

**COMUNE DI BEVILACQUA  
COMUNE DI TERRAZZO**  
Provincia di Verona

**P.A.T.I.**

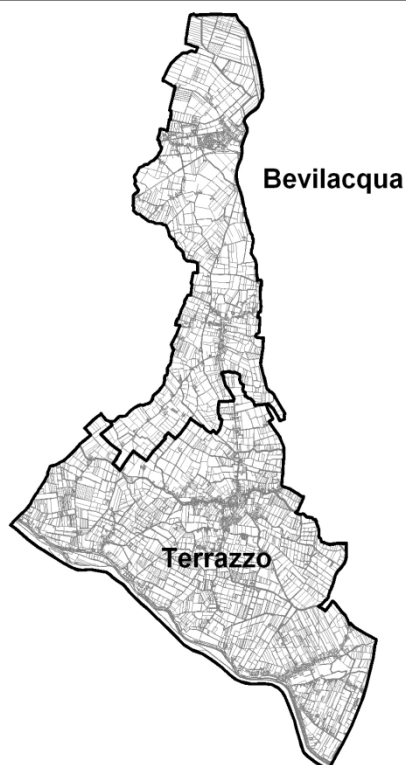
Elaborato

**A**

**3**

## Relazione sintetica

Approvato in Conferenza di Servizi in data



**REGIONE DEL VENETO**  
DIREZIONE URBANISTICA

**PROVINCIA DI VERONA**  
SERVIZIO URBANISTICA

**COMUNE DI BEVILACQUA**  
Il Sindaco

**COMUNE DI TERRAZZO**  
Il Sindaco

**GRUPPO DI LAVORO:**  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**  
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella  
*Progettazione PATI, VAS, VIncA.,  
coordinamento figure specialistiche per  
Terrazzo*

**TECNOLOGY ENGINEERING GROUP GTE**  
Dott. Ing. Carlo Romanato  
*Progettazione PATI, coordinamento  
figure specialistiche per Bevilacqua*

**STUDIO BENINCA'**  
Dott. agr. Gino Benincà  
*Analisi agronomiche e ambientali, per  
Bevilacqua e Terrazzo e VAS per  
Bevilacqua*

**STUDIO MASTELLA**  
Dott. geol. Cristiano Mastella  
*Analisi agronomiche, ambientali,  
geologiche, compatibilità idraulica, VAS,  
VINCA per Terrazzo e VAS per Bevilacqua*

**STUDIO GEB SRL**  
Dott. geol. Roberto Cavazzana  
*Analisi geologiche per Bevilacqua*

**STUDIO TREVISAN**  
Dott. Ing. Paola Trevisan  
*Compatibilità idraul. per Bevilacqua*

Realizzazione  
informatica:



**ABITAT** Sistemi  
Informativi Territoriali  
– [www.abitat.it](http://www.abitat.it)



**marcozeggio**  
elaborazioni grafiche

DATA



**INDICE**

1	PREMESSA .....	5
2	LA COSTRUZIONE DEL PATI .....	6
2.1	IL DISEGNO STRATEGICO DEL TERRITORIO.....	6
2.2	DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	6
3	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PATI .....	6
3.1.1	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO.....	7
3.1.2	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE.....	7
3.1.3	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO .....	8
3.1.4	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE .....	8
3.1.5	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE .....	8
4	LA DISCIPLINA DEL PATI.....	11
4.1	LA RICOGNIZIONE DEI VINCOLI .....	11
4.1.1	VINCOLI PAESAGGISTICI .....	11
4.1.2	VINCOLI MONUMENTALI.....	11
4.1.3	VINCOLO SISMICO .....	11
4.1.4	RETE NATURA 2000 .....	11
4.1.5	VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE .....	11
4.1.6	ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLI.....	11
4.2	L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLE INVARIANTI .....	12
4.2.1	INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA .....	12
4.2.2	INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA .....	12
4.2.3	INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE .....	13
4.2.4	INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA.....	13
4.2.5	INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE .....	13
4.3	L'INDIVIDUAZIONE DELLE FRAGILITA' .....	13
4.3.1	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA .....	13
4.3.2	AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO O A RISCHIO IDRAULICO .....	14
4.4	LE AZIONI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	14
4.4.1	LE AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AMBIENTALE -PAESAGGISTICO.....	14
4.4.2	LE AZIONI DI TUTELA, DI VALORIZZAZIONE DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AMBIENTALE PAESAGGISTICO.....	15

