



Comune di Roveré Veronese
Provincia di Verona

PI n.2

LR 23 Aprile 2004 n.11

Relazione Programmatica del Piano degli Interventi n.2

Adozione

DCC n. del

Approvazione

DCC n. del

Gruppo di progettazione

Lorenzo Agosta architetto

Via Albere 80/D
37138 Verona
tel. 045 8203240
e-mail lorenzo.agosta55@gmail.com
pec lorenzo.agosta@archiworldpec.it

Agronomo Dott. Bruna Basso Geologo Dott. Pietro Zangheri

Via Tripoli 2
35141 Padova
tel.- fax 049 8723397
e-mail zangheriebasso@progettazioneambientale.it
pec bruna.basso@epap.sicurezzapostale.it
pec pietro.zangheri@epap.sicurezzapostale.it

Dott. Paola Modena Studio di progettazione ambientale

Via G. Trezza 35
37129 Verona
tel.- fax 045 8003998
e-mail paolamodenastudio@gmail.com
pec paola.modena@pec.enpab.it

Il Progettista

Dott. Arch. Lorenzo Agosta

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Nicola Repele

Il Sindaco

Sig.ra Alessandra Caterina Ravelli

Il Segretario

Premessa

Il Comune di Roveré Vse è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato con DGR n.433 del 10/04/2013, sviluppato, redatto e condiviso con i Comuni contermini di San Mauro di Saline e di Velo Veronese, denominato PATI dell'Unione.

Successivamente il Comune di Roveré Vse ha approvato il Piano degli Interventi (PI) n.1, con DCC n.5 del 21/05/2015.

In seguito all'approvazione del PTCP della Provincia di Verona con DGR n. n.236 del 3 Marzo 2015, ha adottato la Variante Parziale al PATI in adeguamento al piano sovraordinato provinciale per il solo Comune di Roveré Veronese, con DCC n.24 del 13/10/2019.

Infine ha approvata la Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese, riguardante le disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, il 13/10/2020.

Decorsi, ormai, i cinque anni dall'entrata in vigore del PI n.1 e decadute le previsioni relative alle aree della trasformazione soggette a PUA non approvate, il nuovo Piano degli Interventi, PI n.2, del Comune di Roveré Veronese revisiona ed aggiorna i propri contenuti per essere realmente conforme al PATI, si adegua alla normativa sovraordinata della Regione e della Provincia, infine introduce nuove azioni per essere sempre più rispondente alle esigenze, sia pubbliche che private, del territorio e in grado di gestirle in modo efficace secondo criteri di pianificazione più veloci ed efficaci.

Questo è nei fatti uno dei principali obiettivi della LR n.11/2004 che, ancora a distanza di anni, dimostra il suo carattere innovativo:

- l'approccio alla pianificazione del territorio, che tiene conto della complessità dei suoi aspetti;
- l'impiego di strumenti operativi moderni, affinati col tempo, che dimostrano la loro validità ed efficacia nella gestione del territorio;
- lo strumento urbanistico del PI, che, per come è concepito e strutturato, è in grado di pianificare il territorio adeguandosi alla realtà sociale ed economica del momento temporale cui appartiene, capacità di cui era sprovvisto il PRG, che doveva sottostare necessariamente ai tempi tecnici e burocratici regionali per la procedura di approvazione.

Contenuti del Piano degli Interventi n.2

Il PI n.2 somma in sé quattro varianti di Piano:

- la prima riguarda la reale conformazione del PI ai contenuti ed agli obiettivi del PATI;

- la seconda attua le prescrizioni e le direttive di PTCP in seguito all'adeguamento del PATI al piano sovraordinato provinciale;
- la terza allinea il PI alla Variante al PATI in adeguamento alla LR n.14/2017, riguardante le disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, ed alle nuove definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET in seguito all'intesa sancita¹ in sede di Conferenza Unificata Governo, Regioni ed Autonomie Locali, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) ai sensi dell'art.4, comma 1 - sexies del DPR n. 380/2001;
- la quarta, infine, tratta la nuova pianificazione del territorio in seguito alla decadenza delle previsioni non attuate del PI n.1, avvenuta il 21/05/2020.

Conformazione del Piano degli Interventi n.2 ai contenuti ed agli obiettivi del PATI

L'operazione di conformazione ha interessato gran parte del corpo normativo e nello specifico quella riguardante:

- a) il **Sistema insediativo consolidato**, residenziale, produttivo e quello del sistema dei servizi, anche in seguito alla ricaduta che l'adeguamento alla LR n.14/2017 ha comportato.

Le ZTO E4 dello strumento urbanistico previgente ora sono denominate **Beni Culturali (BC)**, quali sono in realtà; il PI n.2 conferma la normativa dello strumento urbanistico previgente e ne mantiene la numerazione delle corrispondenti schede E4.

