



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

1

0

.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -  
URBANISTICA - S.I.T.

Arch. Paolo Sartori

Ing. Luca Lonardi

CONSULENTE URBANISTICO -  
NORMATIVO

Prof. arch. Alessandro Tutino

COPIANIFICATORI

REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VERONA  
Settore Programmazione e Pianificazione  
Territoriale

COLLABORAZIONI

STUDIO GEOLOGICO E V.A.S.  
Studio Mastella

STUDIO AGRONOMICO  
Dott. agr. Antonio Comunian

STUDIO COMPATIBILITA' IDRAULICA  
Ing. Michele Faccioli

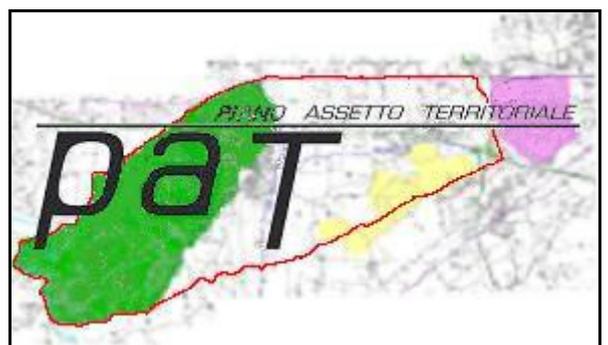
CONSULENTE PER QUADRO CONOSCITIVO  
Arch. Daniel Mantovani

PROIEZIONI DEMOGRAFICHE  
Soc. Sistema s.n.c.

STUDI SPECIFICI PER CASELLE E  
CUSTOZA  
Arch. Anna Maria Braioni  
Arch. Libero Carlo Palazzolo

# Relazione Tecnica

Data 05/04/2013





## INDICE

<b>IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
<b>II TERRITORIO</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>DESCRIZIONE ED INTERPRETAZIONE DEL CASO</b>	<b>pag.</b>	<b>9</b>
<b>DATI STATISTICI</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
<b>LA CONCERTAZIONE</b>	<b>pag.</b>	<b>22</b>
<b>SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ</b>	<b>pag.</b>	<b>25</b>
Il Sistema Ambientale	pag.	25
Difesa del suolo	pag.	26
Tutela del Paesaggio Agrario	pag.	26
Centri Storici	pag.	27
Il Sistema Insediativo Residenziale	pag.	29
Il Territorio Rurale	pag.	30
Le Attività Produttive	pag.	33
Il Settore Turistico - Ricettivo	pag.	34
Servizi alla Scala Territoriale	pag.	36
Polo Funzionale "Mirabilia"	pag.	36
Il Sistema Infrastrutturale	pag.	37
<b>GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.</b>	<b>pag.</b>	<b>39</b>
A.T.O. n. 1. - Centro Abitato di Sommacampagna	pag.	43
A.T.O. n. 2. - Centro Abitato di caselle	pag.	46
A.T.O. n. 3. - Centro Abitato di Custoza	pag.	49
A.T.O. n. 4. - Valle e meandri del fiume Tione	pag.	52
A.T.O. n. 5. - Ambito rurale collinare	pag.	55
A.T.O. n. 6. - Ambito rurale di pianura	pag.	58
A.T.O. n. 7. - Infrastrutture della pianificazione sovra ordinata	pag.	61
A.T.O. n. 8. - Infrastrutture aeroportuali	pag.	64
<b>DATI GENERALI DI PROGETTO</b>	<b>pag.</b>	<b>65</b>

## IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Sommacampagna si è dotato di un Piano Regolatore Generale già nella seconda metà degli anni '70, approvato con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 1177 del 1 marzo 1978, aggiornato e reso conforme alle disposizioni della Legge Regionale n. 61/85 ed alla delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2705 del 24 maggio 1983, con la Variante Generale, di cui alla delibera della medesima n. 3541 del 16 giugno 1992.

Man mano che, nel corso degli anni, il Piano veniva attuandosi, il modificarsi delle esigenze e delle modalità di gestione dell'assetto del territorio, conseguenti anche ad una mutata sensibilità ecologica ed ambientale, ha suggerito e determinato numerosi interventi di integrazione ed aggiornamento, senza che ciò comportasse sostanziali modifiche ai "criteri informativi" che avevano determinato l'impianto urbanistico e le strategie originarie.

Hanno, in particolare, assunto grande rilievo i principi di **sostenibilità ambientale** già dichiarati nella Conferenza ONU sull'ambiente di Rio de Janeiro del 1992, successivamente confluiti nella carta di Allborg del 1994, per il conseguimento di una crescita economica rispettosa della struttura sociale, ambientale e morfologica dei territori.

Ed è in questa direzione che si è operato fin dalla seconda metà degli anni '90, integrando, con la "Variante Ambientale" (n. 17), le previsioni urbanistiche del Piano vigente, relativamente alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, per altro di elevatissima qualità e quantità, secondo i principi della carta di Allborg:

- Commisurare il livello di vita alle capacità di carico della natura;
- Limitare il tasso di consumo delle risorse naturali, soprattutto se queste ultime non sono facilmente rinnovabili;
- Investire nella conservazione del "capitale naturale" di un territorio, favorendone la crescita e mitigandone i livelli di sfruttamento;
- Ricercare soluzioni "negoziate" sui problemi dell'ambiente affinché essi non siano lasciati in eredità ai posteri.

Non a tutti è stato subito chiaro che la direzione fosse quella giusta, anche se la necessità di individuare modelli di sviluppo che tengano conto e che operino anche in funzione ed in sinergia con l'ecosistema, è da tempo all'attenzione del legislatore nazionale e regionale e si è concretizzata da un lato con il recepimento delle direttive comunitarie in materia di **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) e dall'altro nell'impianto normativo della Legge Regionale 11/2004, del 23.04.2004, che ha sostanzialmente innovato le modalità di redazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione di competenza comunale.

In particolare le nuove disposizioni prevedono che il **Piano Regolatore Comunale** (PRC) sia composto di due diversi documenti: il **Piano di Assetto del Territorio** ed il **Piano degli Interventi**, ed ha inoltre previsto il confronto tra l'amministrazione proponente, le istituzioni e la società civile, affinché divengano l'espressione di progetti condivisi e, come tali, realizzabili nell'arco temporale di riferimento.

La **concertazione** e l'**ascolto** sono divenuti pertanto parte integrante e fondamentale del processo di formazione dei Piani e conseguentemente momento di fondamentale importanza nel necessario confronto di idee sul futuro di ogni territorio oggetto di pianificazione.

L'art. 14 della normativa regionale prevede espressamente che il procedimento per la formazione del Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) ha inizio con l'adozione da parte della Giunta Comunale di un **documento preliminare**, atto ad illustrare e descrivere gli obiettivi, le modalità ed i contenuti del Piano stesso.

L'Amministrazione di Sommacampagna ha adottato il proprio Documento Preliminare, nella sua forma definitiva, avvalendosi della collaborazione del prof. Arch. Alessandro Tutino, ponendolo alla base delle citate fasi di ascolto e concertazione e **dal quale attinge ampiamente anche la presente relazione**, con delibera della Giunta n. 151 del 3 agosto 2006.

Esso per altro non rappresenta per questo comune una novità ricordando come già nel 2002 il Consiglio Comunale di Sommacampagna fu chiamato ad esprimersi sulla Relazione Preliminare di Indirizzo Politico Programmatico che l'Amministrazione Comunale a suo tempo predispose, con ciò anticipando le direttive del legislatore regionale.

Già nel 2001, infatti, erano stati avviati gli studi preliminari per la progettazione di un nuovo strumento urbanistico generale, con l'obiettivo di individuare i criteri e gli indirizzi per la gestione del territorio e delle sue trasformazioni, facendo tesoro del lungo ed articolato lavoro svolto fin dal 1997 per l'aggiornamento e l'implementazione del vecchio Piano Regolatore Generale.

Il percorso di formazione del Piano si è però interrotto nell'aprile del 2004, quando ormai stava per approdare alla progettazione definitiva, allorché la Regione Veneto ha approvato la già ricordata Legge Urbanistica Regionale n. 11, modificando sostanzialmente le modalità tecniche ed i percorsi amministrativi necessari per la redazione del Piano Regolatore Comunale.

Oltre alle grandi tematiche ambientali i processi di pianificazione urbanistica sono strettamente connessi con la realtà del contesto in cui si opera, relativamente alla:

- 1) collocazione territoriale ed alle grandi infrastrutture viarie e della mobilità in genere;
- 2) vocazione "socio - economica" del territorio e dell'intorno urbanistico inteso, nel ns. caso, come *area metropolitana veronese*;
- 3) strategia di sviluppo ed ai relativi obiettivi nonché agli strumenti della pianificazione idonei a garantire il successo delle politiche impostate;
- 4) pianificazione sovra ordinata, con specifico riferimento al nuovo Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) in corso di formazione, al Piano di Area del Quadrante Europa (P.A.Q.E.) ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) anch'esso in corso di formazione.

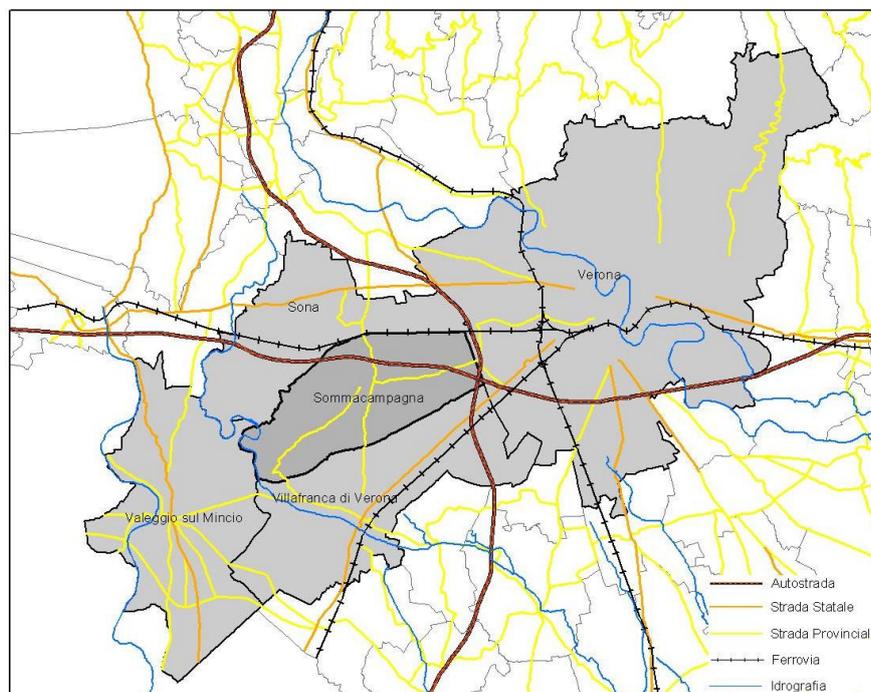
Dopo l'adozione del Documento Preliminare e sulla base dello stesso, è stato siglato con la Regione Veneto un accordo di pianificazione (art. 15 della Legge Regionale 11/2004) per la stesura del P.A.T. in forma concertata, coinvolgendo in tal modo la struttura tecnica regionale nel progetto, quale momento di confronto, verifica e condivisione delle strategie pianificatorie locali, in considerazione del ruolo sovra comunale che il territorio comunale riveste.

Sommacampagna è infatti ubicata nelle prima cintura metropolitana ovest di Verona, lungo i principali assi viari e ferroviari (autostrada A4 ed A22 - strada provinciale Morenica - ferrovia Milano Venezia) ed è attraversata dal CORRIDOIO 5, all'interno del quali transiteranno tutte le principali infrastrutture della mobilità in corso di progettazione, quali la ferrovia Alta capacità Brescia Verona, il Sistema delle Tangenziali Venete, il tracciato di variante alla SS. 11, il Quadrante Europa, l'Aeroporto Valerio Catullo ecc..

Tale ruolo è per altro ampiamente riconosciuto nella pianificazione strategica regionale ed in particolare nel Piano di Area del Quadrante Europa, ove il territorio sommacampagnese ha un ruolo primario sia in funzione delle predette infrastrutture, che per la dotazione di insediamenti produttivi di scala territoriale, per la sua qualità e delicatezza ambientale, nonché punto di eccellenza per l'insediamento di funzioni innovative di interesse sovra comunale (Mirabilia – Porta di Sommacampagna)

Anche per tali ragioni il percorso di condivisione e confronto istituzionale aperto con la Regione Veneto e stato aperto ed allargato con il coinvolgimento della Provincia di Verona, con la quale, in data 3 giugno 2008, è stato sottoscritta una integrazione al predetto accordo di pianificazione, confermando interamente contenuti ed obiettivi del Documento Preliminare adottato.

Il progetto di P.A.T. che ne è scaturito fa sintesi di questa articolata e complessa condizione, proponendo sia il necessario "volano" economico che le altrettanto importanti e necessarie forme di tutela e valorizzazione territoriale, al fine di far progredire ed incentivare la crescita di una reale coscienza ambientale, quale presupposto fondamentale per una crescita "sostenibile" e rispettosa dei valori e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche "uniche" che questo territorio offre, di cui tutti (attuali e futuri residenti, turisti e visitatori) potranno godere.



**Inquadramento territoriale del comune di Sommacampagna.**

## IL TERRITORIO

L'ambito territoriale amministrato è posizionato in quella delicata e vasta area geografica che comprende da un lato la parte iniziale dell'anfiteatro morenico del Garda, costituito da un'ampia area collinare di particolare pregio paesaggistico ambientale, dall'altro parte della pianura antistante la città di Verona, che con le sue propaggini urbanizzate è ormai prossima agli abitati "storici" del Comune ed in particolare alla frazione di Caselle.

Si ha qui, geograficamente, la conclusione / principio, o meglio il limite, di due ambiti fisici nettamente distinti per morfologia ed attitudini, di cui l'abitato di Sommacampagna è ed è stato (storicamente) interfaccia, cesura, confine tra le diverse vocazioni di sviluppo, una posizione strategica sia dal punto di vista delle infrastrutture sovra comunali che dal punto di vista funzionale-ambientale.

Nella parte pianeggiante, oggi a valenza ambientale piuttosto limitata, anche se permangono in alcune parti i segni tipici del paesaggio rurale dei primi del novecento, sono da tempo insediate importanti strutture ed attività economiche, indirizzate alla produzione e scambio di beni e servizi, mentre l'attività agricola, soprattutto quella specializzata nella coltivazione della pesca, sempre più "compressa e limitata" dallo sviluppo insediativo e dalla progressiva perdita di "valore economico" avvenuta negli ultimi anni.

In questa parte del territorio sono ubicate alcune importantissime infrastrutture:

- l'Autostrada Serenissima, con i caselli di Sommacampagna e Verona Sud (a poche migliaia di metri dal confine comunale) ed il futuro nuovo casello dedicato all'aeroporto Valerio Catullo, che sorgerà in prossimità dell'incrocio con la A22;
- l'Autostrada del Brennero ed il vicinissimo Casello di Verona Nord;
- la strada provinciale n. 26 "Morenica", che taglia da nord a sud il territorio, alla "base" delle colline moreniche, importantissimo asse viario di collegamento tra alcuni dei principali comuni della cintura metropolitana veronese (Bussolengo e Villafranca), ove sorgono importanti insediamenti produttivi;
- la strada provinciale n. 26a della "Battaglia" che taglia invece il territorio da est ad ovest collegando l'abitato di Sommacampagna con Caselle;
- la ferrovia Milano - Venezia, lungo il confine nord, ed il relativo *quadruplicamento*, all'interno del progetto Alta Capacità, con gli scali passeggeri e merci di Verona Porta Nuova, nonché dell'ex stazione di Sommacampagna, attualmente inutilizzata;
- il "Centro Intermodale Quadrante Europa", vicinissimo all'abitato di Caselle;
- l'aeroporto militare e quello civile (Valerio Catullo) che, per buona parte della sua superficie è ubicato in territorio sommacampagnese.

Esse costituiscono "nod" vitali dell'economia veronese e nazionale, sono concentrate in pochissimi chilometri quadrati, principalmente a ridosso dell'abitato di Caselle, e documentano da un lato l'importanza "strategica" ed economica che Sommacampagna riveste in ambito provinciale e metropolitano, dall'altro segnalano la presenza di problemi ambientali di particolare rilevanza, conseguenti agli impatti sul territorio e sulla popolazione.

L'abitato di Caselle è circondato ed attraversato da alcune di esse, in particolare la A4 lo divide in due parti distinte: a nord della stessa le aree residenziali, a sud le aree produttive, che si sono estese nel tempo verso ovest nelle aree rurali limitrofe.

Al confine occidentale della "piana" è ubicato l'abitato di Sommacampagna e le relative aree produttive, fisicamente delimitato dalla strada di circonvallazione di recente costruzione, vera e propria barriera - confine urbanistico ed ambientale.

La tipologia residenziale prevalente è costituita da vaste aree poste a contorno dei centri storici, realizzate fin a partire dalla seconda metà degli anni '60 con sostanziali incrementi negli anni '80 e '90, ed una qualità architettonica complessivamente abbastanza discutibile.

