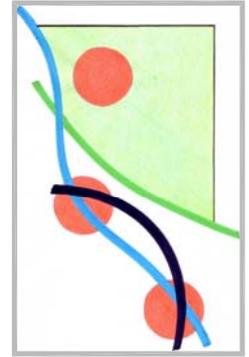




Provincia di Verona
COMUNE DI
CAZZANO DI TRAMIGNA

P.A.T.



Tavola



Scala



Relazione Tecnica

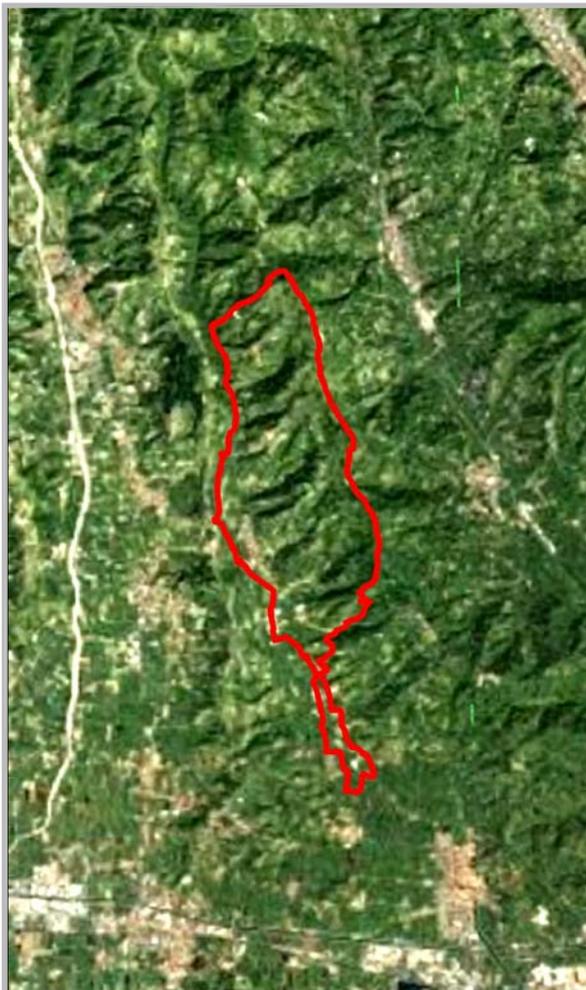
PROGETTAZIONE

arch. Daniel Mantovani
arch. Federico Visonà

arch. Andrea Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli

CONSULENZE SPECIALISTICHE

ing. amb. Luca Lonardi - Valutazione Ambientale Strategica - Valutazione Incidenza Ambientale
dott. Paolo Chioatto - Analisi Geologiche - Valutazione Compatibilità Idraulica
Alias A.t.P. - Analisi Agronomiche e paesaggistiche
arch. Daniel Mantovani - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico



Sindaco

U.T.C.

dott. Maria Luisa Contri

arch. Francesca Strazza

Progettista

Progettista

arch. Daniel Mantovani

arch. Federico Visonà

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

Direzione Urbanistica

Settore Programmazione e
Pianificazione Territoriale

adeguato al parere VTR n. 15 del 16/04/2013

aprile 2013

Indice	1
Inquadramento territoriale	2
Valutazione dell'incremento demografico.....	5
Criteri di progetto.....	13
Superficie agricola utilizzabile (S.A.U.).....	17
Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....	19
Gli elaborati del P.A.T.....	23

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Cazzano di Tramigna confina con i comuni di Colognola ai Colli, Illasi, Montecchia di Crosara, San Giovanni Ilarione, Tregnago e Soave e si estende su una superficie di kmq. 12,25.



Il comune di Cazzano di T. nella Provincia di Verona

Il territorio è suddiviso tra il capoluogo, Costeggiola a sud, in confine con il comune di Soave, e Campiano, una frazione a nord posta al termine della valle del Tramignola.

Il tessuto di Cazzano è caratterizzato dagli insediamenti di fondovalle sviluppati attorno a corsi d'acqua e lungo la viabilità di collegamento e distribuzione. L'ingresso avviene da sud, lungo la strada provinciale di fondovalle, sulla quale si allineano i nuclei urbani, e che taglia con asse nord

– sud l'intero paese.

Al centro del Capoluogo la strada si apre creando una "Piazza" caratterizzata sul lato ovest dal laghetto del "Fontanon" elemento unico e caratteristico ricordato anche in foto d'epoca con il toponimo di "Lago della Mora".

La strada principale taglia a metà il tessuto urbano, raccoglie le viabilità minori delle zone residenziali, per poi proseguire a nord verso la dorsale collinare e collegarsi al comune di Illasi a nord – ovest.

Il primo nucleo è proprio il Capoluogo ed è caratterizzato da una matrice urbanistica principale residenziale con episodi al suo interno di vitali attività vitivinicole. Tali attività seppur fondamentali per la struttura economica del paese crea non pochi problemi sulla

matrice viaria dato che i mezzi per accedere devono necessariamente attraversare il paese.

Gli altri due nuclei sono Costeggiola e Campiano. Il primo si trova a sud, ed è un nucleo urbano sviluppato a partire da un'antica corte di pregevole fattura ed oggi articolata da sviluppi residenziali degli ultimi anni. L'asse viario taglia Costeggiola tenendo a ovest la parte di località appartenente al comune di Cazzano mentre sul lato est siamo già in comune di Soave. Campiano gode e soffre di una posizione di notevole bellezza, in quanto si tratta di una località posta a 450 mt di altitudine ed è costituito da una chiesa ed un gruppo di case posizionate sul pianoro del Monte Crocetta. Il Monte abbraccia l'abitato a Nord – Est lasciando la chiesa con il suo sagrato affacciarsi sull'intera Valle di Cazzano.

Purtroppo la strada di collegamento non adeguata e la mancanza di strutture non ha permesso il consolidarsi dell'abitato di Campiano che ha sofferto nel corso dei decenni di uno svuotamento dei suoi abitanti verso luoghi più interessanti anche da un punto di vista lavorativo. E' ovvio che tale fenomeno non è limitato a questo abitato ma rappresenta il grave problema di questi territori di collina e montagna che hanno visto lo svuotamento delle contrade e dei piccoli centri.

Il territorio aperto del comune è poi interessato da corti rurali e contrade, censiti urbanisticamente ma mancanti di una normativa che ne permetta gli interventi di riqualificazione urbanistica ed architettonica oltre che di tutela.

All'interno delle pubblicazione della Regione Veneto sono state individuati tre siti di interesse archeologico che vanno da un ritrovamento in fondovalle, nei pressi della Chiesa parrocchiale, di tre frammenti di monumenti funerari, a due sulla sommità del Monte Bastia e del Monte Mirabello, di frammenti ossei, anse cornute e cocci di vasi.

Quest'ultimi sono in prossimità del confine comunale, ed a seguito della comunicazione della soprintendenza unita alla lettura cartografica risulterebbero ricadere in Montecchia di Crosara. Per cui dovrà essere posta una certa attenzione negli eventuali scavi che si volessero eseguire in prossimità di tali luoghi.

