

VARIANTE PAT NEGRAR 2025

PER UN TERRITORIO EQUILIBRATO,
EFFICIENTE E SOSTENIBILE



RELAZIONE SINTETICA
Allegato alla relazione tecnica

Gennaio 2019

Sindaco
Roberto Grison

Assessore ll'urbanistica
Fausto Rossignoli

Presidente della Provincia di Verona
Manuel Scalzotto

Ufficio tecnico comunale
Giorgia Ortolani

Progettisti
Giulio Saturni
Giampiero Lupatelli

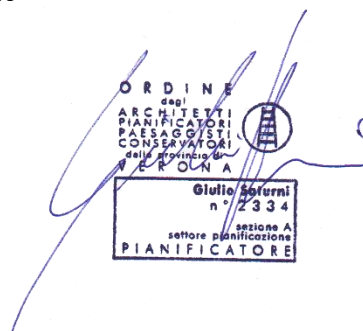


Indagini agronomiche e Vinca
Bruna Basso, Paola Modena

Indagini geologiche
Nicoletta Toffaletti, Irene Vigni

Quadro conoscitivo
Gianluca Ramo

Valutazione ambientale strategica
Lisa Carollo



LE AZIONI DELLA VARIANTE

Essendo la presente una variante al Piano di Assetto del Territorio ed essendo di recente pianificazione il Piano degli Interventi e le relative analisi, sono stati analizzati e aggiornati solo alcuni temi di natura urbanistica, agronomica e geologica, descritti nella presente relazione e conseguentemente aggiornati i relativi tematismi del Quadro Conoscitivo.

Di seguito vengono pertanto riportati i principali aggiornamenti condotti dalla variante 1 al PAT.

IL SISTEMA DEI VINCOLI (TAV. 1)

La tavola del PAT vigente viene adeguata ai vincoli sovraordinati vigenti nonché aggiornata a seguito di alcuni approfondimenti condotti dal Piano degli interventi nel 2013 e dall'entrata in vigore del PTCP. Trattasi in particolare dei seguenti tematismi:

Classificazione degli allevamenti zootecnici intensivi come elementi generatori di vincolo

Il dato utilizzato proviene dall'aggiornamento della situazione comunale condotto nello studio agronomico per il PI.

Vincolo di destinazione forestale - art. 15 L.R. n.52/1978

Tale tematismo, secondo le indicazioni di legge, comprende l'estensione delle superfici boscate provenienti dal Piano di Riordino Forestale commissionato dall'Amministrazione Comunale nell'anno 2008, in quanto le delimitazioni di bosco in esso contenute sono di maggior dettaglio rispetto alla Carta delle Categorie Forestali Regionali.

Fascia di rispetto stradale

Il dato viene allineato all'aggiornamento condotto dal PI.

Impianti di telecomunicazioni

Dato introdotto dal PTCP

IL SISTEMA DELLE INVARIANTI (TAV. 2)

Invarianti di natura ambientale: Matrici naturali primarie

La 1 Variante al PAT, in accordo con quanto previsto nella redazione del PAT nel maggio 2008, individua, ridefinendole e ridelimitandole, le aree definite come matrici naturali primarie in quanto componenti strutturanti del sistema ambientale.

Le matrici naturali primarie sono aree che per la loro posizione strategica o per la loro struttura ecologica permettono il sostentamento della fauna selvatica presente o in transito sul territorio o la conservazione di particolari

microambienti in situazioni di habitat critici o protetti come le praterie xerofile che si rinvergono a volte intervallate alle aree boscate.

Tali ambiti risultano essere la propaggine di elementi naturali presenti anche fuori territorio comunale. La diversità ecologica e la ridotta frammentazione favoriscono lo spostamento degli animali, aumentando il successo riproduttivo e diminuendo il rischio da predazione. Sono ambienti poco frammentati, dove dominano patches di ambienti favorevoli rispetto a patches meno favorevoli e/o ostili.