Qua e là, a punteggiare con una certa frequenza le aree rurali centrali, troviamo insediamenti produttivi isolati, realizzati negli anni '50 e '60, sviluppatisi nel tempo grazie alle norme che ne hanno consentito l'ampliamento, ancorché in zona impropria, e consistenti aggregazioni di fabbricati prevalentemente funzionali all'agricoltura, per lo più collocati a ridosso dei principali assi viari di collegamento est - ovest, di bassa qualità architettonica e di scarso valore ambientale, in un "continuum" edificato che richiama la "città diffusa" tipica della campagna Veneta dopo l'applicazione della L.R. 24/85.

Allevamenti intensivi, costituiti per lo più da edifici di basso valore edilizio e spesso deturpanti, emergono qua e là sul territorio aggregandosi attorno a nuclei che hanno ormai perso l'originaria configurazione rurale, pronti ad ogni rapida riconversione economica conseguente all'ormai ineluttabile declino dell'attività agricola.

Qui troviamo anche grandi aree di escavazione dismesse od in attività, elementi di vero e proprio degrado ambientale e rurale, così quantificabili:

➤ <b>Aree già destinate a sedime di cava</b>	<b>mq</b>	<b>1.034.692</b>
➤ <b>Cave in atto</b>	<b>mq</b>	<b>565.313</b>
➤ <b>Cave in corso di autorizzazione</b>	<b>mq</b>	<b>180.009</b>
➤ <b>Cave estinte</b>	<b>mq</b>	<b>289.370</b>
➤ <b>Superficie di scavo al 2006</b>	<b>mq</b>	<b>887.183</b>
➤ <b>Area di massima utilizzazione a cava (3% del territorio rurale)</b>	<b>mq</b>	<b>866.055</b>

(I valori riportati sono tratti dall'analisi svolta dal Servizio Ecologia nell'anno 2006).

La "zona collinare", già vincolata ai sensi della Legge 1497/39 (ora D.Lgs. 42/04), comprende parte dell'abitato di Sommacampagna e tutto il territorio ad ovest fino ai confini amministrativi, nonché la frazione Custoza e la vallata del fiume Tione.

E' questo un *ambiente* paesaggisticamente particolarmente "suggestivo" e di notevole qualità ambientale, costituito da un susseguirsi ininterrotto di colline, valli e corsi d'acqua, raccordati da elementi vegetali molto significativi (filare cipressi di via Guastalla) che ne tratteggiano in modo inconfondibile la fisionomia.

Questa parte del territorio è segnata dalla presenza delle grandi corti rurali storiche (Berettara, Zerbare ecc.), che costituiscono veri e propri punti di riferimento paesaggistico ed ambientale, nonché dalla coltivazione della vite, elemento predominante (assieme con le macchie boscate) del paesaggio e dell'economia agricola, che ha trasformato l'aspetto delle colline moreniche.

Il Tione, posto nella parte più occidentale, costituisce un altro importante elemento di riconoscibilità, oltre che a fungere da supporto all'habitat flora - faunistico, caratterizzato da indubbi valori naturalistici che ne fanno elemento fondamentale per la costruzione delle rete ecologica comunale e per la tutela ambientale.

Purtroppo anche questi luoghi sono segnati dalla presenza di insediamenti zootecnici ed allevamenti intensivi, che pur non compromettendo le valenze ambientali presenti, si identificano come punti di degrado paesaggistico, rendendo necessario proporre interventi riconversione atti a consentire la mitigazione degli impatti.

L'abitato di Custoza, incastonato tra le colline moreniche, si caratterizza per un'edificazione che, pur richiamando quella del Capoluogo, non ha stravolto i valori ambientali del sito, conservando un ottimo livello compatibilità paesaggistica.

Non sono qui presenti insediamenti produttivi di particolare rilevanza e/o consistenza, salvo l'area dell'ex conceria posta lungo l'ex S.P. 54 in prossimità della località Gorgo.

Si possono comunque apprezzare e riconoscere gli effetti dell'edificazione nelle zone rurali conseguenti all'applicazione della L.R. 24/85, fatta da costruzioni che punteggiano, fortunatamente ancora in modo controllabile, le aree rurali.



**Le colline moreniche intorno a Custoza.**

## DESCRIZIONE ED INTERPRETAZIONE DEL CASO

(Tratto dalla prima stesura del Documento Preliminare al Piano di Assetto del Territorio - Del. Giunta Com. le n. 74 del 13.04.06).

*Alcune circostanze di particolare rilievo per l'individuazione ed il riconoscimento delle peculiarità con le quali Sommacampagna si connota all'interno del contesto territoriale nel quale insiste sono già state anticipate ... .*

**Le stesse attengono preminentemente al ruolo svolto dalle qualità paesaggistiche ed ambientali, oltre che ad una loro conservazione e valorizzazione, che può ritenersi sicuramente superiore a quelle riscontrabili in molte altre realtà territoriali contermini o vicine.**

*Il Comune di Sommacampagna, ovviamente, non è il solo, all'interno del settore occidentale veronese, ad essere dotato naturalmente di suggestivi paesaggi ed artificialmente di edifici ed agglomerati storici degni di considerazione.*

**Ciò che tuttavia lo contraddistingue è il fatto che una felice combinazione di fattori ha consentito a questo patrimonio di assurgere ad una rilevanza quasi dominante, nonostante la pressione e l'accerchiamento di iniziative economiche particolarmente aggressive, soprattutto nel campo della logistica, dei trasporti e della grande distribuzione (Quadrante Europa incombente).**

**Sembra lecito supporre che tale relativa "resistenza" sia stata determinata, o comunque favorita, da una redditività particolarmente elevata dell'economia agricola centrata sul frutteto e, in particolare, sulla viticoltura di qualità.**

*A tale risultato ha fornito il proprio determinante contributo anche una deliberata politica di contenimento degli insediamenti secondari e terziari a basso tasso di occupazione (produzioni con alto ingombro planimetrico e basso contenuto tecnologico e impiegatizio, magazzini, depositi di spedizionieri, e simili).*

*È lecito infine supporre che abbia contribuito a questa "tenuta" un positivo e diffuso "orgoglio di appartenenza" (percepibile più a Caselle e Custoza che nel capoluogo) che ha sicuramente giocato un ruolo fondamentale di ostacolo a quell'inesorabile quanto involontario processo di "periferizzazione" rispetto alla città di Verona, che ha invece colpito, in maniera talvolta disastrosa, altri comuni del circondario.*

**Contrariamente a quanto altrove effettuato, si può affermare che nel comune di Sommacampagna è stato consapevolmente adottato un criterio oculatamente restrittivo nella individuazione e determinazione dei parametri finalizzati a valutare la compatibilità delle trasformazioni ammissibili.**

*Ciò non significa, ovviamente, che in quest'area non siano mai stati commessi errori in sede di valutazione delle compatibilità conseguenti alle trasformazioni urbanistiche frattanto intervenute.*

*È lecito però ritenere che gli amministratori di Sommacampagna si siano volontariamente condizionati ad una soglia di tollerabilità degli interventi improntata a criteri cautelativi più saggi e previdenti che altrove.*

***Il problema che ora si pone è quello di “premiare” questa lungimiranza creando le condizioni affinché la stessa si trasformi in una competitiva fonte di reddito.***

*La predetta difesa delle risorse naturali, infatti, non potrà essere protratta a lungo senza determinare il pericolo di una crisi del sistema, specialmente là dove quest'ultimo non si riveli in grado di offrire adeguati ritorni dal punto di vista economico.*

***Il settore produttivo secondario potrebbe soffrire qualche problema per la rigidità normativa che limita talvolta l'adeguamento delle strutture alle nuove esigenze produttive.***

*Detto fenomeno peraltro, rappresenta la costante tipica di ogni fase legata all'evoluzione delle tecnologie e del mercato.*

*Non si segnala tuttavia una particolare carenza di nuovi spazi rispetto a queste necessità di adeguamento, mentre l'incremento di aree con destinazione produttiva, introdotto con le varianti di assessorato recentemente adottate, pare idoneo a sopperire adeguatamente la necessità di nuovi insediamenti artigianali e industriali.*

***La dislocazione di queste attività produttive si presenta sostanzialmente concentrata in due zone: una a Caselle e una nel Capoluogo.***

*Anche questa circostanza ha concorso in maniera positiva a favorire quell'equilibrio del paesaggio locale cui si è fatto in precedenza riferimento.*

***Da segnalare infine, in ambito produttivo, un preoccupante ritardo nell'insediamento e nello sviluppo di attività tecnologicamente evolute e ad alta specializzazione.***

***Una maggiore attenzione deve essere invece riservata al settore terziario.***

*La recente apertura nel capoluogo di un centro commerciale di medie dimensioni, ha forse concorso a ridimensionare la già esigua vitalità delle tradizionali botteghe insediate nel centro di Sommacampagna.*

*Queste ultime dovrebbero rappresentare un prezioso patrimonio di vitalizzazione di ogni centro storico; vero è invece che, anche prima dell'apertura del centro commerciale, la rete distributiva al dettaglio si presentava insolitamente fragile e decentrata, forse a causa della particolare conformazione del paese nel suo complesso e delle difficoltà viarie che lo caratterizzano.*

*Va peraltro osservato che, ultimamente, è dato assistere ad una positiva inversione di tendenza che un'adeguata politica di incentivi e facilitazioni potrà sicuramente favorire.*

***Sempre in ambito commerciale, occorre segnalare l'insufficienza e l'inadeguatezza delle strutture ricettive e ricreative presenti sul territorio rispetto alla potenziale vocazione turistica che il comune di Sommacampagna porta in sé grazie alla qualità del paesaggio che lo connota ed alla attrattiva che possono esercitare la sua storia, i suoi monumenti e la vicinanza ad una importante città d'arte e fieristica come Verona.***

***La dotazione qualitativa e quantitativa dei servizi appare soddisfacente in tutti i settori.***

*Va segnalato che il tasso di scolarità e l'indice di conseguimento dei titoli di studio, nel decennio 1991 - 2001, è andato progressivamente ad avvicinarsi a quello provinciale.*

*I laureati, tuttavia, pur incrementandosi dello 0,7% e costituendo il 4,22% della popolazione, risultano ancora in percentuale inferiore alla media provinciale (6,30%) della popolazione totale.*

*I tre organismi urbani nei quali si distribuisce la popolazione del comune hanno pesi e caratteristiche tra loro nettamente distinti: il capoluogo assorbe poco meno del 50% della popolazione, Caselle circa il 35%, Custoza il ... 5% circa.*

***Custoza può vantare un'organizzazione urbana armoniosa ed equilibrata, avvantaggiata dalla sua piccola dimensione e soprattutto da una collocazione incantevole.***

*Il rovescio della medaglia è rappresentato da una relativa sofferenza per la mancanza di una rete di negozi essenziali e dalla distanza rispetto al capoluogo che penalizza in particolare gli studenti della scuola media.*

***Caselle.*** *Il suo insediamento si è sviluppato a partire dagli anni '50 a ridosso della originaria corte rurale ivi insistente, secondo una tipologia edilizia elementare caratterizzata da case unifamiliari o a schiera insistenti su piccoli lotti e quasi sempre collocati in fregio a due strade fra loro ortogonali.*

***In assenza di un adeguato piano urbanistico, lo sviluppo della frazione si è propagato a scacchiera, conservando comunque un livello edilizio uniforme e producendo un organismo privo di gerarchie e di emergenze.***

*Oggi, di fatto, la presenza di negozi permette di attribuire a due strade la valenza di vie principali.*

*Fino a poco tempo fa, solo la presenza della chiesa rompeva la monotonia del tessuto urbano e ne rappresentava in qualche modo il centro.*

***Oggi, per fortuna, una generosa dotazione di attrezzature sportive, ricreative, scolastiche, assistenziali, sociali e culturali ha provocato una positiva inversione di tendenza, anche se il raggiungimento di una adeguata qualità urbana richiederà sicuramente nella frazione ulteriori sforzi, specialmente in termini qualitativi e di arredo urbano.***

*Occorre comunque tener presente che **Caselle rappresenta la frazione “di frontiera” del comune, posta al confine con strutture e infrastrutture abnormi quali il “Quadrante Europa”, l’aeroporto civile e militare e due autostrade che sicuramente ne condizioneranno il divenire.***

*C'è infatti chi sostiene che la “periferizzazione” di questa frazione rispetto alla città sia già parzialmente compiuta, anche per essersi recentemente sviluppato un fenomeno di emigrazione da quella città dove la vita appare sempre più costosa.*

*Rispetto a tale sensazione, l'Amministrazione Comunale conferma il proprio convincimento secondo il quale la frazione conservi inalterate le proprie caratteristiche di comunità fortemente aggregata ed orgogliosa della propria storia, per cui varrà la pena accentuare ogni sforzo volto a salvaguardarne, affermarne e rivalutarne gli originari caratteri.*

**Il Capoluogo presenta un'organizzazione urbana composta e di non facile interpretazione.**

*Lo stesso si è storicamente sviluppato a partire da un nucleo collinare organizzato attorno alle presunte vestigia di un castello ed alla chiesa, per poi allargarsi lentamente fino ad inglobare le numerose ville con i relativi parchi, edificate nei dintorni del centro storico nel corso dei secoli XVII° e XVIII°.*

*Di epoca assai più recente è invece il suo protendersi verso la pianura, mentre contemporanee risultano le espansioni dell'aggregato abitativo verso le colline retrostanti il centro storico.*

**La complessità orografica del territorio ha determinato un impianto articolato di difficile lettura, spesso complicato dalla disomogenea dislocazione delle ville storiche e dei relativi giardini che, pur occupando grandi spazi, non risultano organicamente inserite e partecipi del tessuto urbano dal quale spesso risultano anzi non visibili e finanche estranee.**

**Parimenti illeggibile appare in Sommacampagna la rete distributiva commerciale delle botteghe, dei negozi e degli esercizi pubblici.**

*La stessa piazza svolge solo parzialmente il ruolo di civico punto di incontro della comunità locale che le sarebbe proprio, **né si riesce a percepire l'esistenza di un altro luogo deputato all'incontro spontaneo e alla comunicazione tra i cittadini.***

*Ultimamente, il completamento di una vasta area di impianti sportivi strategicamente collocati nell'avvallamento del Feriadon, nei pressi di Villa Venier, nonché l'acquisizione della stessa villa per destinarla ad attività culturali, ha concorso sicuramente a creare un insieme di iniziative pubbliche che vanno nella direzione di favorire l'effettiva ristrutturazione urbana del capoluogo.*

*Occorrerà peraltro che questo sforzo venga ulteriormente incentivato affinché l'annosa questione relativa al necessario miglioramento d'immagine del capoluogo possa finalmente trovare felice soluzione.*

Non sembra costituire un problema la quantità e la qualità complessiva del patrimonio residenziale disponibile: già a partire dal censimento del 1971 il rapporto famiglie/abitazioni risultava inferiore all'unità (0,94), mentre dal 1991 ad oggi, lo stesso dato si è assestato intorno al valore di 0,93.

**Ciò significa, in buona sostanza, che in Sommacampagna esistono più abitazioni che famiglie residenti.**

Per escludere che questo dato medio possa poi nascondere sperequazioni (molte seconde case e abitazioni non utilizzabili e dunque per converso più famiglie residenti che abitazioni a loro disposizione) basterà osservare come **il numero delle famiglie insediate sia quasi identico a quello degli alloggi occupati.**

**Ciò consente di concludere che, allo stato, non esiste nel comune di Sommacampagna un problema di deficit abitativo.**

Da anni, infatti, la produzione di nuovi alloggi corrisponde, da un lato all'effettivo "movimento sociale" della popolazione conseguente a fenomeni quali l'immigrazione di nuove famiglie e l'abbandono di vecchie e fatiscenti abitazioni per il trasferimento in alloggi più adeguati e confortevoli, dall'altro alla produzione di seconde case.

**Esiste casomai concreta la necessità di favorire il recupero di quegli alloggi del centro storico e delle corti rurali che ancora oggi si presentano abbandonati per obsolescenza.**

Occorre comunque tener conto, nella valutazione di un eventuale fabbisogno abitativo aggiuntivo, che la disponibilità residua del piano vigente, anche a seguito delle varianti parziali recentemente approvate, è tale da poter ospitare almeno duemila nuovi abitanti.

Vero è che una quota importante di tale disponibilità residua deriverebbe oggi da ristrutturazioni previste all'interno di corti rurali e del centro storico e che non necessariamente verranno realizzate nei prossimi dieci anni.

Si reputa comunque compito primario dell'Amministrazione promuovere una corretta e coerente politica finalizzata ad accelerare tale processo di recupero del patrimonio immobiliare inattivo attraverso la conferma degli strumenti attuativi vigenti ed attraverso idonee politiche di incentivazione.

**La viabilità del Comune di Sommacampagna presenta alcuni nodi cruciali che in sede di adozione del PAT andranno giocoforza affrontati, non foss'altro che per la necessità di adeguare gli strumenti programmatici alle decisioni già assunte dagli organi sovra ordinati e delle quali si è già comunque più sopra riferito.**

I punti di sofferenza viaria più evidenti sono quelli costituiti **dall'impatto del casello autostradale sulla provinciale Bussolengo - Villafranca**, e, nella parte est del territorio, dai **collegamenti inadeguati con Verona, che comportano un insopportabile attraversamento dell'abitato di Caselle.**

**Appare inoltre di tutta evidenza un limite nella mancanza di un collegamento diretto e fluido tra il casello autostradale e l'aerostazione.**

Con riferimento alle succitate difficoltà viarie, il vigente PRG offre soluzioni manifestamente inadeguate e persino irrealizzabili.