**Studio Associato Zanella**

Via Vittime delle Foibe, 74/6  
 36025 - Noventa Vic.na (VI)  
 ☎ 0444 787040 📠 0444 787326  
 ✉ info@studiozanella.it  
 🌐 <http://www.studiozanella.it>

**Tecnology Engineering Group GTE**

Via Sacro Cuore, 11  
 45100 – Rovigo (RO)  
 ☎ 0425 599207 📠 0425589762  
 ✉ [studiotecnico08@libero.it](mailto:studiotecnico08@libero.it)  
 🌐 [ttp://www.](http://www.)

4.4.3	AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE .....	16
4.4.4	TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO .....	16
4.5	DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE .....	17
4.5.1	PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	17
4.5.2	CREDITO EDILIZIO .....	17
4.5.3	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	17
4.5.4	DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	18
4.6	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	18
4.6.1	DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....	18
4.6.2	DIMENSIONAMENTO.....	18
4.6.3	CRITERI PER GLI INTERVENTI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA.....	20
4.6.4	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI CUI AL D.P.R. 447/98 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.....	20
4.6.5	COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI .....	20
4.6.6	LOCALIZZAZIONE DI RETI E SERVIZI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	21
4.6.7	CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS .....	21
4.6.8	MISURE DI SALVAGUARDIA DESUNTE DALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	21
4.6.9	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E CRITERI E LIMITI ENTRO I QUALI IL PI PUÒ MODIFICARE IL PATI SENZA LA NECESSITÀ DI PROCEDERE CON VARIANTE .....	21

# 1 PREMESSA

La presente relazione sintetica è finalizzata all'immediata lettura delle scelte strategiche e degli obiettivi del PATI riportando in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate.

---

**Studio Associato Zanella**

Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 - Noventa Vic.na (VI)  
☎ 0444 787040 📠 0444 787326  
✉ info@studiozanella.it  
🌐 <http://www.studiozanella.it>

---

**Tecnology Engineering Group GTE**

Via Sacro Cuore, 11  
45100 – Rovigo (RO)  
☎ 0425 599207 📠 0425589762  
✉ [studiotecnico08@libero.it](mailto:studiotecnico08@libero.it)  
🌐 [ttp://www.](http://www.)

## **2 LA COSTRUZIONE DEL PATI**

### **2.1 IL DISEGNO STRATEGICO DEL TERRITORIO**

Il PATI è stato basato, sin dalla redazione del documento preliminare, sulla seguente organizzazione strutturale:

- 1) Il completamento dei centri urbani, in ambiti sufficienti per assicurare margini di crescita e la localizzazione di servizi pubblici qualificati.
- 2) La salvaguardia e riqualificazione del territorio agricolo, valorizzando i temi ambientali e paesaggistici.
- 3) Il riconoscimento del ruolo strategico della fascia agricola a ridosso dei corsi d'acqua: creazione di corridoi ecologici
- 4) Il recepimento delle viabilità di progetto interesse sovra comunale al fine di potenziare l'accessibilità dei Comuni;
- 5) Potenziare il sistema produttivo concentrando lo sviluppo nel polo produttivo sito ai confini dei due Comuni;
- 6) La difesa del suolo e dal rischio idraulico;
- 7) Il riconoscimento di aree di interesse colturale o di rilevante interesse ambientale e paesaggistico quali ambiti potenziali per la formazione di parchi o riserve naturali di interesse comunale.

