

Al sig.  
Sindaco del  
Comune di Sona  
Piazza Roma, 1  
37060 SONA (VR)

Al Responsabile del Settore  
Lavori Pubblici e Urbanistica  
Arch. Massimo Vincenzi

p.c.  
All'Assessore all'Urbanistica  
Dott. Giovanni Michele Bianco

Sona, 28 giugno 2013

**Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) - Osservazioni**

Il sottoscritto Enrico Cordioli, residente in Lugagnano di Sona, via Beccarie n. 52/B, in qualità di consigliere comunale e capogruppo di Nuove Prospettive e Partito Democratico, ai sensi dell'art. 14 della LRV n. 11/2004, intende presentare le seguenti osservazioni al Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26 marzo 2013:

**Osservazione n°1: Quantificazione superfici ATO 1A**

<i>Riferimenti</i>	<i>Allegato alle NT Ambiti Territoriali Omogenei pag 6</i>
--------------------	--

Il calcolo della superficie relativa alla previsione di sviluppo dell'ATO 1A (tab. 3) presenta un errore nella sommatoria delle cifre. Il totale della superficie residenziale (188.261 mq) è errato: la cifra corretta è 139.004 mq. Conseguentemente anche il totale (293.559 mq) non è corretto perché la sommatoria dà come risultato 244.302 mq.

**Richiesta:**

Si chiede correzione di tali cifre e rettifica di tutti i valori ad esse correlati.

**Osservazione n°2: Calcolo SAU**

<i>Riferimenti</i>	<i>Relazione da pag. 61 Art. 4, Allegato A alla DGRV 3650/2008</i>
--------------------	--

Secondo quanto esposto nel calcolo della SAU è stata computata anche una parte della superficie boscata esistente sul territorio, il 9,5 % della stessa pari a mq 50.787.

Secondo l'art. 4 dell'allegato A alla DGR 3650/2008, i boschi non devono essere conteggiate ai fini della quantificazione della SAU.

**Richiesta**

Ricomputare la SAU senza le superfici boscate. Rettificare tutti i calcoli e gli indici correlati al valore della SAU.

**Osservazione n° 3: Ripartizione della superficie non residenziale derivante da SAU**

<i>Riferimenti</i>	<i>Relazione da pag. 64 a pag 65</i>
--------------------	--------------------------------------

La quantificazione della superficie non residenziale (produttivo/commercio/direzionale/turistico-ricettivo) calcolata come 50% della SAU trasformabile è errata: sono indicati per gli ATO interessati

mq 113.813 cadauno mentre il calcolo coretto è di mq 113.191. Complessivamente risultano attribuiti 1.244 mq in eccesso rispetto alla percentuale dichiarata.

**Richiesta:**

Si chiede la correzione delle superfici indicate e di quanto, eventualmente, conseguente da tale errore.

**Osservazione n°4: Determinazione della zona agricola trasformabile**

Riferimenti	Relazione da pag. 61 a pag 63 Norme Tecniche art. 42
-------------	---

La L.R. 11/2004 prevede che il PAT quantifichi la massima superficie agricola trasformabile (SAT). In base alla DGRV 3650/2008, dalla SAU rilevata risultano trasformabili 411.605 mq. In relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio, è data inoltre facoltà al comune di apportare modifiche, opportunamente motivate, in aumento fino al 10%. In nessun documento del PAT è motivato nè giustificato l'incremento del 10% applicato che, nel caso di specie, consta di 41.160 mq aggiuntivi (mq 411.605+ 10% = 452.765)

**Richiesta:**

Alla luce delle totale mancanza formale delle motivazioni e dall'analisi critica dei profili di criticità relativi alla sostenibilità ambientale del PAT, si chiede di non attribuire l'aumento del 10%,

**Osservazione n° 5: Sostenibilità del piano in relazione alle sue componenti**

Riferimenti	Documento preliminare pag. 15
	Rapporto Ambientale parte III pag. 9 parte IV pag. 5
	Norme Tecniche pag. 3

Gli obiettivi generali che il PAT del Comune di Sona intende perseguire, coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare sono:

*"a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali ..."*

**1.1 Aria**

Riferimenti	Rapporto Ambientale parte III da pag. 14 a pag 41 parte IV da pag. 9 a pag. 22 parte V da pag. 99 a pag. 100
-------------	--

L'attuazione del PAT determinerà un impatto negativo sulla componente aria, già critica, comportando un notevole incremento del traffico dovuto ai nuovi residenti, alle nuove attività produttive nonché alla realizzazione delle grandi infrastrutture viarie già pianificate (tangenziale nord di Verona, che terminerà alle porte di Lugagnano e la tangenziale ovest, complanare alla TAV).