La rete economica è caratterizzata dalla presenza delle cantine vitivinicole nel centro del Capoluogo che necessitano di una riqualificazione e di una ricollocazione, tali problematiche erano già emerse nella redazione del PRG vigente, prevedendo per queste degli strumenti urbanistici attuativi al fine di dare risposta alle loro istanze di ammodernamento delle strutture.

A sud del capoluogo, attestata a destra dell'asse viario provinciale, troviamo una grande zona artigianale – produttiva, per la maggior parte realizzata ed attiva, dove trovano collocazione numerose aziende che operano nel settore dei serramenti, della metallurgia leggera, creazione stand fieristici, deposito mezzi operanti della ditta SERIT (raccolta rifiuti), infine un grande spazio è destinato alla Cantina Sociale e magazzini di stoccaggio delle cantine vinicole operanti nel territorio.

Una parte risulta essere ancora un'area di previsione del PRG, per la quale si attende ancora oggi una sua attuazione da parte dei soggetti privati.

Una seconda area produttiva è attestata, sempre sulla strada provinciale, a nord di Costeggiola e vede la presenza di una grande azienda che si occupa di verniciatura e anodizzazione metalli oltre che rivenditore di materiali per l'edilizia.

Alcune attività economiche si presentano come episodi puntuali dislocati sul territorio e riconosciuti dalla zonizzazione del Piano con apposita normativa. Tali aziende si occupano di lavorazione del marmo, vendita prodotti agricoli, serre.

VALUTAZIONE DELL'INCREMENTO DEMOGRAFICO

Previsioni demografiche

Lo studio dei dati demografici, di seguito riportati, mette in luce la sostanziale stabilità del tasso di natalità e la modesta diminuzione del tasso di mortalità negli ultimi anni, fenomeno caratteristico dell'attuale andamento demografico italiano.

anno	nati	morti	immigrati	emigrati	Saldo naturale	Saldo sociale	Abitanti al 31/12
1991	3	5	13	5	-2	+8	1241
1992	7	13	37	33	-6	+4	1245
1993	13	16	50	24	-3	+26	1268
1994	17	15	27	23	+2	+4	1274
1995	12	17	39	26	-5	+13	1282
1996	16	20	48	25	-4	+23	1301
1997	18	21	38	31	-3	+7	1305
1998	12	16	31	36	-4	-5	1296
1999	13	21	51	36	-8	+15	1303
2000	17	21	40	32	-4	+8	1307
2001	11	13	36	17	-2	+19	1322
2002	15	19	54	30	-4	+24	1324
2003	10	14	51	41	-4	+10	1330
2004	10	18	52	43	-8	+9	1340
2005	15	13	88	33	+2	+55	1397
2006	18	18	76	35	0	+41	1438
2007	17	16	83	51	+1	+32	1471
2008	23	23	81	55	0	+26	1497
2009	16	19	66	39	-3	+37	1521
2010	19	18	78	51	+1	+27	1549

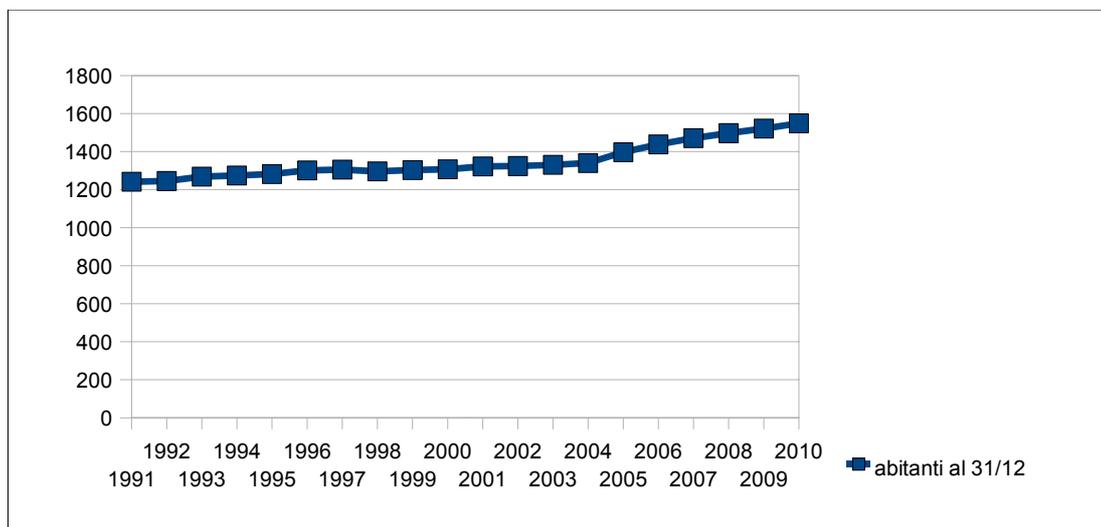
Variazione e saldo della popolazione

Contemporaneamente l'immigrazione ha avuto una grande impennata con una sostanziale stabilità dell'emigrazione, fattori che denotano il carattere attrattore del territorio sia in termini di offerta di lavoro che qualità del vivere.

Andamento demografico

La popolazione del Comune di Cazzano di Tramigna, negli ultimi 20 anni ha avuto un

continuo aumento, caratterizzato da un'unica flessione nel 1998, per poi continuare a progredire con un costante aumento fino ad oggi attestandosi a 1549 abitanti al 31 dicembre 2010. L'aumento totale dal 1991 al 2009 è pari al 24,82% della popolazione iniziale di cui il 12,25% si concentra negli ultimi cinque anni dove si è avuto un incremento netto addirittura di 152 abitanti.



L'andamento demografico denota dal 2005 un'impennata dovuta soprattutto al completamento delle lottizzazioni con relativa consegna delle abitazioni e afflusso di nuovi residenti. Ciò indica una certa tensione a trasferirsi nel territorio di Cazzano di Tramigna se la politica edificatoria viene correttamente gestita.

Il fenomeno dovrà essere costantemente monitorato, dato l'alto numero dei fattori che lo determinano e assecondato con politiche di incentivo, sia nella ricerca del soddisfacimento del fabbisogno abitativo e della qualità della residenza, che su quello delle opportunità di lavoro.

Composizione della famiglia

Sulla base dei censimenti disponibili, l'ultimo dei quali è del 2001, e dei dati comunali è possibile ricavare una linea di tendenza relativa alla composizione delle famiglie.

CAZZANO DI TRAMIGNA			
anno	abitanti	famiglie	componenti
1971	1491	408	3,65
1981	1333	422	3,16
1991	1241	445	2,79
1992	1245	450	2,77
1993	1268	460	2,76
1994	1274	464	2,75
1995	1282	473	2,71
1996	1301	471	2,76
1997	1305	475	2,75
1998	1296	472	2,75
1999	1303	469	2,78
2000	1307	475	2,75
2001	1322	484	2,73
2002	1324	492	2,69
2003	1330	524	2,54
2004	1340	532	2,52
2005	1397	553	2,53
2006	1438	565	2,55
2007	1471	583	2,52
2008	1497	585	2,56
2009	1521	597	2,55
2010	1549	610	2,54

Previsioni demografiche

I dati dello stato di fatto relativi alla demografia danno, per i periodi considerati dal 1991 al 2010 dei saldi sostanzialmente positivi con un'impennata a partire dal 2005 che tuttora continua. Tenendo conto di tutto ciò viene da prospettare per il prossimo quindicennio tassi d'incremento costantemente positivi.