### **2.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

Sono stati individuati tre insiemi di ATO:

- ATO con prevalenza di caratteri del sistema insediativo residenziale: il centro urbano di Bevilacqua, la Frazione di Marega e il capoluogo di Terrazzo;
- ATO con prevalenza di caratteri del sistema insediativo produttivo: il polo produttivo ai confini dei due comuni e quella di Bevilacqua di via Granze;
- ATO con prevalenza di caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.

Questi ATO sono stati successivamente suddivisi lungo le linee dei confini amministrativi per assicurare una facile gestione degli interventi, garantendo autonomia esecutiva a ciascun Ufficio Tecnico Comunale. La suggestiva ipotesi di ATO di scala intercomunale, pur esprimendo sinteticamente l'idea organizzativa del territorio avrebbe determinato sovrapposizioni di carattere amministrativo, di più difficile gestione in sede di Piano degli Interventi (dall'attribuzione delle carature urbanistiche alla localizzazione dei servizi pubblici).

## **3 GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PATI**

L'idea fondamentale del PATI è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna anche valutando la possibilità di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica e

del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

### 3.1.1 OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

#### *Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto idrogeologico*

In una pianura dove la costruzione del territorio è indissolubilmente legata al governo delle acque è fondamentale garantire l'efficacia e l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, salvaguardando le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. Risulta imprescindibile altresì ridurre i rischi per gli interventi nelle aree classificate con gradi diversi di pericolosità idraulica, ovvero nelle aree esondabili o soggette ad allagamenti. Vanno promosse azioni finalizzate alla ristrutturazione dei sistemi fognari nelle aree urbanizzate soggette a periodico ristagno idrico, nonché alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire un'opportuna laminazione delle piene, assicurando che le nuove urbanizzazioni non producano portate incompatibili con la capacità della rete scolante.

### 3.1.2 OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

#### *Frammentazione*

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità dello sviluppo. Non si tratta solo di rendere ambientalmente compatibile la trasformazione del territorio. Risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere .

#### *Biodiversità*

E' obiettivo strategico del PATI incrementare la qualità ambientale delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione e nuova forestazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

Nel comune di Bevilacqua, a differenza del comune di Terrazzo, non sono presenti all'interno del campo di intervento siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario. In particolare il Comune di Terrazzo è interessato dalla presenza del SIC IT 3210042 *Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine* per il quale è stata redatta la VINCA e elaborate particolari norme a tutela degli habitat presenti.

Studio Associato Zanella	Tecnology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 <a href="http://www.studiozanella.it">http://www.studiozanella.it</a>	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 <a href="http://www.">ttp://www.</a>

### *Corridoi ecologici*

Il PATI individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

### **3.1.3 OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO**

Il PATI assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio naturale, fluviale, agricolo storico e delle bonifiche, nonché il paesaggio urbano storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando gli Ambiti territoriali di importanza paesaggistica, i Contesti figurativi, la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico ed i Coni visuali.

### **3.1.4 OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE**

#### *Riqualificazione*

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PATI mediante specifiche azioni di riduzione della congestione, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare nel PATI vengono individuate le *azioni di riqualificazione e riconversione* per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, quali in particolare gli allevamenti o attività produttive dismessi o incompatibili con l'ambiente circostante.

#### *Consumo di suolo*

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo, la limitazione della quota di superficie impermeabile, la progressiva riduzione della quota pro-capite di suolo impermeabile e di superficie insediativa.

### **3.1.5 OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE**

#### *Densità territoriale*

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un incremento della popolazione dovuto principalmente ai nuovi flussi migratori, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi viene perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, differenziato ed articolato per Ambiti Territoriali Omogenei.

### **LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO**

Il quadro conoscitivo si è redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:



**MATRICE 01 – INFERRBASE**

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e viabilità, attraverso il confronto con l'immagine satellitare del territorio aggiornata al dicembre 2006.
- Aggiornamento con estratti catastali
- Aggiornamento con pratiche edilizie aggiornate al dicembre 2007
- Inserimento della rete viaria comunale.

**MATRICE 02 – ARIA**

Inserimento delle banche dati regionali.

**MATRICE 03 – CLIMA**

Inserimento delle banche dati regionali.

