



**COMUNE DI SAN BONIFACIO**  
**Provincia di Verona**

**PI**

**LR 23 Aprile 2004 n.11**

**AA R**

**1**

**PI 2017/1**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Analisi agronomico-ambientali**

#### ***Relazione agronomica***

**ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI  
ACCOLTE DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 53 del 18.12.2017**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 15 del 24.03.2018**

#### **Analisi agronomiche ed ambientali**

Dott. Nat. Giacomo De Franceschi

Collaboratori:  
Dott. PhD Michele Cordioli

**Marzo 2018**

**Il Progettista Urbanista:**

**Arch. Valentino Gomitolo**

**Il Sindaco:**

**Il Dirigente:**

**Il Responsabile del Procedimento:**

**Il Segretario Comunale:**



Studio Benincà  
Associazione tra professionisti



## SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. Ambiti delle aziende agricole esistenti.....	4
3. Consumo di S.A.U. ....	6
4. Verifica di compatibilità degli interventi del PI con gli allevamenti intensivi .....	8
5. Invarianti di natura agricola ed ambientale.....	10
6. Rete ecologica comunale e aree di compensazione e riordino ambientale .....	11



## 1. PREMESSA

In seguito ad incarico ricevuto, lo scrivente studio ha predisposto la presente relazione che include l'esito delle analisi agronomiche condotte in sede di Piano degli Interventi (P.I.) relative al Comune di San Bonifacio (VR), di cui all'*art. 43 – Tutela del territorio agricolo* della LR 11/2004 con particolare riferimento alla trattazione delle zone agricole e della rete ecologica, con approfondimenti e studi specifici a scala di maggior dettaglio effettuati con il censimento delle aziende agricole esistenti e la classificazione degli allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della DGR 856/2012 nonché il resoconto del consumo di SAU determinato dalla attuazione delle azioni del P.I..

Gli elaborati delle analisi agronomico-ambientali a supporto del P.I. comprendono:

- Elaborato AAR1: Relazione agronomica;
- Elaborato AAR2: Elenco delle aziende agricole per mappale catastale;
- Elaborato AAR3: Schedatura edifici non più funzionali al fondo agricolo (n. 1 e 2)
- Elaborato AAR4.a: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato E (DGR 1400/2017)
- Elaborato AAR4.b: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A – allegato tecnico-cartografico (DGR 1400/2017)
  
- Elaborato AAT1: Ambiti delle aziende agricole - Valutazione delle dimensioni aziendali;
- Elaborato AAT2: Superficie agricola utilizzata (SAU) - Consumo di SAU determinato dalle azioni del PI
- Elaborato AAT3: Allevamenti intensivi (DGR 856/2012);
- Elaborato AAT4: Invarianti di natura agricola ed ambientale;
- Elaborato AAT5: Rete ecologica comunale e aree di compensazione e riordino ambientale

## 2. AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI

L'obiettivo della rappresentazione cartografica delle aziende agricole riportata dell'elaborato *AAT1: Ambiti delle aziende agricole - Valutazione in base alle dimensioni aziendali* è quello di focalizzare in primo luogo gli ambiti dove la funzione produttiva agricola manifesta caratteristiche di continuità e di integrità della maglia poderale. Tale elaborazione consente inoltre di delimitare le aree dove la struttura produttiva agricola risulta in parte o totalmente compromessa ed i fenomeni di disattivazione del tessuto primario hanno portato alla scomparsa delle unità produttive. Queste indicazioni perseguono lo scopo di contribuire ad orientare correttamente le scelte urbanistiche, in modo da evitare, per quanto possibile, di introdurre elementi di competizione tra sistemi urbano e rurale. L'elaborazione è stata ottenuta attraverso il *linkage* tra i dati sulle aziende agricole ed i terreni in conduzione forniti nell' Ottobre 2017 dalla Regione Veneto – Settore Primario, ed i limiti geografici di particella catastale forniti dal Catasto in formato *.cxf*.

L'elaborato *AAR2: Elenco delle aziende agricole per mappale catastale* riporta l'elenco completo delle aziende agricole per ciascuna particella catastale del Comune di San Bonifacio.

