



**COMUNE  
DI  
MONTEFORTE D'ALPONE  
VERONA**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE  
DOCUMENTO PRELIMINARE  
E ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

**artt. 3, 5 e 15 LR 11/2004**

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 160 DEL 28.11.2005

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 67 DEL 03.04.2006

## **PREMESSA**

### **LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE.**

#### **OBIETTIVI, CONTENUTI E FINALITÀ PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO:**

La LR 11/2004 stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e montano e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione del presente documento preliminare contenente la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

## SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

- 1) Il PAT relativamente al SISTEMA AMBIENTALE provvede, alla tutela delle **Risorse Naturalistiche e Ambientali** e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

- 2) IL PAT provvede alla **difesa del suolo** attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare, data la conformazione del territorio di Monteforte, è compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito montano e collinare, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico.

Nel particolare:

- individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare, prevedendo, se necessario, che parte del territorio agricolo funga da prima valvola di sfogo in caso di esondazioni;
- definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.
- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;

- 3) Il PAT individua gli ambiti o unità di **paesaggio agrario** di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività agro-silvestri ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;

- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina. In particolare individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale, comprese le recinzioni, le pavimentazioni e gli oggetti di arredo;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico (Art. 25 PTRC)
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale (Art. 30 PTRC);
- sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche;
- altre categorie di beni storico-culturali (Art. 26 PTRC);
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate ...);
- zone archeologiche (art. 27 PTRC)
- itinerari d'interesse storico-ambientale (art. 30 PTRC).

4) Il PAT definisce la classificazione dei Centri Storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per ogni centro storico individua la perimetrazione e disciplina le politiche di salvaguardia e di riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

5) Relativamente al Sistema Insediativo il PAT:

- verifica l'**assetto fisico funzionale** degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale.
- Individua delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi.
- stabilisce il **dimensionamento** delle nuove previsioni per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), tenendo principalmente conto della salvaguardia delle zone di bacino al fine di limitare gli effetti delle esondazioni. In particolare in prima ipotesi si orienta a dimensionare nuove edificazioni intese come "chiusura" di recenti edificazioni sorte in modo casuale, senza tener conto del modello evolutivo storico degli insediamenti di Monteforte. In particolare tali zone di nuova edificazione vengono individuate a Nord del capoluogo, in località Tamagni, ed a Est in località Santa Croce. Inoltre le nuove previsioni prenderanno in considerazione la frazione di Brognoligo, nella parte Sud e nella zona Nord adiacente alle scuole e la frazione di Costalunga nella zona Sud.
- definisce **gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi** necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli **standard di qualità urbana** e gli **standard di qualità ecologico-ambientale**;
- definisce gli **standard abitativi e funzionali**, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

6) Per il territorio rurale il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità, perseguendo i seguenti obiettivi:

- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola o silvestre, limitandone il consumo, individuando le caratteristiche produttive del settore primario del territorio;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvestristri delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari:

Inoltre il PAT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi, dei vigneti e delle aree umide e del deflusso delle acque meteoriche, ecc.;
- stabilire i criteri per gli interventi di:
  - miglioramento fondiario;
  - riconversione colturale;
  - infrastrutturazione del territorio rurale

Tale infrastrutturazione si intende raggiungere attraverso la:

1. definizione dei criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
  - produzione agricola tipica o specializzata;
  - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; (struttura aziendale);
  - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario; (struttura aziendale);
2. individuazione di beni culturali tipici della zona agricola, indicando i criteri per la loro disciplina;

3. definizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola, comprendente altresì pavimentazioni, recinzioni ed arredi;
  4. promozione della valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione in zona montana, o in zona collinare, all'esterno o all'interno di nuclei o centri storici.
  5. disciplina delle strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali
- 7) Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile".