Per il comune di Cazzano di Tramigna la popolazione residente alla fine del quindicennio 2011/2026, viene così ipotizzata a soli **2.005** abitanti, puntando all'obiettivo minimo di un carico di 34 nuovi abitanti per ogni anno di durata del Piano, in linea con quanto già si è verificato tra il 2005 ed il 2010, e nello stesso tempo di considerare come dato tendenziale l'indice di 2,5 ab/fam componenti/famiglie che si è sostanzialmente mantenuto costante negli ultimi sette anni.

A fronte di questi dati il P.A.T. considera per il prossimo quindicennio un trend demografico in leggero aumento puntando al consolidamento del dato 2,5 ab/fam componenti/famiglie quale valore di allineamento sul dato provinciale e nazionale.

CAZZANO DI TRAMIGNA			
Anno	Popolazione residente 31/12	famiglie	Abitanti per famiglia
1981	1.333	422	3,16
1991	1.241	445	2,79
2001	1.322	484	2,73
2010	1.549	610	2,54

Il Saldo Naturale è sostanzialmente negativo in tutti gli intervalli di tempo considerati anche se nell'ultimo quinquennio si sta invertendo questa tendenza sicuramente grazie all'arrivo di popolazione giovane nelle nuove lottizzazioni.

Tale fenomeno, dovuto alla disponibilità in loco di residenza, favorisce la continua immigrazione di popolazione e, di conseguenza, il miglioramento della natalità.

La Media Annuale del Saldo Sociale (Mass) si è sempre mantenuta positiva con un aumento consistente negli ultimi 5 anni dovuto come più volte spiegato alla disponibilità di nuove residenze.

L'incremento della popolazione nel prossimo quindicennio dovrebbe risultare positivo grazie all'inversione del segno del Saldo Naturale della componente sociale sostenuto dall'immigrazione interna data soprattutto dal trasferimento di residenti dai comuni limitrofi verso il Comune di Cazzano di Tramigna.

Sulla base delle tendenze registrate, tenuto conto della concreta possibilità che il Saldo Naturale e il Saldo Sociale si attestino sui valori registrati negli ultimi 5 anni si procede a valutare il numero dei residenti che presumibilmente risiederà nei territori comunali nel prossimo quindicennio.

Le mutazioni dello standard residenziale

Limitatamente alle abitazioni ed alle stanze specificatamente destinate ad abitazione, i dati relativi agli ultimi censimenti sono i seguenti: (in generale i dati sono stati forniti dall'ISTAT e dall'Amministrazione Comunale, in qualche caso essi non collimano perfettamente)

CAZZANO DI TRAMIGNA							
ANNO	ALLOGGI	ALLOGGI OCC.	ALLOGGI N/OCC.	%ABITAZIONI N/OCC.	STANZE	STANZE/ALLOGGI	SUP. MQ
1981	536	421	115	21,45%	2.555	4,8	--
1991	616	443	173	28,00%	2.895	4,7	116,00
2001	695	508	187	26,90%	2.789	4,01	100,66

Risulta evidente come nel Comune di Cazzano il rapporto tra alloggi occupati e non occupati volga favorevolmente verso i primi. Si tratta di un fenomeno anomalo rispetto a

molti altri comuni della Lessinia che da anni cercano di arginare il fenomeno delle seconde case. Le motivazioni per cui in questo territorio pedemontano non si sia sviluppato il “caso” delle seconde case sono quasi esclusivamente due:

- la scarsa appetibilità che questo territorio ha avuto fino ad ora ai fini turistici;
- il riutilizzo delle case nel passaggio di generazione con un limitato fenomeno dell'abbandono dei territori che si sono avuti nelle aree montane meno accessibili.

Una minima percentuale rimane nel mercato delle seconde case ma sostanzialmente dovute alle difficoltà di ammodernamento o di accesso piuttosto che all'utilizzo come case delle vacanze.

Molto interessante è anche l'analisi della misura dell'alloggio medio espressa in stanze che evidenzia alloggi di buona ampiezza (4,01 stanze/abitazione media) in corrispondenza di un rapporto di componenti famiglia pari a due e mezzo (2,55), con tendenza alla stabilizzazione.

È importante evidenziare questi trend per comprendere appieno le esigenze di chi sceglie di vivere in comuni comunque decentrati. A tale processo contribuiscono, sia la tendenza di dotarsi di alloggi più consoni alle migliorate condizioni economiche, e collegata alla storica ambizione delle popolazioni rurali per il possesso di un'ampia casa, sia al fatto che allo spezzettamento della famiglia non corrisponde quasi mai il frazionamento dell'alloggio.

Raffrontando i dati suddetti con le corrispondenti quantità di famiglie e di abitanti, si hanno i seguenti indici di affollamento che sottolineano come vi siano comunque delle abitazioni non occupate quasi sicuramente ubicate al di fuori dei centri abitati di Cazzano e di Costeggiola.

CAZZANO DI TRAMIGNA				
ANNO	ABITANTI	ALLOGGI	FAMIGLIE	ALLOGGI/FAMIGLIE
1981	1.333	536	422	1,27
1991	1.241	616	445	1,39
2001	1.322	695	484	1,44

Dimensionamento

In riferimento ai conteggi dimostrativi ed esplicativi che seguono le analisi demografiche per il fabbisogno di edilizia abitativa per il quindicennio 2011 – 2026, si può ragionevolmente puntare ad un incremento che porterebbe a 2.005 abitanti totali da potersi considerare sostenibili per la comunità.

La popolazione al 2026 viene calcolata utilizzando la seguente formula:

$$\text{Popolazione 2025 (Po +15)} = \text{Po} (1+\text{lasn})^{15} + \text{Mass} [(1+\text{lasn})^{15} - 1] / \text{lasn}$$

$$\{(1549 + 15) = 1.549(1-0,01\%)^{15} + 30,6 [(1-0,01\%)^{15} - 1] / - 0,01\% \} = \mathbf{2.005 \text{ ab}}$$

Po = popolazione attuale al 31 Dicembre 2010

lasn = Indice Annuo Saldo Naturale

Mass = Media Annuo Saldo Sociale

A fronte della proiezione dei 2005 abitanti al 2026 otteniamo un incremento di 456 abitanti nei quindici anni, che comportano un monte volumetrico a destinazione residenziale previsto dallo sviluppo insediativo del P.A.T. di 68.400 mc.

La previsione volumetrica, così ottenuta, tiene conto dei residui di PRG da confermare nel PI, la riqualificazione urbanistica, i crediti edilizi conseguenti l'eliminazione delle opere incongrue nonché i volumi necessari per ottenere le aree pubbliche con la formula della compensazione urbanistica ed i conseguenti comparti di perequazione urbanistica integrata.

