

COMUNE di COSTERMANO
Provincia di Verona

VARIANTE PARZIALE AL
PAT n.2
art.14 LR 23 Aprile 2004 n.11

**VARIANTE PARZIALE AL
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI COSTERMANO**

RELAZIONE TECNICA

Gruppo di Progettazione PAT

Il Progettista Urbanista:
ARCH. VALENTINO GOMITOLO

Studio geologico:
DOTT. LINO MUNARI

Indagine agronomica:
STUDIO BENINCÀ

Compatibilità idraulica:
ING. SARA POZZERLE

VAS e VINCA:
STUDIO BENINCÀ

Quadro Conoscitivo:
ARCH. DANIEL MANTOVANI

Il Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco:

Dott. Stefano Passarini

Il Segretario Comunale:

INTRODUZIONE E CONSIDERAZIONI

L'analisi approfondita e puntuale dei contenuti del territorio di Costermano e lo studio delle dinamiche relazionali tra le risorse ambientali, economiche, culturali e sociali compiuti dal PAT originario rimangono validi ed attuali anche per la presente Variante Parziale n.2, che risulta di minimo impatto rispetto al PAT vigente.

Le poche nuove azioni che la stessa Variante Parziale introduce sono rivolte a confermare e rafforzare gli obiettivi strategici del PAT vigente.

Questo fa sì che le azioni evidenziate dal PAT Vigente siano corrette e ancora valide.

Pertanto la presente Variante Parziale al PAT n.2 intende confermare i contenuti della RELAZIONE TECNICA del PAT originario e la fa propria, riportandola di seguito.

Infatti la Variante Parziale al PAT n.2, dopo l'esperienza di più PI, attua una revisione del dimensionamento del sistema residenziale con l'inserimento del quantitativo volumetrico sostenibile, calcolato nella fase di redazione del PAT originario senza la riduzione a suo tempo operata, aggiungendo, quindi, al carico aggiuntivo una quantità volumetrica pari a 40.900 mc. Inoltre la Variante Parziale al PAT n.2 attua una redistribuzione del volume turistico-ricettivo, mantenendo inalterato il volume totale del PAT Vigente, che tiene conto anche delle esigenze delle categorie economiche interessate.

Con queste azioni la Variante Parziale n.2 intende favorire il raggiungimento degli obiettivi strategici di Piano e conseguentemente l'attenuazione, se non la soluzione, delle problematiche emergenti evidenziate dal PAT originario sia nel sistema insediativo residenziale che in quello turistico-ricettivo.

L'adeguamento e l'allineamento allo strumento urbanistico provinciale – PTCP – non fa altro che confermare maggiormente gli obiettivi di tutela del territorio comunale sia sotto il profilo del sistema ambientale – paesaggistico che sotto il profilo del sistema insediativo.

L'azione di individuare nuove aree a servizi di interesse sovracomunale a ridosso del Cimitero Militare Tedesco da destinare prevalentemente a verde, oltre che per strutture e/o attrezzature di servizio e supporto al "Parco della memoria, un luogo per l'Amicizia dei Popoli" non fa altro che confermare e favorire il raggiungimento dell'obiettivo del PAT vigente al fine di sopperire alla problematica emergente evidenziata nella Relazione Tecnica del PAT originario, ovvero la mancanza di un centro di accoglienza nell'area esterna del Cimitero Tedesco per la promozione di un turismo visitazionale culturale e didattico.

Segue Relazione Tecnica

Premessa

Il territorio, come si presenta a noi oggi, è il risultato della stratificazione delle relazioni che intercorrono tra le risorse ambientali, economiche, culturali e sociali, che ne permettono una lettura semplice ed intuitiva considerando le categorie e, laddove necessario, le sottocategorie:

- Sistema socio-economico

- Sistema ambientale e paesaggistico:
 - aspetti geologici, idrogeologici, idraulici;
 - aspetti naturalistici, ambientali, paesaggistici;

- Sistema insediativo:
 - sistema residenziale
 - sistema economico-produttivo
 - sistema turistico-alberghiero
 - servizi di rilevanza sovracomunale
 - beni di interesse storico-culturale

- Sistema relazionale
 - sistema viario;
 - sistema dei percorsi pedonali-ciclabili.

