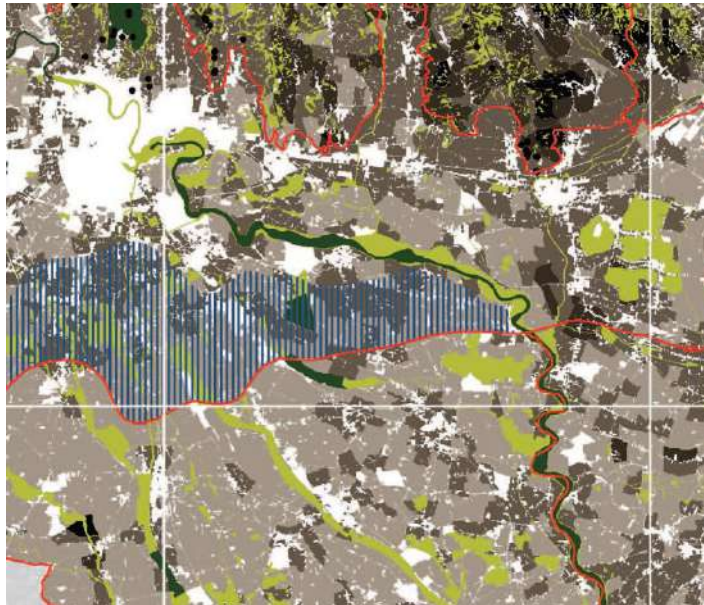
Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, in vigore dal 2020 delinea l'uso del suolo del Comune di Zevio suddividendolo in tre macro categorie: il tessuto urbanizzato, l'area agropolitana e l'area ad elevata utilizzazione agricola, inoltre è segnalato il fiume Adige come corso d'acqua significativo.



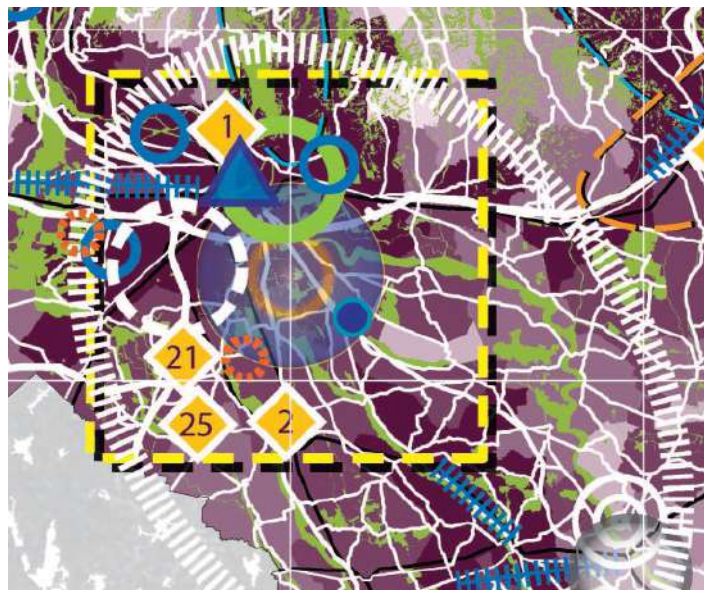
PTRC 2020: Tavola 01a "Uso del Suolo"



PTRC 2020: Tavola 01b "Uso del Suolo"

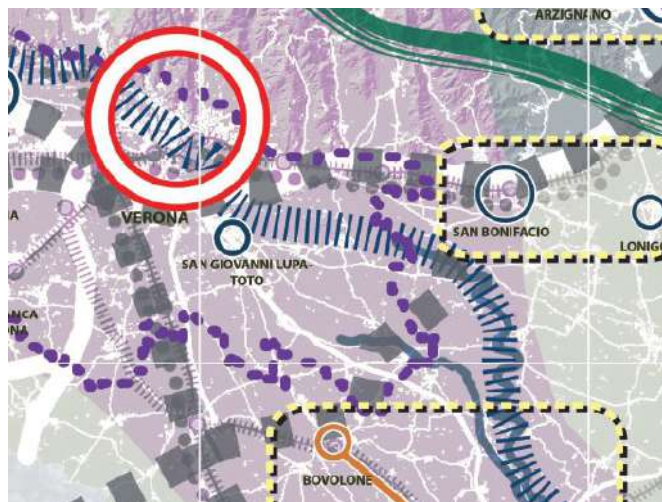


PTRC 2020: Tavola 02 "Biodiversità"



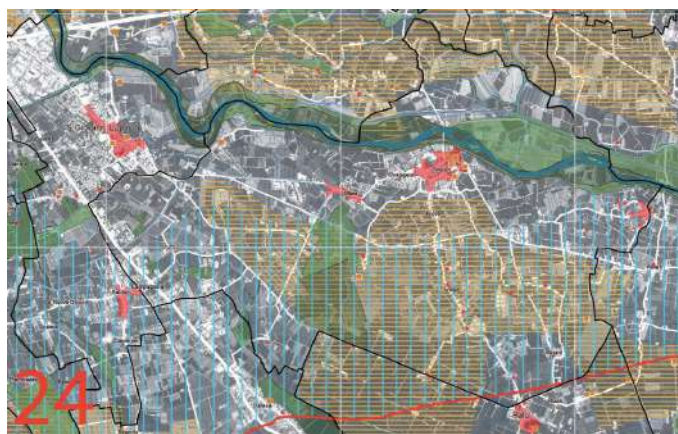
PTRC 2020: Tavola 05a "Sviluppo economico produttivo"

Nella tavola 5a "Sviluppo economico produttivo", si segnala il fatto che il comune di Zevio rientra in un ambito agro-alimentare.



PTRC 2020: Tavola 08 "Città motore del futuro"

Il territorio di Zevio è inoltre segnalato nella Tavola 8 “Città motore del futuro” tra le aree ad alta intensità insediativo.



Estratto PTRC Tav. 09. Sistema del territorio rurale e della rete ecologica

Analizzando il dettaglio fornito dalla Tav. 09 “Sistema del territorio rurale e della rete ecologica” ed, in particolare, la tavola riguardante il Comune di Zevio, Tav 24 “Alta pianura Veronese” possiamo individuare i seguenti elementi:

- Sistema della rete ecologica: aree nucleo, corridoi ecologici;
- Sistema del territorio rurale: aree ad elevata utilizzazione agricola;
- Elementi territoriali di riferimento: corso d'acqua di interesse regionale, centro storico, ville venete, fascia delle risorgive.

