

**P.A.T.**  
**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**COMUNE DI CASTEL D'AZZANO**  
**PROVINCIA DI VERONA**

**P.A.T.**  
**RELAZIONE**

SECONDO GLI "ATTI DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART.50 DELLA  
L.R. 23 APRILE 2004, N.11" COSÌ COME MODIFICATI CON  
D.G.R. 3811/2009

## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
1.1	LA RELAZIONE AL PAT .....	4
1.2	PRINCIPALI CAMBIAMENTI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE .....	4
1.2.1	<i>La perequazione urbanistica.....</i>	4
1.2.2	<i>Il credito edilizio .....</i>	5
1.2.3	<i>La compensazione urbanistica .....</i>	6
1.2.4	<i>Gli accordi tra soggetti pubblici e privati .....</i>	6
1.2.5	<i>Il passaggio delle consegne con il PRG vigente.....</i>	6
<b>2</b>	<b>INQUADRAMENTO .....</b>	<b>7</b>
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	7
2.2	CENNI STORICI .....	9
<b>3</b>	<b>DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PROGRAMMATORI DELLO STRUMENTO.....</b>	<b>11</b>
3.1	IPOTESI DI ASSETTO TERRITORIALE .....	11
3.1.1	<i>ATO 1 - Castel d’Azzano .....</i>	11
3.1.2	<i>ATO 2 - San Martino.....</i>	12
3.1.3	<i>ATO 3 - Scopella .....</i>	13
3.1.4	<i>ATO 4 - ZAI – Scuderlando.....</i>	13
3.1.5	<i>ATO 5 - Rizza .....</i>	13
3.1.6	<i>ATO 6 - Artigianale - Salarino.....</i>	14
3.1.7	<i>ATO 7 - Agricolo (OVEST-CENTRO-EST) .....</i>	14
3.2	VINCOLI E TUTELE.....	15
3.3	PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO .....	15
3.4	SOSTENIBILITÀ IN EDILIZIA.....	16
3.5	COMPATIBILITÀ IDRAULICA E GEOLOGICA.....	17
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE RISULTANZE DELLE ANALISI E DELLE VERIFICHE EFFETTUATE IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE SCELTE PROGETTUALI CONTENUTE NEL PAT .....</b>	<b>18</b>
4.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO .....	18
4.2	RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E CON L’AMBIENTE .....	20
4.3	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PIANO .....	22
4.3.1	<i>Le alternative .....</i>	22
4.3.2	<i>Descrizione delle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate.....</i>	24
<b>5</b>	<b>ANALISI DEMOGRAFICA .....</b>	<b>24</b>
5.1	SUPERFICIE TRASFORMABILE .....	25
5.2	ANALISI DELL’INCREMENTO DEMOGRAFICO .....	26
5.3	ANALISI DELL’ANDAMENTO EDILIZIO.....	30

<b>6</b>	<b>IPOTESI DI ASSETTO SOCIOECONOMICO .....</b>	<b>32</b>
6.1	INCREMENTO DI POPOLAZIONE PREVISTO .....	32
6.1.1	<i>Stima attraverso il calcolo dell'incremento medio nel breve periodo.....</i>	<i>32</i>
6.2	IL FENOMENO DELL'EROSIONE .....	32
6.3	VOLUME RESIDUO P.R.G. E VOLUMETRIE DA TRASFERIRE .....	33
6.3.1	<i>Residuo P.R.G.....</i>	<i>33</i>
6.3.2	<i>Attività da bloccare o trasferire .....</i>	<i>33</i>
6.3.3	<i>Volumi derivanti dalla dismissione di allevamenti intensivi .....</i>	<i>34</i>
6.4	FABBISOGNO RESIDENZIALE E DI SERVIZI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.....	34
6.5	DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI .....	36
<b>7</b>	<b>CARICO AGGIUNTIVO VOLUMETRICO PER ATO.....</b>	<b>36</b>
7.1	DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DALLA L.R. 11/2004.....	36
7.2	CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI RESIDENZIALI A CASTEL D'AZZANO .....	37
7.3	CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PER ZONE DIVERSE DAL RESIDENZIALE.....	37
7.4	DIMENSIONAMENTO PAT NEI SINGOLI ATO.....	37
<b>8</b>	<b>GLI ELABORATI DEL PAT .....</b>	<b>39</b>
8.1	RELAZIONE .....	39
8.2	NORME TECNICHE .....	39
8.3	ALLEGATI GRAFICI PROGETTUALI .....	39
8.4	ELABORATI SPECIALISTICI .....	40
8.5	QUADRO CONOSCITIVO.....	41

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 LA RELAZIONE AL PAT

Il presente elaborato Relazione descrive il percorso compiuto dall'Amministrazione Comunale in ordine alla definizione degli obiettivi programmatori dello strumento che hanno definito le ipotesi di assetto territoriale e socioeconomico in base alle problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali deducibili dal quadro conoscitivo e dalle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate in merito alla compatibilità delle scelte progettuali contenute nel PAT.

### 1.2 PRINCIPALI CAMBIAMENTI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

In un quadro di nuovi obiettivi fissati dalla Legge 11/2004 per il governo del territorio, il nuovo Piano Regolatore Generale viene suddiviso in due parti fondamentali nettamente distinte per contenuti, obiettivi e finalità:

- il Piano di Assetto del Territorio – P.A.T., esplicita localmente i contenuti generali espressi dalla Legge e dagli strumenti di programmazione sovraordinati, ma soprattutto rappresenta ed esplicita i contenuti programmatori per la gestione del territorio comunale, fissati dall'Amministrazione;
- il Piano degli Interventi - P.I. è lo strumento di attuazione del P.A.T., ha carattere strettamente operativo con una durata di cinque anni e rappresenta in modo evidente nel territorio l'esplicitazione dei contenuti programmatori del P.A.T., fissa i termini per l'attuazione degli stessi, rappresenta le aree da urbanizzare e quelle sottoposte a vincolo espropriativo, secondo un equilibrato rapporto tra gli insediamenti realizzati dai soggetti privati ed i servizi la cui realizzazione è inserita nei programmi pluriennali dei lavori pubblici dell'Amministrazione comunale.

Alla rivoluzione del concetto di Piano Regolatore (suddiviso nei due strumenti sopra descritti P.A.T. e P.I.), il legislatore regionale, recependo modalità di gestione attuative già in essere e/o sperimentate con altre leggi regionali, nonché la difficoltà per le Amministrazioni di acquisire le aree per le opere pubbliche, ha introdotto con la nuova legge urbanistica regionale (n. 11/2004) nuove modalità ed opportunità per la gestione e la realizzazione degli interventi quali: la compensazione edilizia, il credito edilizio, la perequazione e gli accordi di pianificazione.

#### 1.2.1 La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La perequazione urbanistica è lo strumento indicato nella nuova legge regionale per gestire la crescita urbana e risolvere le esigenze della città pubblica ripartendo equamente vantaggi ed oneri tra i proprietari delle aree soggette a trasformazione.

Nella perequazione urbanistica, la “convenienza pubblica” dovrà essere determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.). Vi sono poi criteri diversi per la determinazione della “convenienza pubblica” a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici. Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Le procedure per l'attivazione della perequazione urbanistica dovranno prevedere, in linea generale:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- il modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica.

### 1.2.2 Il credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nel nuovo Piano di Assetto del Territorio.

Il Piano degli Interventi individuerà poi gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e attraverso apposite norme indicherà quali sono gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio.

La quantità di credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile demolito (fabbricato principale, strutture accessorie, spazi pertinenziali), incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale, ed il valore venale, per unità di volume, riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), con una maggiorazione da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

Il Piano degli Interventi può integrare l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, in particolare, nell'ambito delle seguenti categorie:

- immobili e relative superfetazioni e pertinenze, riconosciuti come elementi di degrado per il contesto in cui si inseriscono;

- riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

### 1.2.3 La compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del Piano degli Interventi, secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.

### 1.2.4 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati

La strumentazione urbanistica trova attuazione nell'articolo 6 della legge urbanistica n. 11, nel quale viene data facoltà al Comune di concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

### 1.2.5 Il passaggio delle consegne con il PRG vigente

Il Piano di Assetto del Territorio non sostituisce il PRG vigente ma lo integra, individuando le strategie rispetto alle quali le modifiche al PRG vigente verranno adottate nel solo Consiglio Comunale. Dopo l'avvenuta approvazione del PAT l'Amministrazione metterà mano al PRG vigente (elaborando il Piano degli Interventi PI), al fine di adeguarlo alle nuove strategie di sviluppo. Vi sarà pertanto un periodo di salvaguardia, tra l'adozione e l'approvazione del PAT, e un secondo periodo di salvaguardia tra l'approvazione del PAT e l'adeguamento del PRG vigente (Piano degli Interventi).

## 2 INQUADRAMENTO

### 2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Dai dati Istat 2001, il Comune di Castel d'Azzano accoglie 10.242 abitanti (10.716 dai dati AnciTel 2004), con una densità di 1.055,9 Ab/ Km<sup>2</sup> per una superficie totale di 9,70 Km<sup>2</sup>.

Il territorio di Castel D'Azzano si trova al limite tra l'alta e la bassa pianura veronese, dove affiorano le acque risorgive che, in più punti, danno origine a corsi d'acqua. Questi fontanili, un tempo ricchi di acque e fiancheggiati da abbondante vegetazione, si sono impoveriti in seguito al forte incremento edilizio e demografico dell'ultimo trentennio.

Il Comune si trova in una posizione geografica favorevole perché dista solo una decina di chilometri da Verona e si trova su una delle maggiori direttrici di espansione della città. In pochi minuti si possono raggiungere strutture e servizi di primaria importanza, quali il complesso fieristico, il policlinico di Borgo Roma, la stazione centrale ferroviaria di Porta Nuova, il casello autostradale Verona Sud, l'aeroporto Catullo di Villafranca di Verona.

Il comune ha avuto una radicale trasformazione dell'economia negli ultimi decenni: il territorio è sempre prevalentemente agricolo, ma sui confini con Verona si è sviluppata una importante zona artigianale ed industriale che offre posti di lavoro anche ad un numero elevato di pendolari extra comune. La presenza di industrie dolciarie, che per definizione sono in gran misura stagionali, ha offerto la possibilità a residenti di mantenere attività agricole piccole e sotto il reddito minimo o con attività di raccolta a loro volta stagionali.