**Occorrerà pertanto proporre soluzioni diverse e, per quanto possibile, a più ampio respiro, anche in ragione delle rilevantissime previsioni sovra ordinate che, in materia viaria, condizioneranno il territorio.**

La specificità paesaggistica del territorio di Sommacampagna consiste nella possibilità di percepire i cambiamenti di scenario nell'ambito di pochi di chilometri (una decina).

La superficie di 40,96 Km<sup>2</sup> del territorio comunale si sviluppa in due diversi ambiti fisici.

Il primo è costituito dalla pianura alluvionale che occupa la parte meridionale, al confine con Villafranca ed orientale, al confine con Verona, degradando da nord verso sud (da quota 95 m s.l.m. a quota 64 m s.l.m., riscontrabile quest'ultima in località Gasparina).

**La formazione alluvionale ha origine dalle divagazioni dell'Adige.**

Sono suoli poveri di vegetazione, asciutti, terre magre, ciottolate, formate dagli apporti fluviali.

Le acque tra questi ammassi di ciottoli percolano in basso e scorrono verso sud dando poi origine, con il loro riaffiorare, alla linea dei fontanili poco a sud di Villafranca, là dove il grande conoide atesino finisce.

**I corsi d'acqua** ivi presenti (**Feriadon, Fossà e loro immissari**), pur essendo stati deviati nella loro parte di corso di pianura da notevoli interventi di artificializzazione, **hanno un andamento naturale Nord-Sud, percorrendo per lo più trasversalmente il territorio comunale.**

Il rio Fossà nasce sulla collina vicino alla Corte Berettara e si unisce immediatamente al rio Ganfardine proveniente dal colle della Tenda.

Il Feriadon ha invece due punti di origine: uno da Bosco di Sona a formare la cosiddetta Val di Sona che si inserisce nel comune di Sommacampagna in località Brugnol, l'altro da Corte Berettara.

**Di tutt'altra natura è la pianura che si sviluppa attorno al Tione**, sul lato ovest del comune, al confine con Valeggio: è ad un unico livello, a quota 75 m s.l.m. e si è formata dall'erosione dei cordoni morenici del Garda.

L'ambito fluviale del Tione supera i confini del Comune sia a nord (Sona, Castelnuovo) che a sud (Villafranca), dove poi, nella bassa pianura veronese, ..... , confluisce nel Tartaro.

**Il secondo ambito geomorfologico, la collina, comprende i centri abitati di Sommacampagna e Custoza.**

Il cordone morenico al quale appartiene tale ambito rappresenta il massimo avanzamento glaciale ed è infatti l'ultimo rilievo collinare in direzione nord/sud fino agli Appennini.

La quota più alta, 179 m s.l.m., si raggiunge sul crinale vicino all'Ossario.

La **struttura morenica con dorsali piatte** (da 140 a 170 m s.l.m.) in direzione Nord-Sud e la permanenza in quota (dai 105 ai 135 m s.l.m.) di tutto il territorio collinare **danno a questo paesaggio una conformazione ondulata continua.**

*I crinali principali si distinguono per l'andamento generalmente Est-Ovest, con avvallamenti trasversali che permettono così la visione di quinte successive.*

*Particolarmente evidenti sono le selle di Custoza (tra la villa Morano - Pignatti e l'Ossario) e i due colmi di Cà Nova e Cà del Sale, che racchiudono in mezzo la corte Berettara.*

*Il paesaggio, come già detto, ha conservato, se non proprio tutto, certamente buona parte del suo fascino: la dolcezza discreta e sommessa delle sue linee, il profilo ondulato e privo di asprezze delle colline moreniche, il tortuoso e verdeggiante corso del Tione, la regolarità dei filari, delle siepi sopravvissute e delle coltivazioni a vite, le corti rurali che punteggiano il territorio dei colli e della pianura.*

*Gli interventi che fino ad oggi hanno disconosciuto ed offeso i summenzionati valori, anche solo per insensibilità progettuale, meritano di essere segnalati perché costituiscono altrettanti esempi di errori che non si dovrebbero più commettere ed un invito a correggerli dove possibile.*

**Alcuni interventi sono invasivi, come le cave per l'estrazione della ghiaia alluvionale.**

*Quest'ultima rappresenta sicuramente una tentazione fortissima, essendo una risorsa quasi gratuita, apparentemente illimitata e di valore consistente sul mercato, ma non può certo essere considerata una risorsa affidata alla mera discrezionalità ed ai semplici interessi economici dei proprietari del suolo.*

*Purtroppo l'autorità regionale, ormai da più di vent'anni non provvede a regolamentare la materia con una compiuta pianificazione, ma si affida bensì a norme transitorie che non offrono sufficienti garanzie per un corretto governo del territorio.*

*Inoltre le prescrizioni dettate dalla stessa autorità regionale nell'atto che regola l'apertura e lo sfruttamento di tali cave, non sempre costituiscono giusta cautela rispetto le specifiche valenze ambientali del sito interessato all'escavazione e, quand'anche lo fossero, raramente verrebbero rispettate dai titolari della concessione.*

*Parimenti disattese risultano le norme previste per il riordino del sito al termine del ciclo di escavazione.*

**Il divieto relativo all'apertura di nuove cave, introdotto con la variante ambientale per il primo chilometro di pianura dalla isoipsa dei 95 metri, consentirà sicuramente una migliore garanzia di salvaguardia ambientale e andrà pertanto confermato e difeso, anche alla luce delle ipotizzate nuove norme regionali in materia che parrebbero preludere ad una disciplina tesa a rendere l'attività di cava completamente indipendente dalle scelte di natura urbanistica - territoriale di competenza dei Comuni.**

**Altri interventi invasivi sono** rappresentati dalla presenza sul territorio di tipologie edilizie estranee alle tradizioni locali, come **i capannoni per gli allevamenti intensivi**, disseminati in pianura e in collina, **che** a fronte dei marginali effetti positivi sull'offerta di lavoro, **comportano un impatto morfologicamente ed ambientalmente negativo.**

*Alcuni di questi capannoni risultano già oggi in disuso o comunque destinati ad usi diversi, con conseguenze talvolta negative anche sulla viabilità.*

Dal punto di vista ambientale, **occorre inoltre riconoscere l'impatto non propriamente felice di recenti espansioni residenziali** il cui modello insediativo, ad intervento realizzato, non sembra compatibile con il pregio paesistico delle aree interessate.

Purtroppo, anche la copertura del Feriadon, effettuata nel corso dei lavori di realizzazione degli impianti sportivi del capoluogo, dei quali peraltro abbiamo già lodato la felice collocazione, rappresenta, da questo punto di vista, una perdita che oggi appare incomprensibile, nonostante sia noto il fatto che, all'epoca dell'intombamento, il predetto rio era oggetto di scarico da parte di una conceria che ne inquinava le acque con notevole pregiudizio per la salubrità dell'ambiente e la salute pubblica.

L'elenco degli errori dovrebbe continuare ricordando l'edificio che più di ogni altro ha meritato un'urgente operazione di demolizione, quello di sei piani collocato sulla via Caselle tra la provinciale e il centro abitato di Sommacampagna, già adibito ad uffici e dismesso, che nascondeva completamente la visibilità del colle del centro storico a chiunque provenga da Verona; oggi ci sembra inverosimile che negli anni '60 sia stato possibile commettere un errore così assurdo.

Attraverso la recente approvazione di un intervento di riqualificazione urbana ed ambientale (PIRUEA) si è riusciti ad ottenerne la demolizione, così come non possono essere sottovalutati gli importanti miglioramenti che si otterranno dalla realizzazione degli altri due Piruea approvati: quello inerente l'area dell'ex macello posta all'interno del centro abitato del capoluogo e quello relativo all'ex calzaturificio sito in Loc. Tezze a Caselle.

Va peraltro riconosciuto come durante i citati anni '60 la totale assenza di una sensibilità ambientale abbia disseminato tutta l'Italia di mostruosità: **domandiamoci anzi che cosa si potrà dire del nostro operato tra cinquant'anni e di come verranno a quel tempo valutati gli errori che oggi commettiamo, visto che il nostro apprendimento nella valutazione delle qualità del paesaggio e nella determinazione delle condizioni di sostenibilità delle trasformazioni muove oggi i primi passi** (a tal proposito si ricorda che il PAT sarà accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica - VAS) **e domani non sarà di certo esente da censure.**

Questa interpretazione della situazione di Sommacampagna dal punto di vista dello stato di efficienza e di conservazione del patrimonio fisso sociale (strutture insediative ed infrastrutture) e delle risorse territoriali (ambiente, paesaggio, presidio culturale) può sembrare affrettata e superficiale, o anche troppo attenta ai problemi e troppo poco ai pregi, ma occorre ricordare che si tratta di un'interpretazione strettamente commisurata al compito di un piano, che è principalmente quello di individuare una chiave interpretativa dominante rispetto alla quale confrontare lo stato di compatibilità e di convergenza (o di incompatibilità e divergenza) delle principali componenti dell'organizzazione del territorio, al fine di proporre opportuni dispositivi di adeguamento ove se ne ravvisi il caso.

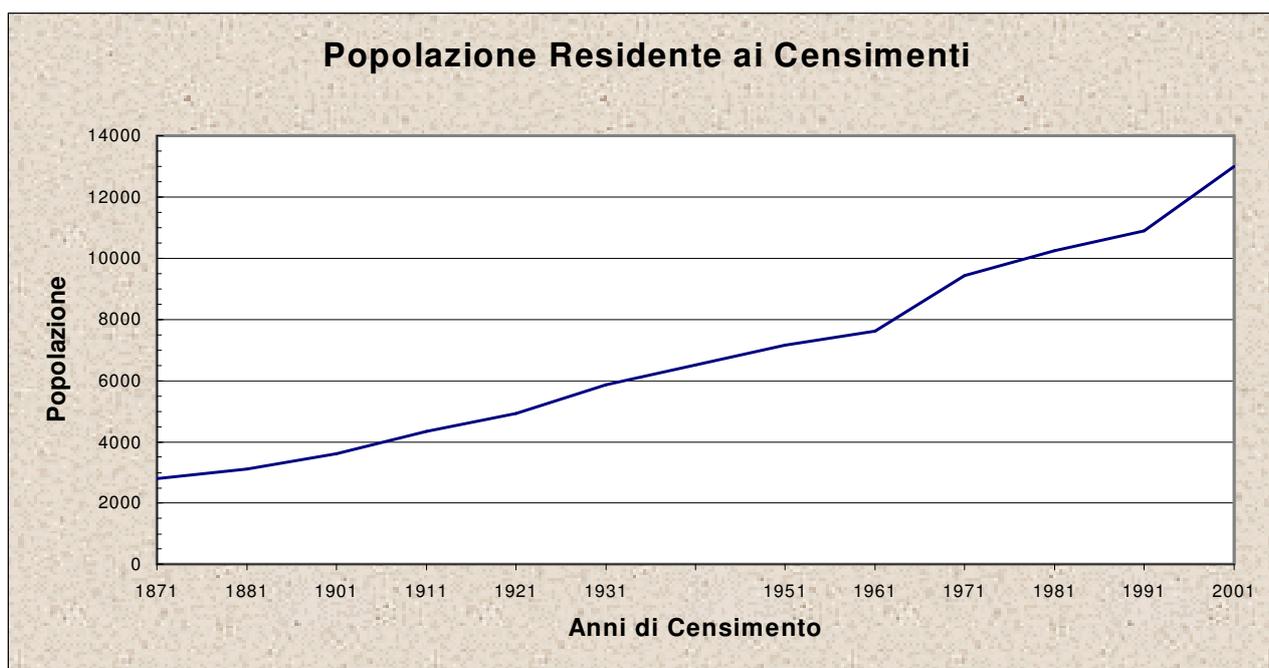
## DATI STATISTICI

(Tratto dalla prima stesura del Documento Preliminare al Piano di Assetto del Territorio - Del. Giunta Com. le n. 74 del 13.04.06).

**TABELLA 1:** Popolazione Residente - Superficie Territoriale e Densità per Kmq.

Censimento (anno)	Superficie (in Kmq.)	Popolazione Residente	
		Totale	Per Kmq.
1871	40,87	2.793	68
1881	40,87	3.122	76
1901	40,87	3.620	88
1911	41,77	4.345	104
1921	41,77	4.928	118
1931	41,77	5.875	141
1936	41,77	6.069	145
1951	41,77	7.164	171
1961	41,77	7.621	182
1971	41,77	9.424	226
1981	40,96	10.257	250
1991	40,96	10.888	265
2001	40,96	13.001	318

Fonte dati Istat.



**Figura 1:** Trend Storico dell'incremento demografico

**TABELLA 2:** Popolazione Residente 1961 - 2001 e variazione percentuale annua.

<b>Anno</b>	<b>Popolazione al 31.12</b>	<b>Incremento %</b>	<b>Anno</b>	<b>Popolazione al 31.12</b>	<b>Incremento %</b>
1961 (^)	7.621	=	1981 (^)	10.257	- 0,29
62	7.730	+ 1,41	82	10.319	+ 0,60
63	7.787	+ 0,74	83	10.348	+ 0,28
64	7.903	+ 1,49	84	10.345	0,00
65	7.929	+ 0,33	85	10.450	+ 1,01
66	8.045	+ 1,46	86	10.498	+ 0,46
67	8.161	+ 1,44	87	10.612	+ 1,08
68	8.449	+ 3,53	88	10.730	+ 1,11
69	8.718	+ 3,09	89	10.798	+ 0,63
70	9.031	+ 3,59	90	10.872	+ 0,68
1971 (^)	9.424	+ 4,30	1991 (^)	10.888	+ 0,15
72	9.799	+ 3,98	92	10.986	+ 0,90
73	10.148	+ 3,56	93	11.078	+ 0,84
74	10.463	+ 3,10	94	11.301	+ 2,01
75 (*)	10.009	- 4,34	95	11.560	+ 2,29
76	10.032	+ 0,23	96	11.754	+ 1,68
77	10.236	+ 2,03	97	11.893	+ 1,18
78	10.270	+ 0,33	98	12.185	+ 2,46
79	10.306	+ 0,35	99	12.385	+ 1,64
80	10.287	- 0,18	2000	12.772	+ 3,12
			2001 (°)	13.001	+ 1,76

(^) Agli anni di censimenti è riportato il dato del censimento. Per gli altri anni la fonte è l'Anagrafe Comunale.

(\*) Dato che consegue alla rettifica di confini con il Comune di Sona.

**TABELLA 3:** Popolazione Residente 1981/2001. "Movimento demografico".

<b>Anni</b>	<b>Nati</b>	<b>Morti</b>	<b>Saldo Naturale</b>	<b>Immigrati</b>	<b>Emigrati</b>	<b>Saldo Sociale</b>	<b>Saldo Assoluto</b>
<b>1981</b>	105	61	<b>+ 44</b>	143	178	<b>- 35</b>	<b>+ 9</b>
<b>1982</b>	106	81	<b>+ 25</b>	243	216	<b>+ 27</b>	<b>+ 52</b>
<b>1983</b>	95	64	<b>+ 31</b>	235	237	<b>- 2</b>	<b>+ 29</b>
<b>1984</b>	112	83	<b>+ 29</b>	259	291	<b>- 32</b>	<b>- 3</b>
<b>1985</b>	119	70	<b>+ 49</b>	229	175	<b>+ 54</b>	<b>+ 103</b>
<b>1986</b>	113	84	<b>+ 29</b>	205	187	<b>+ 18</b>	<b>+ 47</b>
<b>1987</b>	113	79	<b>+ 34</b>	271	191	<b>+ 80</b>	<b>+ 114</b>
<b>1988</b>	116	70	<b>+ 46</b>	267	195	<b>+ 72</b>	<b>+ 118</b>
<b>1989</b>	106	65	<b>+ 41</b>	231	204	<b>+ 27</b>	<b>+ 68</b>
<b>1990</b>	104	71	<b>+ 33</b>	223	181	<b>+ 42</b>	<b>+ 75</b>
<b>1991</b>	114	63	<b>+ 51</b>	211	199	<b>+ 12</b>	<b>+ 63</b>
<b>1992</b>	106	76	<b>+ 30</b>	274	208	<b>+ 66</b>	<b>+ 96</b>
<b>1993</b>	95	79	<b>+ 16</b>	314	238	<b>+ 76</b>	<b>+ 92</b>
<b>1994</b>	124	89	<b>+ 35</b>	426	238	<b>+ 188</b>	<b>+ 223</b>
<b>1995</b>	123	74	<b>+ 49</b>	461	251	<b>+ 210</b>	<b>+ 259</b>
<b>1996</b>	140	83	<b>+ 57</b>	371	234	<b>+ 137</b>	<b>+ 194</b>
<b>1997</b>	118	82	<b>+ 36</b>	358	253	<b>+ 105</b>	<b>+ 141</b>
<b>1998</b>	151	83	<b>+ 68</b>	547	325	<b>+ 222</b>	<b>+ 290</b>
<b>1999</b>	123	94	<b>+ 29</b>	505	334	<b>+ 171</b>	<b>+ 200</b>
<b>2000</b>	140	97	<b>+ 43</b>	632	288	<b>+ 344</b>	<b>+ 387</b>
<b>2001</b>	138 (*)	97 (*)	<b>+ 41</b>	510 (^)	290 (^)	<b>+ 220</b>	<b>+ 261</b>

N.B. Fonte dati Anagrafe Comunale.