Gli obiettivi operativi del PTRC si possono schematizzare come di seguito:

- tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali, come risorsa e strumento di sviluppo. Tra i “Sistemi di Valori” ricadenti nel territorio comunale possiamo nominare le Ville Venete;
- sviluppo di prodotti turistici emergenti come il cicloturismo, in linea con le tendenze alla responsabilità ed ecosostenibilità;
- contenimento di uso del suolo puntando alla sostenibilità delle trasformazioni, rispettose dell'ambiente e del patrimonio culturale;
- prevenzione del rischio di dissesto idrogeologico, grazie ad azioni di prevenzione, difesa e monitoraggio;
- adeguamento delle reti infrastrutturali per lo sviluppo della mobilità e del sistema logistico integrato con efficientamento dei nodi di interscambio;
- evoluzione e sviluppo economico grazie a ricerca e innovazione nelle imprese, interazione tra istituzioni, rilancio del commercio prioritariamente dei prodotti regionali;
- corretto utilizzo del territorio agricolo, indissolubilmente legato alle risorse naturali, in un'ottica di conservazione dell'agroecosistema e tutela del paesaggio rurale;
- incremento di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il territorio regionale è stato inoltre suddiviso in quattordici Ambiti di Paesaggio in considerazione degli aspetti geomorfologici, paesaggistici, naturalistico-ambientali e storico-culturali. Per ognuno è prevista la redazione di un Piano Paesaggistico Regionale d'Ambito, il territorio di Zevio rientra nell'Ambito di Paesaggio n.12 “Pianura Veronese e Alto Polesine”.

Per quanto concerne i “Sistemi di valori”, il PTRC ha censito al punto “3.2 le Ville Venete”, costituenti una specificità territoriale, con l'obiettivo di valorizzazione e salvaguardia dell'identità culturale veneta. All'interno del Comune di Zevio ricadono dieci Ville Venete. Al punto “3.4 Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica” vengono nominati parchi e giardini di non comune bellezza, che per Zevio risultano essere il Parco del Castello di Zevio e il Parco della scuola materna.

Nell'Atlante ricognitivo, parte integrante del PTRC, volto a riconoscere la complessità del paesaggio Veneto, il Comune di Zevio rientra nella scheda n. 23 “Alta Pianura Veronese”. L'area è molto differenziata, comprende la pianura

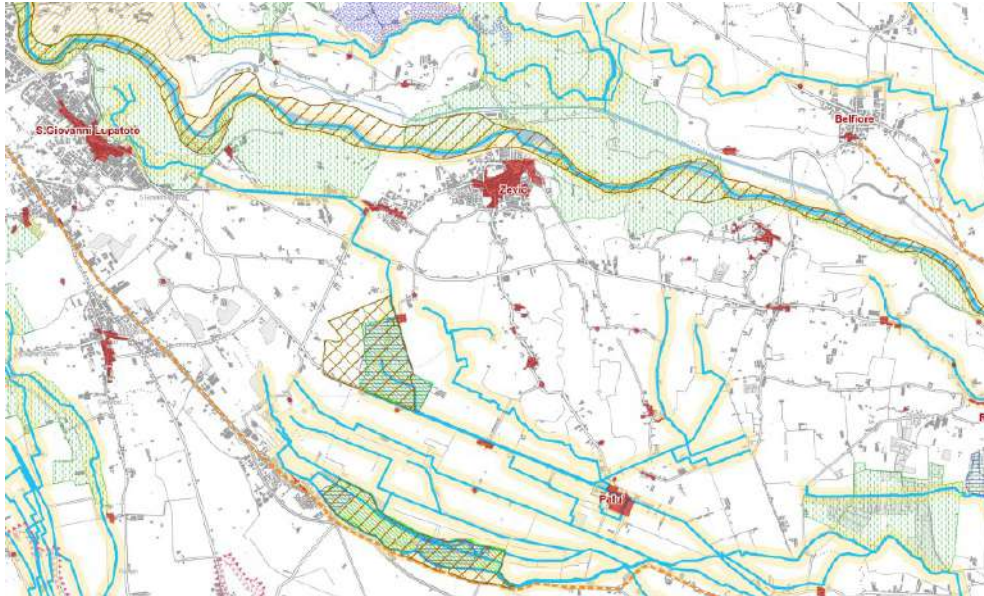
solcata dal fiume Adige che la attraversa da nord a sud. Ad essa vengono associati diversi obiettivi tra cui: salvaguardia dei sistemi fluviali; integralità del sistema della risorgive e loro biotopi, spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario; diversità dello spazio agrario; qualità del processo di urbanizzazione; qualità urbanistica degli insediamenti produttivi; qualità dei percorsi della mobilità slow; consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 del 27/06/2013 ed approvato da Regione Veneto con DGR n. 236 del 3/03/2015 (BUR n. 26 del 17/03/2015), è lo strumento di pianificazione territoriale che, definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale. E' uno strumento di governo del territorio che si aggiunge a quelli di cui già l'amministrazione pubblica dispone, per indirizzare e coordinare le azioni, costituendo il quadro di riferimento per tutte le attività, pubbliche e private, che interessano l'assetto del territorio, gli sviluppi urbanistici, la tutela e la valorizzazione del territorio, dell'ambiente e del patrimonio storico architettonico, le infrastrutture, la difesa del suolo, l'organizzazione e l'equa distribuzione dei servizi di area vasta.