Lo sviluppo edilizio, anche in luce di questi fenomeni economici, ha portato il territorio di Castel d'Azzano a saldarsi ormai con la periferia meridionale di Verona.

Castel d'Azzano confina con i seguenti comuni: a nord con Verona, ad ovest con Villafranca, a sud-est con Buttapietra e Vigasio.

Le principali infrastrutture stradali presenti in prossimità del territorio di Castel d'Azzano sono la SS 12 e gli assi autostradali A22 e A4.

Il contesto territoriale è quello della media-bassa pianura, costituito da:

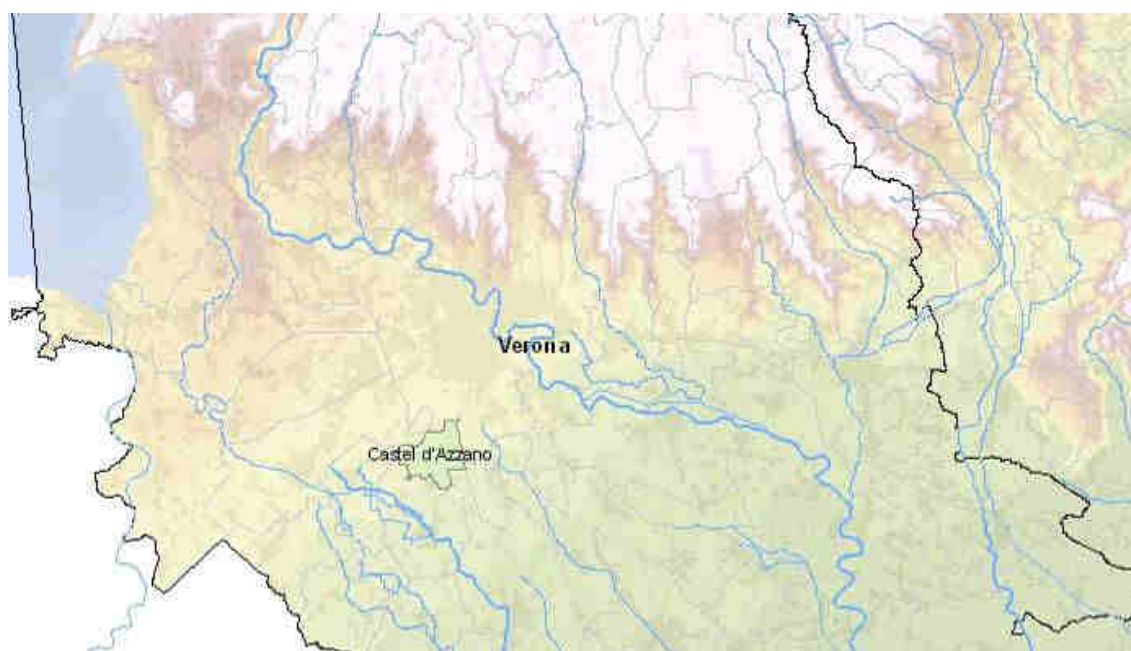
- sostanziale vocazione agricola del territorio;
- depositi alluvionali prevalentemente sabbiosi, limosi e argillosi. Permeabilità mediocre dei terreni superficiali e falda acquifera a debole profondità dal piano campagna in corrispondenza degli alvei antichi e attuali e nelle valli di bonifica.

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico il territorio è caratterizzato prevalentemente da:

- Rispetto ad una superficie totale di circa 970 ettari dai dati ISTAT 2001 Castel d'Azzano risulta avere 649 ettari di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata)
- presenza di risorgive (bacino idrografico del Tartaro);
- strutture insediative storiche, poche emergenze architettoniche isolate (pievi, corti, edifici rurali), scarsi resti archeologici minori e percorsi storici.

I principali vincoli ambientali e paesaggistici presenti sul territorio possono essere così sintetizzati:

- La vicinanza (circa 1,2 km) al Sito Natura 2000 IT 3210008 denominato “Fontanili di Povegliano” e al sito IT 3210042, denominato “Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine” (circa 5,2 km);
- Un vincolo monumentale è posto sul Castello di cui al Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n° 490, in considerazione del valore artistico e storico;
- Alcuni corsi d'acqua presenti sul territorio comunale sono soggetti a tutela ai sensi della legge Galasso n. 431 del 08/08/1985: Fosso Baldona, Fossa Ca' di Novaglie e Nuova.
- All'interno del territorio comunale sono presenti corti agricole e ambiti agricoli da conservare e tutelare ai sensi degli art. 10 e art. 11 della L.R. 24/85: Corte Prigioni, Casotto dei Ladri, Corte Caporala, Corte Pesa, Corte Campo.
- E' presente un'area di salvaguardia ambientale e paesaggistica nella zona circostante il Castello soggetta a tutela mirante a garantire la valorizzazione ambientale dell'ambito, con particolare riguardo alla tutela delle zone umide presenti e alla protezione dei caratteri paesaggistici naturali e storici;
- L'area agricola situata a nord della zona cimiteriale è assoggettata a Piano di Valorizzazione Ambientale con il quale dovranno essere previsti idonei interventi per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione della attuale consistenza dei terreni agricoli e delle risorgive presenti all'interno dell'ambito;
- Il P.R.G. tutela le aree interessate dalla presenza di risorgive e fontanili;
- Il territorio fa parte del Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione, ed il particolare del Bacino idrografico del Tartaro.



*Figura 2.1 Inquadramento territoriale*



## 2.2 CENNI STORICI

Il toponimo è probabilmente legato al nome proprio latino Attius, molto frequente al tempo dei romani, mentre "Castello" richiama il palazzo dei Nogarola.

Il comune era abitato fin dalla preistoria, anche se i ritrovamenti sono pochi, interessanti e concentrati intorno alla Villa Violini Nogarola. Fino agli scaligeri non ci sono testimonianze storiche.

Il territorio, vista la presenza di numerose risorgive, era coperto da un lago, il lago di Vacaldo di circa 14 ettari, che ne condizionò la storia e lo sviluppo fino al suo prosciugamento. Federico Barbarossa, nel 1164, si accampò nei pressi di Vigasio e sfruttò il lago, i suoi canali e le strutture di fossi allagabili come difesa passiva. Il Barbarossa stava cercando di ristabilire il dominio sull'Italia contro i comuni, tutti a lui ostili.

Il possesso delle acque del lago di Vacaldo era, per antica consuetudine, riservato agli abitanti di Vigasio, che se ne servivano sia per irrigare le praterie estese a nord del borgo e a occidente della strada che si dirigeva a Verona, sia per muovere le ruote del Molino Nuovo, subito a valle dell'altra strada che conduceva a Isola della Scala. L'antica consuetudine del possesso di quelle acque venne sanzionata nel 1605 dai Provveditori "sopra li beni inculti" Marco Antonio Marcello, Andrea Contarini e Gerolamo Corner, i quali con regolare investitura, confermarono al *"Comun e Huomeni di Vigasio, territorio veronese, il possesso di potersi valere dell'acqua del laghetto et seriole di Vacaldo ad ogni beneplacito per irrigare certe praterie trecento in circa chiamate la campagna del Comun di Vigasio posta nelle pertinentie di esso Comun"*, poiché tale possesso era *"comprobatò con più mani di istrumenti et antichissimo disegno"*.

La più antica rappresentazione topografica della zona del lago di Vacaldo è un disegno compilato nel 1568 dai periti Iseppo dalli Pontoni e Giacomo dell'Abaco, conservato nell'Archivio di Stato di Venezia e molto interessante per i dettagli raffigurati: edifici, ponti, ruote di mulini, il fienile del Comun, toponimi perduti.

E' curioso annotare che la denominazione di allora della campagna del Comun di Vigasio era "Grassa", mentre nei tempi moderni è invalso l'appellativo di "Magra".

La Corte di Vacaldo, con la chiesetta dedicata a Sant'Eurosia e i deboli resti di un torrione, non è certo più in grado di evocare i fasti medievali. Tuttavia l'insieme della corte, un po' discosta dalla strada, con un ingresso recintato a forma quadrangolare, conserva un austero e nobile sapore.

Il lago Vacaldo ha fatto parte di una più vasta riserva di caccia e pesca di Villa Violini Nogarola, che veniva utilizzata come una piacevole residenza estiva a pochi chilometri da Verona.

Il vescovo di Verona, monsignor Innocenzo Liruti, nella visita pastorale compiuta nel 1812, rimase colpito dall'amenità e dall'eleganza del luogo, tanto da annotare nel suo diario:

*"Nogarola: sessanta campi chiusi entro un muro di tre miglia di giro... Nel recinto di tre miglia canali d'acqua, viali coperti di salici marini, pioppe cipressine e piante esotiche, statue, peschiera, tutto disposto senza apparenza d'arte, come all'inglese."*

Il lago arrivò rimaneggiato fino alla prima guerra mondiale e poi fu abbandonato e prosciugato.

La storia locale, che arriva ad oggi, parte dall'acquisto dei conti Nogarola del fondo di Azzano dagli Scaligeri. Si svilupparono piccoli centri con attività legata all'agricoltura, tra i quali primeggiò l'abitato di Castel d'Azzano, vicino alla dimora dei conti Nogarola e intorno alla chiesa, da loro eretta nel 1310.

Nel 1799 vi fu uno scontro armato fra austriaci e francesi. Al compiersi dell'Unità d'Italia divenne sindaco di Castel d'Azzano fino al 1889 il conte Antonio Nogarola, l'ultimo erede della casata, lo sostituì fino al 1917 il conte Ludovico Violini Nogarola che ne ereditò anche il titolo. Una strana commistione fra dinastia e funzioni elettive frequente in piccoli comuni italiani.

