

## RELAZIONE DI PROGETTO

---



**COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE**  
PROVINCIA DI VERONA

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

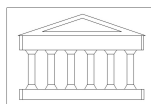
Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

## RELAZIONE DI PROGETTO

Adottato con D.C.C. n. 26 in data 3 agosto 2012

Approvato in sede di Conferenza dei Servizi

Sindaco	<i>dott. Carlo Tessari</i>
Segretario Comunale	<i>dott. Giorgio Consolaro</i>
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata	<i>dott. Giorgio Consolaro</i>
Regione Veneto - Direzione Urbanistica	<i>(Art. 15 L. R. n. 11/2004)</i>



**GIORGIO FORTI ARCHITETTO**  
via Girolamo dai Libri n. 28 – 37131 Verona (VR)  
telefono 045 521852 – email: [architetto@giorgioforti.191.it](mailto:architetto@giorgioforti.191.it)



## INDICE

<b>1. SINTESI DELLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI RICONTRATE SUL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. SOSTENIBILITÀ DEI CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>5</b>
<b>3. SUDDIVISIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO) DEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>9</b>
ATO 1 - MONTEFORTE D'ALPONE CAPOLUOGO.....	11
ATO 2 – BROGNOLIGO E COSTALUNGA.....	11
ATO 3 – COSTALUNGA ZONA INDUSTRIALE .....	11
ATO 4 – SARMAZZA .....	12
ATO 5 – COLLINA NORD.....	12
ATO 6 – COLLINA SUD .....	12
ATO 7 – PIANURA OCCIDENTALE .....	12
ATO 8 – PIANURA ORIENTALE .....	12
ATO 9 – TORRENTE ALPONE.....	13
<b>4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI STRATEGICI PREVISTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO).....</b>	<b>14</b>
<b>5. CRITERI DI REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT).....</b>	<b>16</b>
5.1 Perequazione urbanistica.....	16
5.2 Compensazione urbanistica .....	18
5.3 Credito edilizio .....	19
<b>6. ZONE AGRICOLE. LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA.....</b>	<b>20</b>
<b>7. AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA. CENTRI STORICI. EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE, PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE E CONTESTO FIGURATIVO.....</b>	<b>21</b>
<b>8. TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'ESISTENTE, CONDIZIONI PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE E PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE. LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE .....</b>	<b>22</b>
<b>9. ATTIVITÀ PRODUTTIVE. INTERVENTI PER LA DISMISSIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....</b>	<b>23</b>
<b>10. VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT), IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) .</b>	<b>24</b>
<b>11. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT).....</b>	<b>25</b>
11.1 Verifica del dimensionamento. Quadro generale e per A.T.O. ....	25
11.1 25	
11.1 Servizi ed attrezzature di interesse comune.....	29
<b>12. CONCLUSIONI.....</b>	<b>30</b>

**Relazione di progetto che esponga la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).**

(L.R. n. 11/2004, Art. 13 e D.G.R. n. 3178/2004, lett. g)

## 1. Sintesi delle problematiche ambientali riscontrate sul territorio comunale

Citiamo dagli esiti delle indagini condotte in sede di Valutazione Ambientale Strategica:

1. Nel Comune di Monteforte d'Alpone non esiste una rete di monitoraggio delle emissioni in atmosfera che possa permettere di valutare in maniera esaustiva la qualità dell'aria. Si registrano, comunque, valori impattanti leggendo i dati provinciali, dovuti principalmente ad un notevole attraversamento dei centri abitati da parte di sostenuti flussi di traffico, costituiti, soprattutto, da mezzi pesanti.

2. Sul territorio comunale insistono numerosi vincoli di natura sovraordinata. Tre, oltre al Torrente Alpone e Aldegà sono i corsi d'acqua a carattere torrentizio della Valle del Rio e delle Carbonare, Val Ponsara ed il Fosso Onare, tutti immissari del Torrente Alpone. Vi è inoltre la presenza di una rete idrica sotterranea della fascia delle risorgive: ai piedi delle zone collinari che caratterizzano l'ambito nord-occidentale di Monteforte d'Alpone, la pendenza dei corsi d'acqua, da cui dipende l'assegnazione della classificazione torrentizia dei principali corsi d'acqua, diminuisce. L'asta fluviale tende maggiormente ad abbandonare un regime lineare, sviluppando piccoli meandri; la velocità della corrente diminuisce; il fondo alluvionale limoso-argilloso-ghiaioso chiude il ciclo del fenomeno: la permeabilità degli strati ghiaiosi favorisce infatti l'infiltrazione dell'acqua, che va ad impinguare gli acquiferi sotterranei, racchiusi tra gli strati di argilla. Queste particolari condizioni, assieme ai fenomeni legati al dilavamento, rendono il regime idrico del territorio comunale difficile da controllare e modellizzare e, allo stesso tempo, lo rendono molto sensibile ai rischi di dissesto idrogeologico. Inoltre la permeabilità che caratterizza l'alta pianura alluvionale di cui è formata la parte meridionale del territorio, è anche indice di un potenziale rischio di inquinamento della falda sotterranea. I maggiori pericoli derivano soprattutto dalle coltivazioni agricole, dai trattamenti con antiparassitari, dissecanti e grandi concentrazioni di fertilizzanti. I dati relativi al monitoraggio delle concentrazioni di nitrati, nelle acque sotterranee, registrati in comune di Montecchia di Crosara, evidenziano una situazione allarmante, che rende impossibile individuare l'attuale tendenza in atto. scia delle risorgive: ai piedi delle zone collinari che caratterizzano l'ambito nord-occidentale di Monteforte d'Alpone.

3. Per i motivi sovra esposti è conseguenziale la presenza di aree a rischio idraulico, perimetrare dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige. In questo caso va sottolineato che il vincolo idraulico del Comune di Monteforte d'Alpone ricade nei comprensori del Consorzio Alta Pianura veneta, gestore della rete idraulica,

4. Un numero imprecisato di insetti, alcune specie di pesci, la maggior parte degli anfibi e dei rettili e un elevato numero di specie avifaunistiche, oltre che alcuni importanti mammiferi, risultano in diminuzione per molteplici ragioni. Sicuramente l'impatto più negativo è legato alle attività umane.