In coerenza con le direttive del PATI, il PI n.2 ha "definito" gli *ambiti di edificazione diffusa* tra quelli individuati dal PATI stesso nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità, e li ha regolamentati. Il PI n.2 ha "definito" i soli ambiti di edificazione diffusa in località Montecchiane e Closs, poiché gran parte di quelli individuati nel territorio roverese inglobano al loro interno Beni Culturali (ex ZTO E4) e, in alcuni casi, edifici ancora connessi funzionalmente all'attività agricola, mentre i restanti non sono congrui ai caratteri propri dell'edificazione diffusa, presentando solo pochi edifici isolati e avendo dimensioni limitate.

È stata compiuta una revisione ampia e profonda delle destinazioni d'uso del Sistema insediativo consolidato, per le diverse realtà, necessaria affinché il Piano sia rispondente alle esigenze attuali del territorio e preparato a soddisfare quelle nuove che si stanno affacciando all'orizzonte.

In particolare, la norma di Centro Storico e dei BC è prevalente sulla destinazione d'uso indicata dalla scheda, che ora non è più vincolante; pertanto non è più necessario passare da una variante di Piano per realizzare un cambio di destinazione d'uso di un immobile, non previsto dalla sua scheda. Ovviamente la

¹ Intesa pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268

nuova destinazione d'uso deve essere sempre compatibile con il GP dell'edificio interessato.

Anche le destinazioni d'uso turistico ricettive del Sistema insediativo consolidato sono state adeguate alla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto e smi*, non solo per una mera questione di aggiornamento normativo, ma soprattutto per fornire nuovi strumenti necessari a valorizzare e potenziare il turismo sul territorio come concepito oggi.

b) Il **territorio agricolo**.

La corrispondente normativa è stata conformata alla LR n.11/2004; sono state abrogate le sottozone dello strumento di pianificazione previgente, obsolete perché non più previste dalla stessa legge. A riguardo si rimanda alla relazione agronomica allegata del Dott. Agronomo Bruna Basso.

Comunque la conformazione ha implementato la normativa con la regolazione degli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola; si sono dettagliate le attività turistiche in zona agricola consone al territorio roveresé, inserendo tra queste anche le strutture ricettive in ambienti naturali come le case sugli alberi e le grotte, ai sensi dell'art.27 ter della LR n.11/2013, che costituiscono un modello di turismo sostenibile in quanto la loro realizzazione si inserisce in maniera naturale nel contesto ambientale e paesaggistico.

c) La **Rete Ecologica** locale.

È stata introdotta ex novo la relativa, a cura del Dott. Biologo Paola Modena, anche a seguito dell'adeguamento del PATI al PTCP della Provincia di Verona, dalla quale ogni nuovo intervento non può più prescindere, dovendo adottare azioni di mitigazione e misure di compensazione ambientale, finalizzate alla sostenibilità dell'intervento stesso.

d) Infine la conformazione al PATI ha riguardato pure il **sistema della mobilità**, anche a seguito dell'adeguamento del PATI al PTCP della Provincia di Verona.

La **normativa geologica** è stata solo aggiornata. Si rimanda alla relazione allegata del Geologo Pietro Zangheri.

Adeguamento del PI n.2 al PTCP della Provincia di Verona

L'adeguamento ha comportato l'inserimento dei temi grafici di PTCP, pertinenti al solo territorio comunale di Roveré Veronese, nelle tavole di PI n.2 e l'attuazione normativa delle prescrizioni e delle direttive di PTCP stesso.

I temi grafici di PTCP sono tutti riportati in legenda e in buona parte sono anche presenti nelle tavole di PI n.2, ad eccezione di alcuni per la visione dei quali si rimanda

alle tavole di PATI, adeguato al PTCP, poiché il loro inserimento non avrebbe agevolato una chiara lettura.

I temi ed i sistemi di PTCP riportati nelle tavole di PI n.2 sono:

- **Ambito produttivo di interesse comunale "consolidato"**, così classificato dal PATI, quale "norma strutturale", ai sensi degli artt.56 e 60 delle NT di PTCP, in seguito alla ricognizione del sistema produttivo comunale vigente tra l'approvazione del PATI e quella del PTCP.
- **Ambito produttivo di interesse comunale non connesso**, definito dal PI.
- **La rete ecologica provinciale** costituita da:
 - l'area nucleo del Parco Regionale della Lessinia e dalla porzione di SIC dei Monti Lessini, che ricade nel territorio roverese;
 - i corridoi ecologici del Vajo Squaranto e della Valle di Mezzane e del Progno di Mezzane;
 - le aree di connessione naturalistica della fascia collinare e montana degli arrenatereti², che interessa gran parte del territorio centro settentrionale, e quelle della fascia collinare dei prati aridi³, che riguarda l'estrema parte meridionale del territorio;
 - i biotopi di Valon di Malera e crinale nord orientale e la foresta di Giazza, corrispondenti alla porzione del ZSC/ZPS IT 3210040 Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine che ricade in territorio roverese.
- Le **aree vocate alle attività agroforestali**, che interessano l'intero territorio comunale, e da **quelle vocate alle coltivazioni agricole specializzate della vite e dell'olivo**, che riguardano la parte meridionale del territorio comunale.
- le **invarianti di natura storico – monumentale** rappresentate da:
 - la cava, posta a sud della frazione di Camposilvano, quale esempio di archeologia industriale locale;
 - il rifugio Dosso Alto a nord del territorio roverese;
 - le due malghe Marian e Marianetto anch'esse a nord del territorio roverese.
- le **invarianti di natura paesaggistica** individuate in :
 - i Grandi Alberi riconosciuti nel Faggio del Vilio e nella Calma Granda, che si trovano rispettivamente nei pressi della contrada Vilio e in prossimità del cimitero della Frazione di San Rocco;