Le matrici naturali primarie sono individuate nell'area orientale del territorio comunale ovvero l'area nucleo, il corridoio ecologico e le aree di connessione naturalistica con maggior acclività individuate nella rete ecologica comunale, ad esclusione degli ambiti di edificazione consolidata e diffusa.

Invarianti di natura paesaggistica

La 1 Variante al PAT, in accordo con quanto previsto nella redazione del PAT nel maggio 2008, individua, ridefinendole e ridelimitandole, le seguenti aree:

- I versanti paesaggistici comprendono le aree collinari di elevato interesse paesaggistico e rilevanza percettiva, caratterizzate dalla particolare modellazione/morfologia del suolo. Tali aree corrispondono a quelle individuate negli studi del PAT.
- Le zone agrarie di pregio comprendono i versanti collinari con presenza di sistemazioni agrarie tipiche, in particolare per la coltura della vite, dell'ulivo e del ciliegio, di elevato interesse paesaggistico, prevalentemente costituite da terrazzamenti con contenimenti in pietra a secco detti "marogne". Tali aree sono state aggiornate, ridefinite e ridelimitate a partire da quelle individuate negli studi del PAT.
- Le zone di tutela del paesaggio connesso con gli elementi storici comprendono aree caratterizzate dalla presenza delle emergenze storiche (ville e relativi parchi/giardini o altri complessi edilizi storici di elevato interesse) e gli ambiti che ne costituiscono il relativo e inscindibile contesto paesaggistico/visuale (aree agricole contigue, sfondi collinari). Tali aree corrispondono a quelle individuate negli studi del PAT.
- Le aree boscate: la Variante 1 al PAT prevede la tutela delle aree boschive in quanto elementi di interesse paesaggistico e naturalistico. La delimitazione di tale aree proviene dal Piano di Riordino Forestale del Comune di Negrar.
- Le aree boscate di neoformazione: la variante al PAT inserisce tali aree nell'ambito delle invarianti di tipo paesaggistico. Nell'ambito dello studio agronomico condotto per il PI nell'anno 2013 si era provveduto all'aggiornamento delle aree boscate partendo dal Piano di riordino forestale collaudato dalla Regione Veneto in data 21.02.2008 e trasmesso al comune in data 03.03.2008, rif. LR 52/1978 art.23. Da qui si era poi provveduto a ridefinire tali perimetri in base alle foto aeree riferite all'anno 2010. Le aree boscate di neoformazione sono state ulteriormente ridelimitate su foto aerea con gli studi condotti per la presente Variante al PAT. Tali aree forniscono al Comune una proposta di variazione del vincolo paesaggistico - forestale vigente.
- Elementi vegetazionali – monumenti botanici: elementi vegetazionali di pregio costituiti anche da singoli esemplari arborei isolati, rilevanti per valore estetico,

culturale e/o testimoniale all'interno del sistema paesaggistico. Essi sono stati desunti dagli studi condotti per il PAT.

Invarianti di natura geologica

La Variante n. 1 al PAT del Comune di Negrar introduce, quale nuova tipologia, le invarianti di natura geologica. Esse comprendono un insieme di elementi geomorfologici peculiari del territorio comunale, il cui segno nell'Elaborato 3 "Carta della Fragilità" è ripreso integralmente dal PAT originario (creste di displuvio, orli di scarpata e cime collinari) o dal PTCP della Provincia di Verona (grotte) o è stato aggiornato rispetto al PAT originario (doline). Con tale attività è stata anche verificata e/o aggiornata la relativa normativa.

Invarianti di natura storico - monumentale

A recepimento del PTCP della Provincia di Verona, comprende il tema delle sorgenti quali opere e manufatti per la captazione delle emergenze delle acque sotterranee.