**1.2 Acqua**

Riferimenti	Rapporto Ambientale parte III da pag. 48 a pag 91 parte IV da pag. 26 a pag. 30 parte V da pag. 101 a pag. 102
-------------	--

La valutazione degli effetti determinati dalla realizzazione del PAT non è coerente con la descrizione della situazione attuale e raffrontata con gli apporti in termini di interferenze antropiche negative, di nuovi ulteriori consumi del territorio e per la conseguente impermeabilizzazione del suolo territorio.

### 1.3 Suolo

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III</i>	<i>da pag. 94 a pag 137</i>
	<i>parte IV</i>	<i>da pag. 30 a pag. 34</i>
	<i>parte V</i>	<i>da pag. 104 a pag. 105</i>

La valutazione attribuita alla sostenibilità dell'attuazione del PAT è negativa. Ma lo sarebbe in maniera molto più pesante se non fossero sopravvalutate azioni palliative come rimboschimento/rinaturalizzazione di sparute porzioni di territorio a fronte di una evidente sottovalutazione dell'urbanizzazione di porzioni di territorio valutabili in milioni di metri quadrati (vedi osservazione n° 7)

### 1.4 Biosfera

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III</i>	<i>da pag. 160 a pag 169</i>
	<i>parte IV</i>	<i>da pag. 38 a pag. 41</i>
	<i>parte V</i>	<i>da pag. 110 a pag. 112</i>
	<i>Norme Tecniche</i>	<i>art, 12, 39, 53</i>
	<i>Tavole</i>	<i>1 Carta dei Vincoli,</i> <i>2 Carta delle Invarianti,</i> <i>4 Carta delle Trasformabilità</i>

L'analisi rileva come le aree naturali siano scarse, ridotte e frammentate. Da un confronto tra le NT e la cartografia di progetto non risulta il recepimento delle norme del PAQE relativamente al Piano di Valorizzazione Ambientale e Ambito del Tione ed al Parco delle Colline Moreniche. I documenti citati non richiamano, infatti, espressamente il piano d'area

### 1.5 Paesaggio

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III</i>	<i>da pag. 196 a pag 197</i>
	<i>parte IV</i>	<i>da pag. 41 a pag. 44</i>
	<i>parte V</i>	<i>da pag. 113 a pag. 114</i>

Anche per questa componente si evidenziano delle fugaci menzioni all'ambito Tione ed al Parco delle Colline Moreniche considerati recepiti ma non più citati nelle azioni di perseguimento della sostenibilità. L'impatto del PAT se correttamente valutato risulterebbe molto più negativo.

### 1.6 Popolazione e sistema economico

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III</i>	<i>da pag. 198 a pag 226</i>
	<i>parte IV</i>	<i>da pag. 45 a pag. 47</i>
	<i>parte V</i>	<i>da pag. 115 a pag. 117</i>

Relativamente alla popolazione le analisi si basano su dati vecchi di almeno 4 anni e con trend superati. E', comunque, verificato che l'aumento di popolazione comporta un aumento dell'edilizia e del traffico, caratterizzato da mobilità individuale. Le analisi sulla situazione socio-economica e soprattutto occupazionale si basano su dati pre crisi, quindi attualmente non più attendibili, con un unico accenno alla modificata congiuntura economica.. Dai dati del 2008 si ricava un aumento di produzione pro capite di rifiuti.

### 1.7 Viabilità ed infrastrutture

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III</i>	<i>da pag. 227 a pag 251</i>
	<i>parte IV</i>	<i>da pag. 52 a pag. 55</i>
	<i>parte V</i>	<i>da pag. 118 a pag. 119</i>

La conclusione di un apporto favorevole del PAT alla viabilità deriva dall'omessa valutazione degli apporti conseguenti alla nuova edificazione prevista, alla realizzazione delle nuove tangenziali e ad una eccessiva sopravvalutazione del fallimentare esperimento della linea 33 e delle proprietà taumaturgiche delle piste ciclabili per la riduzione del traffico.

#### 1.8 Sostenibilità complessiva

Riferimenti	Rapporto Ambientale parte V da pag. 120 a pag 129 Relazione da pag. 54 a pag. 55
-------------	---

La valutazione conclusiva sugli effetti del piano, attribuita dai documenti citati, risulta incoerente ed omissiva rispetto ai dati e alle analisi fornite. E' evidente che per alcuni comparti (ad esempio aria, acqua e suolo) la realizzazione del PAT è addirittura peggiorativa, se valutata con criteri oggettivi.