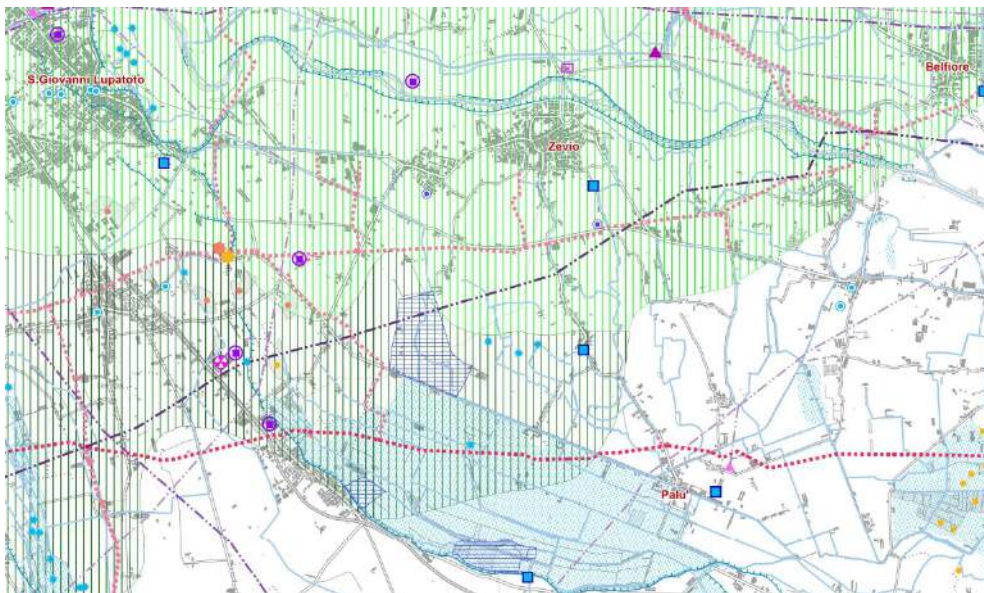
Per la definizione degli obiettivi particolari il territorio provinciale è stato riconosciuto in alcuni ambiti che hanno mostrato la necessità di elementi di intervento non inquadrabili negli obiettivi generali: la Lessinia, la Città di Verona, i Colli, la Pianura Veronese, il Baldo Garda Mincio.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole del piano provinciale nelle quali si individuano elementi significativi che interessano l'area in esame.



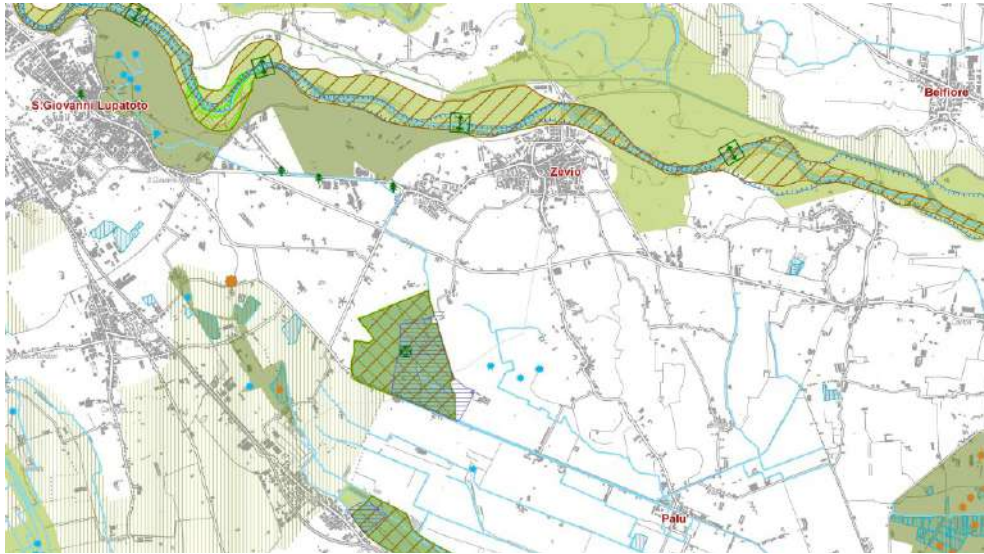
PTCP Tavola 1a Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: stralcio

Elementi principali che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza degli enti locali, SIC, ZPS, Fiume torrente e corso d'acqua vincolato, centro storico maggiore e centro storico minore.



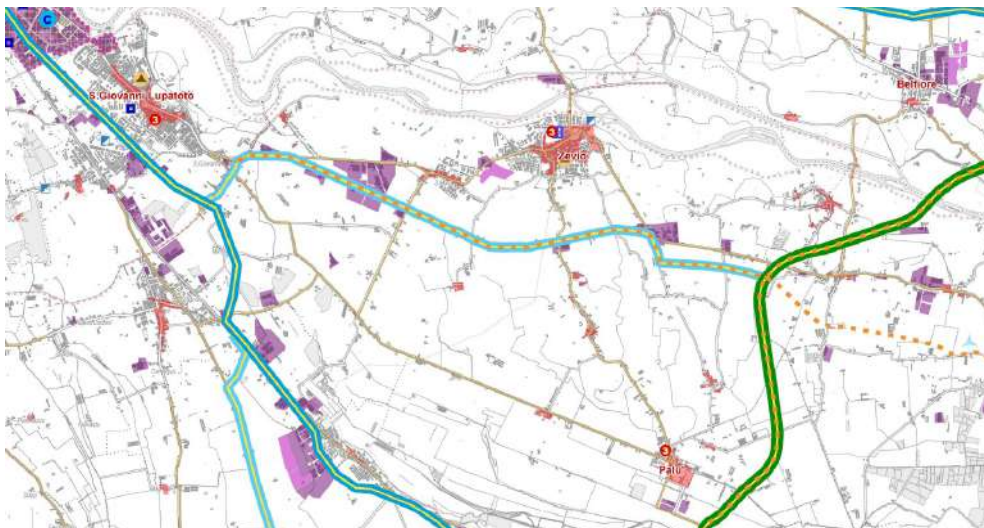
PTCP Tavola 2a Carta delle Fragilità: stralcio

Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Elettrodotti, Metanodotti, Fascia di ricarica degli acquiferi, Fascia delle risorgive, Depuratore pubblico, Pozzo freatico, Zona umida, Orlo di scarpata d'erosione o di terrazzo fluviale.