IL SISTEMA DELLE FRAGILITÀ (TAV. 3)

La variante n. 1 al PAT del Comune di Negrar ha operato l'aggiornamento cartografico e/o normativo dei seguenti tematismi:

- aree di frana: sono state recepite le perimetrazioni del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino idrografico del fiume Adige, del Quadro Conoscitivo del PAT e del Progetto IFFI - Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia; la relativa disciplina è stata adeguata al PTCP della Provincia di Verona ed introduce il riconoscimento di un credito edilizio a fronte della demolizione degli edifici esistenti dotati di regolare titolo edilizio al fine di promuovere la messa in sicurezza idrogeologica del territorio;
- aree carsiche: fra gli altipiani e rilievi a modellamento carsico viene recepita dal PTCP della Provincia di Verona una nuova area a nord di Prun al confine con il Comune di Sant'Anna d'Alfaedo, mentre, come già detto, le doline sono state aggiornate ed inserite fra le invarianti di natura geologica; per le aree idonee a condizione per fenomeni carsici diffusi - tipo "C", le norme introducono il divieto dello scarico delle acque reflue sul suolo e l'obbligo di recapitare le acque meteoriche in corpi idrici superficiali o sul suolo per subirrigazione;
- aree suscettibili di instabilità in caso di evento sismico: il PAT recepisce gli esiti dello Studio di Microzonazione Sismica del territorio comunale di Negrar, di I° livello, approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile in data 19 dicembre 2012, relativamente alle aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche (si tratta di aree modellate in suoli diversi dal tipo A oppure modellate in suoli di tipo A ma localizzate in contesti morfologici di tipo T2 2 T3 che determinano amplificazione sismica di tipo topografica) e alle aree instabili per azione sismica (comprendono gli elementi lineari degli orli di scarpata netti di altezza > 10 m, gli orli di scarpata netti di origine estrattiva, la rottura in superficie per riattivazione di faglia capace e gli elementi areali della zona soggetta a liquefazione fra le frazioni di S. Maria ed Arbizzano);
- discarica per rifiuti inerti in località Valdonego - Prun della ditta Cipriani Sante s.n.c.: la discarica è stata amministrativamente chiusa nel maggio 2013 e

sottoposta ad un controllo di post gestione della durata di tre anni, ancora in corso nell'anno 2016;

- zone meritevoli di tutela "Zona di rilevante interesse naturalistico per possibile presenza di praterie xerofile": in attuazione alle prescrizioni di cui all'art. 2bis del PAT della Direzione Pianificazione e Parchi, e dai successivi studi condotti a livello comunale, così come richiesto dalle Autorità competenti, si è delimitata la "Zona di rilevante interesse naturalistico per possibile presenza di praterie xerofile"; questa zona rappresenta un'area a est del territorio comunale dove le condizioni espositive, pedogenetiche e morfologiche favoriscono la presenza di praterie aride, in particolare di xerobrometi.

A seguito di uno specifico sopralluogo tecnico geologico, sono state, inoltre, analizzate le seguenti aree puntuali del territorio comunale di Negrar:

- le "Zone ad elevato rischio": introdotte dalla Variante al PRG per la salvaguardia idrogeologica approvata dalla Regione del Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1852 del 13 giugno 2003, nella Variante n. 1 al PAT ne sono state confermate solo quattro su nove;
- aree caratterizzate da previsioni urbanistiche in potenziale conflitto con gli elementi dell'Elaborato 3 "Carta delle Fragilità", su proposta dell'Amministrazione Comunale: trattasi dell'area VP/12 in Valfiorita (compatibilità geologica confermata) e dell'area C1/27 in località S. Peretto (compatibilità geologica modificata);
- aree per le quali sono state avanzate delle osservazioni di carattere geologico: trattasi di quattro osservazioni, la cui valutazione ha comportato in due casi l'affinamento del confine fra aree a diversa compatibilità geologica, in un caso l'aggiornamento del tema delle doline, mentre un quarto caso era privo di riflessi cartografici e/o normativi.