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

Nel particolare:

- non prevede ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.
- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione di nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, non tanto in nuove zone ma piuttosto come ampliamento di aree già esistenti come quelle ad Est di Costalunga e la zona Chiarelle ad Est del capoluogo.
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati esistenti per attività produttive, commerciali e direzionali, individuando, al fine di garantire una corretta dotazione, la localizzazione di nuove aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, soprattutto nei centri abitati e specialmente nel capoluogo. Stabilendo fin d'ora i criteri per le attività da delocalizzare, in merito alla

presenza di tipologie costruttive improprie, a carenze viabilistiche e di parcheggio e a problematiche di inquinamento acustico. Inoltre l'analisi delle attività produttive da delocalizzare terrà conto della necessità del centro storico di dotarsi di nuovi parcheggi e di zone verdi, in special modo dell'esigenza di prevedere un vero e proprio parco urbano.

- Individuazione all'interno dei previsti ampliamenti di zone produttive delle subzone vincolate esclusivamente al trasferimento delle attività produttive da delocalizzare al fine di ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

8) Il PAT prevede il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà industriale. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale, nel particolare l'ex Filanda nel capoluogo, con lo scopo di un possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Il PAT definisce comunque i criteri per il recupero di tutti i manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina è precisata dal Piano degli Interventi.

9) Per il settore turistico - ricettivo il piano di assetto del territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvestri, ecc.. In particolare:

- individua aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo. Nel particolare si fa riferimento alle zone emergenti e panoramiche del territorio come il monte Tenda, Castellano e Col Foscarino. Inoltre si intende valorizzare il percorso di 10 – 12 chilometri dei dieci capitelli votivi posti ad ovest del capoluogo. A tal scopo intende ottimizzare e riqualificare le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- regola i percorsi ciclabili, pedonali, equitabili con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- definisce e disciplina particolari siti e strade panoramiche di cui al primo paragrafo.

10) Il PAT individua, i principali **servizi a scala territoriale**, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. Tali ambiti, che sono definiti “Poli Funzionali”, sono caratterizzati inoltre dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali.

In particolare il PAT vuole tendere:

- alla valorizzazione e al potenziamento della casa di ricovero per anziani, che sorge nel Centro Storico del Capoluogo
- alla programmazione di un nuovo Polo Funzionale di carattere culturale che viene individuato nel Palazzo Vescovile risalente al Quattrocento.

Tali scelte di valorizzazione di un polo funzionale già esistente e di realizzazione di un nuovo polo a carattere culturale, che tra l'altro permette il recupero di un Bene culturale di alta valenza storico-artistica deriveranno dalla:

- definizione dei bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- definizione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie per i poli funzionali di nuova previsione

11) Per quanto riguarda il **sistema infrastrutturale** il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in **sottosistema infrastrutturale sovracomunale** e in **sottosistema infrastrutturale locale** raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Il PAT, per quanto riguarda il **sottosistema infrastrutturale sovracomunale**, recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente; nel particolare prevedendo barriere verdi antirumore ed antinquinamento derivato dalla polveri sottili determinati dai gas di scarico degli automezzi a Nord dell'autostrada che lambisce il territorio di Monteforte e stabilendo criteri di caratterizzazione del nuovo raccordo viabilistico con il limitrofo casello dell'autostrada di Soave, che di fatto ha mutato l'ingresso di Monteforte. Tale

caratterizzazione sarà attuata non solo rivedendo le geometrie della strada ma anche stabilendo una specifica normativa in grado di indirizzare futuri interventi di ristrutturazione e nuova edificazione anche nell'ottica di criteri di arredo urbano.

Per quanto riguarda le infrastrutture locali il PAT definisce:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile, pedonale ed equitabile , ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale. Stabilendo fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del "Centro Abitato" ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali.