² L'arrenatereto è il prato da sfalcio dominato dalla poacea Arrhenatherum elatius, ottima foraggera, diffusa in tutto l'emisfero boreale, che predilige climi temperati non troppo freddi e piuttosto piovosi.

³ I prati aridi, che possono assumere l'aspetto di pascoli o di prati-pascoli, sono diffuse formazioni vegetali caratterizzate da prolungata carenza di acqua utilizzabile dalle piante, in una situazione a metà strada fra la foresta e il deserto.

- le emergenze paesaggistiche, definite come iconemi⁴, che nel territorio di Roveré sono state riconosciute nella Conca dei Parpari, nell'area di San Vitale e nella Val Squaranto;
- le strade del vino Valpolicella, individuate lungo il versante sudoccidentale del territorio;
- le strade della mobilità slow identificate negli itinerari ciclabili della Val Squaranto, della Translessinia bassa e di quella alta;
- le strade della mobilità slow rappresentate dai sentieri escursionistici della INT.254 Val Squaranto, della Dorsale Bassa e di quella Media della Lessinia, del Sentiero Europeo E5, della Dorsale Alta della Lessinia e dai sentieri escursionistici che collegano Velo Vse a San Giorgio;
- le strade della mobilità slow corrispondenti alle piste da sci da fondo individuate a nord dal Piano Regionale Neve (PRN);
- il geosito della grotta di Monte Capriolo, all'interno dell'area del Parco Regionale della Lessinia, a nordest di San Vitale, quale bene naturale di pregio scientifico ed ambientale del patrimonio paesaggistico locale;
- le aree soggette a dissesto idrogeologico corrispondenti alle aree soggette a sprofondamento carsico; le cave autorizzate, interessate da attività estrattiva e le sorgenti, grotte ed orli di scarpata di degradazione da salvaguardare perché maggiormente esposti ai rischi dovuti all'attività antropica.

Gli **ambiti produttivi di interesse comunale** del Comune di Roveré Veronese acquisiscono l'accezione di "consolidato" e di "non connesso", in conformità al PTCP, a seguito di alcune considerazioni.

La struttura economico - produttiva del Comune di Roveré Veronese è caratterizzata da due realtà ben distinte:

- a) l'una rappresentata dalle attività produttive insediate in aree appositamente destinate alla funzione, che presentano un tessuto urbano strutturato ed organizzato all'interno del Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo;
- b) l'altra contraddistinta dalle numerose Attività economico - produttive in zona impropria, di tipo strettamente artigianale, presenti sia nel territorio aperto che all'interno del Sistema Insediativo Consolidato residenziale.

L'elemento che accomuna entrambe le realtà è la loro dispersione nel territorio, dovuta ai limiti fisici ed orografici che hanno sempre condizionato, fin dalla notte dei tempi, la scelta dei luoghi adatti all'insediamento dell'uomo e delle sue attività. Infatti questo condizionamento, che non offre la possibilità di ampi insediamenti, privilegia la

⁴ L'iconema, o meglio un insieme di iconemi, rappresenta i caratteri distintivi del paesaggio, cioè i tratti salienti di un territorio. (Fonte: E. Turri - Il paesaggio come teatro, edizioni Marsilio)

scelta di luoghi che soddisfano nell'immediato sia aspetti funzionali che economici, la facilità degli spostamenti dell'uomo e del trasporto di cose e beni, prescindendo anche dalla commistione di funzioni come nel caso di compresenza di residenza e lavoro.

In origine questo criterio era pressoché universale fino a quando, nella seconda metà del secolo scorso, una nuova visione della pianificazione ha preferito la localizzazione e l'accorpamento delle aree produttive in luoghi lontani dagli insediamenti residenziali per eliminare la commistione di funzioni diverse ed evitare criticità di tipo ambientale, favorire futuri ampliamenti e migliorare l'efficienza infrastrutturale, prediligendo aree in prossimità di importanti assi viari e di infrastrutture strategiche come ferrovie, porti e aeroporti per facilitare la movimentazione delle materie prime e delle merci prodotte.

Queste realtà, inizialmente all'avanguardia, si sono ritrovate, col tempo, inglobate nel tessuto urbano in seguito all'espansione edilizia, spinta dalle dinamiche economiche.