IL DIMENSIONAMENTO (TAV 4A)

Le previsioni demografiche sono state oggetto di appassionate discussioni nella formazione del Piano e nel confronto che si è realizzato in sede di concertazione. Discussioni e confronti che hanno portato a rivedere al ribasso le previsioni programmate dal PAT vigente. Dall'evoluzione del movimento demografico possiamo infatti costatare nell'ultimo decennio 2007-2017 si è assistito una decisa battuta di arresto della crescita demografica a fronte di tassi di crescita costanti registrati dal dopoguerra fino ai primi anni duemila. Come si evince dalla tabella sottostante il tasso di crescita registrato nell'ultimo decennio si è stabilizzato in nemmeno mezzo punto percentuale. A fronte di questa stabilizzazione demografica si registra tuttavia un incremento considerevole dei nuclei famigliari che, come si evince dalla tabella seguente, si attesta in un 9% a seguito di una progressiva riduzione del numero medio di componenti per famiglia a causa dei cambiamenti socio-economici in atto nel nostro paese.

	2007	2017	diff	%
trend crescita demografica 2007-2017	17.117	17.157	40	0,2%
trend crescita nuclei familiari 2007-2017	6.235	6.795	560	9,0%
media componenti per famiglia	2,64	2,47		

A seguito di queste considerazioni il dimensionamento della Variante 1 al PAT fissa per i prossimi dieci anni il target in **570 nuovi alloggi/famiglie** al fine di garantire un equilibrato fabbisogno abitativo. Fabbisogno che in termini di capacità insediativa massima stimata in volume, ai sensi della LR 11/2004, si attesta in **199.076 mc**, in riduzione di circa il 50% rispetto a quella del PAT vigente che si attestava in 396.500 mc.

La riduzione della capacità massima viene così ripartita nelle singole ATO:

N° ATO	Nome ATO	RESIDENZIALE PAT VIGENTE (mc)	RESIDENZIALE VAR. 1 PAT) (mc)	DIFF. VOLUME RESIDENZIALE %	INCREMENTO ALLOGGI	INCREMENTO ALLOGGI %
01	Montericco/Boscopiano	25.400	5.543	-78,2%	16	3,6%
02	Produttivo	0	0	0	0	0,0%
03	Arbizzano-Santa Maria	114.800	47.950	-55,2%	124	25,8%
04	Villa Novare-La Tenda	600	0	-100,0%	0	0,0%
05	Montecchio	9.000	10.600	+17,8%	30	6,8%
06	Montecchio ovest	15.000	12.850	-14,3%	37	8,3%
07	San Vito	10.000	11.200	+12,0%	32	7,2%
08	Negrar	90.000	47.135	-46,5%	138	31,0%
09	Monte Masua	5.000	6.200	+24,0%	18	4,0%
10	Torbe-Mazzano	73.000	25.035	-65,7%	72	16,1%
11	M.Comun-M.Cavreghe	17.700	12.013	-32,1%	34	7,7%
12	Prun Fane	36.000	24.550	-31,8%	70	15,8%
		396.500	195.076	-50,5%	570	100,0%

In termini di alloggi il computo totale dell'offerta residenziale di Negrar si ottiene quindi sommando l'offerta derivante dalle previsioni in itinere con il PI (**169**), quelli previsti dalla Variante del PAT (**400**) di cui 97 derivanti da crediti edilizi, 197 dai cambi d'uso e 106 di nuovo volume confermato dalla variante. Tendo conto anche dei PUA non ancora attuati derivanti dall'ex-PRG (**124**), il dimensionamento complessivo ammonta a **693 alloggi**, pari al 120% della domanda stimata.

In questa situazione la Variante al PAT assume l'orientamento di conservare la capacità edificatoria prevista dal pre-vigente PRG/PI, incentivando la riqualificazione edilizia rispetto alla nuova costruzione con l'obiettivo di ridurre progressivamente il consumo di suolo. In questa prospettiva, dei 400 alloggi prevista dalla variante, il 35% sono riservati a nuova costruzione mentre almeno il 65% da riservarsi per ampliamenti e/o cambi d'uso.