Oltre la conferma delle previsioni della Pianificazione Vigente, è evidente che la quantità volumetrica prevista dal P.A.T., conseguente il conteggio relativo al fabbisogno residenziale, è finalizzata altresì a porre in atto le procedure di riqualificazione urbanistica, di eliminazione di opere incongrue con riconoscimento del credito edilizio e di acquisizione di aree preordinate all'esproprio che costituiscono gli elementi innovativi della nuova Legge Urbanistica Regionale.

Si ritiene corretto utilizzare per l'indice Annuo del Saldo Naturale il valore registrato nell'ultimo quinquennio pari a - 0,01% considerando che negli ultimi 5 anni c'è stato una repentina inversione di tendenza dovuta all'arrivo di popolazione giovane.

Si considera, inoltre, l'ipotesi che il Saldo Sociale, visto il progressivo aumento del trend si mantenga pari a quello dell'ultimo quinquennio 2006 - 2010 con un valore pari a 30,6 ab/anno visto il trend continuamente in crescita.

Alla popolazione di 2.005 unità prevista al 2026 corrisponderà il numero di famiglie calcolato sulla base della seguente ipotesi.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 456 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 1.549 abitanti con 610 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, pari ad un valore di 2,5 componenti, si presume per il prossimo decennio il seguente incremento delle famiglie:

1. Per incremento demografico = (Incremento (Po +15))/n.componenti famiglia valutato
= (2.005 – 1.549) : 2,5 = 456 : 2,5 = 182 famiglie

2. Per suddivisione degli attuali nuclei familiari = (Popolazione residente attuale/ n. componenti famiglia valutato) - Famiglie attuali = (1.549 : 2,5) – 610 = 10 famiglie

Il numero di famiglie deriva dalla somma derivante dall'incremento demografico e dalla suddivisione degli attuali nuclei = 182 + 10 = 192 famiglie

DIMENSIONAMENTO GENERALE STANDARD

Abitanti reali residenti	1.549 ab.	
Previsione Abitanti aggiuntivi P.A.T.	456 ab.	
Totale Abitanti (reali residenti + aggiuntivi P.A.T.)	2.005 ab.	
Standard urbanistici minimi richiesti per la residenza (art. 31, L.R. 11/2004) (2.005 ab x 30 mq/ab) =		60.150 mq
Standard urbanistici esistenti =	49.894 mq	
Standard urbanistici per residente (49.894 / 1.549) =	32,2 mq /ab	

Fabbisogno di nuovi spazi per attività commerciali e direzionali e produttive

Il P.A.T. considera il fabbisogno di nuovi spazi per il commercio e il direzionale costituito da due componenti:

a) una componente di servizio alla residenza, rappresentata da attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio e artistico, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago, ecc., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri. Tale componente si colloca all'interno delle zone residenziali.

b) una componente slegata dalla residenza, rappresentata dalle attività artigianali e dalle aziende produttive, nonché terziario in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, in ambiti funzionali specializzati esistenti.

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stimato in mq 60.000 di superficie lorda di pavimento derivante dagli spazi già previsti dal PRG vigente e stimati in circa mq 50.000, al quale sono stati aggiunti un quantitativo pari a circa 20% per dare una conformazione definitiva e correttamente integrata nel territorio. Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali del tipo descritto alla lettera (b) andrà a collocarsi prevalentemente nell'ambito di aree a funzione specializzata all'interno dell'ATO di matrice insediativa.

I nuovi spazi commerciali/direzionali del tipo descritto alla lettera (a) sono quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo e si possono valutare come incremento del 20% del nuovo volume residenziale determinato (mc 68.400 x 20% = mc 13.680), per un totale di mc 82.080. Questi spazi andranno a collocarsi nell'ATO di matrice insediativa che comprende il capoluogo e la località di Costeggiola.

Fabbisogno di nuovi spazi per attività turistico - ricettivo

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività turistico ricettive è stimato in mc 5.500

mc, da collocarsi nell'ATO di matrice insediativa al centro del capoluogo finalizzato alla riqualificazione di un ambito oggi residenziale e soggetto ad una puntuale richiesta.

Il sito caratterizzato da un palazzetto residenziale ed un "barchessa" che racchiudono uno spazio a parco, bene si presta per una iniziativa di trasformazione a turistico - ricettiva in quanto già integrato con il tessuto residenziale del capoluogo

Nella redazione del P.A.T. l'obiettivo di un aumento della qualità dell'abitare, del produrre, della mobilità usufruendo, senza sfruttarle, delle risorse ambientali, come riferimento fondamentale per dettare le regole per la disciplina delle trasformazioni dell'esistente e dei nuovi interventi previsti ha portato a concretizzare gli obiettivi iniziali del Documento Preliminare nei seguenti principali sistemi:

- Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico (difesa del suolo)
- Sistema ambientale e paesaggistico;
- Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi;
- Sistema infrastrutturale;

Sistema geologico, idrogeologico ed idraulico

Il P.A.T. ha provveduto sia ad una difesa attiva del suolo, indagando ed accertando la localizzazione e consistenza degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista geologico ed idrogeologico che interagiscono con l'ambiente, che alla localizzazione di quelle peculiarità che caratterizzano il territorio come forme esplicative delle dinamiche geologiche ed idrogeologiche.

In riferimento a queste peculiarità (grotte, marmitte, dorsali, vallecole e orli di scarpate artificiali) il PAT ha posto in essere delle prescrizioni per poter difendere l'unicità di alcune formazioni ma anche provvedere ad una messa in sicurezza delle eventuali trasformazioni antropiche.

Per quanto riguarda l'indagine attuata sulla compatibilità geologica ai fini edificatori e alle aree soggette a dissesto idrogeologico il PAT ha posto in essere una serie di direttive e prescrizioni al fine di regolamentare le trasformazioni urbanistiche. In particolare il Piano degli Interventi che dovrà procedere all'attuazione vera e propria dovrà attenersi alle conclusioni inserite nello studio della Valutazione di Compatibilità Idraulica che indica chiaramente le misure di compensazione e mitigazione da porre in atto per le nuove urbanizzazioni ovvero tutti gli interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

Sistema ambientale e paesaggistico

Il territorio si sviluppa ai piedi della Lessinia orientale e include la parte sommitale del bacino idrografico del Tramigna passando dai 700 m.s.l.m della località Tre Punte di Prealta ai 39 m.s.l.m. nella parte valliva più a sud. Questa valle, delimitata ad ovest dalla Val d'Illasi ed a est dalla Val d'Alpone, e caratterizzata da declivi dolci con andamenti prevalentemente

perpendicolari alla valle con direzione nord sud del Tramigna.

Il comune di Cazzano di Tramigna è caratterizzato da una forte realtà agricola di pregio con ampie distese a vite, ciliegi per la produzione della rinomata “Mora di Cazzano” e alcuni lembi ad olivi che hanno portato nei decenni passati all'insediamento di due importanti realtà di frantoi. A queste colture comunque arbustive si alternano aree boscate che pur se frammentate creano un alternarsi in grado di fornire una interessante rete ecologica.