Gli studi specialistici compiuti, secondo le categorie e le sottocategorie indicate, hanno fornito un quadro approfondito ed accurato dello stato del territorio, raccolto nel Quadro Conoscitivo, da cui sono emerse le cause e le problematiche legate alle trasformazioni in atto sul territorio stesso da affrontare con il PAT e la collaborazione dei diversi soggetti, pubblici e privati, interessati dalle trasformazioni stesse attraverso l'applicazione degli strumenti operativi messi a disposizione dalla LR n.11/2004.

Sistema socio-economico

Il Comune di Costermano ha registrato in questi ultimi anni un modesto, ma continuo, incremento della popolazione residente, dovuto principalmente al saldo sociale positivo, ad eccezione dell'anno 2009, sostenuto anche da un saldo naturale positivo seppur di dimensioni ridotte.

La crescita demografica è legata principalmente alla capacità attrattiva del territorio dovuta sia alla sua posizione strategica, che fa da belvedere sul bacino del Lago di Garda, sia alla sua morfologia molto varia con particolari valenze naturalistiche-ambientali, che hanno contribuito ad incentivare l'attività turistico-ricettiva e altre attività economiche e servizi collegati, primi fra tutti i servizi a scala territoriale per la fruizione del tempo libero compatibili con l'ambiente, quali golf, maneggio e tennis.

Gli effetti combinati di un bel territorio dal punto di vista paesaggistico-ambientale e in posizione strategica per una economia turistica rilevante si riflettono nell'incremento di nuovi residenti e dei nuclei familiari che si traduce in una maggiore richiesta di edilizia abitativa.

Principali problematiche emergenti

Non vi sono particolari problematiche in atto; negli ultimo 5-10 anni il comune è riuscito a coniugare le attività turistico-ricettive con le realtà agricole del territorio.

Sistema ambientale e paesaggistico

Il Comune di Costermano è situato nell'entroterra benacense tra Torri e Garda e dal punto di vista paesaggistico-ambientale è particolarmente significativo, in quanto risulta essere un punto di osservazione sul bacino lacustre ma anche verso il Monte Baldo a Nord e la Valle dell'Adige. Inoltre il territorio ha una morfologia molto varia, che va dalla pianura a Sud di Albaré, ai colli morenici fino alla montagna sul versante occidentale del Monte Bello.

Possiede ambienti dalle particolare valenze naturalistiche caratterizzati dall'anfiteatro morenico del Garda, testimonianza delle glaciazioni quaternarie che hanno modellato il territorio di Costermano, dalle Senge di Marciaga, ovvero pareti rocciose verticali che formano il versante Nord-Ovest di Marciaga, la Valle dei Molini, che taglia il territorio comunale a Nord del capoluogo e percorsa dal Torrente Tesina, il Monte Bello, rilievo caratteristico dalla forma tondeggiante situato a Nord-Est del comune ed infine la pineta delle Sperane sul versante occidentale dello stesso Monte Bello.

Allo stato attuale il territorio aperto si presenta sostanzialmente integro, caratterizzato dalla presenza di numerose corti rurali, un tempo legate all'attività agricola, e di ville venete e di edifici di importanza storico-culturale ed architettonica.

Vi è sempre più la consapevolezza che il territorio agricolo è in sé una grande ed importante risorsa, ossia una vera e propria ricchezza, e pertanto è riduttivo valutarlo e gestirlo esclusivamente sulla base delle proprie capacità e potenzialità produttive, senza considerarne la dimensione ambientale, intesa come complesso insieme di sistemi (idraulico, vegetale, faunistico etc.) interagenti tra loro, di cui è necessario salvaguardarne la dimensione paesaggistica e l'equilibrio, senza cadere in un assoluto immobilismo talvolta dannoso.

La qualità del territorio corrisponde alla qualità di vita, perché le dinamiche di trasformazione e sviluppo del sistema insediativo sono correlate non solo alla struttura socio-economica, ma anche alle dinamiche del territorio aperto.