(\*) Dato al 31.12.2001 - (^) Dato al 21.10.2001

**TABELLA 4:** Popolazione Residente, ai vari censimenti, nelle frazioni e località abitate.

Date di Censimento	Frazioni di Censimento	Popolazione Residente		
		Centri Abitati	Nuclei e Case Sparse	Totale
1871	Sommacampagna	1.137	677	1.814
	Custoza	257	295	552
	Caselle	294	133	
	<b>Totale</b>	<b>1.688</b>	<b>1.105</b>	<b>2.793</b>
1881	Sommacampagna	1.195	789	1.984
	Custoza	261	373	634
	Caselle	356	148	504
	<b>Totale</b>	<b>1.812</b>	<b>1.310</b>	<b>3.122</b>
1901	Sommacampagna	1.231	880	2.111
	Custoza	311	434	745
	Caselle	336	428	764
	<b>Totale</b>	<b>1.878</b>	<b>1.742</b>	<b>3.620</b>
1911	Sommacampagna	1.335	1.133	2.488
	Custoza	323	502	825
	Caselle	492	540	1.032
	<b>Totale</b>	<b>2.170</b>	<b>2.175</b>	<b>4.345</b>
1921	Sommacampagna	1.505	1.351	2.856
	Custoza	340	510	850
	Caselle	666	556	1.222
	<b>Totale</b>	<b>2.511</b>	<b>2.417</b>	<b>4.928</b>
1936	Sommacampagna	1.729	1.655	3.384
	Custoza	320	549	869
	Caselle	935	881	1.816
	<b>Totale</b>	<b>2.984</b>	<b>3.085</b>	<b>6.069</b>
1951	Sommacampagna	2.061	2.032	4.093
	Custoza	261	696	957
	Caselle	1.054	867	1.921
	Lugagnano	80	113	193
	<b>Totale</b>	<b>3.456</b>	<b>3.708</b>	<b>7.164</b>
1961	Sommacampagna	2.496	1.732	4.228
	Custoza	341	666	1.007
	Caselle	1.681	403	2.084
	Lugagnano	169	133	302
	<b>Totale</b>	<b>4.687</b>	<b>2.934</b>	<b>7.621</b>
1971	Sommacampagna	3.668	1.339	5.007
	Custoza	476	510	986
	Caselle	2.593	170	2.763
	Lugagnano	518	150	668
	<b>Totale</b>	<b>7.255</b>	<b>2.169</b>	<b>9.424</b>

**TABELLA 4/bis:** Popolazione Residente, ai censimenti, nei centri, nuclei e case sparse.

Anno di censimento	Centri Abitati			Nuclei Abitati			Case Sparse	
	n.	Popolazione	%	n.	Popolazione	%	Popolazione	%
1981	3	8.436	82,2	24	1.177	11,5	644	6,3
1991	3	9.605	88,2	24	1.006	9,2	277	2,6
2001	3	11.228	86,4	26	779	6,0	994	7,6

(N.B.) La popolazione di Nuclei e Case Sparse non è paragonabile a causa delle modificazioni introdotte nel perimetro delle sezioni di censimento  
I valori % sono calcolati sul totale della popolazione residente.

**TABELLA 6/ter:** Popolazione Residente, ai vari censimenti, per località geografica.

Località	Tipo di località	1981 - Abitanti	1991 - Abitanti	2001 - Abitanti
<b>Sommacampagna</b>	Centro Abitato	4.930 (48,1%)	5.692 (52,3%)	6.162 (47,4%)
<b>Caselle</b>	“	3.051 (29,7%)	3.243 (29,8%)	4.381 (33,7%)
<b>Custoza</b>	“	455 (4,4%)	670 (6,2%)	685 (5,3%)
Pantina	Nucleo Abitato	94	80	86
Palazzo - Rezzola	“	105	125	94
Ceolara	“	49	32	53
Fredda	“	67	71	56
Siberie	“	48	35	22
Terruia	“	55	15	62
Pirlar	“	46	47	34
Rampa	“	n.r.	93	n.r.
Balconi Rossi	“	63	35	35
Bagolina	“	35	31	29
Gasparina	“	60	58	52

N.B. La popolazione dei centri è calcolata sul totale della popolazione residente alla data di censimento.  
n.r. = dato non rilevato

## LA CONCERTAZIONE

L'art. 5 della Legge Regionale 11/2004 prevede che:

1. *I Comuni, le Province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.*
2. *L'Amministrazione procedente assicura, altresì, il 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 di pianificazione.*

Con delibera della Giunta Comunale n. 170 del 21 settembre 2006 sono state definite le modalità di effettuazione della concertazione, consultazione e partecipazione, necessarie per la definitiva approvazione del Documento Preliminare, da effettuarsi attraverso incontri pubblici sulle seguenti aree macro tematiche:

- Viabilità, mobilità e infrastrutture: confronto e consultazione sull'attuale assetto viabilistico ed infrastrutturale, finalizzato alla definizione dei nuovi interventi necessari, anche in funzione delle politiche di sviluppo urbanistico e settoriali perseguite;
- Attività economiche: confronto e consultazione con le attività e le categorie economiche operanti a vario titolo sul territorio, al fine di perfezionare e specificare gli obiettivi strategici da perseguirsi col PAT, anche in relazione alla sostenibilità ambientale degli interventi da proporre;
- Qualità dell'ambiente urbano: confronto e consultazione sugli interventi e sulle politiche urbanistiche da perseguire per la riconversione degli ambiti degradati, per il miglioramento della qualità della vita e delle condizioni di vivibilità dei quartieri, delle aree e degli impianti pubblici in genere;
- Ambiente e paesaggio: definizione degli obiettivi strategici per la tutela del patrimonio paesistico - ambientale, anche attraverso l'apposizione o la conferma di vincoli finalizzati alla tutela del paesaggio agrario, della vegetazione arborea ed arbustiva di pregio presente, delle visuali panoramiche, della morfologia del territorio, nonché della produzione agricola tipica di Sommacampagna;
- La Città di Tutti: confronto sull'attuale dotazione di servizi pubblici sportivi, ricreativi, culturali, sociali, scolastici ecc., finalizzata alla definizione degli obiettivi e delle esigenze sociali della cittadinanza da recepire e formalizzare nel PAT.

Venivano quindi individuate, in appositi elenchi, le associazioni, i gruppi e le categorie portatrici di interessi diffusi e/o rilevanti da invitare agli incontri, previa trasmissione di copia del Documento Preliminare adottato, da ritenersi integrabili a seguito dell'individuazione di ulteriori soggetti non indicati, aventi le caratteristiche richieste, senza l'adozione di ulteriori provvedimenti, ma su semplice indicazione del Sindaco e/o esplicita richiesta degli stessi.

Con il medesimo provvedimento veniva definito il calendario degli incontri pubblici (di seguito riportato) e la possibilità di acquisire, durante gli stessi, dichiarazioni, documenti e quant'altro le Associazioni e Categorie convocate avrebbero ritenuto di consegnare.

<p><b>13 OTTOBRE 2006 ore 9,30</b> Viabilità, Mobilità e Infrastrutture</p>
<p><b>17 OTTOBRE 2006 ore 9,30</b> Attività Economiche</p>
<p><b>20 OTTOBRE 2006 ore 9,30</b> Qualità dell'Ambiente Urbano</p>
<p><b>24 OTTOBRE 2006 ore 9,30</b> Ambiente e Paesaggio</p>
<p><b>27 OTTOBRE 2006 ore 15,00</b> La Città di Tutti</p>

Contestualmente si stabiliva la possibilità di effettuare incontri di approfondimento dei temi in discussione, con singole categorie ed associazioni in grado di poter fornire apporti collaborativi tali da implementare e perfezionare gli obiettivi del Documento adottato e quindi del successivo PAT, da effettuarsi a seguito di specifica motivata richiesta delle medesime.

Solamente nel corso del primo incontro, "Viabilità, mobilità, infrastrutture", emergevano delle richieste non compatibili con le indicazioni del Documento Preliminare adottato, cioè quelle presentate dal Consorzio ZAI e dal Quadrante Europa, finalizzate a poter espandere le loro aree oltre il confine di Verona in territorio di Sommacampagna, avvicinandosi alla frazione di Caselle, con spazi di stoccaggio di auto o altre necessità.

Venivano quindi effettuati incontri specifici con:

- a) Società Autostrada Brescia - Padova;
- b) Società Aeroporto Valerio Catullo;
- c) Associazione Missionaria Sommacampagna O.V. Onlus
- d) "A.L.P.I." (Associazione Liberi Professionisti Imprenditori);
- e) Associazione Scuola Materna G. Campostrini;

- f) Casa di riposo G.A. Campostrini;
- g) "Consorzio Z.A.I. Quadrante Europa".

In data 06 Agosto 2007 veniva sottoscritta una convenzione d'incarico con il prof. Arch. Alessandro Tutino che, tra l'altro, prevedeva all'art. 5 punto a) la stesura, in accordo con l'Ufficio Comunale preposto, di una dettagliata relazione concernente gli esiti degli incontri effettuati durante la fase di concertazione, atta ad individuare ed illustrare le tematiche e le proposte emerse esprimendo in ciascuna un parere di compatibilità con il Documento Preliminare

Parallelamente, contestualmente alla presentazione del progetto per la sistemazione di aree esterne, uso parcheggio di servizio, da parte della Soc. Aeroporto Valerio Catullo, venivano avviati incontri ed approfondimenti finalizzati a concordare con la medesima le strategie di pianificazione inerenti le aree poste in prossimità del sedime aeroportuale in frazione di Caselle.

Tale confronto - dialogo si è concluso con la sottoscrizione in data 07 Marzo 2008 un apposito Accordo di Concertazione, secondo il testo già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 in data 11 Luglio 2007, che diviene parte integrante del Piano di Assetto del Territorio, che tra l'altro, ne recepisce le indicazioni e le proposte.

Con delibera n. 105 del 12.06.2008 la Giunta Comunale, esaminati i verbali degli incontri di concertazione effettuati e verificata la compatibilità di quanto emerso con i contenuti del Documento Preliminare, anche attraverso una specifica analisi di compatibilità svolta dal consulente esterno dell'Amministrazione Comunale prof. Arch. Alessandro Tutino, ha integralmente confermato gli obiettivi e le indicazioni del Documento Preliminare, quale atto di riferimento per la formazione del Piano di Assetto del Territorio.



*Villa Ottolini Pignatti Morano*

## **SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ.**

(La parte in corsivo è tratta dal Documento Preliminare al Piano di Assetto del Territorio - Del. Giunta Com. le n. 151 del 13.04.06 e 105 del 12.06.08).

*La scelta degli obiettivi, nella formazione di un PAT, è operazione di grande rilevanza e responsabilità poiché il piano va inteso come prezioso e insostituibile strumento di costruzione collettiva di un sistema di regole certe per l'esercizio dei diritti e per l'adempimento dei doveri che sovrintendono alla convivenza civile, per assicurare a tutti un migliore ambiente di vita.*

*Sulla base delle considerazioni fin qui svolte e fermi restando gli obiettivi specifici descritti nei seguenti paragrafi, il PAT dovrà essere ispirato alle seguenti scelte strategiche:*

- a)** *alla salvaguardia, alla valorizzazione ed al miglioramento della qualità della vita, perseverando nel cammino fin qui intrapreso per la tutela della società e dell'ambiente. Determinanti per il raggiungimento di tali obiettivi, saranno le scelte che dovranno portare verso una crescita demografica contenuta, una tutela delle varie identità che compongono il Comune, ed un rapporto ottimale fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli, e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio;*
- b)** *alla promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale;*
- c)** *al "risparmio del territorio" e delle sue risorse naturali (flora, fauna, geo-risorse, acqua) quale beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;*
- d)** *al risparmio e al recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale.*

### **Il Sistema Ambientale.**

*Il PAT relativamente al Sistema Ambientale provvede, alla tutela delle **Risorse Naturalistiche e Ambientali** e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art. 4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.*

*Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovra ordinata, provvedendo in particolare a:*

- *individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;*
- *prevedere e prescrivere, per le cave esaurite, il recupero ambientale e il ripristino delle condizioni vegetative entro termini ristretti e perentori dall'ultimazione degli scavi; si deve*

- *inoltre prevedere un piano di ricomposizione generale delle cave già dismesse e di quelle per le quali sia prevista l'imminente dismissione;*
- *aggiornare il rilievo degli elementi vegetazionali, paesistici ed ambientali.*

### **Difesa del suolo.**

*Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.*

*In particolare sono state definite le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito montano e collinare, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico.*

Inoltre:

- *definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone eventualmente sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;*
- *accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;*
- *saranno osservate eventuali prescrizioni dettate dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Fissero - Tartaro - Canalbianco, di cui alla DGR 3637 del 13.12.2002.*

### **Tutela del Paesaggio Agrario.**

*Il PAT individua gli ambiti o unità di **Paesaggio Agrario** di interesse storico - culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.*

*Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico - culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive si prevede:*

- ✓ *la salvaguardia delle attività agro - silvo - pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;*
- ✓ *la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;*
- ✓ *la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.*

*Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.*

Relativamente agli elementi significativi del **Paesaggio di interesse Storico**, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare individua, disciplina e tutela:

- ✓ le "unità di paesaggio";
- ✓ gli elementi caratterizzanti, sia sotto il profilo paesistico che agronomico;
- ✓ gli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- ✓ i parchi e giardini di interesse storico architettonico (Art. 25 PTRC) quali:
  - i giardini di Villa Pignatti Morano, Villa Palazzo Medici e Villa Monte Godi in Custoza;
  - i giardini di Villa Masi, Villa Giacobazzi, Villa Livio, Villa Fiocco, Cà Zenobia, Villa Saccomani e Villa Venier in Sommacampagna
- ✓ i documenti della civiltà industriale (Art. 29 PTRC), quale ad esempio l'ex Conceria di Custoza;
- ✓ il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate ;
- ✓ viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale prevedendo anche l'attivazione delle procedure necessarie al ripristino di quelle strade comunali che risultino inagibili o dismesse;
- ✓ sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- ✓ sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate ...);
- ✓ aree di interesse archeologico, quali ad esempio l'ambito della Palù in Sommacampagna e quello di via Bellavista in Custoza;

### **Centri Storici.**

Il PAT definisce e classifica i **Centri Storici** di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico ed alle caratteristiche strutturali ed insediative, ferme restando le determinazioni assunte per l'abitato di Caselle all'interno della variante n. 21 al P.R.G. vigente, di adeguamento al Piano d'Area del Quadrante Europa.

Il PAT conferma le previsioni del Piani Particolareggiati del Centro Storico di Sommacampagna e Custoza, prevedendo l'inserimento di norme finalizzate a rendere flessibile l'applicazione delle previsioni progettuali concernenti gli interventi ammessi sui singoli edifici, ammettendo, nelle more della loro revisione, che in sede di esame di progetti di intervento la possibilità di passaggio di un grado di protezione in più o in meno, valutata caso per caso, previa dettagliata motivazione, con esclusione dei gradi 1 - 2 ed 8.

Inoltre si consente la realizzazione di garage sotterranei oltre il perimetro dell'area coperta, purché i posti auto guadagnati siano disponibili come parcheggi pertinenziali dell'isolato.