5. Le colline meridionali della Lessinia, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, sovrastano ad ovest l'intero territorio di Monteforte d'Alpone. Per la loro organicità, definita dalla morfologia ed uso del suolo, dall'assetto idrogeologico, dal valore paesaggistico, caratterizzato dalla coltivazione a vigneto intervallata da zone boschive, sono sicuramente da tutelare e da vietare l'espansione residenziale. In tal senso sono state stralciate le previsioni del precedente PRG che intendevano urbanizzare, in modo massiccio, parte della collina.

6. La crescente pressione per l'utilizzo diverso del territorio rurale ha indotto una sempre maggiore semplificazione

morfologica-ambientale dello stesso. Significativa appare la perdita di spazio agricolo in ambito periurbano, dove la frammentazione degli insediamenti provoca processi di insularizzazione che agiscono negativamente sia per la fauna che per l'uomo.

7. Considerato il livello alto di antropizzazione del territorio rurale, noto nella letteratura specialistica come "città diffusa", ed il conseguente consumo di suolo agricolo, appare minima la possibile evoluzione naturale di una qualche porzione del territorio, e comunque non in grado di raggiungere livelli di stabilità accettabili. Significative in tal senso sono le richieste di alcuni cittadini di riconvertire aree a destinazione residenziale previste dal precedente PRG, che sono state accolte nel presente PAT.

8. I contesti degli edifici di pregio paesaggistico – ambientale sono trascurati. Tanto che si evidenzia lo stato di abbandono in cui versano e le pesanti alterazioni tipologiche attuate negli anni. Non mancano tuttavia esempi di architettura monumentale come la chiesa parrocchiale del capoluogo, dedicata a Santa Maria Maggiore del XIX secolo caratterizzata dall'alto ed esile campanile che è posta accanto al Palazzo Municipale del XIX secolo, su progetto di Bartolomeo Giuliani e al Palazzo Barbaro, detto Vescovile, iscritto nel Registro Regionale dell'Istituto Ville Venete al n° F1155000, del XV secolo e progettato da Michele da Caravaggio, tra il 1454 e il 1471. Si riscontra inoltre a Brognoligo la chiesa parrocchiale dedicata a Santo Stefano, di metà dell'800: La Chiesa di Santa Croce del XIV secolo, che sorge lungo la strada tra il centro di Monteforte e la frazione di Sarmazza. La Chiesa parrocchiale di Costalunga del XIX secolo, dedicata a S. Brizio. Sono da menzionare inoltre la Chiesa (Oratorio) di Sant'Antonio Abate del XIII secolo, eretta dai Vescovi sulle rovine del castello. La Chiesa dei Cappuccini (o di S. Maria Fossa Dragone) del XIV secolo che sorge a sud del paese ed il Palazzo Durlo-Montanari del XV secolo.

9. I centri storici risultano ancora attraversanti da flussi veicolari molto intensi. I servizi, le piazze, gli edifici e la maggior parte delle attività legate alla vita sociale risultano accessibili solo con l'attraversamento della viabilità principale. Ne consegue una fruibilità non alla portata di tutti e non in sicurezza.

10. Si registra un costante aumento demografico. Molti sono i flussi migratori di terzomondiali impiegati soprattutto nelle conerie del limitrofo territorio vicentino. Questo andamento ha inevitabilmente portato ad una crescente attività edificatoria legata alla residenza, che ha registrato, dagli inizi del 2007, una netta inversione. Appare difficile stimare il numero di alloggi vuoti, ma si può registrare un'evoluzione verso l'aumento. Quindi, se da una parte si registra un numero di abitazioni vuote, contemporaneamente aumenta la richiesta di accesso alla casa, che, evidentemente, questo mercato non riesce a soddisfare. Appare auspicabile un intervento pubblico, strutturato in modo da rispondere alle esigenze di una società che attraversa un periodo di impoverimento, con una mobilità legata al lavoro in costante aumento, ove l'acquisto dell'abitazione appare spesso una soluzione non percorribile.

11. Si può ritenere, in conclusione, che il territorio comunale debba orientarsi sulla strada del mantenimento della qualità ambientale e sul costante monitoraggio degli impatti derivanti dalle azioni antropiche, onde evitare nuove pressioni che potrebbero alterare equilibri già precari. Si tratterebbe di attuare quelle "buone pratiche" di pianificazione e di gestione che permettano lo sviluppo sostenibile del territorio.

## 2. Sostenibilità dei contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio

Definizione dei contenuti progettuali e delle azioni di piano. Matrice.

<b>OBIETTIVO 1</b> <b>Tutela e valorizzazione del territorio comunale con riguardo alla difesa del suolo, al contorno agricolo ed alla salvaguardia delle valenze storico-testimoniali.</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI DI PIANO</b>
Proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata	Individuazione aree ad elevato rischio di esondazione
	Attenzione alla coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con caratteristiche e stabilità dei suoli
	Ridurre il consumo di suolo agricolo
Promuovere interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale	Tutela dell'ambito delle Colline ATO 5 e ATO 6
	Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti impattanti per il sistema ambientale
	Introduzione di misure di compensazione da graduare in una logica di riequilibrio della pressione antropica
Individuazione degli ambiti di tutela naturalistica e ambientale	Valorizzazione e mantenimento delle particolarità ambientali
	Tutela e valorizzazione delle macchie arborate e del sistema vigente
	Tutela e valorizzazione del sistema delle siepi e degli elementi connettivi
	Incremento dei livelli di tutela dei corridoi ecologici principali
Tutela e valorizzazione dei beni storico - testimoniali	Individuazione degli edifici da tutelare: - edifici con valore storico – paesaggistico, - edifici con valore storico – ambientale, - edifici con valore storico – monumentale, - edifici con valore paesaggistico - funzionale
	Creazione di un sistema di percorsi che metta in rete le rilevanze storico – paesaggistiche
Salvaguardia dei caratteri agricoli - paesaggistici	Limitazione dell'incremento del carico urbanistico nelle zone rurali
<b>OBIETTIVO 2</b> <b>Consolidamento degli insediamenti con la valorizzazione del tessuto storico e della qualità del paesaggio.</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI DI PIANO</b>
Consolidamento delle aree urbanizzate esistenti	Incremento delle azioni di trasformazione, recupero e riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati
	Limitazione dell'incremento del carico urbanistico nelle zone rurali
Tutela dei centri storici e degli edifici storici vincolati	Individuazione e tutela degli edifici e dei complessi di valore storico testimoniale
	Azioni a garanzia e tutela dell'integrità e persistenza delle caratteristiche distintive degli insediamenti storico - tradizionali
Individuazione delle aree strategiche	Azioni comuni per favorire la qualità degli insediamenti : - aumentare la dotazione di servizi e infrastrutture, - individuare ambiti per la formazione di parchi e di riserve naturali di interesse comunale, anche nell'ottica di vasche di laminazione delle acque di esondazione
	Interventi per il miglioramento della qualità percettiva e funzionale degli spazi pubblici
	Applicazione dei principi perequativi