Aspetti geologici, idrogeologici, idraulici

All'interno del territorio del Comune di Costermano possiamo distinguere tre diverse zone, che indicano aspetti geologico-geomorfologici differenti, dai quali dipendono direttamente i caratteri della circolazione idrica superficiale e sotterranea:

- "zona pedemontana": si tratta dell'area montuosa ai piedi del Monte Baldo, che si sviluppa nella parte NNE del territorio comunale comprendendo località Le Colle, Pizzon fino ad arrivare a nord della località di San Verolo; vi è, anche, una piccola fascia ad Ovest del territorio, in corrispondenza del Monte Lenzino;
- "zona dei cordoni morenici": costituisce la porzione collinare che occupa gran parte dell'area occidentale del Comune e si estende secondo una fascia allungata in senso longitudinale a partire dal Monte Canforal a Nord, fino al promontorio che ospita Villa Albaré a Sud;

- "zona della piana alluvionale": rappresenta la regione Sud-orientale avente superficie topografica per lo più pianeggiante con pendenze minori del 20%; delimitata a nord dalla Valle dei Molini, si prolunga fino al confine con il Comune di Affi abbracciando la frazione di Albarè di Costermano.

La parte Nord-Est del territorio del Comune di Costermano (Zona pedemontana) è solcata da una fitta rete di corsi d'acqua temporanei ovvero di vai, coincidenti con le principali incisioni vallive, che confluiscono direttamente o indirettamente nel Torrente Tesina.

A Sud-Est la piana alluvionale è percorsa dal Torrente Tasso (corso d'acqua permanente) del quale è stato evidenziato il limite di bacino idrografico che, in quanto affluente del Fiume Adige, corrisponde anche ad un segmento del suo bacino di alimentazione.

La possibilità di reperire acqua nel territorio è limitata: fonti di approvvigionamento, seppur modeste, sono le risorgive che scaturiscono, in occasione di piogge, dal fianco vallivo del corso d'acqua che da località Virle si immette nel Torrente Tesina; mentre in località Cà Rossar è presente un laghetto di falda drenato da un fossato in occasione di forte piovosità.

Principali problematiche emergenti

- Una parte del territorio è caratterizzata da terreno avente caratteristiche geotecniche che richiedono particolare attenzione nella tecnica costruttiva degli edifici sia per l'aspetto statico, sia per la impermeabilizzazione;
- È presente una zona di esondazione, che comprende l'intera fascia dei sedimenti alluvionali del Torrente Tasso, sede di esondazioni occasionali dovute, non solo dalle portate al colmo di piena, ma, soprattutto, da volumi di piena generati in occasione di eventi estremi. Si è riportato, quindi, il perimetro dell'area soggetta ad inondazioni, aggiornato secondo la zona interessata dall'ultima esondazione risalente all'ottobre del 1992 (PAI del 2005). In seguito a quest'ultimo evento, il bacino del Torrente Tasso, è stato oggetto di uno studio dettagliato per la tutela dal rischio idrogeologico: "Studio di fattibilità per l'individuazione delle opere necessarie alla mitigazione del pericolo idraulico – Sottobacino del Tasso", effettuato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige nel 2006. Attualmente l'alveo del Torrente Tasso, a seguito degli interventi effettivamente realizzati, è caratterizzato da:
 - una sezione idraulica più ampia;
 - opere di depensilizzazione dell'alveo;
 - impermeabilizzazione del fondo con battuto di cemento;
 - opere antierosione sulle sponde costituite da lastre forate in calcestruzzo ad elementi quadrati e appoggiate sulle stesse, con vegetazione.
- Vi sono zone a possibile ristagno idrico, le aree caratterizzate da deflusso difficoltoso per effetto dell'innalzamento della falda freatica fino al piano campagna durante i periodi di forte piovosità (località Bondi e Baesse) o per condizioni morfologiche locali (zone topograficamente depresse);