12) Per quanto riguarda la valutazione ambientale strategica VAS sugli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che il presente documento preliminare funge da informativa dell'avvio del procedimento sullo stato dell'ambiente e sul sistema di programmazione. In modo specifico, considerato che, secondo la Direttiva europea n. 42/2001/CE, ogni fase di elaborazione del Piano è organicamente integrata con la procedura di VAS, si ritiene che già in fase di predisposizione del documento preliminare, siano da coordinare la definizione delle strategie del Piano con il grado di sostenibilità delle proposte e con una prima analisi, seppure di carattere generale e di contesto complessivo, sullo stato dell'ambiente e sul sistema della programmazione. Tali analisi si individuano nella seguente scaletta di lavoro:

- Redazione di un rapporto ambientale che si svilupperà pari passo all'attuazione del piano, controllando l'impatto che le scelte potrebbero avere sull'ambiente. Il rapporto ambientale conterrà quanto meno le informazioni previste nell'allegato 1 della direttiva 2001/42/CE, con particolare attenzione ai dati inerenti all'esondazione delle acque, particolarmente presenti nel comune di Monteforte, all'inquinamento del traffico con emissioni di polveri sottili e all'inquinamento acustico, soprattutto nelle zone limitrofe all'autostrada. Il rapporto ambientale individuerà altresì le misure finalizzate ad escludere, mitigare o compensare le criticità ambientali e territoriali già esistenti, che si riassumono in prima ipotesi nella salvaguardia assoluta delle cosiddette zone di bacino al fine di controllare le esondazioni, alla costruzione di zone verdi con funzione di barriera antirumore e di filtro delle polveri sottili ai limiti dell'autostrada e alla creazione di spazi verdi all'interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive. Nel particolare la Vas riconfermerà la dismissione con conseguente delocalizzazione dell'inceneritore di

resti animali in località Sorte nei pressi della frazione di Costalunga, fonte di elevata emanazione maleodorante.

Dopo aver definito i criteri complessivi per la verifica della sostenibilità, si vuole illustrare il percorso metodologico che si intende perseguire con la VAS:

- 1) Premessa all'analisi di compatibilità ambientale con specifico riferimento ai problemi ambientali significativi esistenti nel territorio come esondazione delle acque, inquinamento acustico e al traffico. soprattutto nelle zone limitrofe all'autostrada.
- 2) Analisi descrittiva e suddivisione in categorie progettuali del territorio oggetto del piano; questa suddivisione, sarà in funzione di molteplici caratteristiche, quali destinazione d'uso, di sistema insediativo caratteristico, di contesto ambientale/naturalistico e/o di paesaggi significativi. Per tali analisi saranno scelti indicatori ambientali aventi le seguenti finalità:
  - a) descrivere i caratteri qualitativi e quantitativi e dei modi d'uso delle risorse ambientali disponibili nel comune di Monteforte
  - b) determinare gli obiettivi generali e specifici e il loro livello di conseguimento, come descritto in precedenza (esondazioni, inquinamento acustico ed ambientale, in particolar modo quello determinato dal traffico automobilistico nelle adiacenze dell'autostrada)
  - c) monitorare gli effetti ambientali significativi conseguenti alle azioni previste dal Piano.
- 3) Mappa delle criticità, obiettivi di qualità ambientali e le conseguenti strategie del piano per il loro conseguimento; in particolar modo andranno individuate le azioni che il piano intende perseguire per il superamento delle criticità, valutando le eventuali interazioni tra le strategie e i possibili effetti secondari sulle componenti ambientali. La strategia del piano sarà correlata alle azioni conseguenti finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale previsti dal piano stesso e precedentemente descritti e che di seguito si riassumono.
  - salvaguardia assoluta delle cosiddette zone di bacino al fine di controllare le esondazioni,
  - costruzione di zone verdi con funzione di barriera antirumore e di filtro delle polveri sottili ai limiti dell'autostrada
  - creazione di spazi verdi all'interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive e nel particolare la riconferma

della dismissione con conseguente delocalizzazione dell'inceneritore di resti animali in località Sorte nei pressi della frazione di Costalunga, fonte di elevata emanazione maleodorante.