Il dimensionamento viene ripartito conseguentemente per ATO, ridotte dalla Variante da 25 del PAT vigente a 12.

Per la componente **residenziale** il carico insediativo aggiuntivo è il seguente:

N° ATO	Nome ATO	PREVISIONI PI VIGENTE (mc)	RESIDENZIALE NUOVO VOLUME (mc)	RESIDENZIALE CAMBI D'USO (mc)	CREDITI EDILIZI (mc)	TOTALE RESIDENZIALE (mc)
01	Montericco/Boscopiano	3.543*	0	0	2.000	5.543
02	Produttivo	0	0	0	0	0
03	Arbizzano-Santa Maria	28.950	4.000	11.000*	4.000	47.950
04	Villa Novare-La Tenda	0	0	0	0	0
05	Montecchio	1.600	4.000	2.000	3.000	10.600
06	Montecchio ovest	1.850	3.000	3.000	5.000	12.850
07	San Vito	2.200	2.000	5.000	4.000	13.200
08	Negrar	6.135	5.000	29.000	7.000	47.135
09	Monte Masua	1.200	2.000	2.000	1.000	6.200
10	Torbe-Mazzano	9.035*	5.000	6.000	3.000	23.035
11	M.Comun-M.Cavreghe	3.013	2.000	4.000	2.000	11.013
12	Prun Fane	1.550	10.000	7.000	3.000	21.550
	totale	59.076	37.000	69.000	34.000	199.076
	<i>ALLOGGI</i>	<i>169</i>	<i>106</i>	<i>197</i>	<i>97</i>	<i>569</i>

* previsioni derivanti da PUA non ancora attuati pari a 8.643 mc in ATO 1, 31.000 mc in ATO 3 e 3.789 mc in ATO 10 non contabilizzate nel dimensionamento generale del PAT in quanto derivanti da previsioni del PRG previgente.

Per le **altre destinazioni**, il dimensionamento del PAT viene ridotto come segue:

- per le attività commerciali/direzionali il carico insediativo viene diminuito del 35%, passando da 22.500 mq a 14.200 mq una superficie lorda di pavimento.
- per le attività produttive il carico insediativo viene diminuito del 67%, passando da una superficie di zona di 75.000 mq a 24.500 mq;
- per le attività turistico-ricettive il carico insediativo viene aumentato del 20%, passando da una volumetria di 23.000 mc a 27.600 mc.

Il dimensionamento viene così ripartito per ATO:

N° ATO	Nome ATO	PRODUTTIVO (mq)	COMMERCIALE/ DIREZIONALE (mq)	TURISTICO (mc)
01	Montericco/Boscopiano	0	0	0
02	Produttivo	4.000	4.000	0
03	Arbizzano-Santa Maria	2.500	1.200	3.000
04	Villa Novare-La Tenda	0	0	0
05	Montecchio	500	1.000	0
06	Montecchio ovest	500	0	0
07	San Vito	0	500	1.500
08	Negrar	13.000	4.000	16.600
09	Monte Masua	0	0	0
10	Torbe-Mazzano	1.000	1.500	1.500

11	M.Comun-M.Cavreghe	1.000	0	3.000
12	Prun Fane	2.000	2.000	2.000
	totale	24.500	14.200	27.600

Per quanto riguarda il **dimensionamento dei servizi**, il PAT programma una dotazione pro-capite di aree a servizi è pari a 37,5 mq/ab, dotazione che garantisce il pieno soddisfacimento del fabbisogno minimo di 30 mq/ab stabilito dall'art. 31 della LR 11/2004.