L'attività edilizia e tutti gli interventi antropici, comunque necessari per lo sviluppo sociale ed economico, sono destinati ad incidere sul territorio e sull'ambiente, sia in modo diretto che indiretto. La stessa pratica agricola, anche nelle sue forme tradizionali a largamente contribuito alla modifica del paesaggio inframmezzando alle aree boschive filari regolari per le colture arbustive e le contrade con le loro strade di accesso. Il territorio è tuttavia una risorsa irriproducibile di estremo valore, che non può essere sprecata o mal amministrata, al contrario deve essere tutelata e preservata in modo consapevole. Risulta assolutamente ovvio che proprio la tutela anche dei paesaggi rurali di interesse storico contribuisce alla salvaguardia del paesaggio come lo conosciamo ora.

In base alle dinamiche di trasformazione ed alle problematiche presenti sul territorio emerse dalle analisi specialistiche appositamente realizzate è stato possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Pertanto gli interventi resi possibili dal P.A.T. sono contraddistinti per essere inquadrati in una disciplina attenta a qualificarli per il più basso impatto paesaggistico possibile, con l'esclusione a priori di interventi incompatibili con le precondizioni ambientali (dovute a vincoli, invariati o fragilità) e specifiche misure di mitigazione di quelli ammessi.

Punto nodale esposto nel documento preliminare per il P.A.T. era quello della creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione delle risorse e nel quale lo sviluppo non finisca per distruggere le risorse stesse, ma attraverso uno specifico controllo delle trasformazioni territoriali, divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico.

L'articolazione delle strategie pianificatorie ha quindi posto specifica attenzione a:

- ⤴ tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità naturali, paesaggistiche, storiche ed ambientali;
- ⤴ tutela delle aree fragili;
- ⤴ definizione della soglia di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- ⤴ attenzione alla funzione ecologica dei suoli;
- ⤴ salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e recupero del patrimonio edilizio di antica origine.

A questo scopo la normativa pone particolare attenzione alla preservazione delle zone verdi, siano esse le grandi estensioni dei boschi o delle colture arbustive, siano esse piccoli agglomerati di elementi vegetazionali autoctoni che corrono magari lungo i corsi d'acqua o caratterizzano una siepe che divide due fondi agricoli.

Il P.A.T. inoltre cerca non solo di preservare questi caratteri costituenti il paesaggio ma di inventarne una nuova funzionalità in grado di permetterne una nuova fruibilità come per esempio la possibilità di recuperare sentieri o strade agrarie per trasformarle “anche” in percorsi ciclopedonali ed equestri.

Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi

Questo territorio è percorso in senso longitudinale dalla S.P. n. 37A dei Ciliegi che collega l'abitato di Costeggiola, posto a sud, ed il Capoluogo per poi svoltare ad ovest verso Illasi, e lasciando Campiano, posto a nord, nel suo piacevole isolamento essendo collegato da una strada comunale non adeguata. Lungo l'asse nord sud si sono sviluppate anche due zone produttive, poste tra i due abitati di Costeggiola e Cazzano. Le contrade sono invece diffuse in maniera omogenea su tutto il territorio e collegate da strade locali in quanto la loro stessa dimensione ridotta ne garantiva la sopravvivenza in un sistema abitato - spazio aperto retto da precisi rapporti abitanti – produzione agricola.

Inoltre dobbiamo ricordare come in tutto il territorio sono disseminati elementi che testimoniano la storia rurale e le credenze degli abitanti di questi territori.

I centri abitati si sono sviluppati a partire dai centri storici senza che se ne perdesse la precisa identità vista comunque la ridotta attrattiva residenziale che questo comune ha avuto fino agli ultimi decenni. Tale fenomeno si è invece invertito come è evidente dalle analisi demografiche sviluppate nella prima parte di questa Relazione e a tale nuova spinta allo sviluppo il P.A.T. si deve riferire per non alterare l'equilibrio di questo territorio.

La qualità urbana dell'ambiente insediativo non può essere ricercata solo nelle sistemazioni impiegate nell'arredo urbano e nelle tipologie edilizie dell'abitare, ma deve essere perseguita attraverso un'equilibrata compresenza di diverse componenti, sia materiali che percettive, in grado di migliorare complessivamente l'ambiente e la sua fruibilità: accessibilità degli spazi pubblici e privati, sicurezza stradale e pedonale, forme di miglioramento acustico e atmosferico ecc.

Un contributo rilevante alla qualità urbana è offerto dal P.A.T. attraverso la promozione di un processo condiviso di “sostituzione” e “riqualificazione” delle parti del territorio costruito di bassa qualità o incongruo attraverso i moderni standard insediativi e la prefigurazione di alternative possibili, da ricercare anche mediante l'impiego dei nuovi istituti previsti dalla L.R. n. 11/04, quali perequazione, crediti edilizi e accordi con soggetti privati e con la possibilità in sede di P.I. di ridefinire i limiti di intervento per la parte costruita storica.

Il P.A.T. valuta positivamente lo stato della dotazione di aree a servizi, presenti sul P.R.G. e realizzate nell'ambito del territorio comunale in particolare nel Capoluogo dove sussiste un centro di aggregazione attorno alla piazza con un progetto di riqualificazione, un polo sportivo e la Casa di Riposo che rappresenta un servizio a scala intercomunale di un certo interesse.

Sulla base di questa rete dei servizi, sull'incentivazione del recupero di manufatti storici sia nei centri storici che sparsi e sull'individuazione di percorsi slow si basa anche il rilancio di un turismo che dovrebbe rivitalizzare tutto il sistema sociale di questi territori posti ai margini dei grandi canali di sviluppo economico.

Sistema infrastrutturale

Il territorio del Comune di Cazzano di Tramigna si trova nella zona ad est del territorio veronese ed ha un ruolo defilato rispetto alle grandi e medie infrastrutture viarie.

La posizione geografica non centrale rispetto a tali infrastrutture è aggravata dall'attuale armatura stradale provinciale e comunale principalmente sviluppata sulla direttrice nord-sud che se è vero consentono il collegamento con i comuni di pianura e i grandi centri produttivi dall'altro costituiscono, all'interno dei centri insediativi, un elemento detrattore della qualità abitativa.

Il P.A.T. per ottimizzare la programmazione degli interventi sulla rete stradale ha prima di tutto definito una gerarchia e su questa ha individuato gli interventi necessari alla riqualificazione di alcuni tratti, all'individuazione di tratti nuovi in grado di alleggerire il traffico che congestionano i centri abitati nei giorni di maggior afflusso turistico e alla graficizzazione di percorsi slow già in essere o di progetto per dare il via ad una fruizione diversa del territorio aperto più rispettosa del paesaggio e della natura.

Percorso di Valutazione Ambientale Strategica

Questi sistemi vengono a loro volta monitorati sia nello stato di fatto sia nelle specifiche scelte che effettua il P.A.T. dalla procedura della Valutazione Ambientale Strategica, la quale va interpretata (ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e per le indicazioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 11/2004) come elemento fondante per la costruzione del piano, capace di valutare gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse. Per questo motivo, sin dalle prime fasi di raccolta dati, il Quadro Conoscitivo è stato strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione, permettendo alla V.A.S. di configurarsi come un momento del processo di pianificazione che concorre e fornisce elementi concertativi e valutativi per la formazione delle decisioni definitive del piano.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è pari a 113.814 mq, comprensiva del 10% di incremento concessa dalla D.G.R. n. 3650/2008 per i P.A.T..