**MATRICE 04 – ACQUA**

Inserimento delle banche dati regionali.  
Individuazione della rete idrografica comunale.

**MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO**

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:  
- Formazione della Carta litologica, Carta Geomorfologica e Idrogeologica.

**MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ**

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:  
- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi di siepi.  
- Analisi delle specie di flora e fauna.

**MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA**

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:  
- Inserimento del perimetro di centro storico PRG.  
- Individuazione delle presenze archeologiche

**MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI**

Inserimento delle banche dati regionali

**Studio Associato Zanella**

Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 - Noventa Vic.na (VI)  
☎ 0444 787040 📠 0444 787326  
✉ info@studiozanella.it  
🌐 <http://www.studiozanella.it>

**Tecnology Engineering Group GTE**

Via Sacro Cuore, 11  
45100 – Rovigo (RO)  
☎ 0425 599207 📠 0425589762  
✉ [studiotecnico08@libero.it](mailto:studiotecnico08@libero.it)  
🌐 <http://www.>

### *MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ*

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata dei Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

### *MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI*

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Fasce di rispetto come da PRG.
- Piano Regolatore Comunale vigente.
- Piano di classificazione acustica.
- Zonizzazione del PRG vigente.
- Ambiti di Piano attuativo del PRG vigente.

## 4 LA DISCIPLINA DEL PATI

### 4.1 LA RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Tavole PATI: 1

N.T.: Capo I

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore nella tavola 1 di PATI..

#### 4.1.1 VINCOLI PAESAGGISTICI

- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (Corsi d'acqua e relative fasce di tutela e territorio coperto da foreste e boschi)

#### 4.1.2 VINCOLI MONUMENTALI

- Edifici e complessi sottoposti a vincolo dell'art 10 del D.Lgs. n. 42/2004

#### 4.1.3 VINCOLO SISMICO

- I territori comunali di Bevilacqua e Terrazzo sono classificati in zona sismica 4 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i.

#### 4.1.4 RETE NATURA 2000

- Il Comune di Terrazzo interessato dalla presenza del SIC IT 3210042 Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine

#### 4.1.5 VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

- Ambiti naturalistici di livello regionale;
- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto.

#### 4.1.6 ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLI

- Depuratori (presente nel comune di Bevilacqua e nella frazione di Marega)
- Cimiteri (presente nel comune di Bevilacqua e nella frazione di Marega)
- Allevamenti zootecnici intensivi (sparsi nel territorio agricolo, principalmente in prossimità della frazione Marega)

Studio Associato Zanella	Tecnology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 <a href="http://www.studiozanella.it">http://www.studiozanella.it</a>	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 <a href="http://www.">ttp://www.</a>

- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (situati nella zona industriale di Bevilacqua e in prossimità della stazione ferroviaria)
- Gasdotti (attraversa il versante ovest del territorio di Bevilacqua da Nord a Sud)
- Oleodotti (attraversa il territorio a sud di Marega da Est a Ovest e a ai cofii nord di Terrazzo, sempre da est a ovest)
- Ferrovia (linea che collega Monselice con Mantova)
- Viabilità (infrastrutture viarie)
- Idrografia (corsi d'acqua presenti sul territorio)
- Etilenodotto (attraversa il territorio a sud di Marega da Est a Ovest e a sud del capoluogo di Terrazzo, sempre da est a ovest)

## **4.2 L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLE INVARIANTI**

Tavole PATI: 2

N.T.: Artt. 12, 13, 14, 15, , 16

All'interno del territorio del PATI troviamo diversi «tipi» di Paesaggio:

- 1) Scenari relativi al paesaggio naturale
- 2) Scenari relativi al paesaggio fluviale.
- 3) Scenari del paesaggio agricolo storico.

Sulla base di questi presupposti metodologici si è proceduto all'individuazione degli Ambiti territoriali di importanza geologica, paesaggistica e naturalistica - ambientale, agricola e storico-monumentale nella tavola 2 di PATI.