### 3 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PROGRAMMATORI DELLO STRUMENTO

#### 3.1 IPOTESI DI ASSETTO TERRITORIALE

Prima di tutto il PAT ha individuato sul territorio dei macro Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ove sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, specificate sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico ed insediativo:

##### **Ambiti Territoriali Omogenei – Urbani**

ATO 1 - Castel d'Azzano

ATO 2 - San Martino

ATO 3 - Scopella

##### **Ambiti Territoriali Omogenei – Extra Urbani**

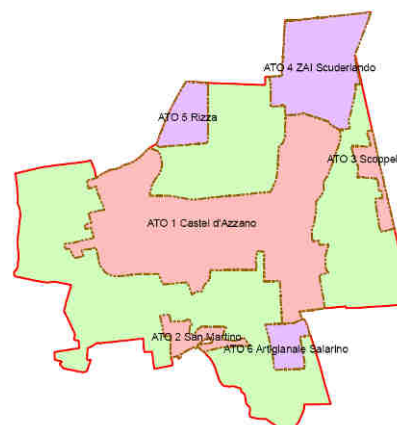
ATO 4 - ZAI – Scuderlando

ATO 5 - Rizza

ATO 6 - Artigianale - Salarino

##### **Ambiti Territoriali Omogenei – Agricola**

ATO 7 - Agricolo (OVEST-CENTRO-EST)



Per ciascun A.T.O., individuato cartograficamente nella Tavola 4, il P.A.T. ha assegnato i corrispondenti obiettivi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione. Ha stabilito, inoltre, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

#### 3.1.1 ATO 1 - Castel d'Azzano

A Castel d'Azzano sono presenti due nuclei storici urbanizzati principali, Beccacivetta e Azzano. Essi nascono in corrispondenza dei crocevia più importanti. Li unisce via Marconi, alberata, che insieme al Castello, alla chiesa parrocchiale, alle scuole e alla piazza caratterizza la parte centrale del territorio.

L'andamento pianeggiante del territorio e la consolidata urbanizzazione anche infrastrutturale rendono questo ATO il più vocato ad ospitare le future trasformabilità di carattere residenziale sul territorio di Castel d'Azzano, come indicato anche nel Documento Preliminare.

Per quanto riguarda i servizi, il PAT ha provveduto ad una riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi ad essi destinati, confermando alcune scelte del PRG volte a rafforzarne la centralità.

In particolare il PAT conferma la creazione/completamento dell'area sportiva a nord-est delle scuole, e la previsione delle strutture del Centro di Assistenza Ammalati gestite dai Padri Comboniani ad ovest di via Oppi.

Tutta l'area agricola attorno al cimitero verrà destinata a parco urbano-agricolo, perimetrato da collegamenti ciclo-pedonali, percorsi di accesso dedicati e alberati, parcheggi.

Anche una piccola fascia lungo un corpo idrico minore alimentato da un fontanile sarà destinata a parco, al fine di tutelare il corso d'acqua creato dalla risorgiva posta più a nord.

E' stata prevista una rete di percorsi verdi ciclopedonali a servizio del trasporto alternativo a collegamento di tutti i principali nuclei abitati del territorio. Essa costituisce lo scheletro che parte da un cardo e un decumano centrale e collega un sistema di parchi che andranno a tutelare le principali risorgive presenti sul territorio (Prigioni, Salarino, Castello, via Barbarani-via Marzabotto). Il centro di tale sistema è costituito dal Parco delle Sorgenti del Castello, ricompreso nell'ATO per la parte più pregiata, a nord-ovest di Villa Nogarole.

Oltre all'indicazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, il PAT ha individuato specifiche aree destinate alla realizzazione di programmi complessi (Accordi pubblico privato, Accordi di programma, ecc.), al fine di innescare interventi integrati sul territorio che vedono la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati.

Tali contesti saranno destinati alla realizzazione di progetti speciali, corrispondenti ad aree con funzioni complesse il cui sviluppo deve essere valutato e programmato con una visione d'insieme dello scenario di sviluppo del territorio, dove la complessità delle questioni urbanistiche, anche in ragione delle forti trasformazioni previste, richiedono la predisposizione e concertazione di specifici piani e/o programmi. In particolare, l'area individuata si trova a nord del Castello, tra il Parco e il margine urbanizzato lungo via Marconi.

Sono state infine individuate le attività o gli elementi detrattori, quali gli allevamenti o le attività da bloccare o trasferire (come individuate dal PRG), in coerenza con la vocazione residenziale e storica dell'ATO di Castel d'Azzano. Il PAT ha previsto anche una ricognizione degli edifici e le aree di pregio da destinare ad obiettivi di tutela.

Per la viabilità, il PAT prevede di confermare le previsioni di PRG, integrandole attraverso interventi mirati ad alleggerire il traffico di attraversamento di via Marconi, vocata ad una fruibilità pedonale e ciclabile più sicura e piacevole.

E' prevista quindi una nuova viabilità parallela a via Marconi, a nord, che si colleghi con via Oppi e via Bortolazzi raccordandosi con via Giuseppe Verdi. Da qui sarà possibile arrivare a via Vigasio o collegarsi alla futura variante della S.S. 12 (al momento non ancora stabilita definitivamente). Sono state previste alcune rotatorie dove è risultato maggiormente utile assicurare la sicurezza stradale.

### 3.1.2 ATO 2 - San Martino

L'ATO 3 si colloca lungo il confine sud, limitrofo al territorio di Vigasio, e comprende un nucleo residenziale sviluppato attorno al nucleo storico individuabile nella chiesa parrocchiale.

I margini dell'ATO corrispondono al confine con Vigasio a sud e seguono l'edificazione esistente.

Il PAT ha previsto per questo ATO il mantenimento delle attuali funzioni senza però prevederne un ulteriore sviluppo. E' confermata la creazione di un parco attorno alla chiesa a tutela del nucleo storico e del corso d'acqua adiacente.

### 3.1.3 ATO 3 - Scopella

L'ATO 3 si colloca lungo il confine est, limitrofo al territorio di Verona, e comprende un nucleo residenziale sviluppato lungo via Scopella, che corrisponde ad uno degli assi viari storici (forse corrispondente alla Via Claudia Augusta di epoca romana-medievale).

I margini dell'ATO corrispondono al confine a est e seguono l'edificazione esistente.

Il PAT ha previsto per questo ATO il mantenimento delle attuali funzioni senza però prevederne un ulteriore sviluppo. E' confermata la creazione di un parco attorno al fontanile esistente, ricompreso nell'ATO.

### 3.1.4 ATO 4 - ZAI – Scuderlando

L'ATO 4 si colloca nella porzione nord-orientale del territorio comunale e comprende il comparto produttivo più importante del territorio comunale, dal momento che include al proprio interno presenze anche di livello internazionale (stabilimento Bauli, azienda dolciaria, e Index, azienda settore impermeabilizzazione).

Comprende inoltre l'edificazione residenziale, che si è sviluppata precedentemente alla Z.A.I. lungo via Vigasio (S.P. 25) (loc. Scuderlando e Caporala), e un ambito di valenza storica come Villa Soldo, detta "La Caporala" (villa ottocentesca).

L'urbanizzazione produttiva si è invece sviluppata a ridosso del confine con Verona, attorno alla viabilità minore d'ambito collegata a via Vigasio. Alcune zone a ovest previste dal PRG, più lontane da via Vigasio, non sono state ancora edificate.

I margini dell'ATO corrispondono al confine a nord e, a sud sud-est, seguono l'edificazione esistente delle loc. Scuderlando e Caporala.

Il PAT ha previsto per questo ATO il mantenimento delle attuali funzioni senza però prevederne un ulteriore sviluppo. L'Ambito produttivo sarà circoscritto da una fascia di mitigazione prevista a parco, che la isolerà dalla parte più propriamente residenziale e dalle emergenze storico-ambientali presenti nelle circostanze.

### 3.1.5 ATO 5 - Rizza

L'ATO 5 si colloca nella porzione sud-occidentale -orientale del territorio comunale e comprende parte del nucleo residenziale di la Rizza, diviso tra i comuni di Villafranca, Castel d'Azzano e Verona, e il comparto produttivo-artigianale interamente compreso nel territorio di Castel d'Azzano.

L'urbanizzazione produttiva è stata completata, rispetto alle previsioni del PRG, mentre rimane ancora da attuare il margine a est di la Rizza.

I margini dell'ATO corrispondono al confine a ovest e seguono l'edificazione esistente, tranne per il lato est dove l'ATO ricomprende una fascia destinata al completamento residenziale (come nuova previsione di PAT) e la realizzazione di una nuova viabilità caratterizzata come asse verde, con funzioni anche ciclopedonali di collegamento alla parte centrale del Comune. Il PAT non prevede ampliamenti invece per la parte produttiva.

### 3.1.6 ATO 6 - Artigianale - Salarino

L'ATO 6 comprende un secondo comparto residenziale - artigianale localizzato nella zona sud di Beccacivetta, in loc. Salarino. Le attività presenti risultano mediamente sviluppate. Qui la previsione di PRG non è stata pienamente attuata.

L'urbanizzazione si è sviluppata lungo via Roma (S.P. 25), da via San Martino e via Isolalta Azzano, verso San Martino.

I margini dell'ATO corrispondono al limite dell'attuale pianificazione, ricomprendendo la porzione residenziale ad est.

Il PAT ha previsto per quest'ATO il mantenimento delle attuali funzioni senza però prevederne un ulteriore nuovo sviluppo.

### 3.1.7 ATO 7 - Agricolo (OVEST-CENTRO-EST)

L'ATO 7 comprende tutta la porzione di territorio agricolo pianeggiante che circonda il tessuto urbano di Castel d'Azzano.

Si tratta di aree agricole utilizzate prevalentemente come seminativi (89% della SAU), principalmente frumento e mais, ma anche orzo, avena, soia. Tra i prati prevale la coltivazione dell'erba medica. L'attività rivolta verso la coltivazione della orticole in serra influenza necessariamente anche l'assetto paesaggistico del territorio agricolo.

L'agricoltura riveste tutt'oggi un ruolo importante per il territorio comunale.

All'interno dell'Ambito in esame non sono previste aree di espansione salvo interventi di modesta entità che possono essere previsti a sostegno delle attività agricole: piccole attività turistico - ricettive legate al territorio ed alle caratteristiche insediative locali (Agriturismi, B&B), oltre che attività connesse ed affini (trattorie, locande, somministrazioni di prodotti locali legati all'agricoltura ed alla tradizione locale, ecc.).

Lo sviluppo delle suddette attività potrà sfruttare le potenzialità indotte dal recupero, dal riuso di annessi rustici o strutture agricole produttive esistenti, oltre che alla possibilità di accedere alle previsioni di trasformazioni previste esclusivamente per il presente scopo, nell'ATO.