A) SERVIZI PREVISTI DAL PAT							
N.ATO	Nome ATO	Abitanti 2017	Aree a servizi (mq)	Incremento abitanti PAT	Servizi programmati al 2025	Totale servizi programmati (mq)	Dotazione servizi per abitante (mq)
01	Montericco	1.039	59.067	13	400	59.467	56,5
02	Produttivo*	134	30.259	0	0	30.259	0
03	Arbizzano-Santa Maria	4.795	111.257	73	2.200	113.457	23,3
04	Villa Novare-La Tenda	28	0	0	0	0	0,0
05	Montecchio	177	9.947	60	1.800	11.747	49,6
06	Montecchio ovest	393	0	73	2.200	2.200	4,7
07	San Vito	1.323	15.911	60	1.800	17.711	12,8
08	Negrar**	5.550	254.777	273	8.200	262.977	45,2
09	Monte Masua	133	0	33	1.000	1.000	6,0
10	Torbe-Mazzano	1.520	40.827	107	3.200	44.027	27,1
11	M.Comun M.Cavreghe	481	23.940	60	1.800	25.740	47,6
12	Prun Fane	1.584	46.298	153	4.600	50.898	29,3
		17.157	592.283	907	27.200	619.483	34,3
B) SERVIZI PROGRAMMATI DAL PI							
				394	72.362	72.362	
TOTALE (A+B)							
		17.157	592.283	1.301	27.200	691.845	37,5

* non rientra nel dimensionamento residenziale

** il 50% dei servizi ospedalieri vengono calcolati come servizi sovracomunali e quindi non contabilizzati al fine del dimensionamento del PAT ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004

AZIONI STRATEGICHE (TAV. 4B)

Rete ecologica Comunale

La Variante 1 al PAT recepisce e dettaglia gli elementi fondanti della rete ecologica regionale e provinciale secondo quanto disciplinato dall'art. 48 – comma 1 – punto a) e b) del PTCP. La presente Variante adegua e perfeziona quindi i limiti di rete ecologica previsti dal PTCP provinciale come segue:

- area nucleo (core area) che costituisce l'ossatura della rete stessa e che per la posizione strategica o per la struttura ecologica permette il sostentamento della flora locale e della fauna selvatica presente o in transito sul territorio o la conservazione di particolari microambienti in situazioni di vulnerabilità ecologica. Essa corrisponde all'area delimitata nel PTCP.
- corridoio ecologico, all'interno di questa unità funzionale sono comprese aree quasi lineari continue o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi. Esso è stato ridelimitato con gli studi per la Variante 1 al PAT.
- corridoio ecologico – nuovo: porzione di corridoio ecologico individuato con i presenti studi in aggiunta all'area di corridoio ecologico determinata con il PTCP di Verona.

Complessivamente l'area di rete ecologica afferente al tematismo di corridoio ecologico ha un aumento di superficie pari a circa 230.000 mq rispetto a quanto individuato per lo stesso tematismo dal PTCP provinciale.

- area di connessione naturalistica (buffer zone) che prevede una azione di "filtro" tra le aree nucleo contigue e il territorio circostante. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti di disturbo dell'antropizzazione. Tale area è stata ridelimitata, soprattutto nella porzione meridionale del territorio comunale, rispetto a quanto individuato nel PTCP, al fine di tenere conto delle reali caratteristiche morfologiche – paesaggistiche e naturalistiche del territorio comunale.
- area di connessione naturalistica – barriere: in accordo con l'Amministrazione Provinciale, al fine di applicare i dettami previsti per le Amministrazioni comunali durante il recepimento della rete ecologica del PTCP; la Variante 1 al PAT, secondo anche quanto previsto durante gli studi condotti per il PAT nel 2008, individua quali elementi della rete ecologica le barriere infrastrutturali.

Esse costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate e/o interessate da infrastrutture lineari quali la viabilità.

Esse rappresentano un potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica. Tali elementi sono stati rivisti e ridefiniti con gli studi condotti per la 1 Variante al PAT. Qualora tali aree interessino parte di area a "corridoio ecologico" è stata prevista la sua compensazione con un'area di almeno pari superficie di nuovo corridoio ecologico.