- Sono state individuate due zone soggette a caduta massi, costituite da pareti subverticali o da versanti acclivi, dove attualmente si verificano fenomeni di crollo:
 - la scarpata sul fianco destro della strada che da Costermano porta a Garda;
 - un tratto di scarpata all'interno della Val dei Molini, posto sulla destra idrografica del Torrente, a Nord-Ovest della Trattoria La Val.
- Sono invece soggette a possibile caduta massi le seguenti aree:
 - l'intero tratto della Valle dei Molini perché altamente esposta a fenomeni erosivi per l'elevata pendenza delle scarpate di incisione torrentizia, ma soprattutto per le caratteristiche meccaniche mediocri dei depositi glaciali;
 - la falda detritica alle pendici del Monte Lenzino, a Nord-Ovest del territorio, alimentata dalla ripida parete di Calcari Oolitici di S.Vigilio.
- il territorio di Costermano ha, inoltre, aree di risorgiva, presenti nei pressi di località Cà Rossar e lungo la valle incisa che da nord si immette nella Valle dei Molini, considerate anch'esse aree soggette a dissesto idrogeologico.
- Sono presenti aree soggette ad erosione fluviale, ossia le sponde fluviali e le testate dei corsi d'acqua, tra le quali:
 - l'intera Valle dei Molini, dove il Torrente Tesina incide i depositi morenici creando ripide scarpate soggette ad erosione selettiva;
 - le valli minori incise dai torrenti, che confluiscono direttamente o indirettamente nella stessa valle del Torrente Tesina;
 - le valli dei torrenti con alveo in approfondimento che scendono dalla scarpata di erosione glaciale della "Piana di Garda".

Sempre ad opera delle acque superficiali, sono soggette ad erosione l'intera fascia detritica o rocciosa fratturata a Nord di Pizzon e le scarpate delle valli incise soggette a dilavamento superficiale e concentrato.

Inoltre, nel caso di risorgive che scaturiscono, in occasione di piogge, dal fianco vallivo del torrente tributario del Tesina, l'azione erosiva dell'acqua lungo il versante può portare a fenomeni di smottamento soprattutto durante eventi piovosi intensi.

Esposta ad erosione è anche l'area di falda detritica a sud del Monte Lenzino: sede di "scariche detritiche" che scendono dalla parete sovrastante di Calcari Oolitici di S.Vigilio e coincidente con il lineamento tettonico presunto ed individuato in direzione NE-SW da località Pizzon verso Le Sengie (Monte Lenzino).

Aspetti naturalistici, ambientali e paesaggistici

Nel territorio di Costermano sono presenti ambiti e micro ambiti di interesse ambientale e naturalistico che comprendono:

- gli alberi monumentali di Villa Giuliari: il Cedro e le Roverelle;
- le aree boscate;
- le colline moreniche;

- le aree di pregio paesaggistico;
- il sistema fluviale del Tesina;
- i corsi d'acqua;
- la rete ecologica locale costituita dall'area nucleo, ovvero il SIC, le buffer zones, il corridoio ecologico, che rispecchia l'ambito del Torrente Tesina e i stepping stones.
- i percorsi di interesse naturalistico-ambientale e storico-culturale.

Sono presenti anche ambiti di interesse storico-paesaggistico:

- le Ville Venete;
- i Nuclei Storici, intesi come il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna agli ambiti di Centro Storico;
- gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale;
- buona naturalità della matrice agraria con consistenti spazi aperti.

Principali problematiche emergenti

- Non vi sono particolari problematiche in quanto la qualità del territorio corrisponde alla qualità di vita, perché le dinamiche di trasformazione e sviluppo del sistema insediativo sono correlate non solo alla struttura socio-economica, ma anche alle dinamiche del territorio aperto che in riferimento allo sviluppo di una agricoltura di pregio (vigneto ed oliveto) è stato in grado di conservare un elevato interesse agricolo produttivo.
- Rischio di inquinamento generato dal traffico stagionale indotto dal sistema turistico.

Sistema insediativo

Sistema residenziale

Il territorio comunale è caratterizzato da un sistema insediativo policentrico costituito dal capoluogo Costermano, dalle frazioni di Castion a Nord, di Marciaga ad Ovest, e di Albaré a Sud e dalle numerose località sparse per il territorio, quali da Sud Villa Albaré, Gazzoli, San Verolo e Pizzon.