La stessa VAS nelle conclusioni sostiene che un territorio che consuma 3,6 volte le risorse che produce comporta che "la valutazione preventiva della sostenibilità del territorio sia negativa nel senso che l'attuale situazione di consumo delle risorse non appare sostenibile sul lungo periodo". La valutazione ambientale che emerge, tuttavia, sembra costruita per raggiungere risultati prefissati, incompatibili con gli obiettivi ambientali di sostenibilità prevista dal PAT stesso e dalla normativa regionale e nazionale di riferimento.

Le conclusioni e le valutazioni espresse dai progettisti risultano fondate esclusivamente su parametri soggettivi finalizzate allo scopo e non sull'analisi oggettiva dei risultati.

#### Richiesta:

Aggiornare tutte le analisi con dati attendibili e fondati sull'attuale situazione socio-economica. Ricalcolare sulla base della necessaria oggettività la sostenibilità delle azioni da intraprendere ed eventualmente modificarle. Fornire giudizi (numerici) sulla sostenibilità coerenti con i giudizi qualitativi forniti, che risultano negativi.

#### Osservazione n°6: Determinazione aree potenzialmente trasformabili

Riferimenti	Allegato alle NT, Ambiti Territoriali Omogenei Tavola 4 Carta delle Trasformabilità
-------------	--

L'allegato ATO quantifica le aree potenzialmente trasformabili in mq 1.709.951 mentre la Carta delle Trasformabilità evidenzia come siano interessati dalle linee di sviluppo prevalente oltre mq 2.800.000.

ATO	Aree potenzialmente trasformabili	Carta trasformabilità zone bianche (misurate graficamente)
1A	244.302	1.036.290
1B	258.831	404.573
1C	99.273	197.703
2°	352.767	388.299
2B	156.506	194.631
2C	0	0
2D	29.448	29.448
3A	196.264	196.264

3B	372.560	372.560
<b>Totale</b>	<b>1.709.951</b>	<b>2.818.768</b>

Pur considerando che alla SAT vadano aggiunti mq 132.006 per le necessarie urbanizzazioni d'obbligo, si ritiene che la superficie potenzialmente edificabile sia sproporzionata.

Si deve considerare, invece, che la superficie prevista dal PAT va a sommarsi ai residui del PRG che ammontano a mq 466.552,75.

#### **Richiesta:**

Ritenendo che nel processo di espansione edilizia non possa essere coinvolta una simile estensione di territorio e considerando che la componente suolo presenta la valutazione di sostenibilità più negativa, nonostante nel calcolo si tenga erroneamente conto solo della SAU trasformabile, si chiede una riduzione drastica della superficie agricola da edificare sulla base dell'attuale situazione socio-economica in considerazione anche del modello di sviluppo che l'Amministrazione intende dichiarare.

#### **Osservazione n°7: Sostenibilità del piano in relazione alla componente consumo del suolo**

<i>Riferimenti</i>	<i>Rapporto Ambientale parte III da pag. 94 a pag 137</i> <i>parte IV da pag. 30 a pag. 34</i> <i>parte V da pag. 104 a pag. 105</i> <i>art. 31, LRV 11/2004</i>
--------------------	---

Le valutazioni ambientali effettuate, in particolar modo relative al consumo del suolo, omettono completamente di considerare l'impatto dell'edificabilità residua prevista dal previgente PRG nonché del consumo del suolo derivante dagli standard e dalla viabilità, correlati alla SAT.

In sostanza, la VAS risulta parziale perché non considera il consumo del suolo obbligatoriamente correlato alla previsione di sviluppo (standard e viabilità) ed a quello relativo al PRG. Stimando, in difetto, il potenziale effetto di tali componenti risultano non considerati ovvero 525.842 mq (superfici edificabili da PRG comprensivi di standard) e 132.006 mq (standard relativi ai carichi insediativi del PAT). **In totale sono ignorati dalla VAS almeno 716.777 mq di suolo potenzialmente trasformabile su un totale di 1.110.613 mq. La VAS tiene conto del 37 % del suolo oggetto di trasformazione.**

#### **Richiesta:**

I dati utilizzati sono fuorvianti rispetto alla percezione reale e sociale della trasformabilità globale del territorio e degli effetti conseguenti: è indispensabile una profonda revisione della base di calcolo dell'impatto ambientale.