Sotto il profilo operativo, nell'impostazione del lavoro sono state adottate le definizioni di superfici agricole proposte dall'ISTAT:

- **Superficie Totale:** area complessiva dei terreni dell'azienda formata dalla superficie agricola utilizzata, da quella coperta da arboricoltura da legno, da boschi, dalla superficie agraria non utilizzata, nonché dall'area occupata da parchi e giardini ornamentali, fabbricati, stagni, canali, cortili situati entro il perimetro dei terreni che costituiscono l'azienda.

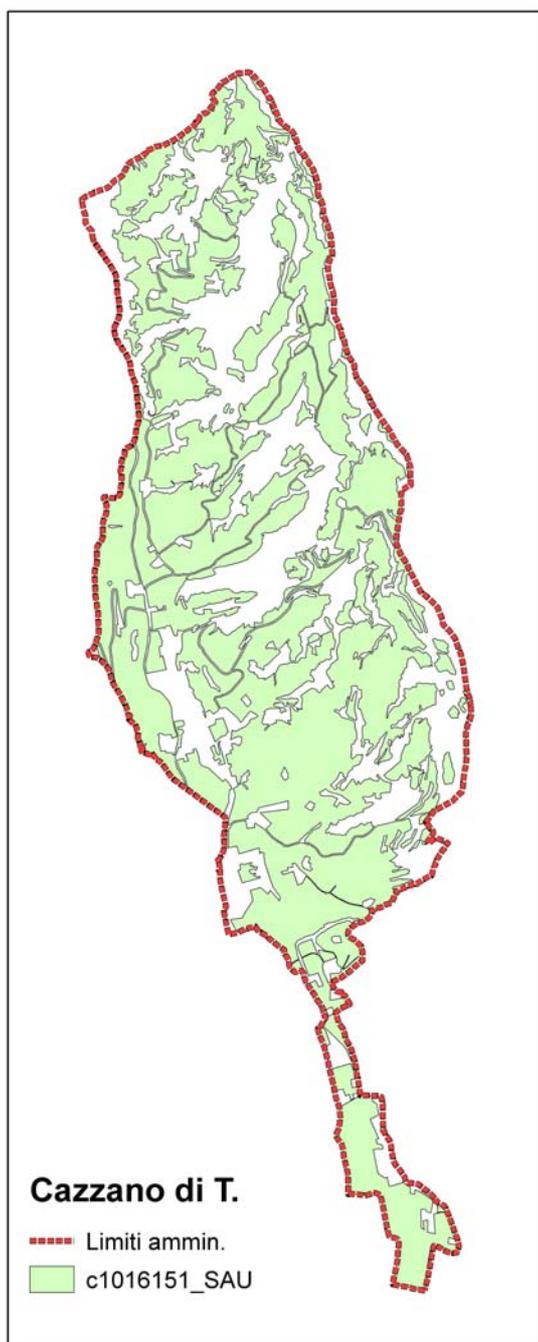
- **Superficie agricola utilizzata (SAU):** insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. E' esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.

- **Superficie agraria non utilizzata:** nel calcolo della SAU non vengono computate le superfici trasformate, dal 1990 ad oggi, per la realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale e statale; le superfici destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale; le superfici destinate alla realizzazione di opere di interesse collettivo (ricreative, sportive, protezione civile, boschi di pianura, ecc.);

Sono **assimilate** alla SAU, anche se tecnicamente non ne fanno parte: i pioppeti, altre colture legnose specializzate, i terreni abbandonati, i terreni destinati ad attività diverse (miglioramenti fondiari, cave, ecc.) per i quali è prevista la restituzione all'attività agricola, i bacini idrici destinati ad acquicoltura, laminazione delle piene, tesaurizzazione della risorsa idrica.

	COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	7,6435 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	12,2820 kmq.
Rapporto S.A.U. / S.T.C.	62,23 > 45,4%
Superficie boscata comunale da studi agronomici	3,3229 kmq
9,5% della superficie boscata comunale - DRG n. 3956 del 11/12/2007 – comune collinare	0,3156 kmq
S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5%	7.643.500 mq + 315.600 mq =

della superficie boscata comunale	7.959.100 mq
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole	$7.959.100 \text{ mq.} \times 1,30\% =$ 103.468 mq
La D.G.R. n. 3650/2008 consente la possibilità di aumentare, nell'arco decennale, la superficie trasformabile del 10%.	$103.468 \text{ mq.} + 10\% =$ 113.814 mq



Da un punto di vista dell'incidenza S.A.U. Trasformabile / Superficie comunale i rapporti riferiscono i seguenti dati

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	12,2820 kmq.
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole nell'arco d'esercizio del P.A.T.	113.814 mq
Rapporto di incidenza tra S.A.U. Trasformabile / S.T.C.	$113.814 \text{ mq} / 12.282.000 \text{ mq} =$ 0,92%

GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

Gli ambiti territoriali omogenei del P.A.T. sono individuati sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo, come stabilito dall'art. 13/2 della L.R. 11/2004.

L'ambito interessato dal P.A.T. è fortemente caratterizzato dall'alta antropizzazione dei centri abitati e dell'alta naturalità delle parti rimanenti, risultando pertanto semplice suddividere l'intero territorio comunale in due tipologie di Ambiti Territoriali Omogenei:

- La tipologia "A.P." è costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole - produttive e paesaggistiche;
- La tipologia "In." è costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura insediativa storica e da quella di media e recente formazione con al suo interno gli elementi del sistema produttivo.

Avremo quindi:

A.T.O. A.P. 1 – Agricola di connessione paesaggistica

A.T.O. In. 1 – Cazzano di Tramigna

DIMENSIONAMENTO

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA											
		Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)	Volume previsto comprensivo riqualificazione e credito edilizio PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza (+20%)	TOTALE volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	582	0	0	0	0	0	0	582	0	0
IN 1	Cazzano di Tramigna	967	280	42.000	176	26.400	456	68.400	1.423	13.680	82.080
TOTALE		1549	280	42.000	176	26.400	456	68.400	2.005	13.680	82.080

Volume aggiuntivo P.A.T. per nuove costruzioni, completamento, riqualificazioni, crediti edilizi, riconversioni e modesti ispessimenti compreso residuo PRG (B+C): 68.400 mc