- 4) Esiti degli impatti conseguenti all'attuazione delle previsioni del piano. In questa fase del percorso metodologico saranno da analizzare le ricadute (impatti), contabilizzando gli esiti positivi e negativi conseguenti alle previsioni e attuazioni del piano. Gli effetti, che potranno essere diretti o indiretti, andranno verificati con particolare riguardo alle singole fattispecie di categorie tematiche (biodiversità, flora, fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali ( rifiuti, energia), salute umana e paesaggio.). Occorre poi sottolineare che tali valutazioni, a completamento del processo logico di formazione del rapporto ambientale, saranno da verificare confrontando gli apporti partecipativi e collaborativi, ritenuti peraltro fondamentali dalla Direttiva 2001/42/CE, da recepire in sede di processo formativo del piano e che possono essere valutati in sede di formulazione delle osservazioni allo stesso.
- 5) Ipotesi normativa e previsioni di piano conseguenti al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale, in cui saranno indicate le direttive, le prescrizioni e i vincoli previsti come normativa di piano, conseguenti agli obiettivi di qualità che lo strumento urbanistico territoriale si prefigge di raggiungere, come già precedentemente illustrato e che di seguito si riassumono:
  - salvaguardia assoluta delle cosiddette zone di bacino al fine di controllare le esondazioni,
  - costruzione di zone verdi con funzione di barriera antirumore e di filtro delle polveri sottili ai limiti dell'autostrada
  - creazione di spazi verdi all'interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive e nel particolare la riconferma della dismissione con conseguente delocalizzazione dell'inceneritore di resti animali in località Sorte nei pressi della frazione di Costalunga, fonte di elevata emanazione maleodorante.
- 6) Considerazioni conclusive che descriveranno in un quadro di sintesi la situazione ambientale così come emerge dalle varie fasi descritte precedentemente. Tali considerazioni rivestiranno particolare significato al fine della pubblicità e della conseguente partecipazione del pubblico.

13) In aggiunta ai citati obiettivi di carattere generale, in questo paragrafo si sintetizzano le indicazioni di carattere politico e programmatico espresse dalle Amministrazioni comunali. Tali indirizzi descrivono le azioni fondanti il Piano che dovranno essere sviluppate nel corso dell'elaborazione progettuale:

Il comprensorio, in cui è inserita tutta l'area comunale, è di una bellezza e conformità molto particolare, per cui ogni intervento dovrà essere correlato da un attento piano di studio, mirato alla salvaguardia e al mantenimento della nostra cultura e tradizione.

La normativa vigente divide il territorio comunale in sottozone, secondo le colture in atto e le caratteristiche aziendali, manifestando particolare interesse per un'economia legata all'agricoltura ed in special modo alla viticoltura di pregio.

L'attenzione urbanistica di questa amministrazione terrà conto della salvaguardia dei centri storici, attraverso interventi di recupero, della tutela delle zone agricole, della protezione delle bellezze del territorio e la conservazione e valorizzazione dei medesimi. I nuovi insediamenti saranno studiati per dar loro una collocazione adeguata nel contesto che li circonda.

Con la stesura del PAT e la realizzazione dei successivi piani di intervento, si intende operare una attenta e completa revisione della situazione urbanistica e territoriale. In particolare, riteniamo di poter mettere in atto alcune azioni strategiche:

rivedere la normativa riguardante i centri storici al fine di renderla attuabile per tutti i cittadini e prevederne il recupero a Monteforte, Brognoligo, e Costalunga con adeguate agevolazioni e/o incentivi per la realizzazione;

verificare gli attuali insediamenti residenziali e programmare nuove abitazioni dando comunque gli strumenti all'amministrazione affinché queste siano inserite nel contesto che le circonda evitando la speculazione edilizia;

studiare la possibilità di lottizzazioni comunali al fine di calmierare i prezzi;

dare opportunità abitative (case singole o a schiera) al più ampio numero possibile di famiglie ricorrendo anche all'edilizia popolare ;

promuovere l'attuazione del progetto di sistemazione idrogeologica del territorio che permetta di intervenire nelle aree più a rischio: valli di Brognoligo e Costalunga e nel capoluogo in località S. Lorenzo e Santa Croce;

progettare e adottare un piano dei parcheggi sia per Monteforte sia per le frazioni, con l'intento di decongestionare le piazze e le vie principali;

riordinare l'arredo urbano di tutto il comune (spazi verdi, parchi giochi per i più piccoli, impianti sportivi, piste ciclabili) da tempo lasciati ad un preoccupante lento degrado;

recuperare gli edifici storici esistenti nel capoluogo e nelle frazioni per una loro giusta valorizzazione attraverso opportune utilizzazioni ( es. palazzo del Vescovado, chiese di san Carlo, Santa Croce e di sant'Antonio);

riordinare la viabilità interna di tutto il comune, elevando la sicurezza delle vie di comunicazione e ripensare alla viabilità intercomunale;

abbattere le molte barriere architettoniche esistenti nel territorio, esigendo particolare attenzione nella progettazione di nuovi edifici.