PTCP Tavola 3a Sistema ambientale: stralcio

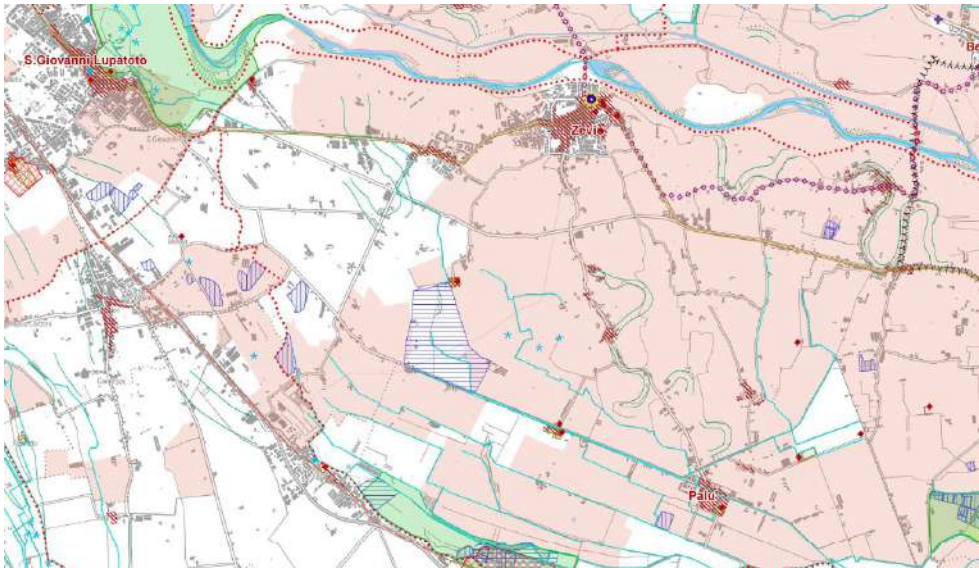
Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Aree nucleo; corridoio ecologico, SIC, ZPS, risorgiva, corso d'acqua, specchio d'acqua, golena, area relitta naturale, monumento botanico.



PTCP Tavola 4a Sistema Insediativo – Infrastrutturale: stralcio

Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Centro storico, area produttiva esistente e di espansione, itinerario ciclabile principale di progetto, rete viaria integrativa, rete viaria secondaria.

Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: risorgiva, zona umida, paleoalveo, frutteto, centro storico, castello, itinerario ciclabile, strada del vino Arcole.

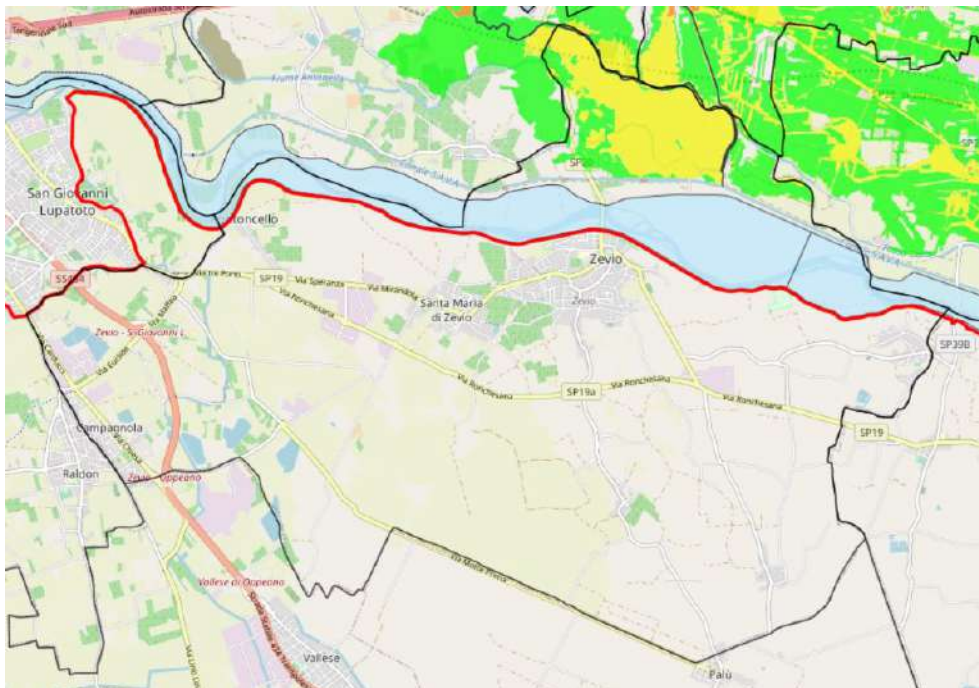


PTCP Tavola 5a Sistema del paesaggio: stralcio

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

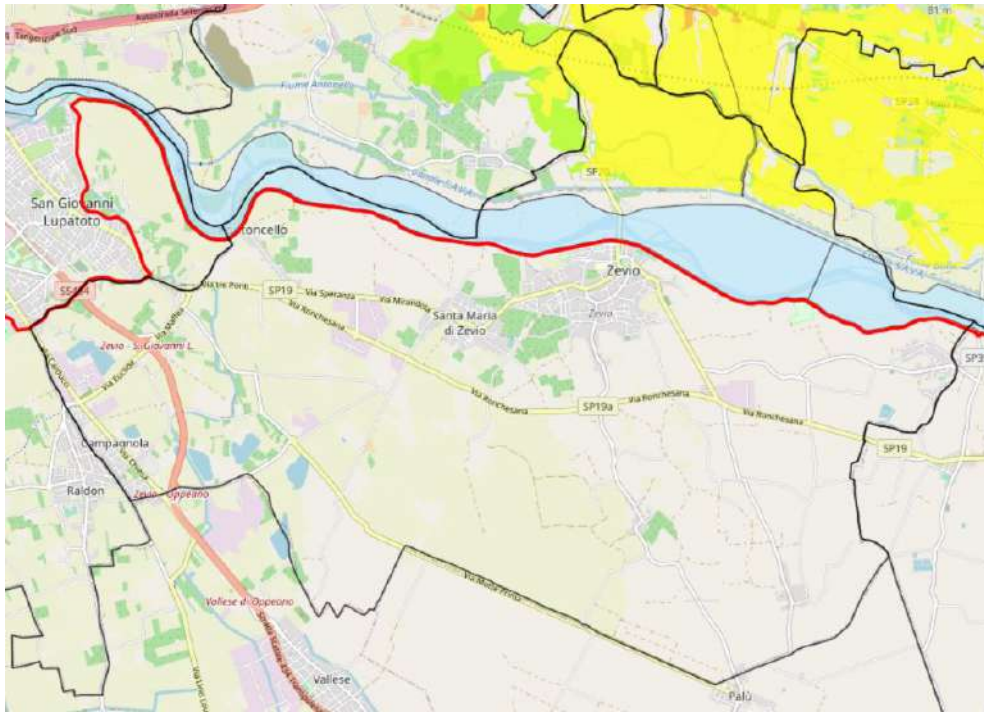
Il Piano di Gestione Grandi Alluvioni (PGRA), di cui è stato approvato il primo aggiornamento con DPR del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 e pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023 è lo strumento settoriale per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali.

Il Comune di Zevio è interessato solo nella parte settentrionale, a nord del fiume Adige, dal PGRA, (riquadro AH12). Per quanto riguarda la Carta del Rischio idraulico, il territorio presenta alcune aree classificate come “Rischio medio R2”, e altre come “Rischio moderato R1”.