### **4.2.1 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA**

Le invarianti di natura geologica sono:

- le aree golenali, quali aree di pericolosità idraulica molto elevata presenti lungo l'Adige;
- gli argini, in particolare quelli del fiume Adige ai confini sud di Terrazzo.

La morfologia geologica del territorio di Bevilacqua è fortemente caratterizzata dagli argini del fiume Fratta. Gli argini costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale;

I bacini di contropressione presenti lungo i fiume Adige, ai confini sud di Terrazzo quali bacini che evitano tracimazioni dall'Adige: sono dei punti più deboli dove si formavano i fontanazzi

### **4.2.2 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

Il paesaggio non va considerato unicamente nel suo carattere eccezionale, ma va salvaguardato, gestito e pianificato anche il paesaggio della vita quotidiana, come fonte unica ed irripetibile di valori identitari e soprattutto vanno recuperate le componenti più degradate.

Non solo le grandi opere infrastrutturali che interesseranno parte di questo territorio dovranno ridurre il loro impatto visivo ma dovrà essere recuperata anche la qualità percettiva dello spazio scenico territoriale.

Il PATI in particolare individua gli itinerari paesaggistici e i cono visuali da tutelare e valorizzare.

### 4.2.3 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è proceduto verso la costruzione di un sistema strutturato attraverso, la conservazione e integrazione degli aspetti di naturalità residui e la loro messa a sistema lungo di corridoi ecologici di connessione.

Sono state precisate a scala locale le componenti della rete ecologica relativa alla pianificazione sovraordinata (corridoi ecologici primari) nonché definito l'articolazione della stessa all'interno dell'ambito di piano (corridoi ecologici secondari territoriali).

Sulla base di tali presupposti si è proceduto all'individuazione degli ambiti territoriali di importanza ambientale, delle ambiti preferenziali di forestazione, ambiti fluviali di interesse ambientale, siepi, filari alberati e-corridoi ecologici

### 4.2.4 INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA

Il PATI individua le aree a prevalenza colture arboree (Merlara DOC, Pero, Melo) e colture orticole (asparago, radicchio, cavolfiore) in quanto il territorio di PATI è caratterizzato da zone agricole di rilevante interesse comprendenti ambiti con presenza di colture di pregio quali vigneto, frutteto e colture orticole.

### 4.2.5 INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale.

A questo fine il PATI ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale: Siti di interesse archeologico, Itinerari storici, beni monumentali, Ville individuate dall'IRVV e altri edifici di interesse storico-ambientale, i contesti figurativi.

## 4.3 L'INDIVIDUAZIONE DELLE FRAGILITA'

Tavole PATI: 3

N.T.: Capo IV

### 4.3.1 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

Nel territorio del PATI le condizioni di fragilità sono relative esclusivamente a caratteri idrogeologici, poiché non vi sono condizionamenti significativi di tipo geologico.

E' stata effettuata, sulla base delle analisi, la classificazione delle penali ai fini edificatori (compatibilità geologica), fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione,

Studio Associato Zanella	Tecology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 <a href="http://www.studiozanella.it">http://www.studiozanella.it</a>	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 <a href="http://www.">http://www.</a>

alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

In particolare il PATI alla Tav. 3 ha indicato la compatibilità geologica distinta in aree idonee, aree non idonee a aree idonee a condizione;

#### **4.3.2 AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO O A RISCHIO IDRAULICO**

Si tratta di aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai singoli Comuni.

### **4.4 LE AZIONI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**

Tavole PATI: 4

N.T.: Titoli IV, V

Le azioni di trasformazione sono state indicate dal PATI alla Tav. 4 e si distinguono in:

- azioni strategiche del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico;
- azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico;
- azioni strategiche del sistema relazionale;

#### **4.4.1 LE AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AMBIENTALE -PAESAGGISTICO**

##### *Aree di urbanizzazione consolidata*

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo dei due Comuni. Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, potendosi realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi.

##### *Edificazione diffusa*

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PATI prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa.