<b>OBIETTIVO 3</b> <b>Promozione del sistema economico - sociale.</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI DI PIANO</b>
Favorire il rafforzamento delle attrezzature esistenti e valutarne una possibile espansione	Sostenere le attività produttive soprattutto quelle a destinazione agroalimentare
	Indicare meccanismi di compensazione per la dismissione o il trasferimento di attività impattanti sull'ambiente
<b>OBIETTIVO 4</b> <b>Miglioramento della rete infrastrutturale viabilistica.</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<b>AZIONI DI PIANO</b>
Migliorare la rete della viabilità principale e secondaria	Copianificare la grande viabilità che interesserà il territorio comunale, proponendo alternative progettuali a minor impatto ambientale e che creino opportunità per il territorio
	Massimizzare l'utilizzo delle infrastrutture per la sosta e per l'ausilio alla mobilità ciclabile e pedonale

La sostenibilità degli obiettivi strategici di piano viene valutata facendo riferimento ai criteri generali di sostenibilità estratti dall'inventario individuato dalla "Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo" – Conferenza di Rio de Janeiro del 1992 e ripresi dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2988 del 1 ottobre 2004, allegato B, "Direttive tecniche per la VAS di piani e programmi".

Gli obiettivi specifici di piano, precedentemente illustrati, relazionati ai dieci criteri generali di sostenibilità danno una risposta in termini di effetti prevedibili sugli aspetti considerati; permettono, cioè, a fronte di una prima analisi, di identificare quale sia l'effetto "ipotizzabile". La tabella che segue ha il compito di mettere in evidenza quali siano gli obiettivi del piano di assetto del territorio di Monteforte d'Alpone, che necessitano di essere analizzati per verificarne la compatibilità con i criteri chiave della sostenibilità.

**Legenda della matrice.**

Effetti certamente positivi	↑↑
Effetti potenzialmente positivi	↑
Nessuna relazione	□
Effetti di difficile valutazione	?
Effetti potenzialmente negativi	↓

**Matrice.**



<p>10 CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</p> <p>OBIETTIVI DEL DP DEL PAT (riferimento agli obiettivi specifici)</p>	1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili	2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione	3. Uso e corretta gestione, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti	4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche	5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche	6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	8. Protezione dell'atmosfera	9. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali	10. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni
Riduzione del rischio di percolazione dell'azoto	□	↑	↑↑	↑	↑↑	□	↑	□	↑	□
Individuazione degli ambiti di rischio idrogeologico	□	↑	↑↑	↑	↑↑	□	↑	□	□	□
Individuazione di aree per la laminazione delle piene	□	□	↑	□	↑↑	□	□	□	□	□
Individuazione e tutela degli elementi rappresentativi del patrimonio ambientale e paesaggistico	□	↑	□	↑	□	□	↑	□	↑	□
Valorizzazione dell'area collinare	□	□	□	↑↑	↑↑	↑	↑↑	□	↑	□
Conservazione e valorizzazione dei centri storici, delle ville e dei borghi rurali	□	□	□	□	□	↑↑	↑↑	□	□	□
Recupero e valorizzazione di itinerari d'interesse storico-ambientale	□	□	□	□	□	↑	↑↑	↑	↑	□
Salvaguardia dei valori antropologici presenti sul territorio	□	□	□	□	□	↑	↑↑	□	□	□
Favorire l'esercizio di attività agricole biocompatibili	↑	↑	↑	↑↑	↑↑	□	↑↑	□	↑↑	□
Conservazione o ricostruzione del paesaggio vitivinicolo	□	↑	□	↑↑	↑↑	↑	↑↑	□	↑	□
Sviluppo di attività integrative al reddito (servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero, per la ricettività, per la ristorazione e per l'agriturismo)	↑	↑	□	□	↑	↑	↑↑	□	↑	□
Definizione dei margini dell'edificazione	□	□	□	↑	↑	□	↑	□	↑	□
Privilegiare la saturazione dei tessuti urbani	↑	↑	□	↑	↑	□	↑↑	□	↑	□
Favorire il riuso dell'esistente	↑	□	↑	↑	↑	□	↑↑	□	↑	□
Promuovere il recupero dei tracciati viari esistenti su scala comunale	□	□	□	↑	↑	□	□	□	↑	□
Favorire la mobilità pedonale a scala locale	□	□	□	↑	↑	□	↑	↑↑	↑	□
Creazione di un sistema produttivo integrato a scala locale	↑	↑	↑	□	□	□	↑↑	□	↑	□

RELAZIONE DI PROGETTO

Promozione di un'agricoltura sostenibile e mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali	↑	□	↑	↑	↑	□	↑	□	□	□
Individuazione di spazi per l'integrazione con le attività agricole (agricampeggi, agriturismi, bed and breakfast)	□	↑	□	□	□	□	↑↑	□	↑	□
Aumentare la disponibilità di edilizia convenzionata	□	↑	□	□	□	↑	□	□	□	↑
Attivazione di una procedura di pianificazione partecipata	□	□	□	□	□	□	□	□	□	↑↑

### **3. Suddivisione per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del territorio comunale**

La lettura e la valutazione dei caratteri del territorio (dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo) hanno permesso di individuare le linee strategiche e progettuali da adottare.