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**  
**per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale**

**CONSIDERATA** la necessità di attivare la procedura concertata tra il Comune di Monteforte d'Alpone (Verona) e la Regione per la formazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, viste le condizioni di omogeneità relative a:

- struttura insediativa;
- struttura geomorfologia;
- caratteristiche storico-culturali;
- ambiente e paesaggio;
- ecc.

**VISTO** l'art.15 della LR 11/2004;

**VISTA** la DGR n. 3178 del 8/10/2004 , con la quale vengono adottati gli atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LR 11/2004;

**VISTA** la deliberazione di giunta del Comune di Monteforte d'Alpone (Verona) n. 160 del 28.11.2005 come da ultimo integrata con deliberazione di G.C. n. 67 del 03.04.2006, con la quale viene adottato il Documento Preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione;

**VISTA** la nota del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 331073/57.09 in data 35.05.06

**SI STABILISCE:**

**1. che l'Accordo interviene tra:**

- a) La Regione Veneto quale ente attualmente competente all'approvazione del Piano;
- b) il Comune di Monteforte d'Alpone (Verona) quale ente competente alla gestione della pianificazione comunale.

**2. che l'Accordo riguarda la redazione in forma concertata del Piano di Assetto Territoriale Comunale che presenta i seguenti elementi:**

**a) Inquadramento fisico – morfologico e territoriale**

Il territorio del Comune di Monteforte d'Alpone si estende nell'ultimo tratto dell'omonima valle che si apre sulla pianura, sul confine orientale della provincia Veronese con quella Vicentina.

Lambito a Sud del grande corridoio viario fra Verona e Vicenza formato dall'autostrada Serenissima, dalla SS. 11 e dalla linea delle ex F.S. Milano – Venezia , esso è attraversato nord-Sud dalla provinciale che sottende gli interessi di tutta la valle dell'Alpone, e dal torrente Alpone perpendicolarmente ai tracciati della grande viabilità, per proseguire, oltre San Bonifacio nelle direzioni di Cologna Veneta e Legnago ( il territorio comunale è di chilometri quadri 20.40).

Immediatamente a nord di tale situazione di incrocio, sulle pendici del complesso collinare in destra della valla, si è originato il Capoluogo , ben visibile a grande distanza da chi percorre il sistema viario con particolare riferimento alla chiesa neoclassica e all'originale campanile.

Il territorio comunale confina a nord con il comune di Montecchia di Corsara e proseguendo in senso orario, con quello di Montebello Vicentino , San Bonifacio e di Soave.

Le due maggiori frazioni, Brognoligo e Costalunga , si trovano a nord del Capoluogo e sono ad esso collegate da una strada che , attraverso la strettoia esistente fra l'ex Palazzo del Vescovo ed il Municipio , immette direttamente nel centro del Capoluogo.

La terza frazione , Sarmazza , appena definibile come aggregato urbano , si trova su quell'estremo tratto di confine orientale del territorio comunale che rappresenta anche la linea di demarcazione fra la provincia di Verona e quella di Vicenza , legata alla Provinciale dell'Alpone e al centro del Capoluogo da due strade che corrono parallele nella pianura.

La collocazione territoriale di Monteforte d'Alpone nelle immediate vicinanze di Soave, che domina lo sbocco della Val Tramigna e di San Bonifacio, centro che polarizza fra l'altro gli interessi di tutta la pianura orientale veronese tramite le direttrici di Lonigo , Cologna Veneta e Legnago impone la massima attenzione nel momento programmatico. L'andamento demografico relativo agli ultimi decenni del Comune di Monteforte d'Alpone è il seguente: dal 1961 al 1990 la popolazione del Comune è passata da 6067 residenti a 6594 con un aumento di 527 unità.