A questo fenomeno è stato pressoché estraneo il territorio montano, proprio per il condizionamento che i suoi caratteri fisici ed orografici inducono nella collocazione degli insediamenti, favorendone la frammentazione ed erigendo un confine labile tra ambiente naturale e quello antropizzato.

In conclusione, nonostante la realtà peculiare in cui il PI n.2 si trova ad operare, il *Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo* soddisfa la classificazione di *Ambito produttivo di interesse comunale consolidato* che il PATI⁵ gli attribuisce, in conformità al PTCP ai sensi dell'art.56 comma 1 lettera b delle NT.

Analogamente le *Attività economico - produttive in zona impropria*, sebbene non si possano configurare propriamente come tessuto urbano omogeneo, strutturato ed organizzato alla funzione produttiva, soddisfano la classificazione di *Ambito produttivo di interesse comunale non connesso*, che il PI n.2 gli attribuisce in conformità al PATI⁵ (art.21 delle NT), anche a seguito del loro peso economico e produttivo equiparabile se non addirittura maggiore di quello dell'antagonista.

A fronte della presenza diffusa della realtà produttiva nel territorio, che talvolta prescinde anche dalla commistione di funzioni come nel caso di compresenza di residenza e lavoro, sono state individuate le aree di mitigazione a San Rocco, San Vitale e a Maso di Sotto con il compito di attenuare gli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva a quella residenziale, secondo quanto previsto dal PTCP all'art.60 delle NT.

⁵ Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

Riguardo alla **Rete ecologica locale** è stata inserita quella di PTCP ed è stata regolamentata in conformità al piano sovraordinato provinciale.

In particolare ogni nuovo intervento, sia nell'ambito consolidato che nel territorio aperto, non può prescindere dagli effetti che produce sulla rete ecologica locale, da compensare con azioni di tipo ambientale per sostenere la fattibilità dell'intervento stesso.

L'adeguamento normativo del PI n.2 al PTCP riguarda:

- 1) i valori e le tutele del sistema paesaggistico, concernenti:
 - *i caratteri valoriali del paesaggio*, elementi storici di carattere storico – tipologico, rappresentati da:
 - la cava a sud della Frazione di Camposilvano, quale esempio di archeologia industriale locale;
 - il rifugio Dosso Alto;
 - le malghe Marian e Marianetto.
 - *gli attributi di pregio del paesaggio* costituiti da:
 - gli iconemi di Conca dei Parpari, a nord, di San Vitale, al centro sud, e della Val Squaranto, lungo il confine sud - ovest;
 - la strada del vino Valpolicella;
 - le strade della mobilità slow composte dagli itinerari ciclabili, dai sentieri escursionistici e dalle piste da sci di fondo individuate dal Piano Regionale Neve (PRN).
- 2) gli esercizi commerciali di vicinato;
- 3) la tutela e la difesa dai diversi generi d'inquinamento identificati dal PTCP e le conseguenti azioni di mitigazione e sostenibilità;
- 4) l'edilizia ecosostenibile.

Si precisa che l'adeguamento del PRC (PATI +PI) al PTCP sarà compiuto nella sua interezza dopo che il PI n.2 sarà oggetto di *Verifica di assoggettabilità a VAS*.

Adeguamento del PI n.2 alla LR n.14/2017

Questo adeguamento ha comportato il ridisegno del Sistema Insediativo Consolidato sulla base degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, individuati dalla specifica Variante al PATI ai sensi dell'art.2 della LR n.14/2017, con la conseguente revisione e, in taluni casi, riclassificazione delle diverse ZTO. Proprio in seguito a questo, le *attività economico produttive in zona impropria* presenti nella Frazione di San Rocco (Schede nn.3 - 9 - 10), in località Garonzi (Scheda n.7), nel Capoluogo Roveré Vse (Schede nn.4 - 5) e in località Maso di Sopra (Scheda n.12) e le ex ZTO E3 a San Rocco, Maso di Sotto e Capoluogo sono state inglobate nel Sistema Insediativo Consolidato.

L'adeguamento normativo ha introdotto principalmente:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con interventi edilizi di ampliamento e con quelli di riqualificazione del tessuto edilizio nel Sistema Insediativo Consolidato;
- l'assoggettamento a *riqualificazione urbana* delle *attività economico produttive in zona impropria* presenti nel Sistema Insediativo Consolidato all'atto di cessazione dell'attività in essere;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo;
- la riqualificazione ambientale in territorio agricolo, che interessa le *attività economico produttive in zona impropria* presenti nel territorio aperto all'atto di cessazione dell'attività in essere;
- gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente nel Sistema Insediativo Consolidato.