Il PAT ha individuato gli edifici con valore storico-ambientale e gli ambiti territoriali di tutela e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Le preesistenze andranno salvaguardate ed incentivate a sviluppare in termini di qualità il loro servizio offerto, nella proposizione della cultura locale, dell'accoglienza, dell'intrattenimento.

Il PI preciserà le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e annessi rustici nel rispetto degli indirizzi del PAT.

Attenzione è stata posta ai corridoi ecologici, che ormai rappresentano l'unica possibilità di movimento per numerose specie faunistiche e floristiche, e all'attuazione dei parchi a tutela dei fontanili.

Per questi aspetti e per le restanti caratteristiche naturali del territorio il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo i Vincoli ed gli elementi della pianificazione territoriale superiore, le Invarianti e le Fragilità.

Sono stati individuati anche i principali coni ottici da tutelare.

Sono state infine individuate le attività o gli elementi detrattori, quali gli allevamenti o le attività da bloccare o trasferire.

Il PAT ha previsto anche una ricognizione degli edifici e le aree di pregio da destinare ad obiettivi di tutela e ha confermato l'estensione verso est del Parco delle sorgenti del Castello, confermando e rafforzando i relativi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione di tutti quegli elementi che ne rappresentano la specificità ambientale, paesaggistica e storica.

### **3.2 VINCOLI E TUTELE**

Il PAT prevede una ricognizione dei vincoli e delle tutele che interessano il territorio di Castel d'Azzano, al fine di considerarle e rispettarle nella futura pianificazione.

I vincoli riguardano i centri storici, i beni culturali e paesaggistici, i corsi d'acqua, le zone boscate, le zone di interesse archeologico, i vincoli idrogeologici.

Sono altresì individuate le Fasce di rispetto relative a infrastrutture stradali e ferroviarie, reti tecnologiche (Elettrodotti, Gasdotti), depuratori, cimiteri, pozzi e sorgenti, allevamenti zootecnici intensivi, impianti di comunicazione elettronica.

Il PAT identifica anche le invarianti di natura Geologica, Idrogeologica e Idraulica, di natura Storico – Monumentale, di natura Paesaggistica e di natura Ambientale e Agricolo produttiva, specificandone gli obiettivi di tutela.

### **3.3 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio per l'attuazione del Piano degli Interventi.

Tali strumenti permettono una distribuzione più equa dei vantaggi e degli oneri derivanti dalla trasformazione del territorio.

#### **PEREQUAZIONE**

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

#### **COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge (di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m. e i.), viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### CREDITO EDILIZIO

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

Per quanto riguarda i principali temi e obiettivi relativi agli insediamenti consolidati, questi possono essere così riassunti:

- la verifica dell'assetto fisico- funzionale degli insediamenti e la promozione della funzionalità con la definizione delle aree degradate da sottoporre ad interventi di riqualificazione o di possibile riconversione;
- l'individuazione di opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo in relazione all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi;
- la definizione degli standard urbanistici, delle infrastrutture e dei servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- la riqualificazione dei bordi urbani e il rapporto tra insediamento e contesto rurale.

### **3.4 SOSTENIBILITÀ IN EDILIZIA**

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica il P.I. indicherà le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

L'obiettivo è incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'A.C. dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.



Per il riconoscimento degli incentivi il P.I. prevede obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento, che annullino i profitti derivati dagli incentivi concessi.

### **3.5 COMPATIBILITÀ IDRAULICA E GEOLOGICA**

Il PAT ha previsto uno Studio di Compatibilità Idraulica dove sono schematizzate le procedure per assicurare l'invarianza idraulica e redigere gli studi idraulici di dettaglio per le future aree soggette a trasformabilità.

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (allegata al PAT).

Il PAT attraverso la Carta delle fragilità suddivide il territorio di Castel d'Azzano in base alle "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" in due zone: idonee a condizione e non idonee all'edificabilità, differenziando la tipologia di fragilità che può incidere sull'edificabilità dei suoli in sicurezza. Sono previste, per ogni condizione, delle opportune limitazioni.

#### **4 DESCRIZIONE DELLE RISULTANZE DELLE ANALISI E DELLE VERIFICHE EFFETTUATE IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE SCELTE PROGETTUALI CONTENUTE NEL PAT**

##### **4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO**

Nell'ATLANTE RICOGNITIVO degli AMBITI DI PAESAGGIO il territorio di Castel d'Azzano è stato inserito nell'Ambito di Paesaggio 24 Alta Pianura Veronese.

La crescita dei comuni della fascia urbana di Verona, ha seguito vocazioni produttive specifiche in relazione alla posizione rispetto a importanti corridoi o a direttici di livello provinciale.

Ciò ha generato diversi conflitti correlati tra loro, quali scarsa accessibilità alla città, conseguente necessità di nuove infrastrutture, appesantimento del traffico in zone urbane, fuoriuscita dalla città di diverse attività, creazione di zone industriali e commerciali ovunque intorno alla città, perdita delle caratteristiche agrarie e fenomeni di dispersione urbana.

Castel d'Azzano si trova nell'area metropolitana a sud di Verona, da cui dista circa 10 Km, ma trova il suo centro di riferimento dal punto di vista dei servizi in Villafranca, a causa della non diretta accessibilità viabilistica con Verona.

In questa parte di territorio il PTRC riconosce la presenza di alcuni centri storici minori e ville venete, e una parte di area vocata a corridoio ecologico.

Il territorio accoglie circa 11.680 (ISTAT: Bilancio demografico Anno 2010 aggiornato a febbraio) su una superficie di circa 9,70 kmq di pianura, con una altitudine media di 44 m s.l.m..

Il comune confina a nord e a est con Verona, a nord ovest con Villafranca di Verona, a ovest e a sud con Vigasio e a sud sud-est con Buttapietra.

Le quattro frazioni, Azzano, Beccacivetta, Rizza e San Martino, convergono verso il "Castel d'Azzano" rafforzando il carattere di centralità della storica Villa Violini Nogarola.

Il comune ha avuto una radicale trasformazione dell'economia negli ultimi decenni del secolo scorso: il territorio è sempre prevalentemente agricolo, ma sui confini con Verona si è sviluppata un'importante zona artigianale ed industriale (tra cui industria dolciaria Bauli e la INDEX), che offre posti di lavoro anche ad un numero elevato di pendolari extra comune e a lavoratori stagionali residenti che hanno potuto mantenere le attività agricole di piccole dimensioni, sotto il reddito minimo o con attività di raccolta a loro volta stagionali.

Contemporaneamente si è verificato un forte inurbamento con la migrazione di famiglie da Verona, creando un continuo urbano con connotati cittadini che unisce le località di Azzano e Beccacivetta, con l'unica denominazione di Castel d'Azzano.

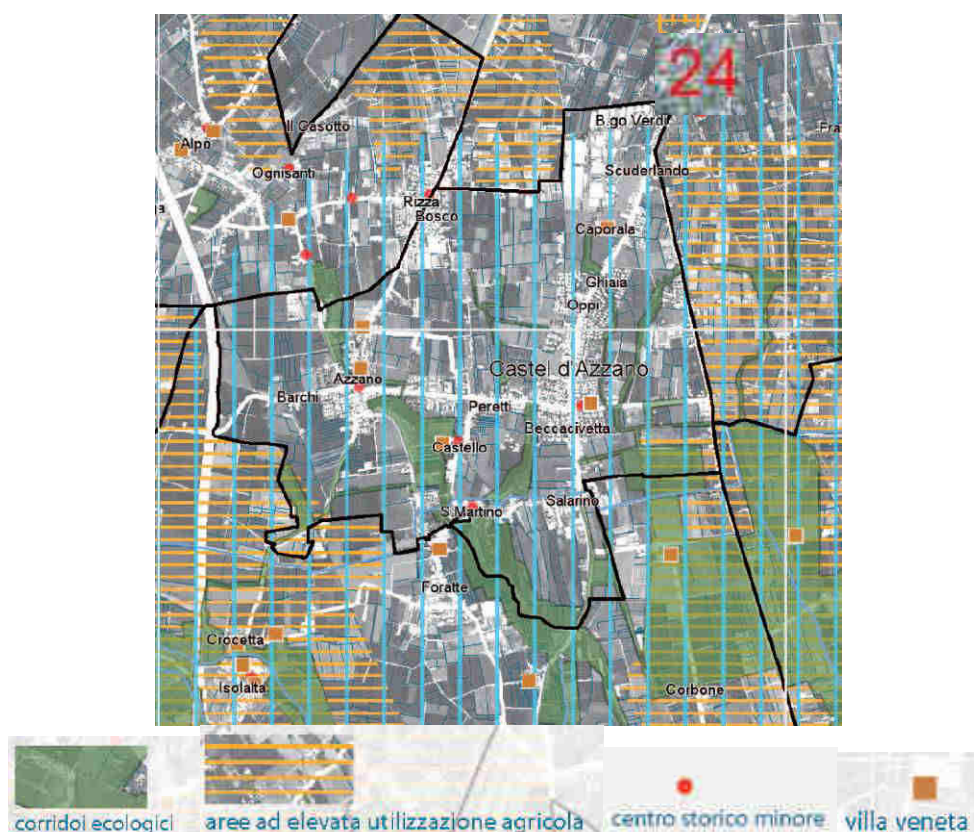


Figura 2: Estratto Tavola del Sistema del territorio rurale e della rete ecologica del PTRC del 2009 degli Ambiti 24 Alta Pianura Veronese

Questa centralità e le indicazioni del PTRC sono state di ispirazione per le scelte della futura pianificazione, mirata al riconoscimento dei valori del paesaggio, storico-ambientali e all'incontro con le valenze urbane più recenti.

Il PAT fa propri anche gli obiettivi specifici del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, facendo proprie le indicazioni mirate a:

- 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, definendo le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e quelle a maggior rischio sismico, stabilendo gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici.

#### 4.2 RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E CON L'AMBIENTE

Il PAT conferma e fa propri gli obiettivi generali enunciati nel "Documento Preliminare", obiettivi integrati dalle considerazioni e proposte emerse dalle risultanze del "percorso partecipativo" e secondo quanto stabilito dalla L.R. 11/2004.

Essi riguardano gli obiettivi di sostenibilità, di miglioramento della qualità ambientale e urbana, attraverso forme di compensazione ambientale e di tutela delle specificità qualitative del territorio. Comprendono anche specifici obiettivi legati al territorio, relativamente ai quali è stata fatta una valutazione di **coerenza interna** nella VAS.