Dal 1991 al 2004 la popolazione del Comune è passata da 6594 residenti a 7597 con un aumento di **1003** unità.

( Stranieri residenti al 31.12.2004 = 711

Maschi 428

Femmine 283)

**Popolazione residente al 31.12.2004 è di 7.597**

(Maschi 3778 - Femmine 3819 )

**b) Contenuti e finalità del Piano di Assetto del Territorio:**

**Contenuti :**

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è lo strumento di *pianificazione urbanistica*, che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il “governo del territorio”, al fine di perseguire la tutela dell’integrità fisica ed ambientale, nonché dell’identità culturale e paesaggistica dello stesso.

Il Piano interessa ambiti comunali omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali e ambientali, o concerne ipotesi progettuali che, per dimensione o rilevanza territoriale, incidono significativamente sulle previsioni strutturali dei comuni circostanti e rappresenta una interpretazione del paesaggio riconosciuto.

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale è redatto in conformità: ai contenuti di cui alla LR11/2004, agli specifici atti di indirizzo, alle direttive urbanistiche regionali del Piano /Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC); agli indirizzi e politiche urbanistiche espressi dalle comunità locali.

#### **Finalità :**

Il Piano di Assetto Territoriale informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente, senza compromettere la conservazione e l’utilizzo futuro delle **risorse del territorio**, in particolare di quelle non riproducibili.

In particolare si propone di soddisfare le esigenze delle comunità perseguendo:

- la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici;
- la tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all’uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli.

Il piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Le determinazioni del piano sono informate ad una approfondita e sistematica conoscenza di tutte le "componenti strutturali del territorio" di origine naturale ed antropica, finalizzate all'individuazione delle "risorse identitarie" ed alle loro correlazioni e integrazioni.

Il Piano di Assetto Territoriale Comunale individua al proprio interno gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per caratteristiche geomorfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali o insediativo-strutturali. Definisce inoltre "ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione" del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, al fine di permettere una lettura integrata delle componenti strutturali del territorio ed dei valori del paesaggio.

- 3. di prendere atto del "Documento Preliminare" adottato dalla amministrazione e precisamente:**
  - a) Comune di Monteforte d'Alpone (Verona) deliberazione di giunta n. 160 del 28.11.2005 come da ultimo integrata con deliberazione di G.C. n. 67 del 03.04.2006;
- 4. di prendere atto delle modalità per la formazione del quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 50 lett. f) e degli atti di indirizzo adottati con DGR 3178 del 8 ottobre 2004 , e precisamente:**
  - a) Si ritiene utile precisare che il quadro conoscitivo necessario alla redazione del PAT, debba essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio, attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di pervenire ad una valutazione critica nell'impiego dei dati, finalizzata a definire appunto le "condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili", e le "condizioni di fragilità ambientale";
  - b) La formazione del Quadro Conoscitivo deve intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia e Regione), organizzato e

sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibili ai diversi livelli.

- c) La formazione del Quadro Conoscitivo deve necessariamente esplicitarsi nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso l'analisi delle seguenti matrici:

1. **Aria**
2. **Clima**
3. **Acqua**
4. **Suolo E Sottosuolo**
5. **Flora E Fauna**
6. **Biodiversità**
7. **Paesaggio**
8. **Patrimonio Culturale, Architettonico, Archeologico**
9. **Salute Umana**
10. **Popolazione**
11. **Beni Materiali**
12. **Pianificazione E Vincoli**

Tali matrici dovranno essere analizzate attraverso l'esame dei tematismi che la compongono, tematismi strutturati attraverso l'aggregazione delle relative informazioni contenute nelle specifiche banche dati.