*Per ogni centro storico ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.*

*In particolare nel recepire i piani particolareggiati vigenti e per la loro futura revisione, il PAT prende atto del loro contenuto tecnico e:*

- *specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico;*
- *prevede la classificazione con apposite schede del patrimonio edilizio esistente;*
- *definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico - architettonico,*
- *stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e proutuari.*
- *determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano,*
- *individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;*
- *delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, strumento urbanistico attuativo, programma integrato.*
- *individua le aree e gli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità.*
- *definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).*
- *definisce e qualifica, specifici progetti di attuazione pubblica, gli spazi di centralità urbana.*

***In Sommacampagna tali spazi vanno individuati nell'asse storico tra il "Castello" e la Chiesa parrocchiale e dal ristudio dell'area della piazza.***

*A Custoza gli spazi di centralità sono rappresentati dalla sella naturale che si snoda tra il crinali della Chiesa da un lato e quello di Villa Morano - Pignatti dall'altro.*

*Dovranno essere proposti percorsi di ricucitura dei punti emergenti che per Sommacampagna sono oggi rappresentati dalle ville storiche e dalla Chiesa di Sant'Andrea, mentre per Custoza sono i punti panoramici della Chiesa, del Cimitero, del percorso del Mondatore e di via Bellavista.*

*Per far riemergere i centri storici dal resto delle conurbazioni, a Custoza si rende necessario rafforzarne i margini, rimarcandone la separazione dalla restante parte dell'edificato, mentre in Sommacampagna occorre integrare alcuni brani periferici al fine di rafforzare ed esaltare i segni storici.*

## **Il Sistema Insediativo Residenziale.**

*Considerati i volumi residenziali messi a disposizione con le ultime varianti parziali e con l'attuazione residua del vigente PRG, si parla consapevolmente di **"adeguamento"** e non di "sviluppo" del Sistema Insediativo Residenziale, anche in relazione all'incremento naturale della popolazione ed al miglioramento delle condizioni abitative.*

***Il recupero degli edifici obsoleti ed abbandonati costituisce un obiettivo autonomo rispetto al fabbisogno residenziale, posto che con lo stesso si configura il miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano, per incentivare ed accelerare il quale le Amministrazioni possono adottare manovre finalizzate a contenere l'offerta di aree per la nuova edificazione.***

*La conferma di tutte le previsioni di nuova edificazione ammesse dal PRG vigente, con riferimento alle parti non ancora realizzate o abitate, indicavano **al 30.11.07 una potenzialità insediativa residua di circa 1.860 abitanti insediabili** (corrispondenti cioè a 1 abitante ogni 150 mc di volume ancora realizzabile) e che alla medesima data la popolazione residente assommava a 14.263 abitanti (al 31.12.2006 gli abitanti residenti sono 14.114).*

*Di difficile quantificazione è l'entità degli abitanti insediabili che conseguiranno alla completa realizzazione delle previsioni di recupero e di trasformazione di vecchi edifici, già prevista nel vigente PRG (Corti Rurali, Centri Storici del Capoluogo e di Custoza), perché l'attuazione di questi interventi di recupero è spesso frenata dall'inerzia dei proprietari e/o da normative complesse ed articolate che comportano ritmi d'intervento troppo lenti rispetto a quelli delle nuove edificazioni.*

***Indicativamente si prevede un incremento demografico generale pari a circa 100 abitanti/anno in relazione alle nuove edificazioni.***

***Si ritiene comunque di prevedere un contenuto aumento della potenzialità edificatoria, tale da garantire una minima e costante disponibilità di nuova cubatura e al tempo stesso da non pregiudicare la spinta verso una politica di attenzione ed incentivazione del recupero della volumetria esistente; l'aumento dovrà essere preferibilmente conseguito attraverso interventi che risultino funzionali al miglioramento morfologico degli ambiti edificati o alla riqualificazione di quelli degradati.***

Relativamente al Sistema Insediativo Residenziale il PAT ha provveduto a:

- **verificare l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuovere il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane**, definendo o confermando le aree degradate, gli interventi di riqualificazione e di possibile riconversione nonché, le parti o elementi in conflitto funzionale con l'uso residenziale, le eventuali fasce o elementi di mitigazione;
- **individuare le direttrici di sviluppo residenziale** definendo le caratteristiche degli ambiti preferenziali per i nuovi insediamenti, in relazione al modello evolutivo storico, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- **stabilire il dimensionamento delle nuove previsioni insediative per ciascuna A.T.O. e/o per ogni realtà specifica**, con riferimento ai fabbisogni locali;
- **definire gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari per gli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione**, precisando gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale;
- **definire gli standard abitativi e funzionali che, nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.**

In particolare si prevede:

- o la conferma di tutte le previsioni urbanistiche vigenti in ordine alle realizzazioni residenziali;
- o il possibile **riconoscimento di incentivi e facilitazioni normative al fine di favorire l'investimento in tema di recuperi, restauri, ristrutturazioni, trasformazioni d'uso e ricostruzioni del patrimonio immobiliare esistente;**
- o **l'eventuale incremento volumetrico su aree a basso indice di edificabilità**, fatta salva la presenza di controindicazioni ambientali e/o normative;
- o l'individuazione di nuova volumetria, da distribuirsi nelle tre frazioni geografiche, da ottenersi secondo obiettivi preferibilmente connessi al miglioramento morfologico degli attuali margini edificati e/o alla riqualificazione di ambiti degradati da realizzarsi comunque attraverso strumenti attuativi;
- o **per la frazione di Custoza**, che soffre di limiti funzionali, connessi alla piccola dimensione e ad una singolare distribuzione sul territorio della residenza (case sparse), **sarà possibile prevedere iniziative e risorse volumetriche aggiuntive** al fine di consentire interventi che prospettino un'adeguata vivibilità della stessa;

## **Il Territorio Rurale.**

La produzione agricola di Sommacampagna è quasi interamente dedicata alla viticoltura e alla produzione di pesche e kiwi, con un particolare attenzione alla qualità del prodotto che è

ormai da qualche tempo l'obiettivo principale per il miglioramento delle posizioni acquisite sul mercato, privilegiando quindi la qualità a scapito della quantità.

*I problemi connessi a tali produzioni hanno spesso natura agro-tecnica: controllo rigoroso su irrigazione, potatura, uso di fertilizzanti, fitofarmaci e pesticidi.*

*In questo senso occorre tenere sotto controllo, non solo l'inquinamento che il traffico motorizzato può portare sulle colture (vedi. PAQE art. 5), ma anche quello che le nuove tecniche di coltivazione possono comportare per l'aria, le acque di falda ed il prodotto che arriva al consumatore.*

*Una particolare attenzione va posta alla tematica relativa alla **localizzazione e consistenza degli allevamenti intensivi ancora in funzione**, per i quali sarebbe **auspicabile una progressiva dismissione**, attraverso la messa a punto di norme che ne favoriscano, per quanto possibile, la demolizione, il trasferimento volumetrico o la trasformazione della destinazione d'uso.*

*Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela del paesaggio e del territorio, al fine di preservare le aree coltivate da intrusioni estranee e da frammentazioni o interruzioni della continuità aziendale, salvaguardare gli aspetti storico - culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.*

*Per il **Territorio Rurale** il PAT persegue i seguenti obiettivi:*

- 1. **tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola** individuando le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza dei settori zootecnico, orto - floro - vivaistico, ecc.; limitandone il consumo e preservando, per quanto possibile, le aree coltivate da intrusioni estranee e da frammentazioni o interruzioni della continuità aziendale;*
- 2. **promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile**, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;*
- 3. incoraggiare ricerche e sperimentazioni finalizzate al miglioramento qualitativo dei prodotti sostenendo in particolare le produzioni biologiche a basso impatto ambientale e limitando, invece, lo sviluppo delle tecnologie OGM;*
- 4. promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro - silvo - pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;*
- 5. promuovere la valorizzazione del territorio rurale **disciplinando i movimenti di terra**, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi, delle aree prative, delle aree umide, ecc.;*
- 6. stabilire i criteri di ammissibilità e compatibilità ambientale per gli interventi di:*
  - miglioramento fondiario;*
  - riconversione colturale;*
  - infrastrutturazione del territorio rurale;*

7. *definire i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:*
  - *produzione agricola tipica o specializzata;*
  - *aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale)*
  - *aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale)*
  - *aree boscate*
  - *aree prative;*
  - *altro;*
8. **verificare**, anche sulla scorta del rilevamento effettuato, **quali aziende siano prive di corti o nuclei ai quali aggregare l'eventuale nuova edificazione**, per collocare eventuali nuovi punti di aggregazione e definire le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
9. **promuovere la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati**, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione in zona montana, o in zona collinare, all'esterno o all'interno di nuclei o centri storici. **I soli cambi di destinazione consentiti in area agricola saranno quelli espressamente previsti del PAT e nel PI.**
10. disciplinare le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali;
11. individuare e verificare tra gli edifici residenziali e produttivi collocati in zona agricola, quelli non più legati alla conduzione del fondo e quali tra questi abbiano conservato un qualche pregio architettonico e/o ambientale che ne giustifichi il recupero o, viceversa, la demolizione
12. **conferma i beni culturali tipici della zona agricola già censiti nel vigente PRG (Corti Rurali)**, eventualmente confermando o integrando la normativa che indica i criteri per la loro disciplina urbanistica ed edilizia;
13. prevedere la possibilità di **convertire la volumetria oggi rappresentata da i capannoni di allevamento intensivo da dismettere**, per una quota da definire, tramite trasferimento del volume stesso in ambiti preferibilmente aggregati ai nuclei o alle corti, o sua riconversione, con esclusione degli usi residenziali, tramite demolizione e ricostruzione; tale indirizzo non dovrà essere peraltro generico e generalizzato, per cui richiederà una precisa indagine preventiva atta a quantificare i volumi insediati, a identificare quelli abbandonati o destinati ad usi diversi

14. **mantenere rigorosamente agricola la destinazione urbanistica delle aree ad Est della strada provinciale Bussolengo-Villafranca**, lungo il tracciato che si dipana a Sud dell'incrocio con l'autostrada Serenissima, mediante la conferma e/o la costituzione di una apposita fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta della profondità di almeno 60 metri.

#### **Le Attività Produttive.**

Per le Attività Produttive il PAT valutata la consistenza e l'assetto del settore secondario (Industria ed Artigianato) e terziario (Commercio e Servizi), ... definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile".

Per mantenere un rigoroso controllo sulle tipologie dei nuovi insediamenti produttivi, privilegiando quelli che garantiscano un alto tasso di occupazione, **saranno previste limitate previsioni di nuove aree per impianti produttivi oltre a quelle oggi disponibili**, mentre appare necessario prevedere qualche ampliamento, adeguamento o trasformazione di impianti esistenti, che potrebbe essere eventualmente soddisfatto anche attraverso l'introduzione di agevolazioni normative che potrebbero tra l'altro garantire il permanere in sede delle attività produttive già insediate.

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- **ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale**, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- **aree produttive di rilievo comunale**, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

In particolare:

- definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere.
- **stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali**, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- **migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali**, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- delimita gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;

- *precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.*

*Per gli insediamenti di carattere produttivo (Artigianale ed Industriale) si prevede:*

- ✓ ***l'aggiunta di modeste aree di espansione opportunamente accorpate alle unità di azionamento esistenti nel Capoluogo e a Caselle, utili in particolare alle esigenze di ampliamento delle aziende locali;***
- ✓ *il perfezionamento e l'integrazione delle norme per **consentire ampliamenti, adeguamenti, trasformazione di impianti esistenti, con particolari agevolazioni per la trasformazione in terziario direzionale;***
- ✓ *studio di incentivi per il trasferimento di impianti isolati con accorpamento alle unità di azionamento principali;*

*Per gli insediamenti di carattere **Commerciale e dei Servizi** si prevede:*

- *rafforzamento delle gerarchie urbane;*
- ***individuazione di nuovi spazi di modesta entità in adiacenza ai nuclei urbani di Sommacampagna e di Caselle;***
- *verifica e adeguamento degli spazi di sosta e di parcheggio in prossimità degli esercizi commerciali;*
- *pedonalizzazione, ove possibile, delle aree centrali;*
- *facilitazioni normative per l'apertura di negozi e di esercizi pubblici;*
- *facilitazioni normative per la trasformazione di destinazione d'uso di quelle aree e di quegli edifici che potrebbero passare dal settore industriale a quello terziario.*

## **Il Settore Turistico - Ricettivo.**

*Per il settore **Turistico - Ricettivo** il Piano di Assetto del Territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e **promuove l'evoluzione delle attività turistiche**, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvo-pastorale, ecc..*

***Si punta alla valorizzazione delle specificità culturali, materiali e dei prodotti tipici locali (come il vino bianco, le pesche, i kiwi o il broccoletto di Custoza), per potenziare il circolo del richiamo turistico già esistente**, individuando preventivamente i luoghi e le strutture adatti per manifestazioni, fiere, sagre, convegni, visite guidate, mercati e sale di degustazione.*

*Gli obiettivi del PAT possono quindi essere così riassunti:*

- l'individuazione di **aree**, e **strutture** idonee, vocate al **turismo di visitazione**, all'escursionismo, all'agriturismo, **all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo - turistiche esistenti**;
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la **regolamentazione dei percorsi ciclabili**, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;
- individuare, ove possibile, piccole zone riservate ai pedoni che valorizzino punti di ristoro, esercizi pubblici, offerta commerciale anche situate all'esterno dei centri abitati;
- per quanto concerne le chiese, le ville storiche ed i relativi parchi di pertinenza deve essere valutata la possibilità di opportune convenzioni con i rispettivi proprietari per fare in modo che, in alcuni giorni dell'anno, le stesse possano divenire prestigiosa sede di iniziative aperte al pubblico (concerti, mostre, ecc.);
- evidenziare e classificare tutte le piste ciclabili e i percorsi pedonali significativi, nonché le ville storiche, le antiche corti, i monumenti, i punti panoramici che possano costituire, in aggiunta naturalmente ai due centri storici di Sommacampagna e di Custoza, elementi catalizzatori dell'interesse dei visitatori
- scegliere ed eleggere luoghi di sosta e di ristoro, stazioni di informazione turistica e di descrizione delle emergenze paesaggistiche, della vegetazione, dell'evoluzione storica delle colture, dei siti legati alla storia e alle memorie risorgimentali
- **scegliere tra i contenitori esistenti e disponibili (ville, corti rurali, cascine isolate) quelli che, per posizione e qualità intrinseca, meglio si prestano ad essere utilizzati per il servizio turistico e la valorizzazione del territorio**;
- valorizzare le specificità culturali, materiali e dei prodotti tipici locali (come il vino bianco, le pesche, i kiwi o il broccoletto di Custoza), organizzare e coordinare in tal senso produttori, cantine, ristoratori al fine di favorire l'instaurarsi di un circuito che possa ricomprendere anche le iniziative (mostre, convegni, degustazioni, ecc.) programmate in Villa Venier o in sedi appositamente approntate per il migliore successo delle manifestazioni;
- incoraggiare ricerche e sperimentazioni finalizzate all'ulteriore miglioramento qualitativo dei prodotti sostenendo in particolare le produzioni agricole biologiche e a basso impatto ambientale, limitando invece lo sviluppo delle tecnologie OGM.

## **Servizi alla Scala Territoriale.**

*Il PAT individua i principali Servizi a Scala Territoriale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità, caratterizzati da forte attrattività di persone o merci e da un bacino di utenza di carattere sovra comunale, tali da comportare un forte impatto sul territorio.*

*In particolare tra le realtà più significative vanno segnalate quelle rappresentate dall'**Aeroporto "Valerio Catullo"** e dall'**Interporto Quadrante Europa**.*

*L'aeroporto, che ha registrato negli ultimi anni un incremento del traffico passeggeri e merci notevolissimo, è stato recentemente oggetto di consistenti interventi tra cui l'ampliamento della stazione passeggeri, la realizzazione di una nuova stazione arrivi e di un hangar di manutenzione.*

*Ciononostante, **sembra non solo opportuno ma addirittura necessario ed inevitabile che il PAT del Comune di Sommacampagna prenda in considerazione le tematiche connesse ad un eventuale ampliamento delle aree aeroportuali**, non foss'altro per preconstituire tutte quelle salvaguardie atte a garantire i futuri interventi necessari all'infrastruttura, specie con riferimento ai collegamenti viari che si renderanno eventualmente necessari e comunque fatto salvo quanto indicato con nota regionale del 18/07/2006 prot. 430547/45.502.*

## **Polo Funzionale "Mirabilia".**

*Il PAT conferma la previsione di un ambito da destinare al "Mirabilia", in sintonia con quanto previsto dall'Art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Quadrante Europa e dalla relativa cartografia progettuale.*

*La realizzazione di questo importante "insediamento", che si caratterizza quale "servizio" di scala territoriale sovra comunale in quanto ad elevata specializzazione funzionale, nel quale sono concentrate **una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità**, tale da poter essere definito "**Polo Funzionale**" di valenza metropolitana, andrà verificata e valutata attraverso il confronto con gli Enti Territoriali coinvolgibili, per garantire **da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all'attività, dall'altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale.***

.....

***I Poli Funzionali sono caratterizzati** dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovra comunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali, come ipotizzato per l'insediamento in esame.*

*Obiettivi del PAT:*

- ridisegno dell'area da destinare al Polo "Mirabilia" ..... , tenendo conto delle necessarie connessioni viabilistiche;

- **identificare** ..... , alla scala territoriale di interesse, **gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale**;
- individuare degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia necessari, con particolare attenzione ai collegamenti viari con il casello autostradale, l'aerostazione, la futura variante alla statale 11 e la strada provinciale Bussolengo-Villafranca;
- definire le caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie;
- verificare e dettagliare le norme e le destinazioni d'uso.

## **Il Sistema Infrastrutturale.**

Per quanto riguarda il **Sistema Infrastrutturale** il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità in:

- Sottosistema Infrastrutturale Sovra comunale;
- Sottosistema Infrastrutturale Locale;

raccordandosi con la pianificazione generale di settore.

### **Sottosistema Infrastrutturale Sovra comunale**

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovra ordinata e provvede a definire:

- ✓ la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano. In particolare è previsto il recepimento di:
  - tracciato e progetto del quadruplicamento ferroviario Alta capacità;
  - tracciato e progetto della variante alla strada Statale 11 da porre in affiancamento alla ferrovia esistente;
  - **potenziamento della strada provinciale n. 26 "Morenica"**;
  - **ribaltamento del Casello autostradale a nord della A4**, prevedendo i necessari raccordi con la viabilità di progetto sopra richiamata;
- ✓ le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo, **individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente**;
- ✓ precisa la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovra comunale;
- ✓ **risolvere in modo compiuto i collegamenti ad est dell'abitato di Caselle con la circonvallazione cittadina ed il sistema autostradale (Verona nord)**;

## **Sottosistema Infrastrutturale Locale**

*Il PAT definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovra comunale.*

*In particolare si prevede:*

- *le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti;*
- *le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali;*
- *ridisegno e potenziamento degli incroci tra la strada provinciale 26° “Della battaglia” e la viabilità comunale di innesto;*
- *ridisegno dei collegamenti viari tra l’abitato di Caselle e la zona industriale posta a sud dell’autostrada;*
- *previsione di piste ciclo-pedonali di collegamento tra gli abitati di Sommacampagna, Caselle e Custoza, in sintonia con le ciclopiste internazionali “Del Sole” e “Claudia Augusta”;*
- *devono infine essere attivate le procedure destinate al ripristino di strade comunali che risultino attualmente inagibili.*



**Vigneti a Custoza**

## GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

L'art. 13 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 - "Contenuti del Piano di Assetto del Territorio", fissa gli *obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili*, che (comma 1 punto k) comprendono la ripartizione del territorio in ... **ambiti territoriali omogenei (ATO)**, ... all'interno dei quali sono fissati ... **i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.**

Il territorio viene quindi suddiviso, secondo le indicazioni tecnico regolamentari degli Atti di Indirizzo Regionali, di cui alla D.G.R. n. 3178 del 8 ottobre 2004, in ambiti omogenei aventi simili problematiche di scala urbana e territoriale, all'interno dei quali possono essere definiti unitariamente gli assetti funzionali ed urbanistici conseguenti alle politiche del Piano.