Come precedentemente indicato, l'area di corridoio ecologico della rete ecologica del Comune di Negrar risulta complessivamente ampiamente superiore all'area a corridoio ecologico indicata nel PTCP provinciale

ATO

Le ATO sono state ridotte a 12. Sono stati inoltre introdotti nuovi criteri di flessibilità al fine di promuovere la riqualificazione del territorio. In particolare, per ciascun ATO, il PI potrà aumentare o diminuire il carico insediativo previsto di una quantità non maggiore del 25% dell'Ambito stesso, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

Al fine di promuovere il mix funzionale all'interno del tessuto urbano consolidato, il PI potrà inoltre prevedere la trasposizione, all'interno della stessa ATO, di volumetria residenziale verso altre destinazioni per una quantità non maggiore le 25% della previsione originaria, mantenendo invariato il dimensionamento complessivo dell'ATO.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata vengono allineate alle zone urbanizzate e pianificate dal PI. Viene inoltre introdotta una norma di flessibilità prevedendo, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, il PI potrà apportare limitate variazioni al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, entro la soglia massima incrementale del 3% della superficie del tessuto consolidato esistente, nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza e dei valori culturali e ambientali riconosciuti e disciplinati dal titolo III° delle norme del PAT nonché nel rispetto dei corridoi ecologici individuati dal PAT e dal PTCP.

Sostenibilità degli interventi

In attuazione dell'art. 64 del PTCP, il PAT persegue la sostenibilità ambientale delle trasformazioni prioritariamente attraverso il Piano degli Interventi, il Regolamento Edilizio, i PUA e i piani, programmi, progetti o regolamenti di settore (PAES, PUMS...).

Tali strumenti devono orientare gli interventi di trasformazione a:

- limitare il consumo di suolo agricoli;
- mitigare gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli;
- recuperare delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
- ridurre al minimo indispensabile i percorsi veicolari all'interno degli ambiti di nuova edificazione;
- prevedere tecniche di risparmio energetico nell'illuminazione pubblica, nell'illuminazione delle pertinenze e negli ambienti interni (pubblici e privati);
- promuovere l'introduzione di misure e tecniche di risparmio energetico per il riscaldamento degli edifici;
- promuovere l'applicazione di misure di risparmio della risorsa idrica negli edifici;
- promuovere l'adozione di pratiche progettuali e ecosostenibili;
- favorire interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- garantire una progettazione degli spazi urbani attente alle esigenze delle utenze deboli degli ambienti urbani (i bambini, gli anziani e diversamente abili) anche mediante adeguati percorsi pedonali e ciclabili;

- promuovere un sistema continuo di spazi ed attrezzature capace di garantire qualità ambientale ed ecologica, maggior fruibilità ed accessibilità sociale degli spazi pubblici;
- allestire aree verdi (private, di vicinato e pubbliche) di qualità con una corretta dotazione arborea ed arbustiva;

Condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale

Il PAT privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Il PI, qualora dovesse individuare nuovi insediamenti dovrà rispettare i seguenti criteri:

- a) essere all'interno del tessuto urbano consolidato o all'interno dell'edificazione diffusa, se dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione;
- b) promuovere il raggiungimento dei requisiti di sostenibilità degli interventi di cui all' art. 18 delle norme di PAT;
- c) prevedere l'atterraggio di almeno il 30% di crediti edilizi del carico insediativo previsto per l'ambito di trasformazione;

Il PI può stabilire la facoltà che tale riserva per l'atterraggio di crediti edilizi sia commutata in tutto o in parte in un contributo di equivalente valore monetario da corrispondersi da parte dell'attuatore alla Amministrazione con destinazione vincolata alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale di cui all' art. 12.2 delle norme di PAT.

Presupposto necessario per la localizzazione di nuovi insediamenti sono il rispetto della lett. a) del presente articolo.

Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana

Nel promuovere interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, il PAT riconosce all'interno del sistema dell'urbanizzazione consolidata delle aree idonee ad accogliere interventi urbanistici volti al miglioramento della qualità urbana. Sono individuate in particolare le aree corrispondenti a:

- Negrar capoluogo;
- Arbizzano Nord;
- San Vito.

I suddetti ambiti concorrono al perseguimento degli obiettivi di costruzione e riqualificazione della città pubblica attraverso la realizzazione delle prestazioni di infrastrutturazione e connessione sociale ed ambientale definite dal PAT nelle ATO di appartenenza.

Il PI predispone per ciascun ambito un disegno urbanistico unitario (Masterplan) in cui dovranno essere precisati: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri

urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità dettati dal PAT.

I Masterplan costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi e sono formati a cura della Amministrazione Comunale anche in relazione alle manifestazioni di interesse presentate in risposta ai bandi predisposti nella procedura di formazione del PI. Sulla scorta dei predetti obiettivi l'Amministrazione Comunale potrà attivare concorsi di idee e percorsi di progettazione partecipata.

Mobilità sostenibile

In attuazione degli artt. 75 e 84 del PTCP, il PAT promuove la mobilità sostenibile al fine di ridurre i flussi di traffico veicolare per la riduzione dell'inquinamento atmosferico e dell'impatto generato sul territorio in rapporto allo sviluppo previsto.

La verifica sulle concrete condizioni di fattibilità delle previsioni contenute nel PAT, relativamente alle infrastrutture ed ai sistemi di trasporto per la mobilità urbana, è affidata al Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).

Il PI provvede a dettare la normativa urbanistico-edilizia di carattere operativo, con riferimento alle previsioni del PGTU e del Risanamento Acustico ed Atmosferico.

In particolare il Piano generale del traffico urbano (PGTU), in coerenza con gli obiettivi del PAT, provvederà a completare la rete ciclo-pedonale con l'opportunità di redigere un Piano specifico denominato "Biciplan" mirato alla pianificazione organica della rete ciclabile ed alla programmazione funzionale e temporale degli specifici interventi in relazione alle esigenze ed alle trasformazioni del territorio.

Infine, in attuazione dell'art. 80 del PTCP, fino alla realizzazione della bretella viabilistica di cui all'accordo di programma sottoscritto dalla Provincia di Verona o della approvazione mediante PGTU di un quadro organico di interventi attuabili nel breve termine, idonei ad assicurare il conseguimento degli obiettivi strategici della riduzione dei flussi veicolari e della messa in sicurezza della viabilità di cui al presente articolo, negli ATO 2, ATO 3, ATO 7 e ATO 8 non sono ammessi nuovi interventi edilizi con destinazione commerciale ad eccezione degli esercizi di vicinato.

Sintesi delle strategie e degli obiettivi del Documento preliminare della Variante n.1 del PAT

STRATEGIE / OBIETTIVI	TAV. 1 Carta dei vincoli	TAV. 2 Carta delle invarianti	TAV. 3 Carta delle fragilità	TAV. 4 Carta delle trasformazioni	NTA	Relazione illustrativa
1) Adeguate il PAT al PTCP						
1.1) Adeguare il PAT alle politiche sovraordinate						
2) territorio equilibrato						
2.1) Rimettere al centro il patrimonio storico						
2.2) Costruire sul costruito						
2.3) Aumentare il valore della città pubblica						
3) territorio efficiente						
2.1) Semplificazione normativa						
2.2) Revisione degli ambiti territoriali omogenei (ATO)						
2.3) Ascoltare e partecipare						
2.4) Attività di fund raising						
3) territorio sostenibile						
4.1) La tutela e valorizzazione del paesaggio						
4.2) Le condizioni di sicurezza del territorio						
4.3) La green economy e le strategie energetiche						
4.4) La mobilità sostenibile						