Arrivando dal casello autostradale di Affi e procedendo per la SP9 verso San Zeno di Montagna si giunge al centro abitato di Albaré, che si sviluppa quasi interamente ad Ovest della stessa strada provinciale in modo pressoché compatto. Alcuni insediamenti si sono sviluppati in modo lineare sul fronte opposto della SP9. Sempre sullo stesso lato a ridosso del confine comunale si è sviluppato in modo del tutto isolato il nucleo abitato di Gazzoli con il suo centro storico.

Proseguendo per la SP9 in direzione Nord e deviando ad Ovest per la strada panoramica SP8 con vista lago, che conduce al Comune di Garda, si raggiunge il Capoluogo di Costermano, che si sviluppa a Nord di tale viabilità panoramica in modo pressoché compatto, in cui si trovano le principali funzioni sociali, politiche e pubbliche del Comune.

Alcuni brani di edificazione diffusa e insediamenti residenziali di recente formazione si sono sviluppati in modo isolato a sud del Capoluogo in posizione collinare.

Inoltre sul confine nord-occidentale dell'ATO, a ridosso della Valle dei Mulini, sono presenti insediamenti di epoca recente sviluppati in modo spontaneo e destinati a residenze temporanee e che presentano caratteristiche tipologico, architettoniche e formali in netto contrasto con il contesto circostante di notevole pregio paesaggistico-ambientale.

Altri insediamenti residenziali, assieme alla zona a servizi pubblici degli impianti sportivi del Capoluogo, si sviluppano in modo lineare lungo la viabilità territoriale SP9, che conduce a Castion.

Proseguendo ancora per la SP9 in direzione Nord sul versante orientale si raggiunge la località San Verolo, insediamento storico ben integrato al territorio agricolo ai piedi del Monte Belpo.

Più a Nord si incrocia il centro abitato della frazione di Castion attraversato da strade provinciali principali, che conducono a luoghi turistici e precisamente a Nord a San Zeno di Montagna e a Ovest verso Albisano e Torri del Benaco e, quindi, verso il Lago di Garda.

La frazione è condizionata dal traffico veicolare di attraversamento particolarmente intenso nei periodi estivi, che congestionano tutta la viabilità di Castion ed, anche, la fruibilità e godibilità del centro abitato, costituito dal centro storico e da altri insediamenti di formazione recente, che si propagano verso Sud.

Proseguendo per la strada comunale verso Ovest si giunge al centro abitato di Marciaga che ben si inserisce in un contesto paesaggistico-ambientale collinare di particolare pregio, dato, anche, da una splendida veduta del Lago di Garda.

Nella frazione, pertanto, oltre al centro storico e alcuni edifici residenziali per i residenti, si sono sviluppate in particolar modo, numerose seconde case.

Infine si trovano sparsi e isolati nel territorio alcuni brani di insediamenti storici, quali il Centro Storico di Pizzon, sul Monte Belpo nella parte settentrionale del territorio comunale, i Centri Storici di Campagnola, Lari e Mulini, situati nelle vicinanze della Valle dei Mulini a nord-ovest del Capoluogo e i Centri Storici di Villa Albaré e La Pergola a sud-ovest della frazione di Albaré.

Principali problematiche emergenti

- Mancanza di un luogo di centralità di un punto di riferimento urbano nel centro abitato di Albaré e nel Centro Storico della frazione di Castion;
- Presenza di aree degradate dovute sia alla dismissione di attività produttive e sia alla realizzazione di fabbricati e altri manufatti sorti in modo spontaneo destinati a residenze temporanee;
- Presenza di opere incongrue ed elementi di degrado rispetto al contesto circostante di rilevanza paesaggistico-ambientale;
- Presenza di opere incongrue con la destinazione urbanistica delle aree circostanti;
- Il territorio è carente di percorsi ciclopedonali di connessione con i principali servizi e tra i centri abitati del Capoluogo e delle frazioni di Marciaga e Castion.
- Rischio di inquinamento generato dal traffico stagionale indotto dal sistema turistico.

Sistema economico-produttivo

Nel territorio di Costermano sono presenti due ambiti economico-produttivi specializzati che si sono sviluppati lungo la viabilità territoriale che proviene direttamente dal casello autostradale di Affi. Quella di più antica formazione è situata nella frazione di Albaré, l'altra di tipo prettamente artigianale è situata all'inizio del Capoluogo.