Gli interventi del PI che interessano ambiti delle aziende agricole sono:

- **Intervento n.5:** interessa un'area legata ad un'azienda agricola di dimensioni medio-piccole (1-5 ha), attualmente destinata a seminativo, prevede una trasformazione da zona agricola a zona B;
- **Intervento n.18:** interessa un'area legata ad un'azienda agricola di dimensioni grandi (>25 ha), attualmente destinata a vigneto, prevede una trasformazione da zona agricola a zona C1;
- **Intervento n.37:** interessa un'area legata ad un'azienda agricola di dimensioni medio-piccole (1-5 ha), attualmente destinata a colture in serra, prevede una trasformazione da zona agricola a zona C1;
- **Intervento n.40:** interessa un'area legata ad un'azienda agricola di dimensioni medie (5-15 ha), attualmente destinata a seminativo, prevede una trasformazione da zona C1s a zona C1e;
- **Interventi M e G ed N:** interessano aree legate ad aziende agricole di dimensioni medie (5-15 ha), prevedono il ripristino della zonizzazione agricola;
- **Intervento E:** interessa un'area legata ad un'azienda agricola di dimensioni medio-piccole (1-5 ha), attualmente destinata a seminativo, prevede una trasformazione da zona C2s a zona verde pubblico.

Nel complesso, gli interventi previsti dal PI non avranno un impatto rilevante sul tessuto produttivo primario del comune di San Bonifacio. Si sottolinea che alcuni interventi sono volti a ripristinare la destinazione d'uso agricola.

*Interventi del PI entro gli ambiti delle aziende agricole*





### 3. CONSUMO DI S.A.U.

L'analisi cartografica dell'elaborato AAT2: *Superficie agricola utilizzata (SAU) – Consumo di SAU determinato dagli interventi di PI* è stata predisposta ai fini di definire il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU) determinato dagli interventi individuati nel PI.

Il calcolo della SAU trasformata è stato eseguito con i seguenti criteri previsti dalla L.R. 11/2004 (nello specifico DGR 3650 del 25 Novembre 2008):

- gli interventi che ricadono in aree della programmazione vigente (ZTO A, B, C, D, F) non determinano un reale consumo di SAU;
- gli altri interventi, che prevedono una trasformazione del territorio in aree non previste dalla pianificazione previgente (PRG) e che ricadono entro i limiti geografici della SAU definita dal PAT, consumano SAU;
- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate possono essere ricollocate sul territorio comunale e sono escluse dalla quantità di SAU trasformabile.

Il bilancio complessivo del **consumo di SAU** degli interventi del P.I. è pari a **29'868 mq**. La quantità massima di **SAU trasformabile** secondo il P.A.T. approvato è pari a **272'481 mq**, pertanto a seguito degli interventi previsti dal P.I. in oggetto, il valore della **SAU comunale trasformabile ancora disponibile** si riduce a **242'613 mq**.

Alcuni interventi del P.I., pur rappresentando trasformazioni urbanistiche che potenzialmente determinano il consumo di SAU (caso b sopra esposto), non si sovrappongono alla SAU definita dal PAT e pertanto determinano un reale consumo di SAU pari a zero.

Alcuni interventi di P.I. prevedono il ripristino della classificazione a ZTO E agricola in aree precedentemente classificate dal PRG come ZTO F per servizi o ZTO D. Tali superfici sono state conteggiate come **SAU ricollocabile** (ultimo punto, articolo 2, allegato A alla DGR 3650/2008) ed interessano complessivamente una superficie di **47'072 mq**.