Il presente accordo dovrà stabilire, con riferimento alle matrici di cui all'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. f) adottato con DGR 3178 del 8 ottobre 2004, le caratteristiche del "dato" e del "tipo di rilievo" secondo le seguenti possibili categorie:

- necessario (1), opportuno (2), dato parziale (3), non necessario (4);
- (A) Cartografico, (B) da foto aerea, (C) rilievo diretto, (D) da documenti ufficiali.

- 5. di prendere atto che la redazione degli elaborati dovrà avvenire in conformità agli atti di indirizzo di cui alla lett. g) dell'art. 50 della LR 11/2004 e indicativamente dovranno essere redatti i seguenti elaborati:**

- a) relazione generale contenente gli esiti della concertazione e le valutazioni di sostenibilità, oltreché la sintesi del quadro conoscitivo;
- b) banca dati alfa numerica e vettoriale costituente parte del quadro conoscitivo;
- c) relazione di progetto che esponga la sostenibilità delle scelte progettuali;
- d) Norme tecniche;
- e) TAV. 1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- f) TAV. 2 Carta delle Invarianti;
- g) TAV. 3 Carta delle Fragilità;
- h) TAV. 4 Carta della Trasformabilità;
- i) altre elaborazioni che si ritengano necessarie;

**6. di prendere atto del seguente programma dei lavori:**

- a) sottoscrizione dell'accordo di pianificazione entro il mese di maggio 2006
- b) presa d'atto con deliberazione di Giunta Comunale dell'espletamento della fase di concertazione relativa al documento preliminare, prevista dall'art. 5, attraverso l'approvazione di apposita relazione che esponga le risultanze della concertazione e proponga il recepimento di eventuali modifiche al documento preliminare. Tale fase dovrà concludersi entro il mese di giugno 2006.;
- c) redazione di un primo rapporto sul quadro conoscitivo, sulla concertazione e sulle verifiche di sostenibilità, corredato da proposte normative e progettuali da consegnare alle amministrazioni comunali entro il mese di settembre 2006.;
- d) redazione degli elaborati definitivi costituenti il PAT entro il mese dicembre 2006 ;
- e) adozione del PAT da parte dei Consigli Comunali entro il mese di febbraio 2007;
- f) convocazione della conferenza di servizi entro tre.. mesi dall'adozione del PAT per l'esame delle osservazioni e l'approvazione del piano;
- g) ratifica da parte della Giunta Regionale entro due.. mese dalla conferenza di servizi conclusiva.

- 7. di stabilire che al presente accordo di pianificazione dovrà essere data pubblicità attraverso avvisi pubblici, a mezzo stampa, via internet e mediante invio alle principali associazioni di settore;**
- 8. obblighi reciproci**
- a)** La Regione si impegna a promuovere e a coordinare i rapporti con le singole amministrazioni locali nella redazione del Piano urbanistico in forma concertata, verificando gli indirizzi metodologici preliminari e definendo i contenuti e gli elaborati del Piano di Assetto del territorio. Il Gruppo di Progettazione sarà composto da personale regionale della Direzione Urbanistica affiancato dalle strutture tecniche comunali incaricate, ovvero da altri tecnici allo scopo designati dalle amministrazioni comunali e dall'amministrazione regionale;
- b)** Il Comune si impegna a :
- rendere disponibili i dati e la documentazione inerente il territorio e lo stato della pianificazione, in loro possesso, nonché eventuali studi ed altro materiale conoscitivo che possa essere di supporto alla redazione dei documenti del PAT.
  - fornire la collaborazione degli uffici comunali nell'attività di pianificazione.
- 9. valutazione delle osservazioni:** le osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione e deposito, dovranno essere valutate in conferenza di servizi entro quattro mesi dall'adozione del piano. Alla conferenza di servizi oltre ai rappresentanti dei Comuni interessati e al rappresentante della Regione, potranno essere presenti i rappresentanti degli enti pubblici che detengano specifiche competenze disciplinari o che sono coinvolti nel procedimento di approvazione. Le osservazioni accoglibili dovranno configurarsi come osservazioni portatrici di interessi collettivi, coerenti con gli obiettivi del documento preliminare e tendenti a proporre ipotesi di miglioramento del piano. L'accoglimento di tali osservazioni non comporta la ripubblicazione del piano che dovrà invece avvenire nei seguenti casi:
- a) inserimento di previsioni in contrasto con gli obiettivi del documento preliminare;
- b) aumento della capacità insediativa complessiva del piano al di fuori delle tolleranze dimensionali definite nella valutazione di sostenibilità del PAT;

- c) stralcio di specifiche previsioni progettuali di livello strutturale contenute nel piano o inserimento di nuove previsioni di livello strutturale;
- d) modifica sostanziale o stralcio di ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali.