Il PAT recepisce quindi le finalità della L.R. 11/2004:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Tali finalità sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante la partecipazione ai processi formativi della pianificazione, con garanzia di trasparenza e partecipazione e il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

Inoltre l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, permette di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili a livello regionale e utilizzabili a scopi di analisi del territorio e della sua evoluzione.

La descrizione dello stato attuale dell'ambiente ha reso possibile valutare quali elementi ambientali, economici e sociali necessitano di attenzione sul territorio.

Gli obiettivi di Piano sono stati così confrontati anche con lo stato dell'ambiente (**valutazione di coerenza ambientale**) e con le indicazioni della normativa sovraordinata e gli obiettivi di protezione ambientale ad essa legati (**coerenza esterna**).

Questo passaggio a reso possibile che le azioni strategiche previste dal PAT abbiano adeguatamente tenuto conto degli obiettivi ambientali e delle azioni suggerite dalla pianificazione sovraordinata.

Risultano verificate anche le eventuali variazioni di destinazione, rispetto allo strumento urbanistico vigente, delle aree su cui vi siano in corso procedimenti autorizzativi regionali/provinciali, anche in virtù della scelta di **co-pianificazione** con Regione e Provincia.

Si ritiene che le azioni strategiche previste dal PAT abbiano adeguatamente tenuto conto degli obiettivi ambientali e delle azioni suggerite dalla pianificazione sovraordinata. Molti degli obiettivi, favoriti dall'impostazione assunte nel PAT, potranno trovare attuazione in fase di PI attraverso l'accurata gestione dell'Amministrazione in coerenza con tali indirizzi.

Il percorso compiuto dall'Amministrazione Comunale in ordine alla definizione degli obiettivi programmatori dello strumento urbanistico ovvero del Piano di Assetto del Territorio si sono basate inoltre sulla descrizione delle problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali deducibili dal quadro conoscitivo e sulle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate in merito alla compatibilità delle scelte progettuali contenute nel PAT effettuate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi aspetti a scala locale:

- Il sistema ambientale, storico e paesaggistico
- Il sistema insediativo, sia residenziale che produttivo
- Il sistema relazionale di livello comunale

Per ciascun sistema il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore - Tavola 1
- Invarianti - Tavola 2
- Fragilità - Tavola 3
- Azioni strategiche - Tavola 4

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati è classificata nelle Norme Tecniche, in base al carattere specifico, come "direttiva", "prescrizione", o "vincolo".

Le proposizioni del Piano relative all'ambiente naturale trovano fondamento nel riconoscimento delle invarianti di lungo periodo sulla base del sistema geomorfologico ed idraulico, superficiale e profondo, cui applicare una politica di conservazione/ricostituzione.

### **4.3 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PIANO**

#### **4.3.1 Le alternative**

La novità del percorso del Piano, rispetto alle metodologie precedenti, consiste nella procedura di VAS che, come prevede la Direttiva comunitaria, contribuisce ad una nuova modalità di costruzione del progetto stesso, piuttosto che rimanere una mera valutazione ex post del piano in questione.

La valutazione deve avere per oggetto scenari e alternative realizzabili, dice la Direttiva. In questo aggettivo sta anche il senso della sostenibilità. Le alternative da proporre e considerare debbono essere sì sostenibili sotto il profilo ambientale, della accettabilità sociale e della sopportabilità economica, ma ricadere nel dominio del piano e nella condivisa idea di fattibilità concreta.

Tra i vari aspetti critici di tale metodologia vi è la necessità che tutto sia fortemente informato alla specificità dell'ambiente e del contesto oggetto del piano. Dalla costruzione dello stato dell'ambiente alla scelta degli indicatori sino alla formulazione di scenari alternativi di assetto.

Di particolare rilievo, data la natura fortemente progettuale della questione, è proprio la definizione degli scenari alternativi.

Considerata la enorme quantità di risorse umane, economiche, etc., condensate nell'attuale assetto territoriale, ipotizzarne delle alternative è evidentemente, anche solo a livello di esercizio teorico, attività molto complessa e difficoltosa.

Tanto più se si considera il tempo che è stato impiegato per realizzarlo e quello necessario per realizzare eventuali alternative. Questioni culturali, sociali, economiche e organizzativo-pratiche determinano, come noto, una forte resistenza al cambiamento.

E' per questo che solitamente quando si ipotizzano scenari di assetto alternativi in materia di insediamenti urbani e generalmente territoriali si prendono in considerazione alternative dello scenario attuale/tendenziale che tendono a correggere le tendenze considerate maggiormente negative, senza investire la totalità delle questioni. Che sono appunto risultato di lunghi processi di stratificazione storica, ormai da considerare come sorta di «invarianti».

Pertanto il percorso metodologico è iniziato con la descrizione dello scenario attuale/tendenziale, descrittivo dello stato del territorio (vedi elaborato Rapporto Ambientale), e che consente, attraverso la formulazione di valutazioni specifiche, l'individuazione delle criticità rilevanti, in base alle quali è stato possibile contribuire, attraverso la stessa VAS, alla modulazione del sistema degli obiettivi del piano, integrandoli con misure di precauzione ambientale.

Successivamente, durante l'iter di progettazione del piano, sono stati analizzati i possibili impatti causati dalle scelte di nuove trasformazioni del territorio, valutate soluzioni progettuali

alternative, individuando il possibile punto di giusto equilibrio tra sviluppo economico, protezione dell'ambiente e aumento della qualità della vita, definendo così lo scenario di progetto (programmato).

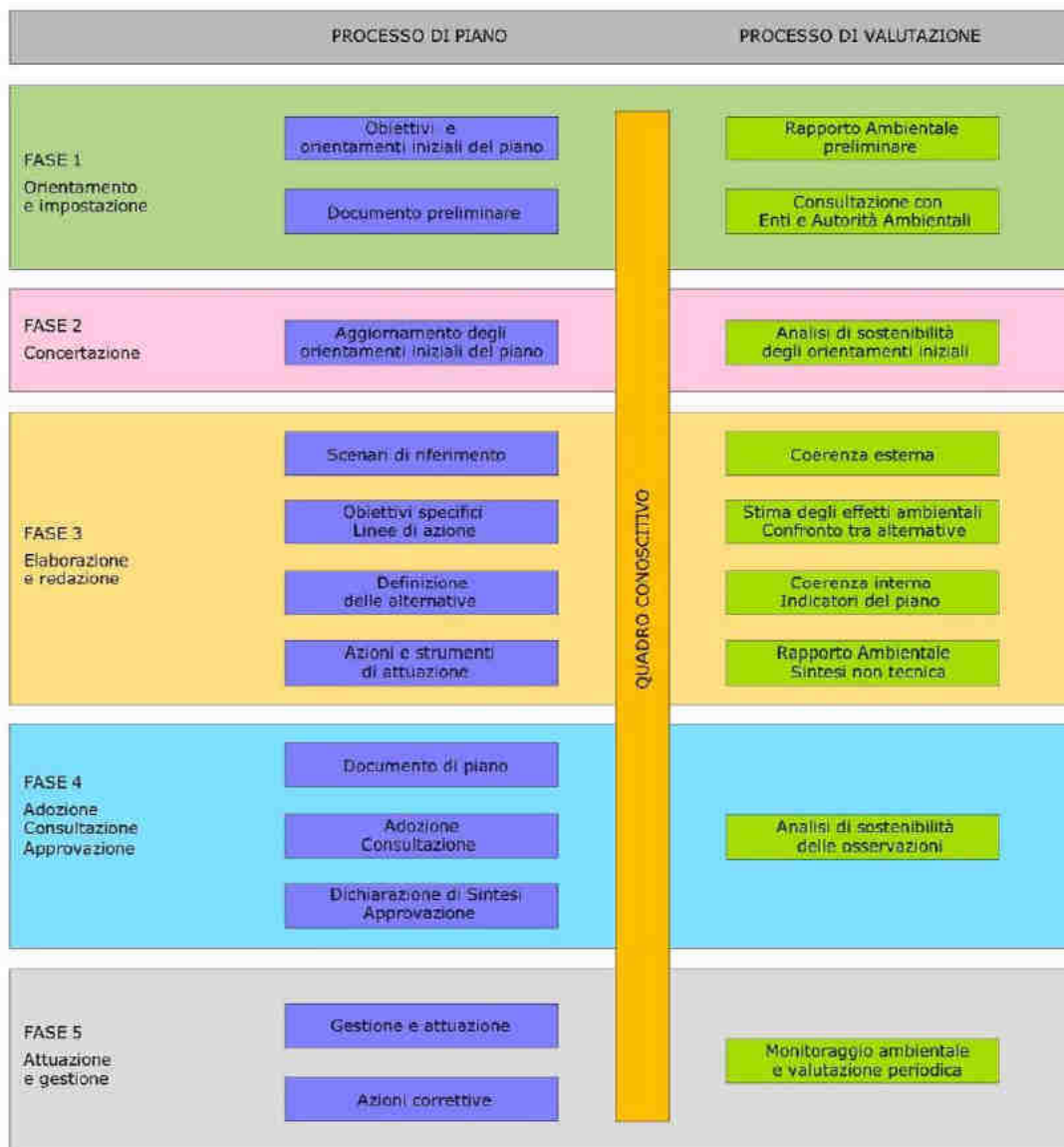


Tabella I - Schema dell'integrazione del processo di VAS nella costruzione del progetto di piano

#### 4.3.2 Descrizione delle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate

Dalle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate in merito alla compatibilità delle scelte progettuali contenute nel PAT, è emerso che, per la grande maggioranza delle componenti, lo scenario previsto dal PAT presenta una migliore prestazione ambientale rispetto a quella dell'opzione zero (attuazione PRG).

Questo dipende dalla maggior attenzione posta alla sostenibilità, con l'attuazione di azioni e l'elaborazione di una disciplina normativa mirata al contenimento degli effetti sull'ambiente.

Gli effetti complessivi del piano risultano positivi sotto l'aspetto economico e sociale, per il miglioramento della qualità urbana e la predisposizione di condizioni adatte a nuovi investimenti sul un territorio che attualmente risente della recessione congiunturale.