PGRA Rischio idraulico

Nella Carta della Pericolosità idraulica, le aree interessate rientrano quasi totalmente nella classe “Pericolosità idraulica media P2”, e le restanti in “Pericolosità idraulica moderata P1”.



PGRA Pericolosità idraulica

I PIANI D'AREA REGIONALI

Il territorio comunale ricade in modo "anomalo" all'interno di due Piani d'Area Regionali:

- il P.A.Q.E. (Piano d'Area del Quadrante Europa), che costituisce il primo piano d'area vasta che sia stato approvato in via definitiva la cui influenza interessa un territorio decisamente urbanizzato ed istituisce di fatto "L'area Metropolitana Veronese".

È stato adottato da parte della Giunta Regionale con delibera n. 3432 del 29/07/1996 e approvato in via definitiva con D.G.R. n. 69 in data 20/10/1999.

Si pone come strumento e documento di garanzia per una più equilibrata estensione dello sviluppo economico compatibile, elemento di raccordo fra gli strumenti di livello superiore e la strumentazione inferiore.

È considerato infatti, lo strumento centrale nell'organizzazione del sistema "imprese" operanti nell'area metropolitana veronese; supporto per le azioni di recupero ambientale e di valorizzazione dei contenuti artistici, storici, culturali così diffusamente presenti nel territorio.

Con il P.A.Q.E., l'amministrazione regionale ha voluto riconoscere il ruolo che riveste l'area Veronese nella programmazione regionale.

- Il P.A.V.G.V (Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi), parte da un protocollo d'intesa siglato tra la Regione Veneto e la Provincia di Verona il 4 Febbraio 2000.

Dopo circa 10 anni di gestione la Giunta Regionale del Veneto ha adottato il Piano d'Area con la deliberazione in data 15 Marzo 2010.

si evidenzia che le analisi e gli obiettivi di sviluppo e di tutela sono comunque coerenti con le seguenti principali indicazioni:

- Valorizzazione e tutela delle aree paesisticamente rilevanti attorno al corso del fiume Adige;
- Tutela del sito dello Sguazzo di Rivalunga;
- Riconoscimento del ruolo assunto dal Capoluogo di Zevio come riferimento del territorio circostante.

La strumentazione pianificatoria del comune di Zevio risulta adeguata ed aggiornata ai suddetti piani, in forza di varianti al PRG (ex lege LR n. 61/1985) redatte prima dell'introduzione della LR n. 11/2004 istitutiva del PAT.

La redazione del Piano di Assetto del Territorio vigente è stato redatto tenendo conto dei Piani d'Area, introducendo gli elementi ed i tematismi di tutela e recependo le discipline previste.

Pertanto in forza delle suddette considerazioni si ritiene il piano adeguato mentre sarà da valutare una sorta di allineamento di alcuni tematismi "ripetitivi" che appartengono ai diversi strumenti superiori (Piani d'Area, PTCP e PTRC).

LA VARIANTE AL PAT DI ADEGUAMENTO AGLI STRUMENTI SUPERIORI E DI REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

Attualmente risulta decaduta dal punto di vista amministrativo la procedura di Variante n. 1 al PAT oggetto di deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26/04/2017, pubblicata in data 12/05/2017, per decorrenza dei termini previsti dalla LR n. 11/2004 art. 29 – Misure di salvaguardia.

La suddetta Variante n. 1 al PAT solo adottata, nell'elaborato urbanistico 6.0 – *Schemi direttori ambiti di sviluppo e di riqualificazione e di riconversione*, aveva previsto una serie di schemi direttori che precisavano, per ciascun ambito di futuro sviluppo urbanistico, i parametri urbanistici di progetto (superfici massime di sviluppo, volumetria massima, superfici a servizi e verde, volumi di mitigazione idraulica ecc.). Come specificato nel paragrafo 5.8 dell'elaborato A1 – *Relazione illustrativa*, tali schemi erano "finalizzati a facilitare la Valutazione dei possibili impatti sul territorio derivanti dall'attuazione di tali interventi".

L'obiettivo era infatti quello di poter valutare, all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PAT, gli effetti ambientali delle previsioni di espansione urbanistica del PAT con un livello di dettaglio pari a quello dei Piani Urbanistici Attuativi.

Tali schemi si configuravano come Tavole Planivolumetriche, necessarie ai fini della VAS dei piani attuativi, secondo quanto previsto dal "Decreto Sviluppo" – art. 5 Decreto Legge n. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 della Legge n. 106 del 12/07/2011.

Il quadro normativo regionale in materia di VAS vigente all'epoca dell'adozione del PAT (D.G.R. n. 791/2009, D.G.R. n. 1717/2013, D.G.R. n. 1646/2012) prevedeva infatti una serie di casistiche di esclusione della VAS e dalla verifica di assoggettabilità alla VAS per i piani attuativi. Tra queste, al punto 5 lett. b) della D.G.R. n. 1717/2013 venivano esclusi dalla valutazione i PUA adottati "i cui effetti risultano completamente valutati nel Rapporto ambientale del PAT/PATI in quanto presentano gli elementi richiesti dal c.d. Decreto Sviluppo".

La recente evoluzione della normativa regionale in materia di VAS, con la L.R. n. 29/2019 che ha introdotto la procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità

Ambientale (VFSA) e la successiva D.G.R. n. 545/2022 che ha abrogato le D.G.R. n. 791/2009 e le D.G.R. n. 1646/2012 e D.G.R. n. 1717/2013 e le relative ipotesi di esclusione, prevede di fatto che tutti i Piani degli Interventi o i Piani Attuativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS o a VFSA.

Tale mutato quadro normativo ha fatto decadere le finalità per cui erano stati definiti i succitati schemi direttori, sviluppati nel 2017.

In aggiunta a questo, l'amministrazione comunale ha verificato che le istanze e manifestazioni di interesse da parte di privati presentate dal 2017 ad oggi in sede di Piano degli Interventi (PI) difficilmente si allineavano alla rigidità dei planivolumetrici e dei parametri urbanistici previsti dagli schemi direttori sopra citati, evidenziando pertanto la scarsa flessibilità degli stessi rispetto alle esigenze del territorio e del mercato immobiliare, che risulta dinamico e legato spesso a scelte di progettazione attuativa puntuali, non prevedibili a livello di pianificazione strategica sovraordinata.