Nell'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è tenuto conto dei criteri esplicitati dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" - art. 50, comma 1, lett. b): "I CRITERI PER LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE". Il PAT ha considerato gli ATO come le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si possono unitariamente considerare e risolvere, in termini sistemici, le pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, nonché gli specifici assetti funzionali ed urbanistici che li caratterizzano. Tutto ciò per poter meglio determinare puntuali politiche d'intervento superando, come previsto dalla legge regionale, la pratica dello zoning, nella sua concezione funzionalistica e quantitativa, pur mantenendone gli aspetti positivi identificabile nella peculiarità di semplificare e di schematizzare lo stato dei luoghi. In pratica si sono utilizzati criteri tipo-morfologici, nella prospettiva di una lettura interpretativa della città come "spazio articolato" contrapposto a quello "bidimensionale discontinuo" sovente utilizzato dal metodo dello zoning tradizionale. Proprio in quest'ottica di contrapporre ipotesi alternative di modalità di rappresentazione e di categorie di progetto del territorio comunale - capaci nel contempo di garantire tutte quelle articolazioni fisico-funzionali tipiche dei tessuti urbani - durante la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sono stati individuati i caratteri costitutivi e fisico - morfologici, che ne hanno condizionato l'evoluzione.

Da ciò consegue l'individuazione degli agglomerati urbani del Capoluogo e delle frazioni, che sono stati riconosciuti come Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) autonomi, che superando, in termini temporali - in quanto compito del PI-, il concetto di pianificazione urbana, intesa come disciplina atta a definire l'utilizzo del suolo e a programmare sia le funzioni che le modalità ed i tempi di attuazione intende percorrere la funzione della progettazione urbana, il cui scopo è formare o tentare di formare parti di città morfologicamente e architettonicamente compiute.

In seguito, sono stati identificati gli ambiti omogenei per così dire naturalistici e relativi al torrente Alpone, alle zone collinari e a quelle pianeggianti. In pratica con quest'ultima suddivisione si è inteso valutare le tematiche relative a quello che può essere definito il tessuto insediativo omogeneo extraurbano. Tali contesti si caratterizzano per la loro valenza ambientale e sono destinati alla salvaguardia dell'ambiente naturale ai fini di un suo utilizzo che non contrasti con i suoi caratteri. Ciò nella convinzione, che non essendo più prevista la sottozonizzazione ai sensi della legge regionale 24/85 della zona agricola, assume sempre maggiore importanza e ruolo determinante la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, comprendendo comunque in tali zone anche quelle destinate all'utilizzo dell'agricoltura, che va intesa non solamente come funzione economico-produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario nelle sue molteplici e stratificate tipologie, dell'equilibrio ecologico e naturalistico.

Sono stati compresi, in queste zone, anche i nuclei frazionali opportunamente perimetrati e delimitati in ogni futura possibile espansione (Subato). Va da sé che questi contesti, per i quali è stato riconosciuto un tessuto insediativo con caratteristiche ambientali, sono stati articolati all'interno di un sistema con caratteri territoriali prevalentemente naturalistici ed agricoli e di conseguenza gli stessi sono stati individuati con caratteristiche qualitative rispetto alle peculiarità geologiche, geomorfologiche e naturalistiche definite attraverso il riscontro effettuato sulla base fisiografica del territorio.

Alla luce di quanto descritto gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) individuati per il territorio comunale di Monteforte d'Alpone sono i seguenti:

ATO 1 – MONTEFORTE D'ALPONE CAPOLUOGO

ATO 2 – BROGNOLIGO E COSTALUNGA

ATO 3 – COSTALUNGA ZONA INDUSTRIALE

ATO 4 – SARMAZZA

ATO 5 – COLLINA NORD con subato 5a - Casotti Nord

ATO 6 – COLLINA SUD con subato 6a - Zonato sud e subato 6b – Monte Riondo

ATO 7 – PIANURA OCCIDENTALE con subato 7a - Casotti Sud

ATO 8 – PIANURA ORIENTALE con subato 8a – via Bosco Est e subato 8b – via Bosco Ovest

ATO 9 – FIUME ALPONE

## **ATO 1 - MONTEFORTE D'ALPONE CAPOLUOGO**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito l'insediamento urbano del Capoluogo, comprensivo delle aree libere e a parco, dell'edificato per attrezzature e servizi, commercio, residenza, attività produttive, delle infrastrutture per la mobilità, del centro storico e del tratto del fiume Alpone che divide in due parti il capoluogo e che è in stretta relazione con l'abitato storico di Monteforte.

Il centro storico è attraversato da viabilità di competenza provinciale che taglia in due parti distinte l'aggregato storico e, dato l'alto flusso di traffico, non consente la relazione fra i due luoghi.

Compito del PI sarà suddividere l'ambito in ZTO omogenee, come il Centro Storico, l'edilizia residenziale di recente costruzione, le aree produttive, gli ambiti naturalistici, come le zone agricole di ammortizzazione e transizione – cioè gli ambiti di margine di aree consolidate, nonché le infrastrutture per la mobilità, come la strada argine, che oltre alla difesa del suolo, ha il compito di sgravare il traffico sulla provinciale, diretto alla Cantina sociale.

Il PI avrà altresì il compito di regolamentare gli ambiti per la formazione di servizi ed attrezzature di interesse comune, che si identificano nella edificazione di una Scuola Materna e di un Nuovo Polo Scolastico. Polo scolastico da mettere in relazione con le scuole esistenti, con un ponte pedonale, una volta costruita la circonvallazione di competenza dell'Amministrazione Provinciale che, riducendo il traffico dell'attuale strada, dovrebbe permettere di meglio relazionare i due nuclei del centro storico del Capoluogo.

## **ATO 2 – BROGNOLIGO E COSTALUNGA**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito, situato nella parte a Nord del territorio comunale, quello che originariamente era un sistema lineare che si sviluppava lungo una direttrice Est-Ovest, ove sono sorte le due maggiori frazioni di Monteforte: Brognoligo e Costalunga. L'ambito è comprensivo delle aree libere e a parco, dell'edificato per attrezzature e servizi, residenza, delle infrastrutture per la mobilità e del centro storico, con l'esclusione dell'area industriale di Costalunga.

Compito del PI sarà suddividere l'ambito in ZTO omogenee, come il Centro Storico, l'edilizia residenziale di recente costruzione, le nuove aree di sviluppo residenziale, comprensive di quelli vocate all'Edilizia Residenziale Pubblica e gli ambiti naturalistici, come le zone agricole di ammortizzazione e transizione – cioè gli ambiti di margine di aree consolidate. In quest'ambito si prevede una zona F con funzione di difesa del suolo, in grado di fungere a vasca attrezzata per la laminazione delle piene delle esondazioni del rio Carbonare.