Le azioni proprie del PI n.2

La nuova pianificazione di Piano consiste nelle azioni di:

▪ **Ampliamento**

San Rocco	ZTO B38
	ZTO B46
	ZTO D3/4 (riclassificazione ex ZTO B45 ed ex ZTO Fc16)
San Vitale	ZTO B21
	ZTO B22 (ingloba ex ZTO C1/7)
Roveré	ZTO B14

▪ **Individuazione di nuove aree**

- *residenziali*
 - Località Montecchiane ZTO B ita 4
 - ZTO B ita 5
- *turistico ricettive*
 - Località Castagna ZTO D3 5
 - ambito naturale della struttura turistico ricettiva "case sugli alberi"

▪ **Riclassificazione**

San Rocco	ZTO B79 (ex C2/10)
San Vitale	ZTO C1/41 (ex C2/7; ingloba l'ex ZTO B21)
Roveré	ZTO B58 (ex C2/4)

▪ **Individuazione di nuove aree a standard**

San Vitale	ZTO Fb16 per la realizzazione dell'ecocentro comunale
Camposilvano	ZTO Fc24 per la realizzazione del Parco attrezzato della montagna, di proprietà e gestione private

Inoltre il PI n.2 individua n.13 edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (dal n.2 al n.14 del Repertorio Normativo) e scheda n.3 attività economico produttive in zona impropria (Schede nn.12, 13, 14 del Repertorio Normativo).

Infine il PI n.2 puntualizza e chiarisce alcuni aspetti degli interventi ammessi dalle schede di CS relativi agli edifici (unità) presenti negli isolati A14 e A89 (Frazione San Rocco) e A60 (Località Maso di Sotto), la cui validità è coerentemente estesa a tutte le unità di CS e BC aventi lo stesso grado di protezione e tipo di intervento.

Inoltre il PI n.2 puntualizza un contenuto della scheda del BC 39 (Contrada Squaranto) e revisiona le schede dei BC 62 (Contrada Galgari) e BC 68 (Contrada Vazzi).

Sei azioni di PI n.2 sono assoggettate ad Accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 e precisamente:

Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 di PI n.2			
n. Accordo	Privato	ZTO	Località
1	Guglielmini Luigino Ditta Edilmonte Croce Srl	ZTO B 46 lotto b	San Rocco
2	Bonomi Cristina Ditta FCM Bonomi ss	ZTO B ita 4	Montecchiane
3	Albi Maria e Albi Luigina	ZTO B ita 5	Montecchiane
4	Peroni Gregorio	ZTO Fc 24	Camposilvano
5	Zumerle Mattia	Attività economico produttiva in zona impropria n.14	Contrada Piane
6	Bonomi Stefano	Fabbricato non più funzionale alle esigenze del fondo	Contrada Cantero

Dimensionamento di PI n.2

DIMENSIONAMENTO di PI n.2						
ZTO	Località	Volume residenziale (mc)	Superficie produttiva (mq)	Superficie direzionale commerciale (mq)	SAT consumata mq	Volume residenziale recuperato (mc)
B38	San Rocco	1.925			-	
B46	San Rocco	2.100			2.500	
B79	San Rocco	3.000*			-	
B21	San Vitale	800			1.167	
B22 nuovo lotto	San Vitale	1.700			-	
B14	Roveré	1.000		145	-	
B58	Roveré	2.000*			-	1.867
B29	Garonzi	500			-	
B ita 4	Montecchiane	1.400			7.682	
B ita 5	Montecchiane	3.000			6.357	
C1/19	San Rocco	400			-	
C1/41	San Vitale	1.800*			5.550	9.057
Attività ep in zona impr n.11	Gardun		600		-	
Attività ep in zona impr n.14	Contrada Piane		200		-	
TOTALI		12.825	800	145	23.256	10.924
• Volumetria già conteggiata nel <i>volume insediativo aggiuntivo PATI impegnato con il PI n.1</i>; pertanto non è conteggiato nel <i>volume insediativo aggiuntivo PATI impegnato con il PI n.2</i> La ZTO D3 5, in località Castagna, riguardante l'ambito naturale della struttura turistico ricettiva "case sugli alberi", non consuma SAU perché non vi si edifica e rimane territorio aperto/agricolo, nonostante la sua destinazione d'uso turistico ricettiva (art.2 comma 3 allegato A DGR n.128/2018); non consuma volume turistico ricettivo di dimensionamento poiché in essa è ammessa la capacità ricettiva massima di 16 posti letto, davvero di peso ininfluyente sul dimensionamento di Piano (art.2 comma 4 Allegato A e art.2 comma 1 Allegato C DGR n.128/2018).						

Ricapitolando, **il PI n.2 impegna le quantità di:**

volume insediativo aggiuntivo PATI	12.825 mc
superficie produttiva aggiuntiva PATI	800 mq
superficie direzionale commerciale aggiuntiva PATI	0145 mq

Pertanto la disponibilità residua, a seguito della nuova pianificazione di PI n.2, è:

volume insediativo aggiuntivo PATI disponibile dopo PI n.1	= (+) 73.400 mc
volume insediativo aggiuntivo PATI impegnato col PI n.2	= (-) 12.825 mc
volume insediativo aggiuntivo PATI recuperato col PI n.2	= (+) 10.924 mc
volume insediativo aggiuntivo PATI disponibile dopo PI n.2	= (+) 71.499 mc

In conclusione il PI n.2 impegna complessivamente 12.825 mc di volume insediativo residenziale e svincola, allo stesso tempo, 10.924 mc, in seguito alla riduzione che compie della volumetria prevista dalla pianificazione previgente.