**10. gli interessati sottoscrivono il presente accordo**

- a) Regione Veneto - f.to Renzo Marangon
- b) Comune di Monteforte d'Alpone (Verona) - f.to Antonio Carletto

30 mag. 2006



Prot. n.

331073/57.09

Data 25/05/2006

**Comune di Monteforte D'Alpone( Vr )  
Richiesta di Pianificazione Concertata**

all'Assessore Regionale  
alle Politiche per il Territorio  
Renzo Marangon  
SEDE

**Il Dirigente Regionale**

- - **vista** la nota n.17150 in data 03/12/2005 del Comune di **Monteforte D'Alpone( Vr)** con cui si richiedeva per la formazione del PAT, la procedura concertata con la Regione;
- **visto** il documento preliminare, nonché la bozza di accordo di pianificazione, proposti dalla giunta comunale con la seguente deliberazione: D.G.C. n.67 in data 03/04/2006;
- - **verificato** che non si sono rilevati contrasti con quanto disposto dagli artt. 3, 15 della LR 11/2004;
- **considerato** che durante il periodo della concertazione ai sensi degli artt.3, 5, 15 della L.R.n.11/2004 potranno essere ulteriormente approfonditi i contenuti del Documento Preliminare le modalità di formazione del Quadro Conoscitivo;
- **ritenuti** sostanzialmente condivisibili il documento preliminare e lo schema di Accordo di Pianificazione trasmessi a condizione che vengano inserite le seguenti modifiche/integrazioni/specificazioni:
  - 1.** A seguito degli approfondimenti e verifiche effettuati durante il periodo di concertazione, con riferimento agli atti di indirizzo di cui all'art. 50 della L.R. n.11/2004 adottati con D.G.R. n.3178 del 8 ottobre 2004, si potranno integrare o meglio definire i contenuti del Documento Preliminare.
  - 2.** Le sopraccitate definizioni ed integrazioni, dovranno essere recepite con specifico provvedimento di Giunta Comunale, con il quale si dovrà inoltre prendere atto anche degli esiti dell'avvenuta concertazione.
  - 3.** Relativamente alla tempistica proposta, considerati gli adempimenti necessari, si ritiene opportuno adeguarla secondo il seguente prospetto:



<b>Termine di tempo</b>	<b>Atto o Documento</b>	<b>Attività svolte entro il termine</b>
Entro Giugno 2006	<b>DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE DI PRESA D'ATTO DI CONCLUSIONE DELLA CONCERTAZIONE</b>	Concertazione
Entro Settembre 2006	<b>PRIMO RAPPORTO SUL QUADRO CONOSCITIVO</b>	Formazione del Quadro Conoscitivo
Entro Febbraio 2007	<b>ADOZIONE DEL PIANO e deposito degli atti - TRASMISSIONE del Quadro Conoscitivo</b>	Completamento della progettazione
Entro tre mesi dall'adozione	<b>CONFERENZA DI SERVIZI: ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PIANO</b>	Preparazione e svolgimento della Conferenza di Servizi
Entro due mesi dalla conferenza di servizi conclusiva	<b>RATIFICA E PUBBLICAZIONE DEL PIANO SUL B.U.R.</b>	
Dopo 15 gg dalla pubblicazione	EFFICACIA DEL PIANO	

**Esprime parere favorevole**

**alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione per la redazione del PAT del Comune di Monteforte D'Alpone( Vr) così come modificato dal presente parere che costituirà parte integrante dell'accordo di pianificazione.**

Distinti saluti

Il Dirigente Regionale  
arch. Vincenzo Fabris