## **ATO 3 – COSTALUNGA ZONA INDUSTRIALE**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua in questo ambito l'insediamento produttivo di Costalunga, che di fatto raggruppa le esigenze produttive della parte nord del territorio di Monteforte ed una piccola area residenziale. Questo ambito presenta una sua specificità estendendosi ad est del fiume Alpone e della viabilità provinciale con conseguenti ingenti flussi di traffico, in particolare di mezzi pesanti. L'ambito comprende altresì un'area agricola di ammortizzazione e transizione – cioè un ambito di margine di aree consolidate.

#### **ATO 4 – SARMAZZA**

E' il nucleo rurale che si sviluppa in prossimità del limite orientale del confine comunale.

Vi si concentra un nucleo a carattere insediativo e servizi. L'ambito comprende altresì un'area agricola di ammortizzazione e transizione – cioè un ambito di margine di aree consolidate che funge da filtro fra ambiente rurale ed ambiente costruito.

#### **ATO 5 – COLLINA NORD**

Rappresenta la porzione di territorio più integra e più caratteristica. Si tratta delle colline meridionali della Lessinia, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, che nella loro organicità, definita dalla morfologia ed uso del suolo, nell'assetto idrogeologico, nel valore paesaggistico, caratterizzato dalla coltivazione a vigneto intervallata da zone boschive rappresentano un ambito di alta rilevanza paesaggistico-ambientale.

Va in ogni caso tutelata la funzione ambientale e si pone, quindi, la necessità di interventi mirati caso per caso che, avendo a riferimento lo stato reale, provvedano a forme di conservazione e valorizzazione qualitative del territorio.

Al suo interno vi è anche la presenza del borgo storico di Casotti che è stato individuato come sub Ato 5a.

#### **ATO 6 – COLLINA SUD**

Valgono le considerazioni espresse per l'ATO 5.

Questo ambito inoltre comprende due Sub ATO: 6a- Zonato Sud e 6b – Monte Riondo, che delimitano aggregati residenziali che necessitano di una normativa puntuale in grado di mimetizzare e stratificare gli interventi nel contesto di alto valore ambientale.

#### **ATO 7 – PIANURA OCCIDENTALE**

Questo ambito, che si incunea fra gli ATO 5 e 6 - Collina nord e Collina sud, rappresenta la porzione di territorio agricolo più integra e di notevole valore ambientale che in ogni caso va rapportata con i due ATO sopra descritti. E' un ambito caratterizzato da una bassissima densità edilizia che si identifica nel sub Ato 7a Casotti Sud .

#### **ATO 8 – PIANURA ORIENTALE**

E' un compendio che confina a ad ovest con il fiume Alpone ed ad est con la provincia vicentina.

E' un ambito prevalentemente agricolo, dove il settore primario privilegia la coltivazione della vite e risulta penalizzato dalle periodiche esondazioni del Fiume Alpone e soprattutto del fiume Aldegà. Valgono considerazioni in merito alla salvaguardia ambientale e si pone, quindi, la necessità di interventi mirati caso per caso che, avendo a riferimento lo stato reale, provvedano a forme di ripristino qualitativo del territorio.

## **ATO 9 – TORRENTE ALPONE**

E' un ambito caratterizzato dal letto del torrente Alpone e dai suoi caratteristici argini sopraelevati rispetto al piano di campagna. L'ambito ha caratteristiche di valore ambientale sicuramente da valorizzare prevedendo la fruizione dei percorsi a livello pedonale e ciclabile. Secondo il PAT, dovrebbe costituire il corridoio ecologico principale di tutto il territorio comunale.

#### 4. Valutazione di compatibilità ambientale degli interventi strategici previsti negli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Questa valutazione è finalizzata all'individuazione e all'analisi degli interventi di carattere strategico, quelli cioè rilevanti per conseguire gli obiettivi del piano e dare corso alle azioni previste.

Tali interventi vengono confrontati con le singole componenti ambientali, in base alle informazioni / tematismi già organizzate sotto forma di Quadro Conoscitivo dell'ambiente locale.

##### Matrice.

AMBITO TERRITORIALE COMUNALE Monteforte d'Alpone										
INTERVENTI STRATEGICI	COMPONENTI AMBIENTALI DEL QUADRO CONOSCITIVO									
	1. Aria	2. Clima	3. Acqua	4. Suolo e sottosuolo	5. Biodiversità	6. Paesaggio	7. Patrimonio culturale, architettonico e archeologico	8. Agenti fisici	9. Economia e società	10. Pianificazione e vincoli
Centri storici (art. 11)	o	o	o	o	o	o	↑↑	o	↑↑	↑↑
Aree di urbanizzazione consolidata (art. 49)	o	o	↑	↑↑	↑	o	o	o	↑↑	↑↑
Aree di urbanizzazione diffusa (art. 49)	o	o	o	↑	↑	o	o	↑	↑↑	↑↑
Linee preferenziali di sviluppo residenziale (art. 48)	o	o	↓	↓	o	o	o	↓	↑↑	↑↑
Linee preferenziali di sviluppo industriale (art. 48)	o	o	↓	o	o	o	o	↓	↑↑	↑↑
Ambito di riconversione per grandi superfici di vendita (art. 48)	o	o	o	↑↑	o	o	o	o	↑↑	↑↑
Limiti fisici alla nuova edificazione (art. 48)	o	o	o	↑	↑	↑	o	↑	o	o
Accordi pubblico-privato (art. 36)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	↑
Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) (art. 38)	o	o	o	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑
Servizi ed attrezzature di interesse comune (art. 46)	o	o	o	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑
Laminazione delle piene (art. 50)	o	o	↑↑	o	o	o	o	o	o	↑
Parco urbano (art. 50)	↑	↑	o	↑	↑	↑	o	↑	o	o
Scuola materna e nuovo polo scolastico (art. 51)	o	o	o	o	o	o	o	o	↑	↑
Zone di degrado (art. 52)	o	o	o	↑	↑	↑	o	o	o	o
Riqualificazione o riconversione (art. 38)	o	o	o	↑	↑	↑	o	o	o	↑
Riordino in zona agricola (art. 38)	o	o	o	↑	↑	↑	o	o	o	↑
Percorso ciclo-pedonale (art. 56)	o	o	o	o	o	↑	↑	o	↑	o
Ambiti di tutela, riqualificazione e	o	o	o	↑	↑	↑	o	o	o	↑