Non da ultimo, tra il 2020 ed il 2021 sono stati predisposti il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC, approvato con DCR n. 62 del 30/06/2020) ed il nuovo Piano Gestione del Rischio alluvioni (PGRA, adottato in data 21/12/2021 con delibera n.3 dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali), che devono essere recepiti dalla pianificazione comunale.

Considerato anche il notevole tempo trascorso di rende necessario procedere all'aggiornamento del quadro conoscitivo, all'analisi del dimensionamento ed al monitoraggio del consumo di suolo, alla luce delle varianti al Piano degli Interventi concretizzatisi e delle normative intervenute in relazione anche al PTCP vigente.

Pertanto l'amministrazione intende riavviare l'iter di formazione della Variante al PAT adottato nel 2017 prevedendo due fasi, la prima di adeguamento e recepimento degli strumenti superiori di pianificazione e una seconda fase che si occuperà di analizzare la situazione attuale e riorientare lo strumento urbanistico alla luce dei disposti normativi.

Con la presente Variante al PAT si vuole inoltre individuare tessuti degradati con il fine di incentivarne la rigenerazione ed il recupero. Se tali obiettivi rientrano a pieno titolo nelle finalità previste dalle ultime discipline superiori è anche vero che necessitano di valutazioni ed indirizzi di orientamento che spettano alle amministrazioni anche con l'introduzione di possibili incentivi. Nell'auspicio di vedere la fine di un lungo periodo di crisi sistemica alcune direttive o strategie

possono permettere una salvaguardia e sviluppo del territorio comunale e di una programmazione meglio aderente al territorio ed ai nuovi orientamenti in tema di tutela e sostenibilità.

In considerazione di tutto ciò, con il presente Documento Preliminare, è intenzione di riavviare la procedura di aggiornamento e ridefinizione della pianificazione comunale mediante:

- il recepimento della pianificazione superiore: PTCP e PTRC oltre che discipline e prescrizioni previste dagli enti territoriali superiori;
- intervenendo sulla pianificazione e programmazione vigente, rideterminando, ove possibile, le strategie vigenti definendo i livelli di competenza tra il PAT ed i PI, (piano strategico e piano operativo). Inoltre intervenendo con nuove strategie finalizzate alla rigenerazione urbana e riqualificazione territoriale nell'ottica del contenimento del consumo di suolo.

PROCEDURA DI VARIANTE AL P.A.T.

L'amministrazione comunale di Zevio intende, pertanto, procedere con la Variante al P.A.T. attraverso la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. n. 11/2004 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio":

1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.

2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

3. *Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.*

4. *La giunta provinciale approva il piano entro centoventi giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.*

5. *Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.*

6. *La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:*

a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;

b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;

c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica:

c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).

7. *Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).*

8. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.*

9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.

10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.

11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Il presente Documento Preliminare, redatto dalla Giunta è il punto di partenza della fase di concertazione di cui all'art. 5 della L.R. n. 11/2004, documento che permette la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici e alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

In ossequio a quanto disposto dall'art. 3, comma 5 della L.R. n. 11/2004, il documento preliminare contiene:

a) gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;

b) le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

Alla luce delle continue evoluzioni normative, in particolare a carattere ambientale, e delle diverse procedure applicabili a seconda delle casistiche dei temi affrontati e degli obiettivi prefissati si considera il presente Documento Preliminare il punto di partenza per i necessari ed obbligatori adeguamenti alle norme superiori e ai Piani Territoriali vigenti oltre che alla "revisione della pianificazione urbanistica" per adattarla alle necessità modificate nel tempo.

Pertanto, a seguito del momento concertativo caratterizzato da consultazione pubblica, sarà depositata in tempi celeri una proposta di Variante al PAT che prevederà con la prima fase l'adeguamento agli strumenti di legge superiori (PTCP e PTRC) nonché l'aggiornamento normativo e una ricognizione cartografica alla luce degli approvati PI e delle modifiche morfologiche conseguenti agli strumenti attuativi concretizzatisi.

A seguire sarà sviluppata una seconda fase che prevederà una variante di revisione pianificatoria e di sviluppo alla luce delle mutate esigenze anche con l'introduzione di eventuali correttivi alle strategie vigenti.

OBIETTIVI GENERALI E SCELTE STRATEGICHE DELLA VARIANTE AL PAT

Come precedentemente accennato la variante al PAT descritta dal presente Documento Preliminare interviene per:

- adeguare il PAT al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato dalla Regione Veneto con DGR n. 236 del 3 marzo 2015 (BUR n. 26 del 17 marzo 2015);
- adeguare il PAT al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), approvato dalla Regione Veneto con DCR n. 62 del 30/06/2020;
- recepire quanto previsto dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, pubblicato in G.U. n. 29 del 4/02/2022 l'avviso di Adozione ed è entrato in vigore l'aggiornamento e revisione 2021-2027 dello strumento che ha provveduto ad una ricognizione con mappatura del Rischio e del Pericolo per i territori. La strumentazione è stata aggiornata e risulta approvata con D.P.C.M. Del 1/12/2022 pubblicato in GU n. 31 del 07/02/2023. Tale disposizione prevede gli adempimenti per tutti gli strumenti dei territori interessati;
- risolvere le criticità evidenziate in precedenza durante la fase di gestione del PAT stesso e creare le condizioni per sviluppare un primo monitoraggio delle tematiche urbanistiche definite dallo strumento generale;
- rivalutare le strategie e gli indirizzi della PAT vigente in modo da permettere la flessibilità di progettazione e gestione ai piani successivi (PI e PUA). L'obiettivo diretto è di riportare il PAT ai contenuti propri definiti dall'art. 13 della LR n. 11/2004 e demandare al/ai PI quanto di competenza come definito dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- individuare le aree di degrado e rigenerazione al fine di un rinnovo dei tessuti compromessi con la conseguenza di limitare il consumo di suolo.