Per la loro individuazione debbono essere utilizzati criteri tali da garantire omogeneità territoriale, in base alle caratteristiche geografiche, geologiche, storiche, paesaggistiche, ambientali ed insediative presenti.

Ad ogni ATO corrisponde quindi uno specifico quadro normativo, composto da:

- ✓ dati identificativi, quali la denominazione, i limiti geografici, la superficie territoriale, la popolazione residente;
- ✓ sintetica descrizione morfologica, ambientale ed insediativa, atta ad illustrarne e motivarne la perimetrazione, in rapporto alle caratteristiche previste;
- ✓ indicazioni quantitative circa i carichi urbanistici esistenti e futuri, le destinazioni d'uso del territorio e dell'edificato, nonché la dotazione di standard;
- ✓ l'indicazione degli obiettivi e delle strategie urbanistiche e pianificatorie in esse previste, nonché le eventuali azioni di salvaguardia del territorio e delle eventuali rilevanze paesaggistiche ed ambientali presenti.

La suddivisione del territorio in ATO non deve però essere ritenuta una modalità operativa simile a quella dello ZONING della precedente legge regionale 61 del 1985, che è invece di fatto rimandata al successivo Piano degli Interventi (art. 17 comma 2 lett. a – Legge Regionale 11/04), bensì ad una **nuova e diversa modalità di pianificare il territorio con l'intento di garantirne quelle articolazioni fisico - funzionali tipiche dei tessuti urbani che ha come presupposto l'abbandono del concetto funzionalistico e quantitativo dello zoning medesimo, per la formazione di piani che definiscano innanzi tutto le strategie pianificatorie generali attraverso criteri tipo-morfologici atti ad interpretare la città come spazio articolato e composito di funzioni diversificate.**

La conformazione del territorio di Sommacampagna si presta ad una lettura molto precisa, delle condizioni geografiche ed insediative esistenti, riferibili alla sua ripartizione in A.T.O.

Non sfugge infatti la sostanziale diversità geomorfologica esistente tra la parte pianeggiante del territorio, posta verso Verona, e la parte collinare che ne caratterizza invece la parte più occidentale, già per altro rilevata ed evidenziata sia dai più recenti strumenti pianificatori approvati dal Comune (Variante n. 17), che dagli atti programmatori regionali che hanno recentemente interessato il territorio, ed in particolare il Piano d'Area del Quadrante Europa.

Ne, tanto meno, appaiono irrilevanti le presenze “*infrastrutturali*” quali l'Aeroporto Valerio Catullo, collocato nella parte sud est del territorio; delle autostrade (A4 ed A22) che tagliano e lambiscono (ivi compresa la consistente ed ingombrante presenza del loro incrocio) l'abitato di Caselle); dei caselli di Sommacampagna (ormai vetusto e sottodimensionato rispetto alle future esigenze) e Verona Nord (oltre il confine amministrativo, ma di fatto parte integrante del sistema viario sopra comunale che circonda Caselle); nonché, infine, di ben due aree di servizio per senso di marcia: il motel Bauli ed il relativo distributore di carburanti, in Caselle, e le aree di sosta Monte Baldo nord e sud, in prossimità del confine con Sona.

Lungo il confine nord è anche posta la linea ferroviaria Milano - Venezia ed incombe la realizzazione della nuova ferrovia Alta Capacità che, in prossimità dell'abitato di Caselle avrà un evidente spanciamento verso sud, per garantire la realizzazione dei sotto passi di collegamento con il futuro scalo merci previsto in prossimità del casello autostradale di Verona Nord e del Quadrante Europa.

Quest'ultimo, che “*caratterizza*” il confine est del territorio, è uno dei più importanti Centri Intermodali dell'Italia settentrionale, con tutte le conseguenze in termini di impatto urbanistico ed ambientale sul centro abitato di Caselle.

Ad ovest, invece, la presenza di ambiti territoriali di grande rilevanza paesaggistica ed ambientale, strettamente connessi alla utilizzazione agricola specializzata di un territorio sempre più interessato dalla viticoltura, con presenza di importanti insediamenti agricolo produttivi bisognosi di politiche di tutela e valorizzazione, pone il problema di regole che, nell'ottica di tutelare la qualità ambientale, consentano da un lato alle attività insediate e da insediare di svolgere appieno il loro ruolo di produzione di reddito, anche in relazione alle indubbe potenzialità agro turistiche e turistico ricettive e dall'altro di garantire la conservazione ed il potenziamento dei valori ambientali e paesaggistici presenti.

L'abitato di Custoza, da tempo oggetto di importanti interventi urbanistico - architettonici finalizzati a valorizzarlo sotto il profilo turistico e della produzione di prodotti tipici (oltre al vino si pensi al broccetto), senza dimenticarne l'importanza storica (ben rappresentata e ricordata dall'Ossario), abbisogna di interventi di riqualificazione urbanistica finalizzata soprattutto al recupero e riutilizzo di aree produttive (agricole ed industriali) dismesse, caratterizzate dalla presenza di importanti volumi edilizi in ambiti paesaggisticamente ed ambientalmente molto delicati.

In particolare si ricorda l'area delle scuole elementari, oggi *soffocata* dall'abitato residenziale circostante e sotto dimensionata rispetto ai moderni standard funzionali, ed il Centro Storico, oggetto recentemente di una profonda revisione funzionale (variante n. 24 al P.R.G.), a corredo della quale vanno tuttavia riviste e risolte alcune criticità edilizie esistenti nell'immediato intorno.

Ne può essere qui dimenticato uno dei temi di maggior rilevanza che il Documento preliminare al PAT, approvato ha confermato: il MIRABILIA, previsto anche al Piano d'Area del Quadrante Europa, quale funzione di livello metropolitano finalizzata allo sviluppo di attività culturale e del tempo libero, da tempo ipotizzato quale vero e proprio PARCO TEMATICO cui sono connessi i problemi viabilistici indotti dall'entità del traffico veicolare generalmente connesso.

Infine, l'abitato di Sommacampagna, le cui propaggini si intrecciano ad ovest con le articolazioni del territorio agricolo collinare, senza un vero e proprio "*bordo edificato*", un confine fisico tra città e campagna, stretto ad est dal limite fisico *invalidabile* costituito dalla circonvallazione Europa, costruita nei primi anni '90 ed a nord dall'attuale casello autostradale che immette sulla viabilità ordinaria milioni di veicoli l'anno, con tutte le relative ricadute sia in termini di vivibilità che di salubrità.

In questo ambito sono presenti zone degradate e terreni agricoli di fatto inglobati nell'edificato consolidato, che offrono occasioni di intervento certamente stimolanti per la valorizzazione del territorio e della qualità urbana, potendosi ipotizzare operazioni ed interventi urbanistici che migliorino effettivamente la città, senza per altro togliere all'uso agricolo parti importanti di territorio (SAU) e, soprattutto, senza la necessità di grandi interventi infrastrutturali.

E' qui possibile ipotizzare l'acquisizione al patrimonio pubblico di ampie porzioni di territorio da destinare, secondo le modalità della **perequazione urbanistica**, alla costruzione della città pubblica, cioè di spazi interni all'abitato consolidato simili a quelli che già oggi caratterizzano Sommacampagna: cioè i grandi parchi verdi delle ville storiche esistenti.

Non va neanche dimenticata o sottovalutata la necessità, da più parti evidenziata, di una nuova dotazione di aree per insediamenti produttivi che oggi, grazie ai recenti interventi di urbanizzazione e infrastrutturazione realizzati in loc. Crocetta, appaiono sostenibili, senza dimenticare l'opportunità di completare l'asse viario di collegamento tra la S.P. 26 Morenica e via Custoza, ai piedi delle colline moreniche su cui sorge il Golf Club Verona.

Ne può essere ignorata la necessaria valorizzazione di quei brani di territorio, posti prevalentemente nella parte collinare, sopra Sommacampagna, caratterizzati dalla presenza di importanti valori naturalistici e paesaggistici, quali ad esempio l'area della Palù, che con un'attenta politica di gestione di futuri nuovi interventi edilizi e grazie agli strumenti che la nuova legge urbanistica regionale mette a disposizione, potrebbero essere portati nella disponibilità e/o nell'utilizzo di tutta la cittadinanza (perequazione - credito ecc.), per costituire un vero e proprio punto di riferimento per la fruizione ed il godimento dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio sommacampagnese.

Parallelamente va affrontato il tema del recupero a fini naturalistico - ambientali delle cave dismesse, vere e proprie ferite del territorio, attraverso un'attenta trasformazione ambientale finalizzata alla realizzazione di parchi urbani od oasi naturalistiche (Rete Ecologica Comunale).

In questo quadro generale, avuto riferimento agli strumenti della pianificazione comunale e regionale vigente, la ripartizione del territorio in ATO è stata ipotizzata sulla base dei seguenti principi generali:

- caratterizzazione geomorfologica del territorio, con particolare riferimento agli ambiti definiti con la variante n. 17 al P.R.G. e cioè agli ambiti di collina, pianura valliva e pianura aperta;
- caratterizzazione geografica con particolare riferimento alla presenza del fiume Tione ed al relativo bacino idrografico;
- caratterizzazione storico - insediativa, riferita ai tre principali centri abitati esistenti, per altro diversi sia sotto il profilo storico urbanistico che sotto quello paesaggistico e funzionale;
- presenza di infrastrutture di interesse regionale e nazionale, il cui potenziamento e/o ampliamento deve essere governato all'interno di specifici ambiti territoriali che definiscano anche le modalità di abbattimento e/o mitigazione degli impatti ambientali e le necessarie ricadute economiche sul territorio comunale;
- programmazione urbanistica regionale, con particolare riferimento al Piano d'Area del Quadrante Europa e nello specifico all'ipotizzata realizzazione del Mirabilia.

Di seguito sono presentati ed illustrati gli A.T.O. individuati, attraverso la descrizione della perimetrazione, del carico insediativo attuale e di quello aggiuntivo proposto con il P.A.T..



**Villa Venier - Sommacampagna.**

## **Centro abitato di Sommacampagna.**

### **Perimetrazione**

Ad ovest è delimitato dall'ATO n. 5 fino all'altezza dello svincolo autostradale del casello - Poi in senso orario da Corsia sud di uscita dall'autostrada A4 fino alla strada provinciale n. 26 Morenica - Tratto di provinciale n. 26 fino all'intersezione con A4 - Confine autostradale verso est fino al canale consortile - Tratto del canale consortile verso sud fino alla strada di circonvallazione del centro abitato - Bordo esterno della strada di circonvallazione fino alla nuova rotonda fronteggiante l'area produttiva della Crocetta, che viene interamente inclusa nell'ATO - Bordo meridionale della strada di penetrazione verso il depuratore fino alla capezzagna precedente il depuratore - Asse della capezzagna fino al limite meridionale dell'area occupata dal depuratore - Bordo meridionale del depuratore fino al Rio Fossà - Bordo Ovest del Rio Fossà corrispondente al confine Ovest dell'area del depuratore - Collegamento con il limite dell'ATO n. 5. (In relazione le motivazioni della perimetrazione).

### **Descrizione**

La perimetrazione proposta individua l'ambito del centro abitato di Sommacampagna.

A nord il limite dell'ATO è definito dalla sede autostradale e dal relativo casello (l'infrastruttura è compresa nell'A.T.O. n. 7, ove è previsto l'eventuale ribaltamento del casello esistente, anche in funzione dell'eventuale realizzazione del PARCO TEMATICO MIRABILIA, in attuazione delle direttive del P.A.Q.E.) e comprende il sedime della ex cava di prestito esistente e l'area agro-industriale del magazzino formaggi, ad esso urbanisticamente strettamente connessa.

Ad est il limite della zona è determinato in parte dal canale consortile ed in parte dalla strada di circonvallazione che, si ricorda, secondo il documento preliminare, costituisce limite fisico invalicabile per gli interventi edificatori di eventuale ampliamento del centro abitato.

In questo modo vengono comprese nell'A.T.O. parte delle aree e delle costruzioni comprese tra il canale consortile e la circonvallazione, tra cui un distributore, alcuni allevamenti intensivi ed edifici rurali ad uso residenziale ed agricolo produttivi, nonché quelle poste tra la circonvallazione e via Osteria Grande, ove parti di territorio inutilizzate e/o coltivate si alternano agli insediamenti disomogenei ed articolati posti a ridosso delle zone residenziali esistenti.

A sud il limite dell'ATO è definito dalla strada di collegamento (esistente e di progetto) tra la Provinciale Morenica e la comunale per Custoza, comprendendo però il sedime del depuratore consortile (che viene interamente incluso).

La parte agricola che ne rimane compresa, posta tra il tratto a valle del rio Fossà e la strada comunale per Sarcè, è caratterizzata dalla presenza di edificazione sparsa per lo più di uso agricolo, con presenza di elementi di degrado che andrebbero opportunamente riorganizzati,

anche per delineare opportunamente il limite tra edificato e campagna oggi particolarmente sfrangiato e non percepibile.

Ad ovest il limite dell'A.T.O. segue sostanzialmente il bordo dell'edificato esistente e delle aree immediatamente limitrofe che hanno con lo stesso una effettiva connessione funzionale, nel rispetto degli elementi fisici che "segnano" in maniera significativa il territorio.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale	mq 3.450.486
Volume edificato	mc 2.528.764
Indice territoriale	mc/mq 0,71
Volume uso abitativo	mc 1.224.192
Residenti 30/11/07	6.954
Mc/ab	mc 176,04
Famiglie residenti	3.136
Alloggi esistenti	2.998
Aree a standard esistenti	mq. 279.296
Standard esistente	mq/ab 40,16
Volume edificabile su lotti liberi	mc 117.910
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	786
Famiglie insediabili su lotti liberi	291
Alloggi edificabili e all. non occupati	368 + 396

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 779)	mc 116.640
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 8.000
Incremento produttivo	mq 134.680
Incremento turistico	mc 0

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 23.370)	mq/ab 30,01
Commerciale/direzionale	(mq 8.000)	mq/ab 10,3
Produttivo	(mq 12.688)	mq/ab 16,3
Turistico	(mc 0)	mc/ab 0
TOTALE	(mq 44.058)	mq/ab 56,6

## **Valori specifici**

Elevata qualità ambientale e paesaggistica

Elevata qualità storico - monumentale

Assenza di fattori specifici di fragilità o criticità da rischio geologico, salvo l'appartenenza di tutto il territorio comunale alla classe 3 di rischio sismico.

Compattezza urbanistica delle aree edificate

Limitate interferenze funzionali

Elevata dotazione di aree di servizio pubblico

Basso indice fondiario medio

Elevato indice di utilizzazione delle aree edificabili

## **Fattori limitanti**

Presenza di localizzati fattori di rischio idraulico

Costrizione topografica dell'accesso autostradale e relativi collegamenti

Presenza di numerosi allevamenti intensivi periferici con relative servitù

## **Obiettivi per il P.I.**

Recupero dell'edilizia inadeguata, fatiscente, o sotto-utilizzata

Adeguamento della piazza al ruolo centrale tramite miglioramento architettonico degli affacci privati e sistemazione del giardino

Miglioramento della rete viaria e creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti

Rafforzamento della rete commerciale minore nelle aree centrali

Adeguamento delle strutture ricettive

Soluzione dei casi di incompatibilità di numerosi allevamenti intensivi periferici

Adeguamento offerta residenziale e produttiva

Potenziamento strutture scolastiche

Tutela dell'abitato dall'inquinamento della viabilità tangenziale e di attraversamento



*Chiesa di S. Rocco*

## **Centro abitato di Caselle.**

### **Perimetrazione**

Ad ovest è delimitato dall'ATO n. 6 - A nord segue il confine comunale a partire dall'intersezione dello stesso con via Rampa - A Est segue il confine comunale fino all'intersezione con l'autostrada A4 - Verso Ovest seguendo il bordo settentrionale della A4 fino al limite delle aree aeroportuali - Prosegue lungo il limite aeroportuale, poi lungo via Aeroporto - Ancora verso Nord e poi Nord-Ovest lungo il confine aeroportuale fino al gomito - Di qui verso Ovest fino a via Casa Quindici per poi proseguire seguendo il perimetro aeroportuale fino al primo bordo dei campi - Da qui in direzione ovest seguendo il bordo dei campi fino al limite dell'ATO n. 6 in prossimità delle Motele (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

### **Descrizione**

La perimetrazione proposta individua l'ambito del centro abitato di Caselle e delle sue più immediate vicinanze, spesso caratterizzate dalla presenza di insediamenti rurali scoordinati e frammentari, da assoggettare ad interventi di riqualificazione e riordino.