RELAZIONE DI PROGETTO

valorizzazione (art. 44)										
Villa veneta (art.12)	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑	o	o	o
Pertinenza da tutelare (art.12)	o	o	o	o	↑	↑↑	↑↑	o	o	o
Cono di visuale (art.24)	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑	o	o	o
Edifici vincolati (art. 12)	o	o	o	o	o	↑↑	↑↑	o	o	↑
Ambiti di interesse naturalistico (art. 43)	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	o	↑	o	o
Connessione naturalistica dell'Alpone (art. 55)	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	o	↑	o	o
Corridoio ecologico secondario (art. 56)	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑	o	↑	o	o

**Legenda della matrice.**

Effetti certamente positivi	↑↑
Effetti potenzialmente positivi	↑
Nessuna relazione	o
Effetti di difficile valutazione	?
Effetti potenzialmente negativi	↓

## 5. Criteri di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

### 5.1 Perequazione urbanistica

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Oltre a ciò, identifica l'equa partizione fra pubblico e privato, dei vantaggi economici derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso dei suoli edificabili.

Citiamo dalla Norme Tecniche:

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel presente PAT.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Ai fini dell'impiego dell'istituto perequativo, il PAT determina la volontà dell'Amministrazione comunale dell'applicazione, demandando al P.I. ogni ulteriore determinazione.

Allo scopo di perseguire gli obiettivi sopra indicati, nell'ambito dei PI, le aree di trasformazione urbanistica si caratterizzeranno per la seguente ripartizione funzionale.

- Una porzione destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie riconosciute dal Piano e un'eventuale porzione permeabile o di verde ecologico per la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi.
- Una porzione destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree comunque dovute per legge.

A questo scopo, il PI può stabilire la quota minima di aree oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale eccedenti le aree a standard primario definite secondo la legislazione vigente. Tale quota di cessione sarà soggetta a ulteriori verifiche e approfondimenti in sede di formazione del PI, tuttavia, in assenza di PI, la quota definita rappresenta un vincolo nella concertazione finalizzata alla definizione di accordi ai sensi dell'Art. 6 della LR n. 11/2004.

Qualora la cessione riguardi un'intera area, la corrispondente capacità edificatoria riconosciuta con l'indice perequativo verrà trasferita su altra area. Allo scopo di coordinare la trasformazione e l'attuazione di tali aree, in sede di PI, l'Amministrazione Comunale individuerà comparti costituiti da aree non attigue finalizzate all'attuazione di un Progetto Unitario. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene, di norma, nella forma della cessione di suoli. Qualora l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale riguardi la realizzazione e l'acquisizione di dotazioni territoriali nella forma di opere pubbliche, infrastrutture per la mobilità o altre attrezzature di carattere collettivo, in sede di PI, ovvero

nell'ambito di atti di programmazione negoziata, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di specificare le possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche.

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

- a) del Piano degli Interventi;
- b) dei Piani Urbanistici Attuativi
- c) degli Atti di programmazione negoziata.

## **5.2 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o in caso di sua iterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il Piano degli Interventi (PI) determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative. Per conseguire questo obiettivo, il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi; prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati da un minimo ad un massimo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori concessi.

Il Piano degli Interventi (PI) determina le modalità del bilanciamento tra diritti compensativi ed edificatori, nonché, nell'ambito della Relazione programmatica ed annesso quadro economico, dimostra la sostenibilità economico-finanziaria (rapportata con il Bilancio pluriennale comunale, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo gli standard di qualità urbana ed ambientale, come definiti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

### 5.3 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il PI può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti Norme;
- b) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti:
  - dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dimessi,
  - dagli annessi rustici dimessi,
  - dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal PI,
  - dai cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola,
  - dall'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi, con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti dagli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariati e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.

Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

Il PI, per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni dell'effettiva trasformabilità.

Il PI determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

Il PI determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, corredata da elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile. Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

## **6. Zone agricole. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa**

Trattasi di zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

Il Piano degli Interventi (PI) individua: gli ambiti delle aziende agricole; gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria; gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi a servizio delle attività agricole; le destinazioni d'uso degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione dei fondi, fermo restando quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) per gli edifici con valore storico-ambientale; le modalità di applicazione della compensazione e/o del credito edilizio per la demolizione di immobili individuati come incompatibili e/o previsti in trasferimento.

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste per le nuove edificazioni e per il recupero degli edifici esistenti.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dalla L. R. n. 11/2004.

Nel caso del Comune di Monteforte d'Alpone, citiamo dalle Norme Tecniche:

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004.

Secondo la lettera C degli Atti di indirizzo di cui alla L. R. n. 11/2004, per il Comune di Monteforte d'Alpone si conseguono i seguenti elementi quantitativi:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 15,765 kmq.
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,412 kmq.
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 77,24% > 45,4%
- Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007 = 0,8451 kmq
- S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale S.A.U. massima = 15.765.622 mq + 80.284 mq = 15.845.906 mq
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 15,846 kmq x 1,30% = 205.997 mq.44. Spazi aperti di connessione del paesaggio agrario.

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (205.997 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 205.997 mq. + 20.600 mq = 226.597 mq

## **7. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Centri storici. Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificato, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Il P.I., nell'ambito delle zone di urbanizzazione consolidata individuate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), definisce le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione; prevedendo, altresì, la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

A tal fine, il dimensionamento delle capacità edificatorie complessive del Piano di Assetto del Territorio (PAT) comprende, nell'ambito del carico insediativo aggiuntivo e suddivisa per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), una frazione volumetrica di edificabilità destinata alle costruzioni nei lotti interclusi, siti negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, il Piano degli Interventi (PI) determinerà le aree riservate agli interventi di costruzione, nonché la disciplina per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Il Piano degli Interventi (PI) potrà prevedere limitate variazioni dei perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, conseguenti alla definizione, a scala di maggior dettaglio, delle previsioni urbanistiche, con uno spostamento massimo di ml. 15,00 dalle posizioni determinate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Fino all'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI), negli ambiti di urbanizzazione consolidata si applicano i parametri edificatori previsti, per le differenti Zone Territoriali Omogenee, dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) comunale.