*Consumo di SAU determinato dagli interventi di PI*

ID	Descrizione intervento	Può determinare consumo di SAU?	SAU consumata (mq)	SAU ricollocabile (mq) *
3	da zona agricola a Bf	si	211	
4	da zona agricola a Bf	si	2'072	
5	da zona agricola a Bf	si	934	
6	da zona agricola a Bf	si	0	
7	zona D3 da riqualificare	si	0	
8	da zona agricola a Bf	si	117	
9	da zona C1s a zona C1e	no		
10	Da zona agricola a zona Bf	si	32	
11	da zona C1 a Bf	si	0	
13	da zona C2 a C1	no		
15	da zona agricola a C1	si	1'638	
17	da zona C1s a zona C1e	no		
18	da zona agricola a C1 e verde privato	si	2'830	
19	da zona agricola a C1	si	2'317	
21	edificio non più funzionale	no		
22	edificio non più funzionale	no		
27	da zona agricola a Bf	si	635	
32	da zona agricola a Bf	si	2'023	
29	attività produttiva fuori zona con ampliamento	si	2'530	
36	da zona agricola a Bf	si	764	
37	da zona agricola a C1	si		
39	da zona agricola a attività produttiva in zona impropria	no		
40	da zona C1s a zona C1e	no		
A	Da zona C2, F, viabilità a zona F e verde	no		
B	Da zona C2 a zona F e verde	no		
C	Da zona verde pubblico e zona F a zona F istruzione	no		
D	Da zona F a zona F per istruzione	no		
E	da zona C, parcheggio e verde a zona F verde pubblico	no	13'766	
F	Da zona F a zona F con PUA	no		
G	da zona F sportiva a zona agricola	no		19'580
H	da zona agricola a zona Bf	si	0	
L	da zona F a zona agricola	no		9'372
M	da zona D2 a zona agricola	no		14'120
N	da Corte Rurale a zona agricola	no		

SAU comunale definita dal PAT (mq)	23'289'000
Limite alla SAU trasformabile definito dal PAT (mq)	272'481

Consumo di SAU determinato dal PI n.1 (mq)	29'868
SAU trasformabile residua a seguito del PI n.1 (mq)	242'613
SAU ricollocabile* a seguito del PI n.1 (mq)	43'072

\* ultimo punto, art. 2, DGR 3650/2008



#### 4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DEL PI CON GLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Nell'elaborato *AAT3: Allevamenti intensivi – Fasce di rispetto* è stata verificata la compatibilità urbanistica degli accordi previsti dal P.I. in relazione agli allevamenti zootecnici intensivi e alle relative fasce di rispetto ai sensi della DGR 856/2012.

La normativa regionale prevede infatti che gli allevamenti zootecnici intensivi generino una serie di fasce di rispetto reciproco rispetto ai centri abitati, alle residenze sparse ed ai limiti della zona E agricola. L'ampiezza delle fasce di rispetto viene determinata sulla base del peso vivo allevato e di un punteggio determinato in funzione delle tecniche di allevamento e di gestione delle deiezioni utilizzate.

La definizione delle fasce di rispetto degli allevamenti è stata effettuata in coerenza con la DGR 856/2012 utilizzando i dati derivanti dalle analisi agronomiche del PAT vigente.

Soltanto per l'allevamento di tacchini 069VR013 è stato condotto un approfondimento che ha portato alla riduzione delle fasce di rispetto a seguito di sostituzione delle coperture in eternit presenti al tempo del PAT con nuove coperture a pannelli *sanwich* isolanti (così come da accordo tra l'amministrazione comunale e l'allevatore), il che determina un punteggio migliore sulla base delle indicazioni della DGR 856/2012.

E' stato inoltre eliminato dalle sorgenti di vincolo l'allevamento 069VR004, sulla base dell'impegnativa n. 5273/6.9 del 15/02/2017 approvata con DGC 31/2017 con la quale la proprietà si è impegnata all'immediata dismissione dello stesso e cessazione dell'attività.

Sarà compito di uno specifico PI tematico la rilevazione delle condizioni attuali di ciascuna struttura produttiva mediante sopralluogo, analisi cartografiche di dettaglio e utilizzo di dati aggiornati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, dall'U.L.S.S. competente e dal Centro Regionale Epidemiologia Veterinaria (C.R.E.V.).

La Tabella 1 seguente riporta l'ampiezza delle fasce di rispetto risultanti per gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Dall'analisi della tavola *AAT2* risulta una sovrapposizione tra gli interventi di PI n. E, G, I, M e 22. Gli interventi G, I ed M prevedono il ripristino della destinazione agricola. L'intervento 22 riguarda il riconoscimento della non più funzionalità di un edificio. Per l'intervento E, che riguarda un cambio di zona da C2 a F verde pubblico, in sede di attuazione del Piano andrà verificata l'effettiva compatibilità urbanistica degli interventi e l'effettiva esistenza dell'attività di allevamento.