#### **Osservazione n°8: Dinamiche di variazione della popolazione**

<i>Riferimenti</i>	<i>Art. 31, comma 7, L.R.V. 11/2004</i> <i>Relazione tecnica da pag. 14 a pag 18, da pag 61 a pag 62</i> <i>Rapporto Ambientale parte IV da pag. 16 a pag 17</i>
--------------------	--

La L.R. 11/2004 prevede che il "dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso."

I dati demografici utilizzati e le stime effettuate sono viziate poiché prendono come riferimento il periodo 2001-2011 che risulta fuorviante perché precedente all'attuale fase di crisi economica e del settore edilizio. Infatti, nel biennio 2011-2013, l'ISTAT registra nel Comune di Sona un decremento del 2,53 % della popolazione, in termini assoluti una diminuzione di 406 unità.

**I dati utilizzati non risultano quindi attuali e corrispondenti alla percezione reale e sociale, sulla quale costruire e progettare il Nuovo Modello Sociale del Comune di Sona per i prossimi anni.**

**Richiesta:**

Alla luce di quanto evidenziato si richiede una profonda revisione dello studio demografico.

**Osservazione n°9: Determinazione del dimensionamento delle aree residenziali**

Riferimenti	Art. 31, comma 7, L.R.V. 11/2004 Relazione tecnica da pag. 14 a pag 18, da pag 60 a pag 62
-------------	---

La L.R. 11/2004 prevede che il "dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso."

Pur considerando che nel calcolo della SAU sono espressamente escluse le trasformazioni previste dal P.R.G., risulta evidente che la quantificazione dei volumi destinati all'espansione delle aree residenziali deve essere omogenea alla stima di crescita demografica (3000 ab.)

Tuttavia, complessivamente il PAT prevede un carico volumetrico di 654.393 mc (593.217 mc da PAT e 141.176 mc da PRG). **Adottando il medesimo indice volumetrico per ogni abitante (150 mc), risulta previsto un incremento di 4362 abitanti in 10 anni: più di 1000 unità rispetto alla stima enunciata.**

**Richiesta:**

Alla luce dell'evidente incoerenza fondata su dati imprecisi e non attuali, si chiede una profonda revisione del carico volumetrico complessivo aderente quantomeno alle stime di crescita enunciate.

**Osservazione n°10: Omessa partecipazione al procedimento.**

Riferimenti	Rapporto Ambientale, P.I \ pag.6 \ Cap.1 P.V \ pag.96 \ Cap.5 Rapporto Preliminare
-------------	--

Dai principi e dagli obiettivi della normativa nazionale e regionale di settore, esplicitamente richiamati nei documenti preliminari del piano è ribadita la necessità di coinvolgimento e partecipazione di più soggetti (popolazione, stakeholder) in ogni fase del piano. Sul punto il rapporto ambientale dichiara che "sulla base delle consultazioni effettuate non sono emerse particolari criticità o proposte da parte dei cittadini e dai portatori di interesse tali da poter definire ragionevoli opzioni alternative". Quanto dichiarato in tali documenti risulta falso e contraddittorio data la mancata concertazione e la totale inadeguatezza nel coinvolgimento della popolazione nella stesura del documento di piano in tutte le sue fasi preliminari, di studio e di stesura.

A titolo esemplificativo giova sottolineare che non è disponibile nemmeno l'elenco dei potenziali stakeholder.

La programmazione pianificatoria del territorio ha subito negli ultimi anni una profonda trasformazione legislativa che non può essere regolata dalla vecchie logiche di appartenenza.

**Richiesta:** Rivedere il procedimento adottivo creando le necessarie occasioni per permettere la partecipazione della popolazione nella necessaria revisione decisionale del P.A.T.

**Osservazione n°11: Omessa integrazione della pianificazione sovraordinata [PAQE-Parco colline Moreniche].**

Riferimenti	Rapporto Ambientale, P.V \ pag.68 \ Cap.4.2 e s.s. Norme Tecniche Attuative, Capo II \ art. 27
-------------	---

Si pone all'attenzione che, come da normativa, i piani subordinati devono acquisire la pianificazione sovraordinata e inserirla nella propria documentazione tecnica e cartografica. Questo piano prende in considerazione i piani sovralocali [come P.T.C.P., P.A.Q.E.] citandoli, ma

non inserendoli in tutte le loro parti all'interno del documento. Si cita il caso specifico del P.A.Q.E. del quale è stata inserita la perimetrazione senza però riportare le attenzioni e le norme legate al Parco delle Colline Moreniche che il documento individua.

L'omissione si ripercuote anche nella valutazione di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata: il giudizio fornito è positivo, sulla base dell'adeguamento già previsto dal P.R.G., che tuttavia non integrava pienamente le tutele e le pianificazioni previste da P.A.Q.E. e P.T.R.C..