## **8. Trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile. Limiti fisici alla nuova edificazione di tipo residenziale**

Il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo, a prevalenza residenziale e produttiva, ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Il Piano degli Interventi (PI) privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti.

Il Piano degli Interventi (PI) incentiva l'edilizia ecosostenibile:

a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e prevedendo, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;

b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere;

c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabili e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico e la certificazione energetica degli edifici;

d) privilegiando insediamenti che, per le soluzioni proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera; prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari.

Per ciò che riguarda i limiti fisici alla nuova edificazione, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) li individua con riferimento: alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi.

Graficamente, nella "Carta della Trasformabilità", il limite fisico alla nuova edificazione viene inteso corrispondente alla base dei triangoli rossi.

Il Piano degli Interventi (PI), all'interno dei limiti individuati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle funzioni residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.



## **9. Attività produttive. Interventi per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

Il PAT assume quali criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, quelli relativi all'incentivazione alla rilocalizzazione all'interno delle zone produttive.

Allo scopo il PAT prevede nell'ATO 1 una zona produttiva a destinazione agroindustriale, per favorire l'espansione della Cantina Sociale di Monteforte, anche nell'ottica di una miglior accessibilità viabilistica.

Il PAT determina, a fronte della persistenza di attività produttive in zona impropria nell'ambito dei centri storici, il blocco e la necessità del trasferimento delle medesime.

Il Piano degli Interventi (PI) assume il compito della schedatura delle attività produttive in zona impropria e della definizione delle norme per il loro trasferimento in zona produttiva.

Sino all'approvazione del Piano degli Interventi (PI), gli interventi nei confronti dei fabbricati che ospitano attività produttive in zona impropria, sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria. A meno che non si configurino le condizioni dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della L. R. n. 11/2004, unitamente alle relative modalità attuative convenzionali.

Per ciò che concerne i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) assume quali criteri generali di riferimento per le Varianti di cui al D. P. R. n. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30 luglio 2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D. P. R. n. 447/1998). Indirizzi in materia urbanistica." in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L. R. n. 11/2004 e dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Per le Varianti che comportino modificazioni al Piano di Assetto del Territorio (PAT), si coordinano le procedure previste dagli articoli 2 e 5 del D. P. R. n. 447/1998, con quelle di variazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 e dell'art. 15 della L. R. n. 11/2004.

Resta, in ogni caso, la necessità di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e relativa normativa di recepimento.

## **10. Verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

In attuazione dell'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano medesimo, al fine di individuare, tempestivamente, gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

L'attuazione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di Piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà una Relazione sullo stato di attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La Relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del Quadro conoscitivo (QC) ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità, in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L. R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del Piano degli Interventi (PI), la Giunta Comunale presenterà al Consiglio Comunale un Rapporto di verifica puntuale sullo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolare riferimento:

- a) al grado di attuazione dei sistemi di trasporto ed agli effetti di questi sulla mobilità e sull'ambiente;
- b) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- c) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- d) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- e) alla realizzazione del sistema di spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- f) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita, nonché all'occupazione di nuovi suoli.

In relazione a tale verifica, la Giunta Comunale potrà proporre l'adozione di eventuali misure cautelative e correttive nell'attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

## 11. Il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT)

### 11.1 Verifica del dimensionamento. Quadro generale e per A.T.O.

#### 11.1

<b>ATO 1</b>			
<b>Monteforte d'Alpone Capoluogo</b>			
carico insediativo aggiuntivo (mc o mq.)		Standard urbanistici ( mq./abitante)	
residenziale mc	20.124	30 mq/abitante	2.368
produttivo mq	20.639		0
volumetria x abitante teorico mc	255		
abitanti teorici equivalenti n.	79		
aree per servizi da prevedere (mq.)			2.368
aree per servizi previste (mq.)			100.134
aree per servizi previste (mq.) da riconversione aree fabbricali in agricole			17.187
aree per servizi previste (mq.) in zona consolidata			418
<b>totale aree per servizi</b>			<b>117.739</b>

<b>ATO 2</b>			
<b>BROGNOLIGO E COSTALUNGA</b>			
carico insediativo aggiuntivo (mc o mq.)		Standard urbanistici ( mq./abitante)	
residenziale mc	216.474	30 mq/abitante	25.468
produttivo mq	0	0,1	0
volumetria x abitante teorico mc	255		
abitanti teorici equivalenti n.	849		
aree per servizi (mq.)			25.468
aree per servizi previste (mq.)			16.392

<b>ATO 3</b>			
<b>COSTALUNGA ZONA INDUSTRIALE</b>			
carico insediativo aggiuntivo (mc o mq.)		Standard urbanistici ( mq./abitante)	
residenziale mc	6.933	30 mq/abitante	816
produttivo mq	0	0,1	0
volumetria x abitante teorico mc	255		
abitanti teorici equivalenti n.	27		
aree per servizi (mq.)			816
aree per servizi previste (mq.)			

<b>ATO 4</b>			
<b>SARMAZZA</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>11139</b>	30 mq/abitante	1.310
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>	0,1	0
<b>volumetria x abitante teorico mc</b>	<b>255</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti n.</b>	<b>44</b>		
<b>aree per servizi (mq.)</b>			<b>1310</b>
<b>aree per servizi previste (mq.)</b>			

<b>ATO 5</b>			
<b>COLLINA NORD</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>0</b>	30 mq/abitante	0
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>	0,1	0
<b>volumetria x abitante teorico mc</b>	<b>0</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti n.</b>	<b>0</b>		
<b>aree per servizi (mq.)</b>			0
<b>aree per servizi previste (mq.)</b>			<b>0</b>

<b>ATO 6</b>			
<b>COLLINA SUD</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>10347</b>	30 mq/abitante	1.217
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>	0,1	0
<b>volumetria x abitante teorico mc</b>	<b>255</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti n.</b>	<b>41</b>		
<b>aree per servizi (mq.)</b>			<b>1.217</b>
<b>aree per servizi previste (mq.)</b>			<b>0</b>