Abitanti aggiuntivi PAT (b+c) = 456

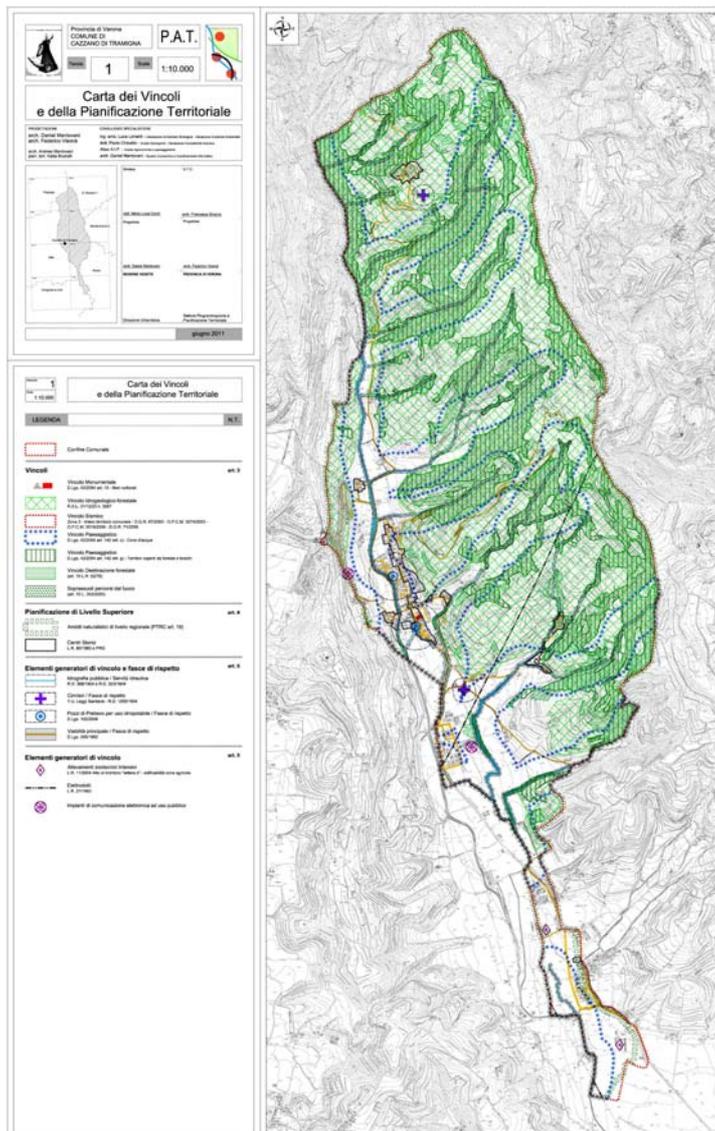
TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT) (a+b+c) = 2.005

DIMENSIONAMENTO ATO PER TURISTICO / RICETTIVO, PRODUTTIVO, COMMERCIALE E DIREZIONALE										
		CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO			CARICO AGGIUNTIVO COMMERCIALE E DIREZIONALE			CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO		
		Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva PAT	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva PAT	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto PAT comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Volume complessivo PAT
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc	mc
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IN 1	Cazzano di Tramigna	50.000	10.000	60.000	0	0	0	0	5.500	5.500
TOTALE		50.000	10.000	60.000	0	0	0	0	5.500	5.500

Tipologia	A.T.O.	AREE A SERVIZI (mq)			
		Per la residenza complessiv e	Per le attività produttive	Per le attività commercial i/ direzionali	Per le attività turistico ricettive
“A.P.” di matrice Ambientale Paesaggistica	1 – Agricola di connessione paesaggistica	0	0	0	0
“In.” di matrice Insediativa	1 – Cazzano di Tramigna	13.680	6.000	0	825
TOTALE		13.680	6.000	0	825

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - Tavola 1 – Scala 1:10.000

La tavola n. 1 del P.A.T. è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio e derivanti dalle leggi vigenti in materia oltre alle indicazioni della Pianificazione Superiore.



I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T..

Per questo motivo gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

Questo significa che la mancata od errata indicazione nella tavola di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina.

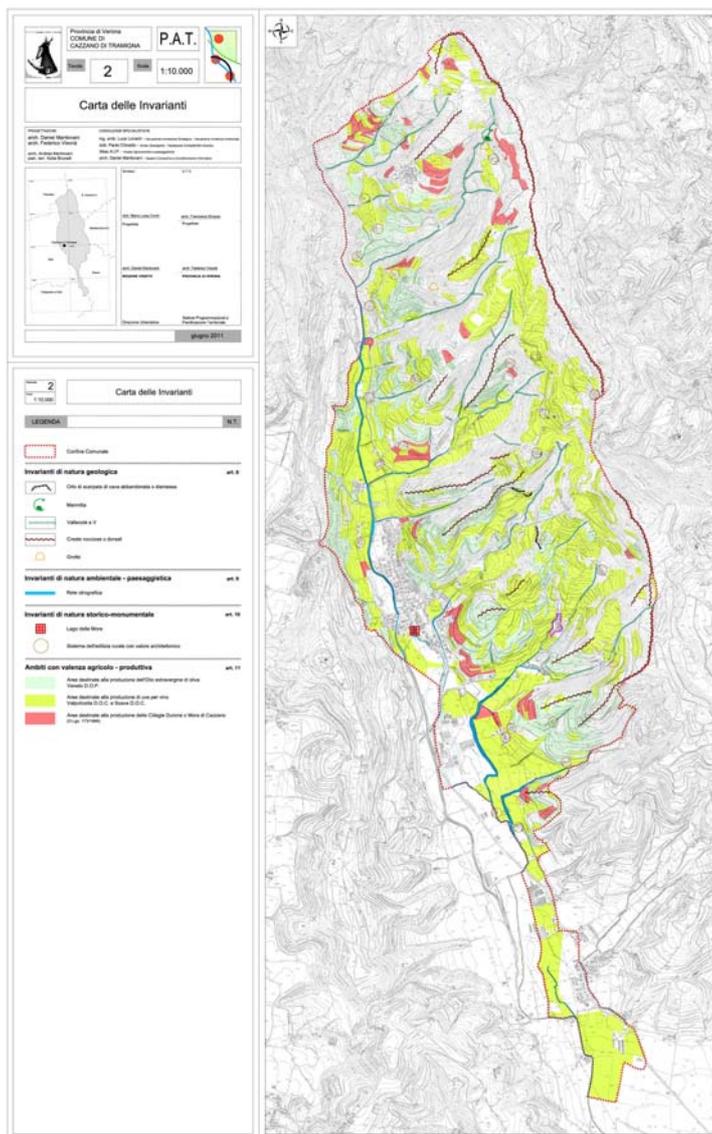
Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 che non risultino vincolati a norma di legge, non

comporterà l'applicazione della disciplina.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Carta delle invarianti - Tavola 2 – Scala 1:10.000

La tavola n. 2 del P.A.T. sintetizza le invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, da tutelare e valorizzare che per loro natura non subiscono una variazione nel periodo di esercizio del Piano. Vengono individuati in questa tavola e normate in modo da preservare le caratteristiche e salvaguardare la loro fruibilità favorendo recuperi, nel caso di elementi architettonici, e vietando azioni che ne deturpano forma e visibilità.