Quindi l'effettiva disponibilità di volume insediativo aggiuntivo di PATI passa da 73.400 mc di PI n.1 a 71.499 mc di PI n.2 con un reale consumo di volume residenziale pari a 1.901 mc.

Tuttavia ai fini di una corretta valutazione del dimensionamento del PI n.2, è necessario considerare l'effettivo volume insediativo residenziale impegnato ossia 12.825 mc delle nuove azioni di Piano, in quanto a quei mc conseguirà un concreto carico insediativo aggiuntivo, rispetto a quello già esistente nel Sistema Insediativo Consolidato, cui si dovrà necessariamente corrispondere gli standard urbanistici adeguati ai minimi di legge.

A fronte di questo si può osservare che 12.825 mc di PI n.2 corrispondono al 15,16% del volume insediativo aggiuntivo previsto dal dimensionamento del PATI (84.600 mc).

Analogamente la disponibilità residua relativa alla superficie produttiva e a quella direzionale commerciale aggiuntive PATI, a seguito della nuova pianificazione di PI n.2, è rispettivamente:

superficie produttiva aggiuntiva PATI disponibile dopo PI n.1	= 30.000 mq
superficie produttiva aggiuntiva PATI impegnata col PI n.2	= 800 mq
superficie produttiva aggiuntiva PATI disponibile dopo PI n.2	= 29.200 mq

sup. direzionale commerciale aggiuntiva PATI disponibile dopo PI n.1 = 4.300 mq

sup. direzionale commerciale aggiuntiva PATI impegnata col PI n.2 = 145 mq

sup. direzionale commerciale aggiuntiva PATI disponibile dopo PI n.2 = 4.155 mq

Consumo di SAU di PI n.2

In seguito al recepimento del valore della quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Roveré Veronese, determinato con DGR n.668/2018 ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera a) LR n.14/2017, avvenuto con la Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017, **la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Roveré Veronese è corrispondente a 11,76 ha (mq 117.600).**

Poiché gli Ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dalla stessa Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017, corrispondono allo zero per il nuovo conteggio della superficie agricola trasformata, dalla tabella del paragrafo precedente (Dimensionamento di PI n.2) si può verificare che il consumo di SAU in seguito alle nuove azioni di PI n.2 è pari a 23.256 mq.

Pertanto la **quantità massima di consumo di suolo residua è di 94.894 mq** (117.600 mq – 23.256 mq = 94.894 mq), equivalente al 19,77% della quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla DGR.

L'incidenza sul consumo di SAU delle nuove zone a standard ZTO Fb16, a San Vitale per la realizzazione dell'ecocentro comunale, e ZTO Fc24, a Camposilvano per la realizzazione del Parco attrezzato della montagna, si potrà determinare al momento dell'effettiva realizzazione degli interventi previsti.

Verifica generale degli Standard

Abitanti residenti al 31/08/2020	2.091
Abitanti teorici PI n.2	
(12.825 mc : 150 mc/ab)	86
Abitanti complessivi	2.177
(Abitanti residenti + Abitanti teorici PI n.2)	

Aree a Standard PI n.1	mq	78.104,10 (1)
Aree a Standard PI n.2	mq	8.109,14
Aree a Standard complessive	mq	86.213,24
(PI n.1 + PI n.2)		

Dotazione pro-capite

Aree a Standard complessive / Abitanti complessivi

86.213,24 / 2.177 = 39,60 mq/abitante > 30,00 mq/abitante (minimi di legge)

La verifica è stata compiuta considerando le ZTO F effettivamente realizzate per avere un dato reale della dotazione procapite degli standard.

Relazione geologica a cura del Geologo Pietro Zangheri

Relazione sulla compatibilità geologica

Il comune di Roverè in fase di redazione del PATI si è dotato di elaborati cartografici geologici che comprendono sia l'analisi cartografica in scala 1:10.000 sia la definizione della compatibilità geologica e delle invarianti geologiche.

In fase di redazione di PI si è confermata, in relazione agli obiettivi di Piano, l'adeguatezza di tali strumenti senza eseguire approfondimenti specifici. Tale scelta è correlata al fatto che le principali scelte di piano sono diffuse nel territorio. Si è verificato, a livello di pianificazione, la compatibilità delle azioni di piano con le caratteristiche geologiche del territorio. La compatibilità andrà comunque, come previsto dalla normativa nazionale, verificata in fase di esecuzione delle singole azioni.