Tra le situazioni di degrado esistenti si ricorda la presenza (in loc. Tezze) di consistenti allevamenti intensivi la cui eliminazione / conversione è utile al fine di garantire al centro abitato distanze di sicurezza e mitigazione dagli eventuali impatti ambientali connessi.

A sud viene compresa nell'A.T.O. parte delle aree oggi occupate dall'aeroporto militare, la cui eventuale acquisizione al patrimonio consentirebbe di realizzare importanti interventi di mitigazione ambientale, oltre che dare spazio alla viabilità est - ovest oggi strozzata in prossimità del ponte di attraversamento dell'autostrada.

Ad est il limite dell'A.T.O. coincide con il confine amministrativo del Comune di Verona in prossimità dell'A/22 e delle aree occupate dal Quadrante Europa. Le previsioni urbanistiche di Verona confermano l'utilizzo delle aree poste ad est dell'autostrada per insediamenti produttivi sostanzialmente legati allo sviluppo del Q.E..

A nord, posizionato su via Rampa e via Belvedere, comprende l'area produttiva di via Lugagnano, quindi l'area sportiva del centro ippico esistente e (più a sud) l'ambito abitato delle Tezze.

Ad ovest, infine, comprende tutte le aree produttive seguendo il percorso della strada comunale esistente fino all'altezza di via Casa Quindici, definendo un ambito territoriale sufficientemente vasto da consentire i futuri ampliamenti produttivi previsti dal PAT, ma anche gli elementi di degrado esistenti (allevamenti intensivi) per la cui conversione dovranno applicarsi le norme relative al recupero e/o al credito edilizio.

In quadrifoglio autostradale viene spezzato lungo la A/4 per farlo rientrare nelle A.T.O. 2 ed 8.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale	mq 3.870.465
Volume edificato	mc 2.474.254
Indice territoriale	mc/mq 0,64
Volume uso abitativo	mc 774,019
Residenti 30/11/07	4.782
Mc/ab	mc 161,86
Famiglie residenti	1.881
Alloggi esistenti	1.991
Aree a standard esistenti	mq 177,06
Standard esistente	mq/ab 37,03
Volume edificabile su lotti liberi	mc 60.410
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	403
Famiglie insediabili su lotti liberi	149
Alloggi edificabili e all. non occupati	194 + 207

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 482)	mc 72.200
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 69.500
Incremento produttivo	mq 235.200
Incremento turistico	mc 25.530

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 14.460)	mq/ab 30,0
Commerciale/direzionale	(mq 69.500)	mq/ab 144,2
Produttivo	(mq 16.036)	mq/ab 33,3
Turistico	(mq 3.836)	mq/ab 7,9
TOTALE	(mq 103.832)	mq/ab 215,4

### **Valori specifici**

Buona dotazione di servizi con spazi pubblici concentrati e omogeneità tipologica riscattano i limiti della frazione generati da una posizione molto sacrificata dalla contiguità dell'aeroporto, del Quadrante Europa e dell'incrocio delle due autostrade.

Assenza di fattori specifici di fragilità o criticità di tipo geologico o idrogeologico, salvo l'appartenenza di tutto il territorio comunale alla classe 3 di rischio sismico.

Corti rurali tipologicamente e storicamente significative.

Regolarità dell'impianto urbanistico.

Elevata presenza di attività produttive.

### **Fattori limitanti e criticità**

Impatto ambientale negativo derivante da infrastrutture circostanti (aeroporto, autostrade, ferrovia, Quadrante Europa)

Attraversamento traffico tra Verona e capoluogo

Servitù di elettrodotti

Servitù aeroportuali

### **Obiettivi per il P.I.**

Allontanamento del traffico di attraversamento sulla direzione Verona - capoluogo comunale

Creazione di ampie fasce alberate con funzione di mitigazione del rumore e di mascheramento lungo il confine comunale nei confronti di autostrade e Quadrante Europa, e verso Sud nei confronti dell'Aeroporto

Realizzazione del programma complesso di sistemazione urbanistica dell'area centrale

Riqualificazione di parte delle zone produttive esistenti

Razionalizzazione della viabilità

Soluzione dei problemi di incompatibilità di numerosi allevamenti intensivi periferici

Riconversione di attività produttive incompatibili

Realizzazione di interventi di valorizzazione locale derivanti dalle funzioni aeroportuali

Adeguamento offerta residenziale, produttiva, e commerciale



*Chiesa parrocchiale  
di Caselle*

## **Centro abitato di Custoza.**

### **Perimetrazione**

Perimetro dell'edificabilità diffusa di Villa Vento da strada per Bagolina e via Ossario - Via Ossario fino all'incrocio con via Pescarete - Via Pescarete fino al bordo esterno dell'edificato residenziale (ex lott. Caprara - Custoza) - Bordo edificato verso sud fino alla strada comunale posta a nord della corte Palazzo Bresaola - Strada comunale verso est fino all'Azienda Agricola Cavalchina, poi verso sud fino alla strada comunale via Sommacampagna all'altezza del Monumento a Vittorio Emanuele - Via Sommacampagna verso Ovest fino al bordo edificato del Gorgo - Bordo edificato del Gorgo e limite dell'ambito di edificazione diffusa fino a strada comunale Gorgo - Strada Comunale Gorgo fino al confine comunale - Confine comunale fino al limite dell'ATO 4 corrispondente al corridoio ecologico, fino all'altezza di Villa Vento (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

### **Descrizione**

La perimetrazione proposta individua l'ambito del centro abitato di Custoza e della sue più immediate vicinanze, spesso caratterizzate dalla presenza di insediamenti rurali scoordinati e frammentari, da assoggettare ad interventi di riqualificazione e riordino.

Tra gli obiettivi del PAT rientrano interventi di potenziamento e riorganizzazione del centro di Custoza, in rapporto alle relative valenze e peculiarità storiche, ambientali, paesaggistiche, geografiche ed urbane.

La scelta quindi di dedicare una ATO all'abitato di Custoza è coerente con gli indirizzi generali della programmazione politica del PAT, ma discende anche dall'oggettiva diversità urbanistica di questo centro, adagiato sui crinali collinari contrapposti dell'Ossario e di Bellavista e circondato da una serie di piccole aggregazioni edilizie (anche di origine storica, come la Valbusa) tra loro in relazione solo attraverso l'esistente tessuto viario di connessione.

Questi piccoli borghi (Corte rurale Palazzo Bresaola - Gorgo - Valbusa - Ossario - Villa Vento) sono compresi nell'A.T.O. al fine di consolidare i legami esistenti senza snaturare l'attuale proporzione dimensionale e nell'ottica di razionalizzare - riordinare alcuni "eventi" edilizi sorti negli anni '60 e '70, in assenza di pianificazione strategica atta a definire gli obiettivi generali e minimizzare gli impatti sul territorio.

Per le medesime ragioni sono compresi nell'A.T.O. anche i giardini storici di Villa Morano Pignatti e Villa Medici, e ne sono escluse quelle parti di territorio rurale ove rimane percettibile il legame funzionale ed ambientale tra le attività agricole - produttive esistenti con il circostante paesaggio.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale	mq 1.401.628
Volume edificato	mc 276.638
Indice territoriale	mc/mq 0,18
Volume uso abitativo	mc 177.934
Residenti 30/11/07	733
Mc/ab	mc 242,75
Famiglie residenti	417
Alloggi esistenti	463
Aree a standard esistenti	mq. 50.201
Standard esistente	mq/ab 68,45
Volume edificabile su lotti liberi	mc 23.892
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	159
Famiglie insediabili su lotti liberi	59
Alloggi edificabili e all. non occupati	68 e 76

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 149)	mc 22.170
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 400
Incremento produttivo	mq 0
Incremento turistico	mc 0

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 4.470)	mq/ab 30,00
Commerciale/direzionale	(mq 400)	mq/ab 2,7
Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0
Turistico	(mq 0)	mq/ab 0
TOTALE	(mq 4.870)	mq/ab 32,7

### **Valori specifici**

Qualità ambientale e paesaggistica molto elevata, che gode della prossimità della valle del Tione e della posizione del nucleo storico sulla cresta di un rilievo morenico particolarmente significativo

Qualità storico - monumentale molto elevata

Elevata qualità di progettazione architettonica e di assetto urbanistico degli spazi pubblici

Assenza di attività produttive

Elevata dotazione di servizi e spazi pubblici

Presenza baricentrica di vasta area ad elevata integrità storico - ambientale

## **Fattori limitanti**

Rischi erosione e franosità del margine sud-occidentale del rilievo e della zona della località Valbusa

Acclività dei suoli

Conflitto servitù elettrodotti con aree residenziali

Rilevanza di aree di edificazione diffusa disordinate

Dotazione limitata di attività commerciali

## **Obiettivi per il P.I.**

Creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti

Rafforzamento rete commerciale di vicinato

Realizzazione nuova scuola dell'obbligo

Soluzione dei casi di incompatibilità di alcuni allevamenti intensivi ai margini di aree residenziali

Recupero di insediamento produttivo dimesso

Tutela degli ambiti di interesse storico, ambientale, culturale



**Custoza: vista dalla collina.**

## Ambito Territoriale Omogeneo n. 4.

### Valle e meandri del fiume Tione.

#### Perimetrazione

Confine comunale con il territorio di Valeggio - Confine comunale con il territorio di Sona - Strada comunale della Sgaripola verso sud fino alla fascia boscata - Limite dell'area boscata verso Sud fino all'altezza di Villa Vento - Isoipsa m. 145 s.l.m. - Bordo occidentale dell'area di edificazione diffusa - Perimetro occidentale del parco del Pico Verde - Tratto di crinale in direzione sud fino all'abitato della Valbusa - Bordo occidentale e meridionale della Valbusa - Isoipsa m. 125 s.l.m. fino al centro storico via Bellavista - Limite fascia boscata fino alla Strada comunale dei Coronini - Strada comunale dei Coronini verso Sud-Est - Limite del corridoio ecologico fino al confine con Villafranca - Confine con Villafranca fino a quello con Valeggio (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### Descrizione

La parte di territorio compreso nell'A.T.O. è caratterizzata dalla presenza del fiume Tione e rientra nel bacino idrografico del Fissero - Tartaro - Canalbianco, per il quale la Regione Veneto ha approvato il relativo Piano di Assetto Idrogeologico.

Quest'ultimo che individua, sul territorio, alcune aree a **rischio idraulico medio e moderato** in prossimità del grande meandro che caratterizza il corso d'acqua, nella parte più a nord del suo percorso.

L'intera A.T.O. è inoltre sottoposta alla tutela paesaggistica ed ambientale prevista dal D. Lgs. 42/04 e dalla Legge 431/85, nonché dalla normativa prevista dal Piano d'Area del Quadrante Europa (P.A.Q.E.), art. 55 - Ambiti di riequilibrio dell'eco sistema - e 63 - Paleoalvei - delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Lo strumento regionale segnala infatti, nella parte meridionale del percorso del Tione, la presenza di **un paleoalveo**, cioè di un antico ramo fluviale del corso d'acqua, da segnalare, tutelare e riqualificare attraverso l'impianto di quinte arboree.

L'edificato esistente all'interno dell'A.T.O. è essenzialmente composto da aggregazioni rurali, anche di antica origine (ex art. 10 della L.R. 24/85), poste per lo più in prossimità del fiume.

La delicatezza ambientale del sito suggerisce la massima cautela e protezione dell'attuale assetto urbanistico, vietando manomissioni geomorfologiche in danno dei valori ambientali e paesaggistici esistenti, ma senza impedire il recupero dell'esistente e gli interventi strettamente necessari alla conduzione agricola dei fondi, nel rispetto della L.R. 11/04 (art. 43-44-45), purché collocati all'interno od in adiacenza dei nuclei rurali (Sgaripola - Corte Vittoria - Molin Vecchio).

Sono altresì da confermare le previsioni della Variante n. 19 al P.R.G. (Corti Rurali) con riferimento ai Molini ed alla Marognalonga, ivi comprese le possibili nuove costruzioni e le variazioni d'uso ivi previste e consentite.

Eventuali nuove costruzioni da realizzarsi all'esterno delle predette aggregazioni dovranno essere conformi alle disposizioni della Legge Regionale 11/04 per le zone agricole (come sopra richiamato), rispettare dal corso d'acqua e dalle sue ramificazioni la distanza previste dall'art. 41 - lett. G - comma 2 della L.R. 11/04, essere all'esterno delle aree a rischio individuate nel Piano di Bacino e/o ottenere il nulla - osta dell'autorità preposta alla tutela dello stesso.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale		mq 2.177.883
Volume edificato		mc 84.156
Indice territoriale		mc/mq 0,04
Volume uso abitativo		mc 20.016
Residenti 30/11/07		69
Mc/ab		mc 290,09
Famiglie residenti		n.d.
Alloggi esistenti		26
Aree a standard esistenti		mq. 0
Standard esistente		mq/ab 0,0
Volume edificabile su lotti liberi		mc 797
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)		5
Famiglie insediabili su lotti liberi		2
Alloggi edificabili e all. non occupati		2 e 0

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 0		mc 0
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)		mq 0
Incremento produttivo		mq 0
Incremento turistico		mc 0

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 0)	mq/ab 0,0
Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab 0,0
Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
Turistico	(mq 0)	mq/ab 0,0
TOTALE	(mq 0)	mq/ab 0,0

### **Valori specifici**

Qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica molto elevata.

Scarsissima intrusione antropica, pochi nuclei rurali isolati.

Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema e corridoi ecologici.

Zone boscate e alveo fluviale.

### **Fattori limitanti**

Aree esondabili.

Aree franose.

### **Obiettivi per il P.I.**

Riordino Corti rurali e nuclei agricoli.

Valorizzazione ambientale e paesaggistica tramite manutenzione botanica e manutenzione e sviluppo di percorsi ciclo-pedonali ed equestri.

Tutela naturalistica (flora e fauna).



**Il fiume Tione.**

## **Ambito Territoriale Omogeneo n. 5.**

### **Ambito rurale collinare.**

#### **Perimetrazione**

Ad ovest è delimitato dalle ATO n. 4 e n. 3 - A sud confine con il comune di Villafranca fino a via dei Colli - Via dei Colli verso nord fino al canale consortile - Canale consortile fino alla Corte Giare - Verso Est in direzione Depuratore fino alla strada vicinale del Sarcé - Strada Sarcé fino a loc. Sacro Cuore - Tratto di sedime del vaio e poi capezzagna esistente, verso Ovest, fino alla strada comunale via Tenda - Via Tenda verso Nord-Est fino alla balza naturale in prossimità della lottizzazione Canova - Tratto della balza naturale verso Ovest fino a via Canova - Perimetro della Lottizzazione Canova fino alla località Forni - Bordo di campo verso Nord e confine occidentale del Cimitero, fino a via Guastalla - Tratto di capezzagna verso Nord fino a strada S. Giorgio - Perimetro della lottizzazione Montemolin, in prossimità della Palù - Perimetro Nord-Ovest e Nord-Est della Montemolin fino al limite del Centro Storico (Parco della Villa Mille e una Rosa) - Perimetro del Centro Storico fino al limite degli impianti sportivi esistenti e fino a via Madonna di Monte - Via Madonna di Monte fino al limite meridionale dell'autostrada A4 - Confine autostradale fino al limite dell'ATO n°1, quindi lungo la corsia nord di entrata/uscita dell'Autostrada A4 fino al bordo di campi - Bordo dei campi di perimetro del Zeminetto poi tratto di capezzagna esistente e bordo di base della collina di Madonna di Monte fino all'intersezione con via Val di Sona - Via Val di Sona verso ovest fino al confine con il Comune di Sona ed al limite dell'ATO n. 4 (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### **Descrizione**

Nel Documento Preliminare si prende atto della ripartizione del territorio negli ambiti paesaggistici ed ambientali di collina, pianura valliva e pianura aperta.

Con l'adeguamento del P.R.G. vigente al P.A.Q.E. è stato individuato il limite del Parco delle Colline Moreniche (art. 62 delle relative NTA), a tutela della parte nord - ovest del territorio, caratterizzata dalla presenza dei cordoni morenici prospettanti la pianura veronese e di impianti vegetali di grande valore paesistico ed ambientale.

La perimetrazione proposta, nel rispetto dei limiti degli A.T.O. n. 1 e 3, segue sostanzialmente l'individuazione delle unità di paesaggio di pianura valliva e collina, appoggiandosi sul tracciato di strade esistenti (via Cappello), su quello del Canale Consortile e, a nord dell'autostrada, la base geografica della collina di Madonna di Monte.

Sono compresi (da nord): l'alveo ed il bacino idrografico del Feriadon; la Palù; la parte settentrionale del bacino del Rio Fossà; le aree collinari della Loc. Tenda; il Golf Club Verona e le aree circostanti; le corti Berettara, Zerbare, Nadalina, Monterrico, Cavalchina, Bagolina e Montegodi; crinali e cordoni morenici; la collina del Tamburino Sardo; la pianura valliva ove è ubicata la Cantina Sociale.

Questa parte del territorio è caratterizzata dalle colline moreniche, dalle valli degli scaricatori fluviali esistenti o preistorici, dalla coltivazione pregiata della vite, da visuali panoramiche particolarmente significative, dalla presenza di insediamenti urbanistici - architettonici di interesse storico (corti rurali), dalle zone boscate, dai crinali e dai cordoni morenici.