<b>ATO 7</b>			
<b>PIANURA OCCIDENTALE</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>0</b>	30 mq/abitante	0
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>	0,1	0
<b>volumetria x abitante teorico</b> mc	<b>0</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti</b> n.	<b>0</b>		
<b>aree per servizi</b> (mq.)			0
<b>aree per servizi previste</b> (mq.)			<b>0</b>

<b>ATO 8</b>			
<b>PIANURA ORIENTALE</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>0</b>	30 mq/abitante	0
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>		0
<b>volumetria x abitante teorico</b> mc	<b>0</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti</b> n.	<b>0</b>		
<b>aree per servizi</b> (mq.)			0
<b>aree per servizi previste</b> (mq.)			<b>0</b>

<b>ATO 9</b>			
<b>TORRENTE ALPONE</b>			
<b>carico insediativo aggiuntivo</b> (mc o mq.)		<b>Standard urbanistici ( mq./abitante)</b>	
<b>residenziale mc</b>	<b>0</b>	30 mq/abitante	0
<b>produttivo mq</b>	<b>0</b>		0
<b>volumetria x abitante teorico</b> mc	<b>0</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti</b> n.	<b>0</b>		
<b>aree per servizi</b> (mq.)			0
<b>aree per servizi previste</b> (mq.)			<b>0</b>

## TUTTI GLI ATO

### INTERO TERRITORIO

carico insediativo aggiuntivo (mc o mq.)		Standard urbanistici ( mq./abitante)	
<b>residenziale mc</b>	<b>265.017</b>	30 mq/abitante	37.418
<b>produttivo mq</b>	<b>20.639</b>		0
<b>volumetria x abitante teorico</b> mc	<b>255</b>		
<b>abitanti teorici equivalenti</b> n.	<b>1039</b>		
<b>abitanti teorici per lotti interclusi</b> n.	<b>208</b>	pari al 20%	
<b>abitanti teorici totali</b> n.	<b>1247</b>		
<b>aree per servizi</b> (mq.)			<b>37.418</b>
<b>aree per servizi previste</b> (mq.)			<b>116.526</b>
<b>aree per servizi previste (mq.) da riconversione aree fabbricali in agricole</b>			<b>17.187</b>
<b>aree per servizi previste (mq.) in zona consolidata</b>			<b>418</b>
<b>totale aree per servizi</b>			<b>134.131</b>

Dall'ultima tabella proposta emerge come gli abitanti teorici previsti siano 1039, mentre è stato stimato un 20% in più di futuri abitanti dei lotti interclusi per un totale di 1247 abitanti che necessitano di 37.418 mq di aree per servizi.

Il PAT ne prevede 134.040 mq. con un surplus 96.622 mq.

Dei 134.040 mq per servizi 120.280 mq sottraggano Superficie Agricola Utilizzata, 418 mq sono stati individuati all'interno delle aree urbane consolidate. I restanti 17.187 mq derivano dalla riconversione di una parte di aree edificabili – nel totale 46.160 mq - in aree agricole non conteggiabili nella SAU.

La legenda sotto riportata illustra le aree riconvertite e deve essere letta contestualmente alla tavola grafica visualizzata in calce alla presente relazione:

riconversione in area agricola	mq	ATO
	1	30404 ato 2
	2	5258 ato 3
	3	2414 ato 3
	4	3275 ato 1
	5	4809 ato 4
<b>totale riconversione in area Agricola</b>		<b>46160</b>

### **11.1 Servizi ed attrezzature di interesse comune**

Rappresentano le zone del territorio comunale da destinare ad attrezzature e servizi pubblici. In taluni casi, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ne registra la sussistenza territoriale; in altri, le individua *ex novo* per dotare la Comunità dei servizi e delle attrezzature di cui necessita, oltre che per soddisfare il dettato della L. R. n. 11/2004 in termini di standard urbanistici.

Il Piano degli Interventi (PI) recepisce le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT), le precisa ad una scala di maggior dettaglio e definisce le modalità per la realizzazione delle previsioni.

Il Piano degli Interventi (PI) attua le determinazioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) anche utilizzando gli strumenti della compensazione e del credito edilizio. In particolare, determina i benefici da riconoscere ai titolari delle proprietà interessate, in modo da pervenire all'acquisizione delle stesse, quantificando le opportune forme della compensazione perequativa.

Il Piano degli Interventi (PI), per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare attrezzature e servizi alla popolazione, adotta il criterio generale che queste potranno essere identificate:

- a) con aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici e/o ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato della proprietà dei suoli, rivestano uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.) o anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il Piano degli Interventi (PI), ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvede anche a definire una valutazione degli standard qualitativi dei servizi.

Questi ultimi dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica ed economicità di gestione.

## 12. Conclusioni

Per sintetizzare quanto espresso nella Relazione di Progetto è opportuno riprendere i seguenti dati relativi alla S.A.U.

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 15,765 kmq.
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,412 kmq.
- Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 77,24% > 45,4%
- Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 0,8451 kmq
- S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale S.A.U. massima = 15.765.622 mq + 80.284 mq = 15.845.906 mq
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 15,846 kmq x 1,30% = 205.997 mq.44. Spazi aperti di connessione del paesaggio agrario.

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (205.997 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 205.997 mq. + 20.600 mq = 226.597 mq.

Il PAT ha previsto le aree

	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE TOTALE
<b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>			
	ATO 1	6.708	
	ATO 2	7.701	
	ATO 2	1.569	
	ATO 2	2.306	
	ATO 2	29.028	
	ATO 2	27.249	
	ATO 2	1.965	
	ATO 2	1.821	
	ATO 2	519	
	ATO 3	2.311	
	ATO 4	3.713	
	ATO 6	2.144	
	ATO 6	1.305	
<b>TOTALE ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>			<b>88.339</b>
<b>ESPANSIONE PRODUTTIVA</b>			
1	ATO 1	20.634	
<b>TOTALE ESPANSIONE PRODUTTIVA</b>			<b>20.634</b>
<b>AREE PER SERVIZI</b>			
	ATO 1	100134	
	ATO 1	418	
	ATO 2	6.987	
	ATO 2	9.405	
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI</b>			<b>116.944</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>225.917</b>	<b>225.917</b>
<b>SOTTRAZIONE SAU CONSENTITA</b>		<b>226.597</b>	<b>226.597</b>
<b>SUPERFICIE ANCORA FRUIBILE</b>		<b>680</b>	<b>680</b>