Una precisa scelta pianificatoria è stata quella di aggiornare le norme di piano con specifiche indicazioni legate alla sicurezza idrogeologica del territorio e alle modalità di regimazione idraulica dei suoli.

Il Piano degli Interventi quindi, in continuità con il PATI, prevede specifici indirizzi di tutela geologica ed idrogeologica. In particolare, si è provveduto ad aggiornare le norme tecniche inserendo specifiche prescrizioni ed indirizzi. Le norme ricordano che *“In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto”*.

Le norme inoltre ricordano che *“gli interventi di trasformazione ammessi dal PI devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del PATI in riferimento al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio prot. n.565608 del 28.10.2010 e delle seguenti indicazioni (...)”*.

In conclusione le scelte di piano sono coerenti con le condizioni geologiche del territorio e non comportano aggravio delle condizioni di rischio.

Relazione agronomica a cura del Dott. Agronomo Bruna Basso

PREMESSA

Su incarico dell'Amministrazione Comunale di Roverè Veronese la scrivente ha redatto l'analisi e lo studio delle caratteristiche dell'ambito agricolo del territorio comunale relativamente al PI n. 2.

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale in sostituzione del Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale, si articola in:

- - Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”;
- - Piano degli Interventi (P.I.), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)”.

La Regione Veneto con D.G.R. n. 433 del 10 Aprile 2013 a seguito della Conferenza dei Servizi del 21.03.2013 ha approvato per il Comune di Roverè Veronese unitamente ai Comuni di Velo Veronese e San Mauro di Saline il P.A.T.I. denominato dell'Unione.

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T.I. diventa il Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis. In data 10.03.2014, l'Amministrazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 ha presentato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco con il quale dava inizio alla procedura per redigere il Piano degli Interventi n.1.

In data 21/06/2018 l'Amministrazione Comunale di Roverè Veronese affidava alla scrivente l'incarico diretto per la redazione Studio agronomico di supporto alla stesura del P.I. n.2.

SVOLGIMENTO DEL LAVORO

Di concerto con l'Amministrazione Comunale e con i progettisti si sono verificate le necessità dell'Amministrazione stessa, ed in particolari degli uffici comunali, per la gestione del territorio agricolo.

In generale le necessità emerse, date le caratteristiche del territorio comunale, che si localizza zona montana con una edificazione sparsa, con molte case destinate alle vacanze, sono primariamente necessità di gestione e di riqualificazione del territorio agricolo non solo per attività svolte da imprenditori agricoli ma soprattutto per la richiesta di attività connesse al settore primario, da parte di soggetti interessati a portare nel territorio comunale attività connesse con il settore agricolo che potrebbero fornire da una parte sbocchi economici per i residenti e dall'altra una valorizzazione gestita del territorio comunale e delle sue caratteristiche e potenzialità.

Di seguito si espone brevemente gli ambiti che sono stati sviluppati ed approfonditi con questo PI 2 per il territorio agricolo.

- Valutazione di richieste di edifici non più funzionali all'attività agricola e individuazione della loro destinazione di uso alternativa.

Il Piano individua una serie di fabbricati non più funzionali che sono stati classificati quali edifici ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo agricolo, sulla base di una specifica domanda di non più funzionalità, corredata da una relazione tecnico agronomica, a cura di un tecnico abilitato che, caso per caso, ha evidenziato la non più funzionalità.

Il P.I. individua una specifica norma e detta prescrizioni per il recupero di ciascuno di questi edifici non più funzionali che sono stati dunque schedati e cartografati.

In specifico, le schede sono parte integrante nel PI; al loro interno sono inserite delle indicazioni per il recupero e l'adeguamento dei fabbricati non più funzionali e delle pertinenze alle nuove destinazioni d'uso.

Sono state presentate e valutate complessivamente richieste per 12 edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

- Valutazione delle trasformazioni previste dalla Variante al PI in funzione della loro possibile influenza nella gestione della zona agricola

Il presente Piano degli Interventi si compone, sostanzialmente, di quattro elementi:

➔ carattere conformativo,

➔ adeguamento al PTCP - Variante Parziale al PATI dell'Unione per il solo territorio del Comune di Roverè Veronese in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona ai sensi dell'art.14 LR n.11/2004.

La Variante Parziale al PATI dell'Unione in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona, per il solo Comune di Roverè Veronese, ha confermato l'analisi del territorio

compiuta dal PATI vigente (PATI dell'Unione approvato con DGR n.433 del 10/04/2013), riconfermando anche la validità a tutt'oggi dello studio relativo alle dinamiche, esistenti sul territorio, tra le risorse di natura ambientale, economica, culturale e sociale.

La Variante Parziale di adeguamento non ha comportato modifiche sostanziali al PATI vigente e nemmeno ne ha stravolto l'impianto; infatti, essendo redatta ai sensi dell'art.14 della LR n.11/2004, recepisce in maniera ortodossa sia la normativa che i temi grafici di PTCP, pertinenti al solo territorio comunale di Roverè Veronese, senza apportare alcuna modifica, fatta eccezione per la rete ecologica provinciale che sostituisce in toto quella locale del PATI originale.