##### *Limiti fisici alla nuova edificazione*

Costituiscono i limiti non superabili della nuova edificazione, che hanno efficacia in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

*Specifiche destinazione d'uso*

Il PATI individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

*Azioni di riqualificazione e riconversione*

Il PATI individua le principali Azioni di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

*Aree di riordino in zona agricola*

Il PATI individua gli interventi comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei volumi sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa.

*Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.*

Si tratta di attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport) di notevole rilevanza.

#### **4.4.2 LE AZIONI DI TUTELA, DI VALORIZZAZIONE DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AMBIENTALE PAESAGGISTICO**

Il PATI individua le azioni di tutela e di valorizzazione degli elementi e degli ambiti di rilevante interesse storico, naturalistico e ambientale presenti e le azioni di mitigazione delle azioni strategiche previste.

Le azioni sono rivolte alle seguenti categorie :

ambiti per la formazione di parchi e delle riserva naturali di interesse comune per ambiti lungo l'Adige a Terrazzo;

- Beni monumentali per il Comune di Bevilacqua
- Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV e Edifici di interesse storico-testimoniale sia per Terrazzo che per Bevilacqua
- i contesti figurativi
- Coni di Visuale
- Centri storici
- Siti di interesse archeologico
- Zone di ammortizzazione e transizione

Studio Associato Zanella	Technology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 ttp://www.

- Aree di connessione naturalistica
- corridoio ecologico principale
- corridoio ecologico secondari
- isola ad elevata naturalità (stepping zone)
- Barriere infrastrutturali: elemento di “non continuità” nel progetto di rete ecologica individuato

#### **4.4.3 AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE**

##### *Viabilità di connessione extraurbana esistente*

L'attuale organizzazione territoriale che si appoggia sul territorio comunale di Bevilacqua è basato sulla strada provinciale 10. Questo asse viario, che collega Montagnana con Legnago attraversando il centro abitato del comune, sarà oggetto di interventi volti al migliorare gli inserimenti a raso nei punti di maggior flusso di traffico.

L'attuale organizzazione territoriale che si appoggia sul territorio comunale di Terrazzo è invece rappresentato principalmente dalle due viabilità provinciali, la S.P. 41 Fratta e la S.P. 42 della Merlara e dalla viabilità locale.

##### *Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane*

Il PATI, ha recepito il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica della strada regionale 10 che sorgerà a un chilometro a sud del nucleo urbano di Bevilacqua. La realizzazione del nuovo tracciato dovrà avvenire riducendo al minimo gli impatti sul paesaggio attraversato, assicurando la continuità dei corridoi ecologici esistenti e l'integrità degli itinerari paesaggistici interferiti.

Per il territorio di Terrazzo invece si è recepito il tracciato indicato dalla Provincia di Verona di viabilità extraurbana di collegamento tra il nuovo ponte sull'Adige, di recente costruzione, e la S.P. 42 della Merlara.

##### *Sistema ferroviario (in Tav. 1)*

All'interno del territorio dei PATI il sistema ferroviario esistente costituisce un collegamento tra Legnago e Monselice da mantenere e potenziare.

##### *Principali percorsi pedonali e ciclabili di progetto*

Il PATI individua percorsi preferenziali di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale.

#### **4.4.4 TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Tavole PATI: 4

N.T.: Titoli VI

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il PATI ha individuato gli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti,



nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

## 4.5 DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

### 4.5.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

N.T.: Art. 19.9

La Perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il PATI prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del piano degli interventi;
- b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
- c) dei comparti urbanistici;
- d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

### 4.5.2 CREDITO EDILIZIO

N.T.: Art. 19.10

Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito.

### 4.5.3 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

N.T.: Art. 19.11

Studio Associato Zanella	Technology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 <a href="http://www.studiozanella.it">http://www.studiozanella.it</a>	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 <a href="http://www.">ttp://www.</a>

La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### **4.5.4 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

N.T.: Titolo VIII

Sono previste le normali regole di salvaguardia che si applicano dall'adozione del PATI, precisando gli interventi ammessi (manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali). Si riportano inoltre le norme già definite dalla L.R. 11/2004 sia per i PUA sia per i PRG vigenti.