Altre piccole attività produttive sono sparse nel territorio comunale.

Principali problematiche emergenti

- Carezza di aree per servizi e difficoltà di accesso all'area produttiva artigianale di Costermano.
- Difficoltà di attuazione di un'area produttiva della programmazione urbanistica previgente inserita nel lontano 1988.

Sistema turistico-alberghiero

L'attività turistico-alberghiera si è sviluppata in tutto il territorio comunale seguendo lo sviluppo policentrico del sistema insediativo rapportato alle caratteristiche morfologiche del territorio di tipo prettamente collinare.

Questo ha impedito la realizzazione di grandi strutture alberghiere e ha favorito lo sviluppo di più insediamenti qualitativamente significativi di dimensioni limitate integrandoli alle specificità del territorio.

Principali problematiche emergenti

- Alcune strutture esistenti non hanno servizi sufficientemente adeguati alle nuove esigenze della politica di qualità dell'offerta turistica alberghiera (centri congressi, centri salute e benessere, attività ludico-sportive, parchi, ecc).
- Presenza di un'area degradata dovuta alla dismissione del maneggio-galoppatoio in adiacenza al centro abitato di Marciaga.

Servizi di rilevanza sovracomunale

All'interno del territorio comunale di Costermano sono presenti servizi a scala sovracomunale che sono:

1. Servizi turistico-sportivi specializzati per la fruizione del tempo libero, compatibili con l'ambiente (golf, maneggio, tennis e palestra di roccia, ubicati in corrispondenza della zona collinare prospiciente il Lago di Garda nel territorio di Marciaga, Castion e Costermano), caratterizzati da forte attrattività di persone con un bacino di utenza a livello sovracomunale. Tali strutture valorizzano il territorio paesaggistico-naturale, che costituisce un eccezionale punto di osservazione sul bacino lacustre ma anche verso il Monte Baldo e la Valle dell'Adige.
2. Associazioni religiose e sociali che hanno istituito la "Casa Salesiana Istituto Sacro Cuore", in cui è attivo il "Centro di accoglienza e spiritualità Don Bosco", in coesistenza con la Comunità terapeutica residenziale, all'interno del Centro Storico Villa Albaré comprensivo anche del compendio della Villa Veneta Torri-Giuliari. La Casa Salesiana garantisce l'accoglienza a persone per attività legate al mondo salesiano, offrendo un servizio a scala territoriale.
3. Il Cimitero Militare Tedesco, che costituisce un luogo di memoria degli avvenimenti della storia in zona collinare a sud del centro abitato del capoluogo, accoglie le salme di circa 22.000 morti nell'alta Italia ed è caratterizzato da un giardino con aiuole omogenee in cui emergono croci a tre a tre dal cuscino di erica. Il PAT prevede la tutela e la valorizzazione del Cimitero Militare Tedesco attraverso la riqualificazione dell'area esterna a ridosso del cimitero e la previsione di un centro di accoglienza con relative strutture di supporto ai fini di promuovere un turismo visitazionale culturale e didattico.

Principali problematiche emergenti

- Le strutture esistenti che ospitano il "Centro di accoglienza e spiritualità Don Bosco" non sono in grado di sopportare nuove realtà.
- Mancanza di un centro di accoglienza nell'area esterna del Cimitero Tedesco per la promozione di un turismo visitazionale culturale e didattico.

Beni di interesse storico-culturale

Il territorio è ricco di elementi significativi sotto l'aspetto storico-artistico ed architettonico. Infatti sono presenti numerose Ville Venete, quali Villa Torri Giuliani a Sud-Ovest di Albaré, Villa Pellegrini-Cipolla a Castion, mentre in Centro a Costermano si trovano Villa Becelli-Rizzardi, Villa Ferrario, Villa Marcato detta Ca' del Diaol.

Inoltre sono presenti edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale con i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale, quali il Santuario della Madonna del Soccorso a Marciaga, la Chiesa di San Verolo, la Chiesa di San Zeno, la Chiesa dei SS. Fermo e Rustico e la Chiesa di Santa Croce, Villa Basco in località Castel di Marciaga, Torre Ottoniana di Castion e nel Capoluogo Villa De Beni e Villa Marchi e il significativo Centro Storico di Campagnola databile attorno al 1200.