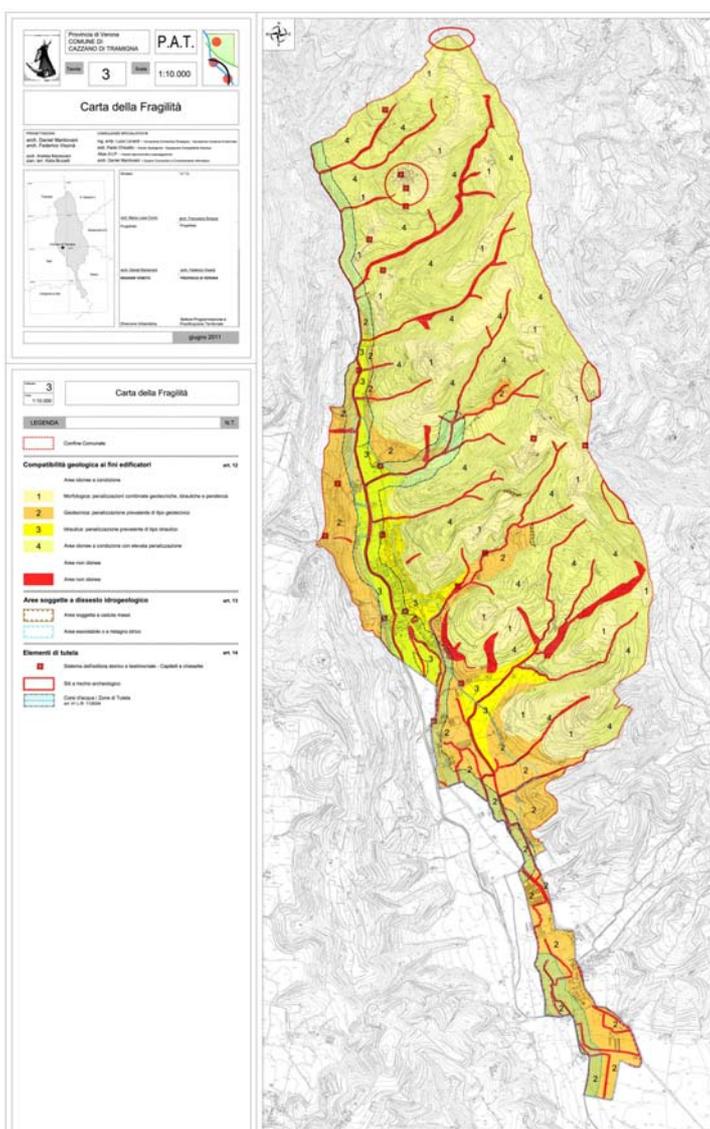
Le invariante sono costituite da elementi la cui presenza è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano, sono costituite da:

- caratteristiche morfologiche ed ambientali uniche in relazione al paesaggio;
- permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili almeno nei tempi considerati dal P.A.T.;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi tra le invariante possono costituire anche delle fragilità, in quanto hanno specifici aspetti/componenti che li caratterizzano che non sono trasformabili.

Carta delle fragilità - Tavola 3 – Scala 1:10.000

La tavola n. 3 del P.A.T. esamina gli elementi strutturali descritti nelle precedenti tavole individuando le condizioni di fragilità delle risorse del territorio, le soglie di disponibilità, il rischio per gli insediamenti e per l'ambiente, le condizioni di criticità.



Le fragilità sono costituiti da elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e dal P.I.

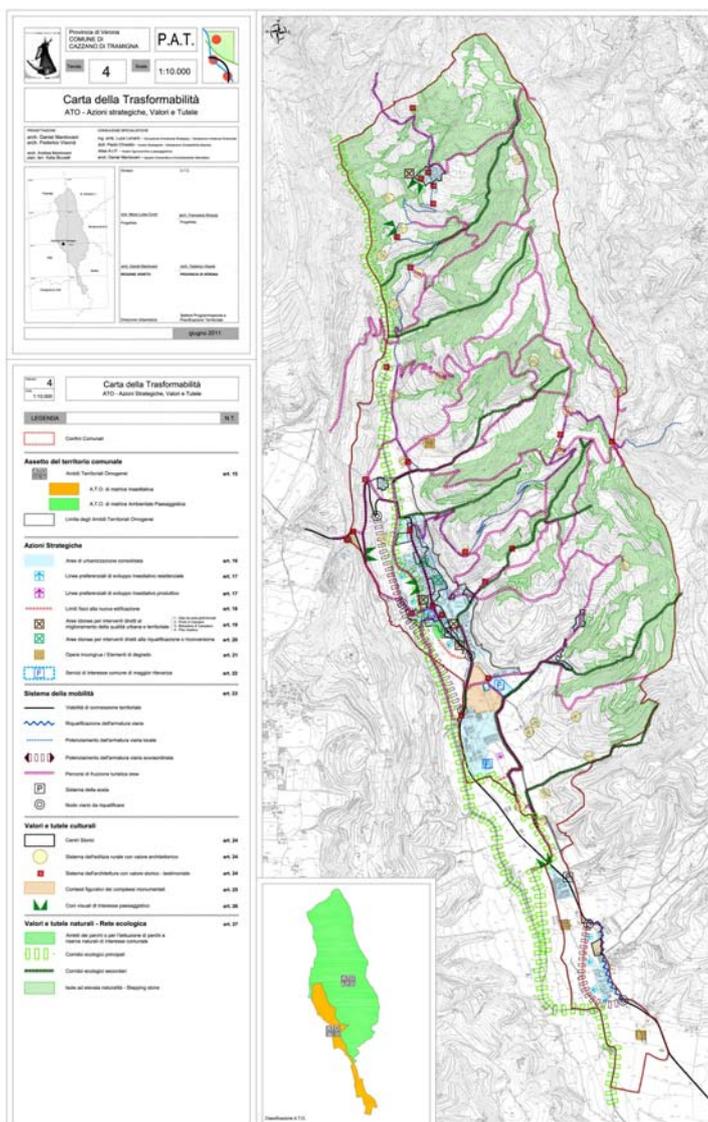
La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e al D.M. 14/01/2008 "Approvazione

delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

La Carta della Fragilità, sulla base della pericolosità geologico-idraulica, suddivide il territorio in aree caratterizzate da una differente attitudine all'urbanizzazione. Tale suddivisione avviene considerando la "Compatibilità geologica" e le "Aree soggette a dissesto idrogeologico".

Carta delle trasformabilità - Tavola 4 – Scala 1:10.000

La tavola n. 4 del P.A.T. rappresenta il progetto per il riassetto territoriale e le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, in sintonia con la pianificazione di livello superiore e la legislazione vigente e coerentemente con le considerazioni sulle invarianti, sulle condizioni di criticità e sostenibilità, sulle politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi ed infrastrutturali.



La progettazione si basa innanzitutto sull'individuazione degli ATO ovvero brani di territorio che hanno caratteristiche morfologiche ed insediativi simili. In particolare ne sono stati individuati due tipologie: di matrice Ambientale a dominante Agricola Paesaggistica; di matrice Insediativi a dominante Residenziale.

Sono state classificate le urbanizzazioni già esistenti o di progetto come consolidato, programmazione ed edificazione diffusa, inoltre vengono individuate le nuove linee preferenziali dello sviluppo ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune e quindi da preferire rispetto ad altre direzioni

All'interno delle varie ATO sono state individuate varie tipologie di progettualità: l'individuazione di ambiti/edifici per cui prevedere recuperi, riqualificazioni, riordini o demolizioni; la strutturazione di una rete dei servizi a scala intercomunale e sovracomunale; l'individuazione degli elementi storici su cui il P.A.T. punta per una recupero e la valorizzazione della cultura esistente; l'identificazione dei valori naturali e della rete ecologica da salvaguardare.