### **4.6 DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

#### **4.6.1 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

N.T.: Titolo VII

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio.

Nel PATI sono tracciati gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO e corrispondono a territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

Nei singoli ATO si trovano:

- disposizioni generali, formulate per ciascun ATO;
- disposizioni specifiche, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale

#### **4.6.2 DIMENSIONAMENTO**

N.T.: Titolo VII, art. 23.1 e Relazione di Progetto

Il PATI è dimensionato, per il decennio 2008 – 2017, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a:

- a) residenza
- b) commercio / direzionale
- c) produttivo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO.

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

- sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2008 – 2017, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune, alle dinamiche di trasformazione territoriale in corso di redazione ed ai calcoli effettuati, per l'ottenimento dello sviluppo e incremento demografico dello stesso Comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente.

Si rimanda alla Relazione di progetto per una migliore spiegazione e precisazione.

#### *Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO*

È riconosciuta la possibilità al PI di aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PATI.

Inoltre, in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PATI, sono comunque consentiti (ad eccezione delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari.

#### *Attività produttive, commerciali e direzionali*

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti si stabilisce la facoltà del PI di individuare ulteriori specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Infine si precisa che gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun ATO.

#### *Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard*

Il PATI prevede le seguenti dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Tali dotazioni minime sono articolate e differenziate dal PATI in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO.

Studio Associato Zanella	Technology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 ttp://www.

### *Utilizzo della zona agricola*

In conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/2004 il PATI ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, secondo le seguenti modalità:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) rilevata al 2007
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)
- Rapporto S.A.U. / S.T.C
- Zona agricola massima trasformabile

Tale quantità potrà subire un incremento massimo del 10%, in sede di PI.

### **4.6.3 CRITERI PER GLI INTERVENTI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

N.T.: Art. 19.12

Il PI può confermare o modificare quelle già individuate dal PRG vigente o individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, eventuali altre attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
- agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
- alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
- alla dotazione di opere di urbanizzazione

### **4.6.4 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI CUI AL D.P.R. 447/98 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

N.T.: Art. 19.13

Il PATI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "*Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica.*" pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante *Norme per il Governo del Territorio* e della *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* sulla valutazione ambientale strategica.

### **4.6.5 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

N.T.: Art. 19.14

Il PATI demanda al PI l'assegnazione degli indici di zona, che possono riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30%, per gli interventi edilizi ad elevata

sostenibilità ambientale. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

#### **4.6.6 LOCALIZZAZIONE DI RETI E SERVIZI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

N.T.: Art. 19.15

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con le direttive del Dlgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", preferendo ambiti di proprietà pubblica.

#### **4.6.7 CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS**

N.T.: Art. 19.17

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PATI determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

#### **4.6.8 MISURE DI SALVAGUARDIA DESUNTE DALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

N.T.: Art. 19.17 e Valutazione di compatibilità idraulica

I successivi Piani che andranno a completare lo strumento urbanistico comunale dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV 1841/2007.

Nel Piano degli Interventi (PI) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica.

#### **4.6.9 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E CRITERI E LIMITI ENTRO I QUALI IL PI PUÒ MODIFICARE IL PATI SENZA LA NECESSITÀ DI PROCEDERE CON VARIANTE**

N.T.: Titolo VIII

Studio Associato Zanella	Technology Engineering Group GTE
Via Vittime delle Foibe, 74/6 36025 - Noventa Vic.na (VI) ☎ 0444 787040 📠 0444 787326 ✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it	Via Sacro Cuore, 11 45100 – Rovigo (RO) ☎ 0425 599207 📠 0425589762 ✉ <a href="mailto:studiotecnico08@libero.it">studiotecnico08@libero.it</a> 🌐 ttp://www.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del “Piano degli Interventi”, devono rispettare le previsioni del PRG vigente il quale, per le sole parti compatibili con il PATI e a seguito della sua entrata in vigore, acquista il valore e l’efficacia del PI ai sensi dell’art. 48, comma 5 della L.R. 11/2004.