Sono insediati nel territorio, anche, numerosi Beni Culturali, rappresentanti le antiche corti rurali sparse nel territorio, molini e testimonianze di architettura popolare, quali elementi del sistema storico delle acque ad esempio fontane con vasche, lavatoi e pozzi.

Principali problematiche emergenti

- Mancanza nei Centri Storici di spazi pubblici, di luoghi di centralità di funzioni e di servizi importanti per la comunità, di spazi scoperti attualmente utilizzati più per l'attraversamento/sosta automobili che come luogo di relazione/sosta pedonale;
- Le corti rurali presentano ancora zone degradate, immobili dismessi, situazioni incoerenti o in contrasto con i caratteri del centro storico, soprattutto dove è venuta meno la funzione di presidio del territorio agricolo;
- Raccordo del sistema dei beni storico-culturali con gli elementi di pregio naturalistico-ambientale presenti nel territorio, nel quadro di una sua complessiva valorizzazione e funzione.

Sistema relazionale

Sistema viario

Nell'ambito del sistema viabilistico alla scala territoriale della porzione nord-occidentale della provincia di Verona, il Comune di Costermano è situato tra l'Autostrada del Brennero e la "Gardesana orientale" ed è connesso a queste due importanti arterie attraverso la Strada Provinciale SP 9, che lo collega al casello autostradale di Affi. La stessa strada SP 9, che si sviluppa a Nord fino a San Zeno di Montagna, è intercettata dalla SP 32 Rivoli Veronese - Bardolino e dalla SP 8 Caprino Veronese - Garda.

Come si evince anche dalle planimetrie allegate, il Comune di Costermano è un nodo di attraversamento del traffico di tipo prevalentemente turistico che dal casello autostradale di Affi, dove, peraltro, si connette da Sud anche la Strada Regionale 450 Cavalcaselle - Affi, porta ai comuni rivieraschi del medio ed alto Lago di Garda.

Anche la strada locale Castion - Marciaga, collegata con Albisano a Nord e quindi con il Comune di Torri del Benaco e connessa a Sud con il Comune di Garda, è soggetta nei periodi estivi ad un carico di traffico di attraversamento di tipo turistico.

Fondamentalmente le problematiche della viabilità del Comune di Costermano riguardano proprio il carico di traffico di attraversamento nei periodi estivi che si sovrappone con il flusso di traffico di tipo locale ed urbano, laddove le strade provinciali si sviluppano nei centri abitati del capoluogo e delle frazioni.

Sistema dei percorsi pedonali-ciclabili

La rete pedonale-ciclabile esistente di recente formazione funge da collegamento tra il centro abitato di Albaré verso i comuni limitrofi di Caprino e di Affi, ma non è sufficiente per creare una rete di collegamento al Capoluogo e alle frazioni di Marciaga e Castion.

Principali problematiche emergenti

- La viabilità esistente della Frazione di Castion presenta problematiche di congestionamento del traffico, soprattutto durante il periodo estivo e nei festivi dovuto ad una carenza strutturale delle viabilità esistenti che presentano sezioni ristrette, curve, mancanza di passaggi pedonali in sicurezza e vincoli fisici ed ambientali difficilmente superabili.
- Necessità di riqualificazione in senso urbano della viabilità e del sistema della sosta del centro storico di Castion;
- Presenza di duplice traffico, quello di attraversamento e quello urbano-locale in corrispondenza del centro abitato di Albaré.
- Necessità di riqualificazione in senso urbano della viabilità e del suo tessuto insediativo di bordo nel centro abitato di Albaré;
- Mancanza di una rete di connessione ciclo-pedonale per il collegamento tra i centri abitati e servizi di maggior rilevanza del Capoluogo e le frazioni di Marciaga e Castion.

- mancanza di organizzazione degli spazi a verde, dei servizi e della reti di connessione ciclo-pedonali per mettere a rete servizi di maggior rilevanza dislocati nelle aree urbane.