**Richiesta:**

Sostanziale revisione delle norme tecniche e della cartografia in ossequio alle prescrizioni alla pianificazione sovraordinata.

**Osservazione n°12: Previsioni densità edificatoria.**

Riferimenti	Relazione tecnica da pag 62 a pag 63
-------------	--------------------------------------

Il dimensionamento del P.A.T. nei singoli ATO prevede, complessivamente, che il carico insediativo aggiuntivo per il comparto residenziale attinga al 50% della disponibilità della S.A.U. ovvero 226.382mq. Considerando che su tali superfici la stima di incremento demografico porterà a quantificare una volumetria di 412.500mc, risulta un l'Indice di Edificabilità Fondiaria (If) pari a 1,822mc/mq.

La comparazione del medesimo indice relativo al P.R.G. previgente (0,9mc/mq) evidenzia l'eccessivo e sproporzionato carico volumetrico previsto dal P.A.T.

**Richiesta:** Riconsiderazione del carico volumetrico insediativo sul territorio anche alla luce delle forviante stime di crescita demografica già evidenziate.

**Osservazione n° 13: Localizzazione opere pubbliche**

Riferimenti	Carta delle fragilità Norme tecniche art. 40 Rapporto ambiente parte IV pag. 62
-------------	---

Relativamente alle opere pubbliche derivanti da accordi di programma (isola ecologica di Sona e S. Giorgio) e alla programmata edificazione di un polo scolastico per Sona, S.Giorgio e Palazzolo in zona Valle di Sona si rileva che i siti individuati risultano inidonei. Si tratta infatti di un'area con rilevanti problematiche idrogeologiche, note a tutti gli abitanti della zona, che emergono anche dalla documentazione tecnica dello stesso Rapporto Ambientale (zona classificata a condizione 3 "Aree con soggiacenza limitata della falda freatica".)

**Richiesta**

Si chiede di riconsiderare la localizzazione delle opere pubbliche citate alla luce delle problematiche costruttive e dei rilevanti costi aggiuntivi che ne derivano. Si chiede di considerare anche l'inopportunità di costruire infrastrutture pubbliche in zone a rischio di dissesto idrogeologico che, almeno in via ipotetica, possono costituire un pericolo per l'incolumità degli abitanti.

**Osservazione n° 14: Valutazione coerenza interna.**

Riferimenti	Rapporto ambiente parte IV da pag 56 a pag. 62
-------------	--

Alla luce degli obiettivi attribuiti al PAT e dalle azioni proposte per il loro perseguimento, si evidenzia che la coerenza proclamata non risulta dimostrata concretamente (ad esempio per le matrici aria, acqua e suolo).

Si rileva, infatti, che problemi ecologici, come la bonifica dell'impianto Sun Oil e la messa in sicurezza della discarica di Ca' di Capri, non possono essere risolti con una "non valutazione" e "non previsione" di intervento come se tali criticità non esistessero.

Eliminare i problemi per non farli pesare sulla valutazione finale del piano è quantomeno capzioso. Le medesime censure sono volte all'attività di golf a Corte Guastalla che è resa sostenibile solo a fronte di mitigazioni e compensazioni ambientali non meglio specificate.

**Richiesta:**

Come già rilevato per la sostenibilità anche la valutazione di coerenza interna denota inattendibilità poiché unicamente volta al raggiungimento di una valutazione positiva teorica. Le mitigazioni previste (se vi sono) non sono infatti tangibili. Si chiede una sostanziale, reale e trasparente revisione di tale procedura.

**Osservazione n° 15 : Individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado**

Riferimenti	Relazione Agronomica Art. 44 delle Norme tecniche di Attuazione Carta delle trasformabilità
-------------	---

Il PAT sembra assegnare ad ogni insediamento di allevamento, indistintamente e senza reali differenziazioni, la qualifica di elemento detrattore. Ciò avviene anche per allevamenti situati in contesti puramente agricoli ed in rispetto delle prescritte distanze dai centri abitati. Inoltre, la ricognizione effettuata non risulta attuale poiché alcune attività sono già state dismesse.

**Richiesta:**

Si reputa necessario aggiornare la ricognizione degli allevamenti, introducendo una profonda revisione della classificazione degli stessi e diversificando il carattere detrattivo in funzione del reale impatto sull'ambiente.

Il Consigliere, capogruppo Nuove  
Prospettive e Partito Democratico,  
Enrico Cordioli