Inoltre la Variante Parziale di adeguamento non attua alcuna modifica degli obiettivi, delle scelte ed azioni, del dimensionamento, della SAU e del consumo di suolo, nonché delle dotazioni territoriali del PATI originale, riguardanti il solo territorio roverese. Proprio per questo la Variante Parziale al PATI dell'Unione in adeguamento al PTCP, per il solo territorio del Comune di Roverè Veronese, recepisce gli elaborati del PATI dell'Unione, non interessati né modificati dall'adeguamento al PTCP stesso.

Pertanto la Variante Parziale al PATI dell'Unione in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona, per il solo Comune di Roverè Veronese, conferma e rafforza gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio del PATI.

Per quanto riguarda gli aspetti del territorio agricolo sono state recepite le invarianti agricole produttive proposte dal PTCP di Verona.

➔ Variante al PATI dell'Unione per il solo territorio del Comune di Roverè Veronese in adeguamento alla Legge Regionale n.14/2017.

Il Comune di Roverè Veronese ha provveduto ad adeguare il PATI vigente alla LR n.14/2017, secondo i criteri ed i contenuti della DGR n. 668/2018, solamente per il proprio territorio di competenza; l'attivazione della procedura in maniera autonoma, ai sensi dell'art.14 LR n.14/2017, è avvenuta solo dopo aver dato comunicazione ai Comuni dell'Unione con PEC prot. n.523 del 28/01/2020.

Con la stessa Variante si è provveduto, ai sensi dell'art.48 ter LR n.11/2004, ad adeguare anche il Regolamento Edilizio Comunale (REC) al Regolamento Edilizio Tipo (RET), in attuazione dell'intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, pubblicata sulla GU del 16/11/2016 n.268.

In particolare, rileva che mediante l'adeguamento alla DGR sul consumo di suolo, operata con la Variante al PATI, varie aree agricole sono state inglobate nel tessuto consolidato con conseguente riclassificazione. Tali trasformazioni delle destinazioni d'uso sono già state recepite nel PATI adeguato.

Tale Variante ha portato alla determinazione della quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Roverè Veronese ovvero il valore assegnato dalla DGR

n.668/2018 Allegato C, corrispondente a 11,76 ha, equivalente a mq 117.600, come da tabella allegata

Tabella Riassuntiva per il Comune di Roveré Veronese	
SAU Max Trasformabile di PATI	mq 317.561
SAU consumata con il PI n.1	mq 152.804
SAU Trasformabile Residua	mq 164.757
<i>SAU Trasformabile Residua > Q max DGR n.668/2018 Allegato C</i> <i>mq 164.757 > mq 117.600</i>	
Quantità massima di consumo di suolo ammessa (DGR n.668/2018 Allegato C)	mq 117.600

➔ specifiche azioni di trasformazione derivanti da accordi con privati (ex. Art. 6 l.r. 11/2004).

In generale con il PI 2 sono state valutate dal punto di vista agronomico ambientale le principali azioni previste dal presente PI, così come riportate nel Repertorio allegato al PI 2.

- *Collaborazione alla stesura delle norme sulle modalità di intervento in zona agricola*

Di concerto con gli uffici comunali, con i progettisti e con l'intero gruppo di lavoro si è provveduto a normare in maniera puntuale il territorio agricolo, anche sulla base delle richieste/esigenze manifestate dai cittadini negli anni passati.

Innanzitutto si è provveduto ad eliminare la zonizzazione precedente nelle sottozone E, così come previsto dalla attuale normativa regionale.

Secondariamente si sono individuate una serie di interventi possibili ed attuabili in zona agricola in deroga a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in particolare all'art.44 comma 2 e 3 della L.R.11/2004.

In particolare si sono normate ed adeguate al territorio comunale di Roverè Veronese le possibili diverse attività turistiche in zona agricola e le diverse tipologie di allevamenti i/ ricoveri di animali consentiti in zona agricola richiesti da privati cittadini non aventi il titolo di imprenditore agricolo ai sensi della L.R. 11/2004. Come evidente anche dalle recente legislazione regionale, si sta sviluppando sempre più la richiesta di utilizzo di

territorio agricolo da privati cittadini che possiedono limitate estensioni di terreno, magari derivanti da eredità o suddivisione di azienda agricole, che vorrebbero intraprendere attività economiche a sostegno del proprio reddito, pur non avendo il titolo di imprenditore agricolo e quindi la possibilità di presentare un piano aziendale.

Questa esigenza è molto diffusa, soprattutto in territorio come quello di Roverè Veronese, caratterizzato da seconde case di vacanza dove usi alternativi del territorio agricolo, se gestito e normato, possono essere una fonte di reddito integrativo per lo sviluppo armonico ed integrato della struttura economica del paese.

Padova ottobre 2020

*Bruna Basso
dottore agronomo*