Gli obiettivi generali e scelte strategiche possono essere così riassunti, prevedendo una prima fase di recepimento dei piani e discipline superiori:

- recepimento dei tematismi cartografici, delle prescrizioni e direttive previste dalle NT_PTCP:
 - o Sistema dei Vincoli e Pianificazione Territoriale;
 - o Sistema delle Fragilità;
 - o Sistema Ambientale;
 - o Sistema Insediativo-Infrastrutturale;
 - o Sistema Paesaggistico;
- recepimento delle NT_PTRC con contenuti prescrittivi:
 - o Uso del Suolo
 - o Biodiversità e Geodiversità
 - o Energia e Ambiente
 - o Protezione Civile
 - o Sviluppo Economico Produttivo
 - o Città Motore del Futuro
 - o Il Paesaggio Veneto
- operare una analisi degli ambiti produttivi di interesse comunale e conseguentemente classificarli come consolidati o non connessi ai sensi dell'art. 60 delle NT_PTCP;
- recepimento della disciplina di protezione derivante dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni;
- aggiornamento e ricognizione del consolidato residenziale e produttivo nel rispetto di quanto attuato dai Piani degli Interventi;
- monitoraggio delle procedure SUAP come previsto dalla disciplina vigente
- ridefinizione ed aggiornamento delle Aree di urbanizzazione consolidata recependo i Piani degli Interventi e la loro attuazione, procedendo con una verifica anche della strumentazione attuativa;
- verifica ed eventuale conferma delle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni" residenziale e produttive dell'art. 3.2.7 delle NT_PAT nel rispetto di quanto attuato dai Piani degli Interventi vigenti.

In una seconda fase si porranno in atto gli obiettivi generali e scelte strategiche che possono essere così riassunti:

- verifica dello stato di attuazione degli ambiti individuati come art. 3.2.6 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dalle NT_PAT, eventuale loro conferma o riconoscimento come art. 3.2.7 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni e riconoscimento degli elementi definiti come art. 3.2.2 Limiti fisici alla nuova edificazione;
- individuazione di zone di mitigazione negli ambiti umidi delle ex cave, ormai dismesse e con obbligo di intervento di rinaturalizzazione;
- ridefinizione del dimensionamento dei singoli ATO a partire dal quello previsto nelle Norme Tecniche del PAT, e si prevederà una ridefinizione ed un bilanciamento del dimensionamento vigente, inoltre verificata l'opportunità e la sostenibilità ambientale potranno essere aumentati i carichi aggiuntivi;
- individuazione e relativa disciplina per la creazione di Parchi Naturali di Iniziativa Locale per il potenziamento dell'offerta della visitazione del territorio anche con dotazione di infrastrutture a servizio del turismo, definendo le azioni necessarie per il miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat e delle specie nei corridoi ecologici, apportando e garantendo la continuità dell'ecosistema, ispirandosi al principio dell'equilibrio tra la finalità naturalistico-ambientale e lo sviluppo socio-economico ed evitando, per quanto possibile, la compressione del diritto di iniziativa privata, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 27 del PTRC vigente; le dotazioni a servizio del sistema saranno bar, servizi igienici, parcheggi scambiatori macchine/camper/bici e dei parchi a verde comunali a servizio pubblico;
- riconoscimento di ulteriori ambiti ai sensi dell'art. 3.2.3 Aree di edificazione diffusa individuando quelle aggregazioni edilizie periurbane in territorio agricolo che hanno perso nel tempo il collegamento con le aziende agricole;

- saranno individuate le aree di degrado oggetto di riqualificazione anche con la possibilità dell'atterraggio dei crediti edilizi prevedendo le norme attuative con il rimando operativo ai successivi PI.

Tra gli obiettivi tecnici si possono individuare i seguenti:

- ricognizione e aggiornamento del supporto cartografico CTRN, inserimento degli elementi significativi per permettere una lettura del tessuto in quanto l'evoluzione di questi anni ha modificato pesantemente il territorio;
- ricognizione e aggiornamento del sistema dei vincoli di legge superiori, cimiteriale o di altra natura, in particolare paesaggistici e monumentali acquisendoli dalle banche dati della Soprintendenza;
- allineamento cartografico della rete idrografica e ri-classificazione in idonee categorie al fine di riconoscere i corretti vincoli e tutele ai sensi di legge.

INDICAZIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E DUREVOLE DEL TERRITORIO CON LA VARIANTE AL PAT

LE VALUTAZIONI AMBIENTALI

La Valutazione Ambientale Strategica o VAS è una procedura prevista al Titolo II della Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e s.m.i. che riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale, fra cui i Piani di Assetto Territoriale (PAT) e le loro varianti.

Nello stesso DLgs n. 152/2006 all'art. 12 è prevista la possibilità di procedere con una Verifica di Assoggettabilità a VAS (VAVAS) per i casi contemplati all'art. 6 comma 3 e 3 bis, quindi durante il percorso formativo verranno valutate con con gli organismi preposti la corretta procedura.

Se il quadro normativo regionale in materia di VAS vigente all’epoca dell’adozione della Variante n. 1 al PAT (D.G.R. n. 791/2009, D.G.R. n. 1717/2013, D.G.R. n. 1646/2012) prevedeva una serie di casistiche di esclusione della VAS e dalla verifica di assoggettabilità alla VAS per i piani attuativi. Tra queste, al punto 5 lett. b) della D.G.R. n. 1717/2013 venivano esclusi dalla valutazione i PUA adottati *“i cui effetti risultano completamente valutati nel Rapporto ambientale del PAT/PATI in quanto presentano gli elementi richiesti dal c.d. Decreto Sviluppo”*.

La recente evoluzione della normativa regionale in materia di VAS, con la L.R. n. 29/2019 che ha introdotto la procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) e la successiva D.G.R. n. 545/2022 che ha abrogato le D.G.R. n. 791/2009 e le D.G.R. n. 1646/2012 e D.G.R. n. 1717/2013 e le relative ipotesi di esclusione, prevede di fatto che tutti i Piani degli Interventi o i Piani Attuativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS o a VFSA.

Da tale impianto disciplinante ne deriva che si attiverà la procedura di valutazione che sarà definita durante il percorso di formazione.

Il Rapporto Ambientale è il documento tecnico con il quale si esprime il processo di VAS, costituisce parte integrante della variante e ne accompagna l’intero processo di elaborazione ed approvazione, distinguendosi in Rapporto

Preliminare da affiancare al Documento Preliminare e Rapporto Ambientale da affiancare alla variante al PAT in adozione. In quest'ultimo caso il Rapporto Ambientale deve essere accompagnato da una Sintesi non tecnica.

Nel Rapporto Ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione della Variante n. 1 al PAT solo adottata potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale della variante stessa.