La presenza del Golf Club Verona non contrasta con l'armonia complessiva del territorio, pur limitandone le valenze naturalistiche e faunistiche, e costituisce elemento rilevante per la sua valorizzazione e fruizione turistica.

La previsione del P.R.G. vigente di nuovi insediamenti turistici proprio sulle aree limitrofe al Golf Club, già oggetto di specifiche varianti puntuali, pone il problema della compatibilità di consistenti insediamenti edilizi in aree di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale.

Essendo incompatibile con i citati valori ambientali e paesaggistici essa va rivista e trasferita utilizzando gli strumenti previsti dalla L.R. 11/04 (credito edilizio).

Sono presenti alcuni "insediamenti" edilizi disomogenei degli anni '60-'70 che necessitano di interventi di riordino ed inserimento ambientale, anche nell'ottica di valorizzare al meglio il patrimonio edilizio esistente (Loc. Tenda e via Guastalla).

Vanno ricordati i rilevanti valori ambientali connessi con l'apparto vegetazionale rilevato con la variante n. 17 al P.R.G. vigente, quali zone boscate, importanti filari alberati, siepi, aie ecc., nonché delle aree di sedime degli antichi scaricatori glaciali (vai), da tutelare, salvaguardare e regolamentare nei modi d'uso e di gestione, in sintonia con le moderne tecniche agrarie di conduzione dei fondi rurali.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale	mq 13.290.727
Volume edificato	mc 744.238
Indice territoriale	mc/mq 0,06
Volume uso abitativo	mc 202.331
Residenti 30/11/07	662
Mc/ab	mc 305,64
Famiglie residenti	n.d.
Alloggi esistenti	360
Aree a standard esistenti	mq. 1.416
Standard esistente	mq/ab 2,14
Volume edificabile su lotti liberi	mc 9.823
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	65
Famiglie insediabili su lotti liberi	24
Alloggi edificabili e all. non occupati	28 e 4

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 117)	mc 17.350
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 440
Incremento produttivo	mq 8.000
Incremento turistico	mc 3.515

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 3.510)	mq/ab	30,0
Commerciale/direzionale	(mq 440)	mq/ab	3,8
Produttivo	(mq 800)	mq/ab	6,8
Turistico	(mq 528)	mq/ab	4,5
TOTALE	(mq 5.278)	mq/ab	45,1

### **Valori specifici**

Qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica elevata (ambiti naturalistici di livello regionale, disegno delle colline, aree boscate, sorgenti, corsi d'acqua, filari e siepi)

Sostanziale conservazione delle colture tradizionali (vigneti), e per conseguenza delle componenti vegetali, della partizione del suolo, del presidio antropico, dei canali irrigui

Insediamenti storico - culturali (Corti Rurali)

Filare alberato di valore storico - monumentale (Guastalla)

Aziende agricole vitali

### **Fattori limitanti**

Servitù elettrodotti

Aree geologicamente instabili e soggette ad erosione

Aree a ristagno idrico

Aggregati rurali disordinati e di scarso valore

Presenza di barriere ecologiche infrastrutturali

Insediamenti produttivi non organicamente inseriti

### **Obiettivi per il P.I.**

Riordino Corti e aggregati rurali, e nuclei isolati

Mitigazione impatto visivo o trasferimento (credito edilizio) allevamenti intensivi e attività produttive fuori zona

Valorizzazione delle colture intensive di pregio

Tutela della flora e della fauna

Limitazione del livello di antropizzazione

## **Ambito Territoriale Omogeneo n. 6.**

### **Ambito rurale di pianura.**

#### **Perimetrazione**

Ad ovest è delimitato dall'ATO n. 5 e n. 1 fino all'autostrada A4 - Canale consortile verso nord fino al confine con il territorio comunale di Sona - Confine comunale fino a via Rampa - Via rampa verso sud fino all'incrocio con via Belvedere - Via Belvedere verso ovest (escludendo il gruppo di edifici posti a nord della strada) fino a via Paradiso - Via Paradiso verso nord fino a comprendere il gruppo di condomini esistenti e la corte agricola fronteggiante ubicati nella zona urbanistica E4 del vigente P.R.G., fino al limite della zona sportiva e fino alla strada comunale via Ceolara - Oltre via Ceolara lungo la capezzagna alberata esistente fino alla fine delle alberature ed all'incrocio con un'altra capezzagna in direzione ovest - Capezzagna esistente in direzione ovest, poi bordo dei campi fino al limite settentrionale dell'area dei capannoni avicoli esistenti a nord dell'autostrada dopo le Tezze, fino alla strada Molinara Vecchia - A sud oltre l'autostrada, fino a via Caselle, poi fino al perimetro dell'aeroporto - Perimetro delle aree aeroportuali fino alla rientranza verso est dove si incrocia una capezzagna - Tratto di capezzagna verso ovest, bordo di campi, altra capezzagna esistente (sempre verso ovest) poi ancora bordo dei campi che devia in direzione sud fino all'intersezione con via Accademia - Oltre via Accademia verso ovest seguendo il perimetro delle aree aeroportuali e poi un tratto di capezzagna esistente fino a via Barco - Via Barco verso sud fino al limite del confine comunale con Villafranca - Confine comunale con Villafranca verso ovest fino a via dei Colli ed al limite dell'ATO n. 5.

#### **Descrizione**

La perimetrazione proposta raggruppa tutta la fascia rurale delimitata ad est dall'abitato di Caselle e dall'area occupata dall'Aeroporto Valerio Catullo e, ad ovest, dall'abitato di Sommacampagna e dal Canale Consortile, prolungandosi poi a sud del capoluogo fino alla base della collina del Tamburino Sardo.

Essa comprende insediamenti rurali disomogenei e spesso disarticolati e le propaggini sfrangiate di edificato "produttivo" fuori zona, nati e cresciuti per successive stratificazioni di funzioni incoerenti con l'agricoltura, nonché rilevanti attività estrattive.

Dal punto di vista agricolo produttivo si è nel tempo progressivamente ridotta la coltivazione della pesca, un tempo importante fonte di reddito, lasciando inutilizzati parte degli edifici rurali esistenti all'interno di aggregati edilizi, che necessitano di interventi di riordino e riutilizzo delle notevoli dotazioni volumetriche esistenti.

La zona, in parte compromessa sotto il profilo dell'unità agricolo aziendale, è caratterizzata inoltre dalla presenza di consistenti allevamenti intensivi, posti anche in prossimità dei centri abitati, per i quali necessitano (vista la situazione del comparto produttivo di appartenenza) di interventi di conversione.

Va evidenziata la presenza di cave dismesse o inattive, delle quali andrebbe (se possibile) incentivato il recupero ambientale e paesistico, proponendo forme di utilizzo che valorizzino attività economiche connesse con l'agricoltura.

Infine va ricordato l'esistente, sia pur limitata, ma proprio per questo maggiormente qualificante, di quanto rimane del corredo vegetazionale che un tempo caratterizzava le aree agricole di pianura cioè: filari alberati, siepi, aie ecc..

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale		mq 9.926.817
Volume edificato		mc 990.584
Indice territoriale		mc/mq 0,10
Volume uso abitativo		mc 236.026
Residenti 30/11/07		876
Mc/ab		mc 269,44
Famiglie residenti		n.d.
Alloggi esistenti		579
Aree a standard esistenti		mq. 47.091
Standard esistente		mq/ab 53,76
Volume edificabile su lotti liberi		mc 4.074
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)		27
Famiglie insediabili su lotti liberi		10
Alloggi edificabili e all. non occupati		12 e 0

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 77)		mc 11.540
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)		mq 0
Incremento produttivo		mq 5.050
Incremento turistico		mc 1.015

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 2.310)	mq/ab 30,0
Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab 0,0
Produttivo	(mq 506)	mq/ab 6,6
Turistico	(mq 152)	mq/ab 1,9
TOTALE	(mq 2.968)	mq/ab 38,5

## **Valori specifici**

Coltivazioni intensive a frutteto.

Presenza di corridoi ecologici (Rio Fossà e Rio Feriaddon).

Ambito di cava rinaturalizzata con elevato valore naturalistico.

Corti Rurali.

Aziende agricole vitali.

## **Fattori limitanti**

Discarica in fase di ampliamento.

Cave in atto e cave dimesse.

Insedimenti produttivi fuori zona.

Numerosi allevamenti intensivi.

Aggregati rurali disordinati.

Scarso livello di interconnessione ecologica in presenza di sfruttamento agricolo intensivo.

Attraversamento di infrastrutture di livello sovra comunale.

## **Obiettivi per il P.I.**

Tutela e valorizzazione della rete ecologica.

Conversione funzionale di allevamenti intensivi.

Riordino urbanistico di nuclei e aggregati rurali.

Tutela e valorizzazione delle Corti Rurali.



**Centro di Sommacampagna**



## **Infrastrutture della pianificazione sovra ordinata.**

### **Perimetrazione**

E' delimitato a nord dal confine amministrativo con il Comune di Sona - ad ovest dal limite dell'A.T.O. n. 5 - a sud dal limite degli A.T.O. n. 1 e 6 - ad est dall'A.T.O. n. 6.

### **Descrizione**

La perimetrazione proposta individua un'area caratterizzata dalla presenza e/o vicinanza di importanti infrastrutture di interesse sovra comunale e/o da indicazioni progettuali dettate da strumenti urbanistici di livello superiore, già recepite nel P.R.G. vigente, ma non ancora progettate e/o realizzate.

In particolare ci si riferisce al P.A.Q.E. che qui prevede il "Mirabilia" (art. 19) e "La Porta di Sommacampagna" (art. 27), quali rispettivamente:

- sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, delle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica;
- spazio per la realizzazione di strutture in grado di caratterizzare la Porta come nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, in relazione con quanto specificato all'articolo 19 per il Mirabilia.

**Va ricordato che il recepimento delle direttive dettati dai piani urbanistici sovra comunali è obbligatorio** e che Sommacampagna è attraversata da ovest ad est dal "Corridoio 5", vero e proprio cordone ombelicale di tutta la futura economia padana e direttrice importantissima per la movimentazione delle merci in direzione dei paesi dell'est europeo in fase di grande espansione economica.

L'ambito è infatti interessato dai progetti dell'Alta Capacità ferroviaria, di nuove future infrastrutture viarie (variante alla SS 11 - sistema delle tangenziali), di riqualificazione degli assi viari locali nord-sud (S.P. n. 26 Morenica), di riqualificazione del casello autostradale.

Tali previsioni, ancorché in fase progettuale, debbono perciò essere posti al centro dell'attenzione della pianificazione - programmazione comunale, poiché costituiscono scelte ineluttabili nel quadro geografico - territoriale di riferimento, nell'ottica di governare le trasformazioni al fine di limitare gli impatti sul territorio e (per quanto possibile) contrattare le mitigazioni - compensazioni necessarie, nonché le eventuali ricadute economiche dovute ad un territorio al quale vengono chiesti "importanti sacrifici" in nome di uno sviluppo economico e dell'interesse nazionale.

Nella parte orientale l'ambito territoriale è occupato prevalentemente da cave (anche di notevoli dimensioni) e da un futuro impianti di smaltimento rifiuti di iniziativa pubblica.

### **Carico Insediativo Attuale**

Superficie territoriale	mq 3.097.426
Volume edificato	mc 194.446
Indice territoriale	mc/mq 0,06
Volume uso abitativo	mc 37.853
Residenti 30/11/07	158
Mc/ab	mc 239,58
Famiglie residenti	n.d.
Alloggi esistenti	87
Aree a standard esistenti	mq. 0
Standard esistente	mq/ab 0,0
Volume edificabile su lotti liberi	mc 0
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	0
Famiglie insediabili su lotti liberi	0
Alloggi edificabili e all. non occupati	0 e 0

### **Carico Insediativo aggiuntivo**

Incremento residenziale (ab. 3)	mc 400
Incremento servizi di livello sovra comunali - MIRABILIA - (s.l.p.)	mq 330.000
Incremento produttivo	mq 0
Incremento turistico	mc 20.000

### **Standard urbanistici aggiuntivi**

Residenziale	(mq 90)	mq/ab 30,0
Commerciale/direzionale	(mq 330.000)	mq/ab 110.000,0
Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
Turistico	(mq 3.000)	mq/ab 1000,0
TOTALE	(mq 333.090)	mq/ab 110.030,0

### **Valori specifici**

Alto valore posizionale  
Area di interesse sovra comunale nella pianificazione sovra ordinata  
Area strategica per potenziamento infrastrutturale

## **Fattori limitanti**

Attraversamento elettrodotti

Cave in esercizio

Discariche in progetto

Inadeguatezza viabilistica dell'accesso autostradale

## **Obiettivi per il P.I.**

Realizzazione, adeguamento, e potenziamento infrastrutture esistenti (Alta Capacità ferroviaria e viabilità regionale)

Spostamento e potenziamento casello autostradale, anche come condizione per realizzazione parco tematico

Realizzazione Parco Tematico Mirabilia

Parco urbano nelle aree di cava da recuperare



**L'Autostrada A4**

## Ambito Territoriale Omogeneo n. 8.

### Infrastrutture Aeroportuali.

#### Perimetrazione

E' delimitato a nord dagli A.T.O. n. 2 e 6 –ad ovest dall'A.T.O. n. 6 – a sud dal confine amministrativo con Villafranca – ad est dal confine amministrativo con Verona.

#### Descrizione

La perimetrazione proposta individua un'area già in gran parte occupata dal sedime aeroportuale e dalle aree agricole comprese tra le cosiddette "margherite" ove sono ubicate le installazioni dell'aeroporto militare e civile.

#### Carico Insediativo Attuale

Superficie territoriale	mq 3.741.164
Volume edificato	mc 172.241
Indice territoriale	mc/mq 0,05
Volume uso abitativo	mc 9.378
Residenti 30/11/07	29
Mc/ab	mc 323,38
Famiglie residenti	n.d.
Alloggi esistenti	10
Aree a standard esistenti	mq. 0
Standard esistente	mq/ab 0,0
Volume edificabile su lotti liberi	mc 0
Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	0
Famiglie insediabili su lotti liberi	0
Alloggi edificabili e all. non occupati	0 e 0

#### Carico Insediativo aggiuntivo

Incremento residenziale (ab. 0)	mc 0
Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 0
Incremento produttivo	mq 0
Incremento turistico	mc 0

#### Standard urbanistici aggiuntivi

Residenziale	(mq 0)	mq/ab 0,0
Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab 0,0
Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
Turistico	(mq 0)	mq/ab 0,0
TOTALE	(mq 0)	mq/ab 0,0

## Valori specifici

Rilevanza economica strategica del flusso di merci e persone.

Infrastruttura di livello nazionale e internazionale.

Interesse strategico e valore posizionale dell'incrocio autostradale.

## Fattori limitanti

Elevato impatto ambientale specie sull'abitato di Caselle, e su tutto l'intorno.

Limitazioni all'edificazione e alla valorizzazione urbanistica delle aree limitrofe.

Eccessiva vicinanza di zone urbanizzate.

## Obiettivi per il P.I.

Potenziamento accessibilità viabilistica aeroporto da sistema autostradale e da tangenziali.

Interventi diretti a mitigazione impatti ambientali atmosferici e acustici.

Messa in sicurezza del perimetro aeroportuale.

Accordi di programma sui progetti di sviluppo aeroportuale.

## DATI GENERALI DI PROGETTO

DATI GENERALI DI PROGETTO										
INTERO TERRITORIO COMUNALE	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
					Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
	<b>Residenza</b> (mc)	Nuova Edificazione	mc	153.300	mq/A.t. 1.022	10	10.220	mq/A.t.	20	20.440
		Altri interventi	mc	87.000	mq/A.t. 580	10	5.800	mq/A.t.	20	11.600
		<b>Totale</b>	<b>mc</b>	<b>240.300</b>	<b>mq/A.t.</b>	<b>10</b>	<b>16.020</b>	<b>mq/A.t.</b>	<b>20</b>	<b>32.040</b>
	<b>Produttivo</b> (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	268.000	mq/mq s.t.	0,05	13.400	mq/mq s.t.	0,05	13.400
		Altri interventi	mq	114.930	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618
		<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>382.930</b>	<b>mq/mq s.t.</b>	<b>0,05</b>	<b>15.018</b>	<b>mq/mq s.t.</b>	<b>0,05</b>	<b>15.018</b>
	<b>Terziario</b> (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	331.500	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750
		Altri interventi	mq	76.840	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>408.340</b>	<b>mq/mq s.l.p.</b>	<b>0,5</b>	<b>204.170</b>	<b>mq/mq s.l.p.</b>	<b>0,5</b>	<b>204.170</b>	
<b>Turistico Ricettivo</b> (mc)	Nuova Edificazione	mc	45.560	mq/mc	0,075	3.417	mq/mc	0,075	3.417	
	Altri interventi	mc	4.500	mq/mc	0,075	338	mq/mc	0,075	338	
	<b>Totale</b>	<b>mc</b>	<b>50.060</b>	<b>mq/mc</b>	<b>0,075</b>	<b>3.755</b>	<b>mq/mc</b>	<b>0,075</b>	<b>3.755</b>	
<b>Abitante Teorico (A.t.)</b>		mc	<b>150</b>	<b>Totale</b>		<b>Aree a standard</b>	<b>Ab. teorici</b>	<b>Standard per abitante</b>		
<b>Note</b>	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (*) = escluse Compensazioni esistente					mq	n.	mq /A.t.		
						<b>493.945</b>	<b>1.602</b>	<b>308,3</b>		