Un ruolo importante è anche giocato dalle specifiche scelte del PAT in materia di valorizzazione delle risorse naturali, considerando il ruolo di "core areas" assunto dalle aree seminaturali censite e la rete di corridoi ecologici principali e secondari che mettono in relazione queste aree fra loro. Con questo sicuramente si risponde alla forte domanda di elevazione dei livelli della complessità ecologica.

La maggior parte degli obiettivi in contrasto con le problematiche ambientali riguardano il consumo di suolo, paesaggio e acqua.

La limitazione dimensionale in termine di massima superficie trasformabile risulta un buono strumento di limitazione delle nuove edificazioni, più efficace rispetto al dimensionamento volumetrico del PRG, che non tiene conto dell'incidenza dell'edificazione in termini di perdita di suolo agricolo.

La tutela del paesaggio potrà invece avvenire tramite scelte coerenti con il territorio e misure di mitigazione attente. Il consumo di risorsa acqua potrà essere controllato attraverso una stretta collaborazione tra amministrazione e gestori.

Il PAT, come dimostrato, nella valutazione di coerenza, contiene comunque indirizzi coerenti con i principi della sostenibilità e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata.

## **5 ANALISI DEMOGRAFICA**

La L.R. 11/2004 (Art. 13 lettera k) prevede che il PAT sia redatto sulla base di previsioni decennali e fissi gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili.

Nelle tavole del piano, e in particolare nella tav. 4 Carta delle Trasformabilità, il PAT ha stabilito gli ambiti territoriali omogenei (ATO), per i quali sono stati determinati i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

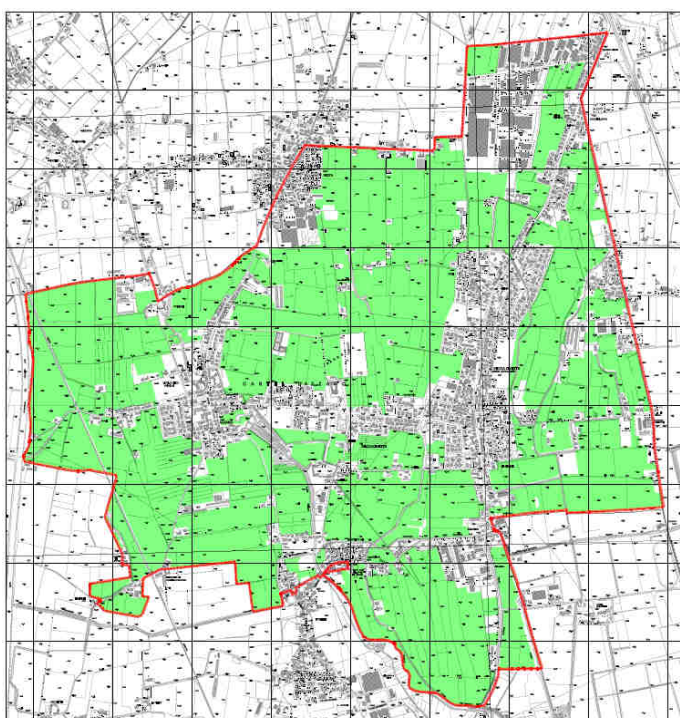
Tutto questo in relazione con la superficie della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.



## 5.1 SUPERFICIE TRASFORMABILE

La D.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e Allegati fornisce gli Atti di indirizzo, ai sensi dell'art.50 della L.R. 11/2004, sulla metodologia per il calcolo da applicare, in fase di formazione nel piano di assetto del territorio (PAT), per stabilire il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola.

Il metodo fa riferimento ai singoli contesti territoriali, prendendo in considerazione nel calcolo anche la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) totale.



*Stralcio della tavola dell'uso del suolo*

Grazie all'approfondimento effettuato nello studio agronomico, è stato possibile ricavare tutti i dati necessari ad effettuare il calcolo suddetto:

*Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente (rilevata da foto aeree 2007):*

*6,1015 km<sup>2</sup>*

*Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.):*

*9,6970 kmq.*

*Rapporto S.A.U. / S.T.C.:*

*62,92% > 61,3%*

*Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio:*

*6,1015 kmq x 1,30% = 79.320 mq*

*Superficie Trasformabile nel periodo di vigenza: 79.832 mq + 10% = 87.252 mq*

La superficie agricola utilizzata (S.A.U.) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola di **79.320 mq**, con possibile variazione in più o in meno del 10%).

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella Relazione Agronomica e nella relativa tavola;
- La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (79.320 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 79.320 mq + 7.932 mq = 87.252 mq
- Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

## 5.2 ANALISI DELL'INCREMENTO DEMOGRAFICO

L'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione residente nel comune di Castel d'Azzano dal 1871 al 2011 si bada sui censimenti della popolazione italiana a cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

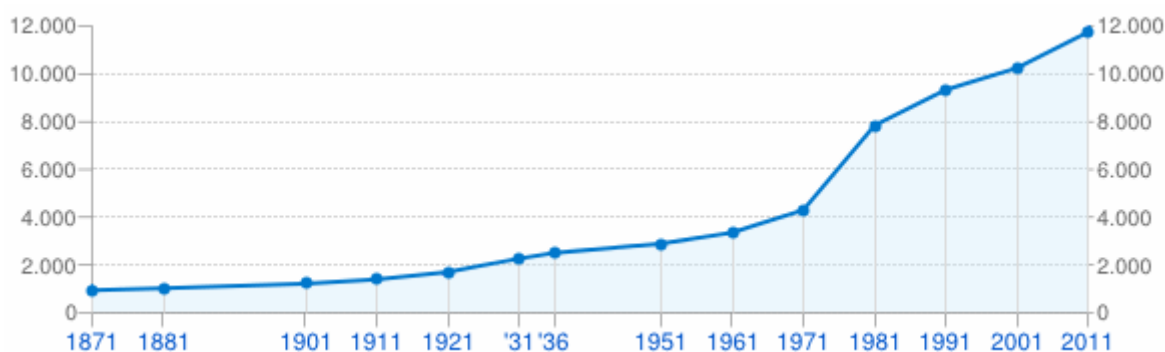
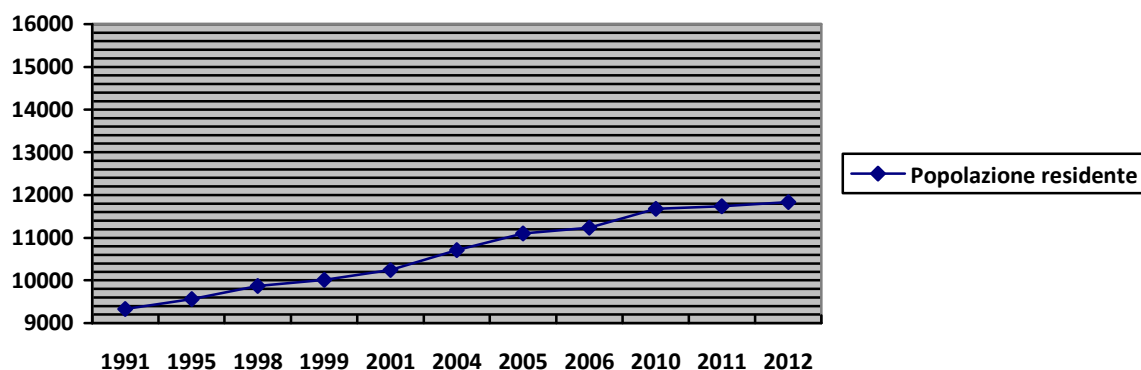
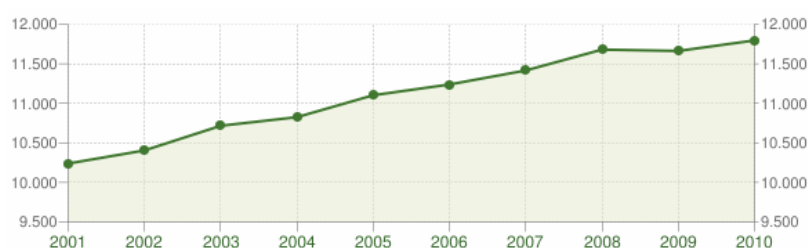


Tabella II – Andamento demografico 1871-2011 - Elaborazione dati ISTAT

Sulla base dei dati demografici disponibili, si evidenzia come la popolazione residente il trend demografico risulta in costante crescita, soprattutto negli ultimi 40 anni. L'andamento negli ultimi 20 anni risulta pressoché costante.



Analizzando i dati relativi all'ultimo decennio relative ai dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno, l'andamento demografico della popolazione residente nel comune di Castel d'Azzano dal 2001 al 2012 segue questo costante trend di crescita, seppur con un calo evidenziato nel 2009.



Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	10.239	-	-
2002	10.404	+165	+1,61%
2003	10.716	+312	+3,00%
2004	10.825	+109	+1,02%
2005	11.102	+277	+2,56%
2006	11.238	+136	+1,23%
2007	11.415	+177	+1,58%
2008	11.679	+264	+2,31%
2009	11.662	-17	-0,15%
2010	11.795	+133	+1,14%

Tabella III – Variazione popolazione 2002-2010 - Elaborazione dati ISTAT

Al dicembre **2011**, secondo l'anagrafe comunale, gli abitanti sono **11824**.

Dal confronto delle variazioni annuali della popolazione di Castel d'Azzano espresse in percentuale, con le variazioni della popolazione della provincia di Verona e della regione Veneto, emerge come questo Comune sia stato oggetto di una particolare crescita.