Inoltre, per effetto del comma 3 dell'art. 10 del D.Lgs. n. 152/2006, la VAS comprende le procedure di Valutazione d'Incidenza Ambientale o VInCA di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e, pertanto, il Rapporto Ambientale contiene gli elementi e le valutazioni per la verifica delle potenziali incidenze negative, dirette o indirette, derivanti dall'attuazione della variante nei confronti dei siti della Rete Natura 2000 secondo le metodologie previste dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1400 del 29/08/2017. In rapporto alla natura e alla rilevanza della Variante n. 1 al PAT, è prevista la predisposizione della Dichiarazione di non necessità di avvio della procedura di valutazione di incidenza con relativa Relazione Tecnica ovvero se necessario si procederà con la redazione di quanto previsto.

In ultimo, fra le novità normative introdotte nel corso del 2021 al D.Lgs. n. 152/2006 in tema di VAS, la maggiore rilevanza del Monitoraggio ambientale previsto all'art. 18 del medesimo decreto. I settori competenti della Regione hanno di fatto definito le caratteristiche minime per la redazione del Monitoraggio anche alla luce di esperienze maturate e per permettere a tale strumento di dare "supporto" efficace alla pianificazione nel tempo.

Il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità procedente in collaborazione con l'Autorità competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali e dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale.

Pertanto si considera un obiettivo strategico la definizione degli indicatori in stretta collaborazione con la Regione e gli enti di competenza ambientale al fine

di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e di individuare gli eventuali impatti negativi imprevisti sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani urbanistici approvati, così da adottare le opportune misure correttive.

PROCESSI DI RIUSO E RISPARMIO ENERGETICO NELL'EDILIZIA

Il **Regolamento Edilizio Comunale** è già stato approvato secondo le Linee Guida approvate con DGR n. 669 del 15 maggio 2018.

Il procedimento di variante è definito dall'art. 48 ter della L.R. n. 11/2004 (L.R. n. 15/2018, art. 19), e si esplica, secondo le indicazioni delle Linee Guida della provincia, attraverso un "richiamo" tra gli elementi strutturali del P.A.T. (questo oggetto della Variante n. 2 al PAT).

Successivamente la redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con:

- DCC n. 69 del 24/11/2020
- DCC n. 92 del 25/11/2021.

il quale prevede degli articoli specifici per:

- i requisiti passivi delle costruzioni;
- contenimento dei consumi idrici;
- risparmio energetico;
- fonti energetiche rinnovabili;
- incentivi per promuovere un'edilizia meno energivora e nel rispetto dell'ambiente.

IL CONFRONTO CON LE ISTITUZIONI E I CITTADINI

In conformità alle disposizioni contenute negli articoli 5 e 15 delle L.R. n. 11/2004, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

Durante la procedura di formazione della Variante al PAT sarà assicurato il metodo del confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di

rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti della pianificazione.

ELABORATI DI VARIANTE

La variante al PAT sarà presumibilmente formata dai seguenti elaborati e comunque secondo le norme di legge:

- Relazione tecnica e di Progetto – Relazione Sintetica
- Norme Tecniche Generali;
- Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale scala 1:10.000;
- Carta delle Invarianti scala 1:10.000;
- Carta della Fragilità scala 1:10.000;
- Carta della Trasformabilità scala 1:10.000;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro conoscitivo.

Inoltre sarà affiancata dai seguenti allegati di valutazione a supporto:

- Rapporto Ambientale Preliminare ovvero Scheda Facilitata di Valutazione Ambientale secondo le disposizioni previste dall'art. 12 del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i., D.G.R. n. 61 del 21/01/2020 e D.G.R. n. 545 del 09/05/2022,
- Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA) di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 secondo la metodologia prevista dalla D.G.R.V. n. 1400/2017,

BANCA DATI E QUADRO CONOSCITIVO

In base all'art. 10 comma 1 della L.R. 11/2004 “Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica” che deve essere redatto secondo specifiche tecniche come da ultimo aggiornamento dato con Decreto n. 1 del 6 dicembre 2018.

La Variante al PAT prevederà una serie di aggiornamenti del Quadro Conoscitivo del PAT approvato nel maggio 2012 con un adeguamento di tutte le Banche Dati alle ultime Linee Guida Regionali.

Dovranno essere aggiornati i file che necessitano di un allineamento con i quadri conoscitivi aggiornati dei PI (come per esempio l'idrografia e la viabilità con le relative fasce di rispetto, ma anche le zone di interesse archeologico e le zone di tutela dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e le aree di urbanizzazione consolidata).

Tra gli obiettivi della Variante la PAT c'è il recepimento di tematismi, prescrizioni e vincoli dei Piani Sovraordinati, quali PTRC, PTCP e PGRA, che necessita dell'acquisizione delle loro Banche Dati all'interno del Quadro Conoscitivo attraverso il popolamento di alcuni file .shp.

Al fine di rendere lineare la redazione delle Tavole del PAT e i file .shp che le sottendono verrà utilizzato il programma open source QGis che permette di lavorare direttamente con i suddetti file ed elaborarne in maniera diretta le tavole riducendo in maniera sensibile la possibilità di errori e incongruenze.

INDICE

IL P.A.T. VIGENTE.....	2
PREMESSA.....	2
Obiettivi, finalità e indirizzi del P.A.T. VIGENTE.....	3
Le criticità emerse nella gestione dello strumento generale.....	14
ATTUAZIONE DEL P.A.T.....	16
I Piani degli Interventi E VARIANTE N. 2 AL PAT APPROVATI.....	16
ANALISI DEL DIMENSIONAMENTO	20
Inquadramento demografico.....	21
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CARATTERI FISICI.....	23
Evoluzione storica degli insediamenti.....	25
Caratteristiche del paesaggio agrario.....	26
Inquadramento geomorfologico e idrogeologico.....	28
IL QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO.....	31
PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO.....	31
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	35
Piano Gestione Rischio Alluvioni.....	39
I PIANI D'AREA REGIONALI.....	41
LA VARIANTE AL PAT DI ADEGUAMENTO AGLI STRUMENTI SUPERIORI E DI REVISIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	43
PREMESSA.....	43
PROCEDURA DI VARIANTE AL P.A.T.....	45
Obiettivi GENERALI E SCELTE STRATEGICHE della variante al PAT.....	48
INDICAZIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E DUREVOLE DEL TERRITORIO CON LA VARIANTE AL PAT.....	52
LE VALUTAZIONI AMBIENTALI.....	52
Processi di riuso e risparmio energetico nell'edilizia.....	54
Il confronto con le istituzioni e i cittadini.....	54
ELABORATI DI VARIANTE.....	55
BANCA DATI E QUADRO CONOSCITIVO.....	55