*Tabella 1 - Criteri per la definizione delle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi*

Codice allevamento	Indirizzo	Specie allevate	Classe dimensionale	Punteggio totale	Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola	Distanze minime da residenze civili sparse	Distanze minime da residenze civili concentrate
069VR003	GIOVANNI XIII	Tacchini	2	0-30	200	100	200
069VR005-6	LOBBIA	Tacchini	2	0-30	200	100	200
069VR005-7	LOBBIA 80	Tacchini	2	31-60	300	150	250
069VR007	CORTE BOSCO 30	Tacchini	2	0-30	200	100	200
069VR008	CASOTTI TAMAGNO 201	Tacchini	3	31-60	500	200	400
069VR010	SAN VITO 11	Bovini da carne	1	0-30	100	50	100
069VR011	BORINA 209 D	Tacchini	2	31-60	300	150	250
069VR012-16	CORTE BOSCO 30/E	Tacchini	2	31-60	300	150	250
069VR012-17	CORTE BOSCO 30/E	Tacchini	2	31-60	300	150	250
069VR013	VILLABELLA 88 A	Tacchini	2	0-30	200	100	200
069VR014	SAN VITO 15	Avicoli carne	2	31-60	300	150	250
069VR015	VILLABELLA	Avicoli carne	1	>60	200	100	200
069VR016	OFFIA 4/B	Avicoli carne	1	0-30	100	50	100
069VR036-24	VALFONDA 8	Bovini da carne	2	0-30	200	100	200
069VR036-25	VALFONDA 8	Bovini da carne	1	0-30	100	50	100
069VR055	OFFIA 93	Avicoli carne	2	0-30	200	100	200
069VR059-20	LOC. PREOLINA	Avicoli carne	3	31-60	500	200	400
069VR059-21	LOC. PREOLINA	Avicoli carne	2	>60	400	200	300
069VR101	BIACCHE 61	Tacchini	2	>60	400	200	300
069VR152	CAO DI LA'	Tacchini	3	0-30	300	150	300
069VR176	S.VITO 11	Bovini da carne	1	31-60	150	75	150

## 5. INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA ED AMBIENTALE

L'elaborato AAT4: *Invarianti di natura agricola ed ambientale* rappresenta gli elementi di pregio paesaggistico ed ambientale, quali aree arboreo-arbustive significative con superficie > 2000 mq, siepi e filari di maggior rilievo in ambiente agricolo, specchi lacustri ed aree di produzione D.O.C. dell'Arcole, del Soave e del Garda.

Le aree arboreo-arbustive con superficie > 2000 mq, le siepi e filari e gli specchi lacustri sono stati individuati a partire dalla cartografia del quadro conoscitivo del PAT, opportunamente aggiornata sulla base delle più recenti foto aeree e satellitari disponibili e della carta tecnica regionale in scala 1:5.000. In particolare:

- sono state eliminate alcune aree boscate definite dal PAT (nell'area del parcheggio dell'A4 all'estremo nord-est e lungo l'Alpone nella zona sud) nelle quali si è accertata l'assenza di vegetazione boschiva e sono state aggiunte alcune aree arboreo-arbustive rilevate da foto aerea;
- è stato eliminato lo specchio lacuale ricadente entro il Parco Acquatico Villabella, oggetto peraltro di riduzione di superficie in anni recenti;
- sono stati eliminati alcuni filari e siepi non più rilevabili da foto aerea e sono stati aggiunti altri filari o siepi minori presenti ai bordi degli appezzamenti agricoli.

La tabella seguente riassume il bilancio complessivo delle modifiche cartografiche introdotte, che si può considerare positivo.

Invariante	PAT	PI
Specchi lacuali (ha)	21.21	19.56
Zone arboreo-arbustive (ha)	6.79	7.48
Siepi e filari (km)	23.80	35.65

Nessun intervento di P.I. interessa gli specchi lacuali o le superfici a bosco individuate.