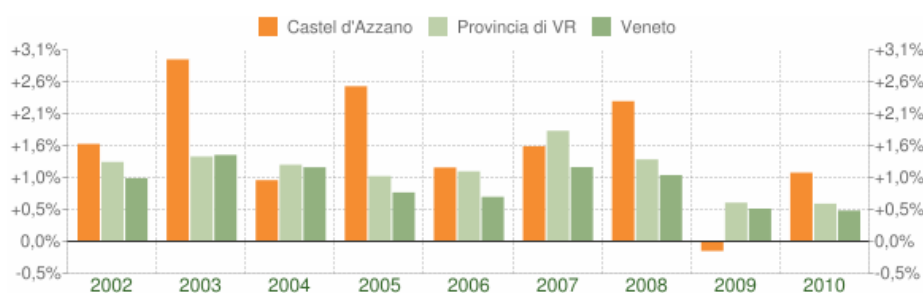
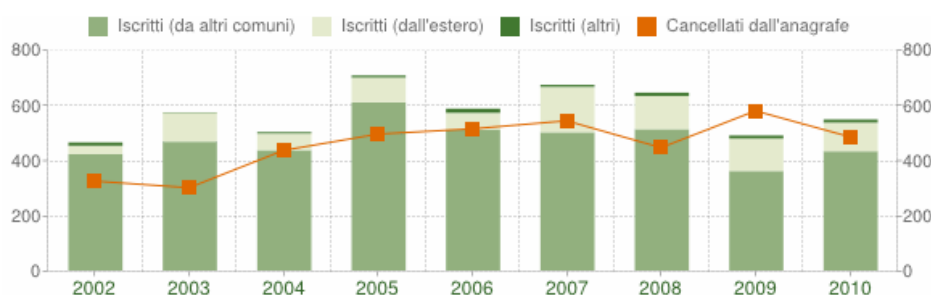


Tabella IV – Confronto variazioni annuali di crescita con dati provinciali e regionali 2002-2010 - Elaborazione dati ISTAT

Il grafico in Tabella V visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Castel d'Azzano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi		
2002	421	30	12	322	4	0	+26	+137
2003	466	104	2	294	8	0	+96	+270
2004	435	60	5	415	7	15	+53	+63
2005	608	90	7	451	9	36	+81	+209
2006	510	60	15	488	4	23	+56	+70
2007	500	164	7	508	15	21	+149	+127
2008	511	120	12	405	16	26	+104	+196
2009	360	117	11	442	29	109	+88	-92
2010	431	104	11	417	16	53	+88	+60

Tabella V – Trasferimenti e saldo migratorio 2002-2010 - Elaborazione dati ISTAT

La tabella evidenzia una trend altalenante delle iscrizioni e cancellazioni all'anagrafe, il cui risultato medio risulta comunque in crescita, se si esclude il calo del 2009 già evidenziato.

Il saldo naturale, ovvero il movimento naturale della popolazione in un anno, determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi, evidenzia un saldo positivo costante nel decennio 2002-2010. Nella Tabella VI le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei

decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

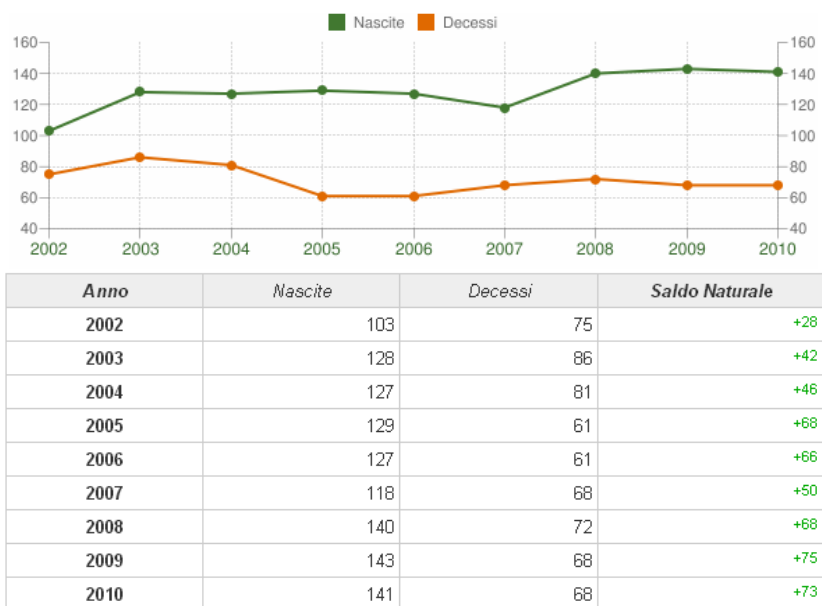


Tabella VI – Trasferimenti e saldo migratorio 2002-2010 - Elaborazione dati ISTATI

Infine si fornisce un dato sulla tipologia delle famiglie residenti a Castel d'Azzano.

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2001	10.239				
2002	10.404	1,6%			49,9%
2003	10.716	3,0%	3.779	2,84	49,7%
2004	10.825	1,0%	3.857	2,81	49,7%
2005	11.102	2,6%	3.981	2,79	49,7%
2006	11.238	1,2%	4.041	2,78	49,6%
2007	11.415	1,6%	4.149	2,75	49,7%
2008	11.679	2,3%	4.296	2,71	49,7%
2009	11.662	-0,1%	4.309	2,71	49,6%
2010	11.795	1,1%	4.355	2,70	49,3%

Tabella VII – Elaborazione dati statistici tra cui il numero di famiglie e di componenti

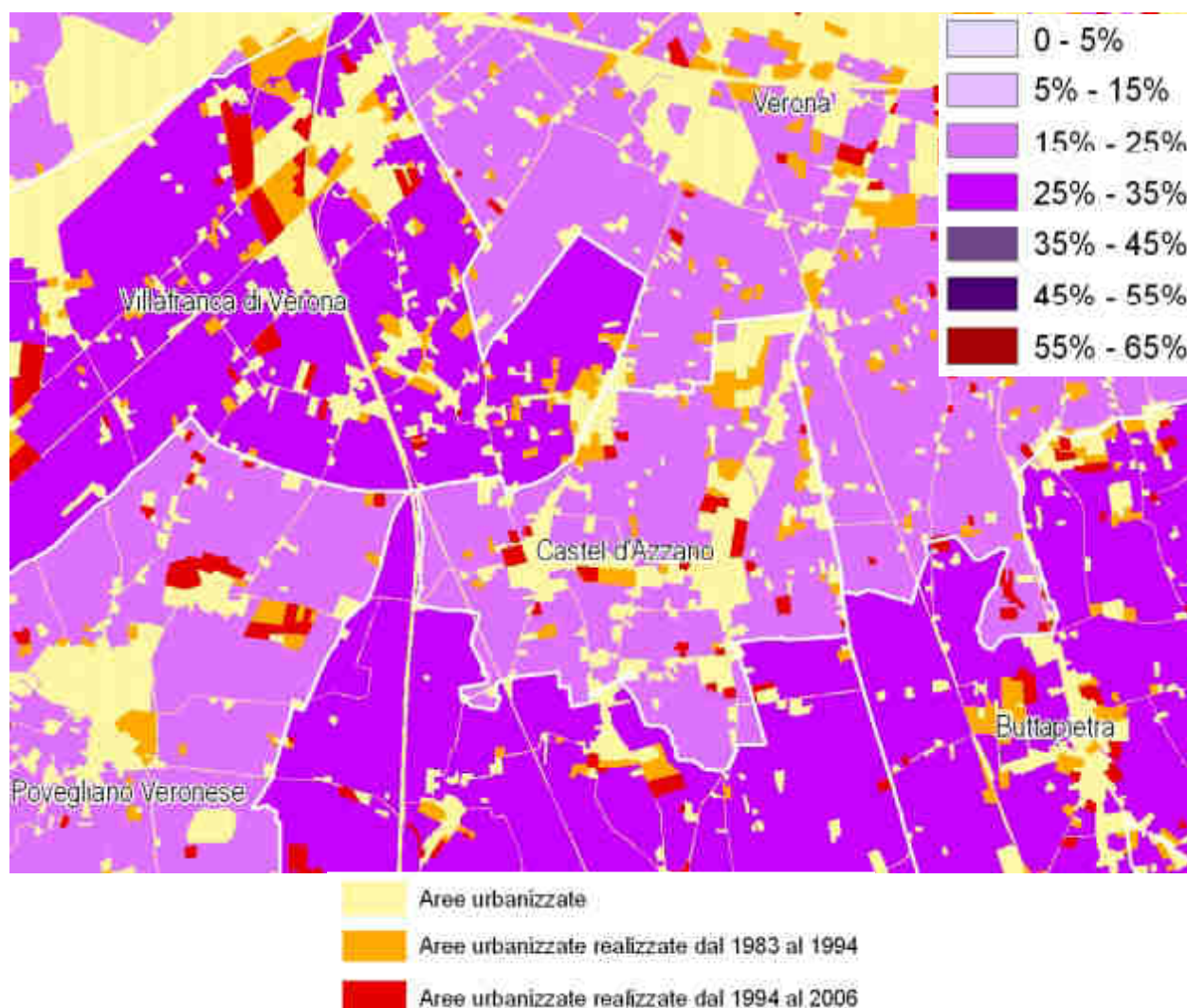
()

Al dicembre **2011**, secondo l'anagrafe comunale, gli abitanti censiti sono **11844** mentre le famiglie sono **4382**. La Popolazione residente al 31 Marzo **2012** secondo le ultime estrazioni ISTAT è di **11834**.

Il trend rispecchia la sensazione sociale percepita, ovvero una progressiva diminuzione del numero di componenti di una famiglia media. Di conseguenza, in rapporto alla quantità di abitanti, oggi abbiamo un numero maggiore di famiglie, con un conseguente aumento del fabbisogno abitativo.

<sup>1</sup> Elaborazioni tratte da <http://www.tuttitalia.it>

### 5.3 ANALISI DELL'ANDAMENTO EDILIZIO



*Figura 3 – Confronto 1983-2006 evoluzione della crescita delle aree urbanizzate- dal Quadro Conoscitivo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento*

Dall'elaborazione della Banca Dati dell'Uso del Suolo finalizzata alla quantificazione del consumo di suolo extraurbano per la realizzazione di nuove aree urbanizzate nei periodi 1983, 1994 e 2006 effettuata per la formazione del PTRC, emerge che Castel d'Azzano ha subito una evoluzione dell'Uso del Suolo dal 1983 al 2006 pari al 19.61%, con un aumento della popolazione nello stesso periodo di circa il 25%.

La maggior parte dell'edificazione dopo il 1983 si localizza a rafforzamento dell'abitato esistente.



A partire dal 14° Censimento del 2001, sono stati raccolti i dati relativi oltre che alla popolazione anche alle abitazioni.

**Insieme di dati : Popolazione residente, alloggi ed edifici - Dati provvisori**

Anno		2011							
Tipo dato	popolazione residente	numero di famiglie	numero medio di componenti per famiglia	numero di abitazioni occupate da residenti	numero di abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate	numero di abitazioni	numero altri tipi di alloggio occupati da residenti	numero di edifici	numero di edifici residenziali
<b>Territorio</b>									
Provincia di Verona	903564	370118	2.4	363310	56048	419358	1011	198239	164084
Verona - Castel d'Azzano	11748	4545	2.6	..	..	4983	16	..	..