Gli interventi E ed L interessano siepi e filari alberati. In base alle Norme Tecniche di piano *"Il PI [...] prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo eventuali interventi di sostituzione devono essere autorizzati dal Settore Ambiente del Comune e devono essere previste misure di compensazione nella misura di 1 a 2"*.

Le invarianti agricolo-produttive relative agli ambiti di produzione D.O.C. dell'Arcole, del Soave e del Garda sono state definite sulla base dei dati vettoriali forniti dalla Regione Veneto – U.O. Sviluppo Economico, adeguati al confine comunale aggiornato.

## 6. RETE ECOLOGICA COMUNALE E AREE DI COMPENSAZIONE E RIORDINO AMBIENTALE

L'elaborato *AAT5: Rete ecologica comunale e aree di compensazione e riordino ambientale* rappresenta la rete ecologica del comune di San Bonifacio e le aree del territorio da destinare ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale e riordino del territorio agricolo.

### Rete ecologica

La rete ecologica del PAT era già adeguata alla rete ecologica prevista dal PTCP di Verona approvato nel 2015.

In sede di PI si è provveduto ad un adeguamento dei confini degli ambiti a scala di maggior dettaglio sulla base della CTR 1:5'000 e delle foto aeree aggiornate. In particolare la revisione ha riguardato:

- un leggero restringimento del corridoio ecologico previsto dal PTCP nell'area a nord corrispondente al casello autostradale e infrastrutture annesse;
- un allargamento del medesimo corridoio nella zona di campagna ad est del Torrente Alpone, in allineamento ai limiti degli appezzamenti agricoli;
- un incremento delle superfici dell'area di connessione naturalistica al confine est;
- l'eliminazione dell'isola ad elevata naturalità corrispondente allo specchio d'acqua ora ricompreso nel Parco Acquatico Villabella.

La tabella seguente fornisce il dettaglio delle superfici complessive comunali della rete ecologica previste dal PTCP, dalla rete ecologica del PAT e dalla rete ecologica del PI.

Elemento della rete	PTCP (ha)	PAT (ha)	PI (ha)
Corridoi ecologici	370.46	361.67	388.56
Isole ad elevata naturalità	0.00	21.21	20.08
Aree di connessione naturalistica	0.00	408.52	416.47
TOTALE	370.46	791.40	825.23

Nel complesso il PI ha operato un aumento delle superfici oggetto di tutela entro il territorio comunale, per una superficie aggiuntiva pari a circa 33.8 ettari.

Tutti gli interventi del PI rimangono esterni agli ambiti della rete ecologica comunale così definita, ed eccezione dell'intervento N che riguarda tuttavia il ripristino della zonizzazione agricola in una corte rurale.

### Aree per la compensazione ed il riordino del territorio agricolo

Le aree per la compensazione ambientale sono state identificate in coerenza con le Norme del PI, che prevedono la definizione di ambiti per la riqualificazione e riduzione dell'impatto acustico ed atmosferico, nonché interventi di riordino del territorio agricolo.



Le aree individuate nella tavola AA T5 comprendono le seguenti porzioni di territorio:

- l'area del Parco Campagna, specificamente individuata dal PAT quale ambito complementare alla rete ecologica, in cui si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale;
- una fascia di 10 m dall'alveo dei principali fiumi vincolati del territorio;
- una fascia di 10 m dalle principali infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti;
- una fascia di 10 m dalle principali infrastrutture stradali di progetto (sistema tangenziali venete e strada Porcilana);
- una fascia di 30 m dal tracciato alternativo di progetto della linea ferroviaria TAV.

Nel complesso è stata identificata una superficie territoriale in cui favorire la realizzazione di interventi di compensazione e mitigazione ambientale pari a 543.2 ha.

Sono state infine definite quali aree per il riordino del territorio agricolo le porzioni di territorio circostanti gli allevamenti zootecnici intensivi precedentemente classificati, gli ambiti incongrui identificati dal PAT ed altri elementi produttivi di degrado inseriti nel contesto agricolo. In queste aree si potrà prevedere l'impianto di siepi, filari alberati o altre opere a verde con l'obiettivo di mitigare gli impatti sul paesaggio e sulla qualità dell'aria delle strutture produttive.

La superficie complessiva delle aree individuate ammonta a 44.8 ha.