Dati estratti il 26 oct. 2012, 16h39 UTC (GMT), da I.Stat

Tabella VIII – Dati censimento ISTAT 2011 - Elaborazione dati ISTAT (<http://dati.istat.it/Index.aspx>)

E' possibile fare un confronto con i dati disponibili relative alle abitazioni occupate da residenti.

CODICI COMUNI	Superficie (Kmq)	Densità abitativa	Popolazione residente			Edifici		Abitazioni		
			Totale	Maschi	Famiglie	Totale	Di cui edifici ad uso abitativo	Totale	Di cui abitazioni occupate da residenti	Di cui abitazioni vuote
021 Castel d'Azzano	9,70	1.056	10.242	5.113	3.682	1.690	1.539	3.852	3.672	159

Tabella IX – Dati censimento ISTAT 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001 – Provincia di Verona

Al dato del Censimento 2001 bisogna affiancare quello espresso nella banca dati regionale elaborato dalla Direzione Sistema Statistico Regionale per il PTRC che parla di 180 abitazioni non occupate al 2001 e quello del censimento **2011** che conta **479 case vuote**.

Infine altri due dati su densità e dotazione volumetrica media per abitante.

Castel d'Azzano, risulta il terzo comune più densamente popolato (**1.216,0 abitanti/kmq** nel 2010) nella Provincia di Verona. Lo precedono solo San Giovanni Lupatoto e Verona.

La dotazione volumetrica media per abitante si attesta nell'ordine dei 240 mc/ab, come emerge dalla verifica dimensionale effettuata nel 2002 dal Comune.

ZONA	APPROPRIAZIONI PRO CAPITE	
	mc/ab (media di zona)	
zona A centro storico	411.36	
zona B1	227.60	
zone B2	146.77	
zone B3	183.55	
zone B4	185.69	
zone C1		242.39
zone C2		242.39
Piani attuativi		
Residenze in zone agricole	306.11	
Residenze in zone industriali	248.95	
	<b>244.29</b>	<b>mc/ab media del Comune</b>

Tabella X – Medie valore appropriazione pro capite a Castel d'A. (Verifica dimensionale PRG 2002)

## 6 IPOTESI DI ASSETTO SOCIOECONOMICO

### 6.1 INCREMENTO DI POPOLAZIONE PREVISTO

#### 6.1.1 Stima attraverso il calcolo dell'incremento medio nel breve periodo

Per il calcolo dell'incremento demografico si propone un'analisi di previsione calcolato attraverso il metodo dell'incremento medio nel breve periodo, facendo ricorso alla formula dell'interesse composto, per ottenere il tasso di crescita annuale percentuale, da applicare agli anni futuri:

$$P = P_0 * (1 + r^t)$$

con:

$$r_1 = \left[ \left( \frac{P_1}{P_0} \right)^{1/t} - 1 \right]$$

$$r_2 = \left[ \left( \frac{P_2}{P_1} \right)^{1/t} - 1 \right]$$

$$r_M = \left[ (r_1 + r_2) / 2 \right]$$

si ottiene che:

$$P_x = P_{PREC} * (1 + r_M)^t$$

dove:

$$P_0 = \text{popolazione all'anno 1991} = 9.329 \text{ abitanti residenti}$$

$$P_1 = \text{popolazione all'anno 2001} = 10.239 \text{ abitanti residenti}$$

$$P_2 = \text{popolazione all'anno 2011} = 11.844 \text{ abitanti residenti}$$

$$r_1 = \text{tasso di incremento annuo 1991-2001\%} = \left[ \left( \frac{10239}{9329} \right)^{1/10} - 1 \right] = 0,0093$$

$$r_2 = \text{tasso di incremento annuo 2001-2011\%} = \left[ \left( \frac{11844}{10239} \right)^{1/10} - 1 \right] = 0,0155$$

$$r_M = \text{tasso di incremento annuo \%} = \left[ (r_1 + r_2) / 2 \right] = 0,0124$$

$$t = \text{intervallo di tempo all'anno X in anni} = 2021-1991 = 30 \text{ anni}$$

$$P_{2016} = P_{2011} * (1 + r_M)^5 = 11844 * (1 + 0.0124)^5 = 12.596 \text{ ab nel 2016}$$

$$P_{2023} = P_{2011} * (1 + r_M)^{12} = 11844 * (1 + 0.0124)^{12} = \mathbf{13.731 \text{ ab nel 2023}}$$

Da questa ipotesi di calcolo, i residenti al 2023 saranno circa **13.731** con un aumento di popolazione di circa 1900 unità nel prossimo decennio.

### 6.2 IL FENOMENO DELL'EROSIONE

Il dimensionamento del piano, oltre all'andamento demografico ed alla composizione dei nuclei familiari, deve tener conto anche della percentuale di abitazioni di nuova realizzazione che devono non solo soddisfare la domanda abitativa, ma anche compensare la quota di alloggi già esistenti interessati dal cambiamento di destinazione d'uso, generalmente da abitazione ad ufficio.



Questo fenomeno, noto come "erosione" del patrimonio residenziale, anche se non ha assunto fenomeni "patologici" come nella città di Verona, assume aspetti considerevoli anche nelle realtà più periferiche come Castel d'Azzano.

Un recente studio del Cresme condotto per conto di Ance Veneto ("La domanda abitativa nel Veneto, 2006-2015") ha stimato un livello di erosione residenziale, esteso all'intera provincia di Verona, pari a 4.643 alloggi nel quadriennio 2002-2005, ovvero una media di 1.161 alloggi per anno a livello provinciale.

Se lo confrontiamo con i dati dell'intera provincia del censimento 2001, vediamo come su un totale di 311.159 stanze, 16.277 siano adibite ad uso professionale, con una incidenza del 5,23%.

Dai dati forniti dall'Ufficio tecnico, calcolati zona per zona sulla base delle licenze commerciali e delle attività direzionali e di vicinato rilevate, il volume attualmente sottratto a Castel d'Azzano è pari a 99.608 mc, che corrispondono a circa il 4% dell'intero volume costruito.

### **6.3 VOLUME RESIDUO P.R.G. E VOLUMETRIE DA TRASFERIRE**

#### **6.3.1 Residuo P.R.G.**

Secondo la verifica dimensionale del P.R.G., effettuata nell'aprile 2002, la capacità insediativa risulta di 13.802 abitanti, tenendo conto di un aumento di volume (rispetto all'esistente quantificato in circa 2.200.000 mc) di circa 800.000 mc di nuove residenze, per un totale di circa 3.000.000 mc.

Di questo volume si stima, sempre da dati forniti dall'Ufficio tecnico comunale, che ne siano stati realizzati circa 380.000 mc, pari al 47 % dell'intero incremento previsto, esaurendo quasi completamente le zone di completamento. Rimangono da attuare le zone C2 di espansione, per le quali non si applicherà il calcolo perequativo per la determinazione del "contributo di sostenibilità".

#### **6.3.2 Attività da bloccare o trasferire**

A questi volumi vanno inoltre aggiunti quelli derivanti dalle attività da bloccare o trasferire (art. 43 bis delle NT del PRG).

Trattasi di attività produttive esistenti che si trovano inserite all'interno delle zone residenziali o in zone non espressamente destinate agli impianti di tipo industriale, che non siano state oggetto di schedatura ai sensi della L.R. 11/87 o dell'art. 30 della L.R. 61/85 e che siano configurabili, nell'obiettivo di riqualificazione che il P.R.G. e il P.A.T. perseguono, come elemento di disturbo rispetto alle esigenze di tutela della zona entro la quale ricadono, al normale svolgimento della attività sociale o in funzione della crescita urbana.

Per tali edifici è ammessa, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a condizioni stabilite e purché l'intervento interessi la totalità del volume produttivo, la sostituzione edilizia, consistente

nel recupero del volume esistente previa approvazione di apposito Piano di Utilizzo che dimostri il rispetto delle norme della zona entro la quale ricadono relativamente alla altezza massima consentita e alle distanze minime da mantenere, l'adeguata dotazione di standard primari e la piena compatibilità dell'intervento e delle destinazioni d'uso previste con il tessuto urbano circostante.

Per gli edifici ricadenti all'interno della zona a servizi (n° 1), si prescrive l'utilizzo dei parametri e degli indici stereometrici di cui alla limitrofa zona B3; per i fabbricati ricadenti entro l'ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica (n° 2), si prescrive il loro assoggettamento al Piano di Dettaglio previsto per la zona entro cui insistono, che potrà prevedere il recupero del loro volume per la realizzazione di edifici a servizio o a sostegno delle funzioni connesse con la fruizione del parco.

#### 6.3.3 Volumi derivanti dalla dismissione di allevamenti intensivi

Da una stima indicativa il volume derivante dal recupero dei volumi derivanti dalla dismissione degli allevamenti intensivi, già identificati nel PRG e normati all'art. 50 bis, si possono considerare circa altri 20-30.000 mc.

Per questi allevamenti è ammesso il recupero dei volumi esistenti previa approvazione di un Piano di Utilizzo.

Tale previsione è comunque soggetta a variabili estremamente aleatorie, che non permettono una concreta previsione temporale del loro verificarsi.

### **6.4 FABBISOGNO RESIDENZIALE E DI SERVIZI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

Il calcolo della Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) per il Comune di Castel d'Azzano prevede la possibilità di trasformare **79.320 mq** della attuale superficie agricola utilizzata (S.A.U.) in zone con destinazione diversa da quella agricola, nel limite massimo di 87.252 mq (10%).

Il PAT prevede tale trasformabilità prevalentemente all'interno dell'ATO 1 - Castel d'Azzano e nell'ATO 5 - Rizza, destinandola a funzioni residenziali o a servizi, escludendo altre forme di trasformabilità per le attività di tipo produttivo, artigianale, direzionale, commerciale e simili.

La ripartizione delle quantità è descritta nel testo seguente e nelle tabelle di pag. 38.

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella Relazione Agronomica e nella relativa tavola;
- La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (79.320 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a  $79.320 \text{ mq} + 7.932 \text{ mq} = 87.252 \text{ mq}$
- Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e

modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

Dall'ipotesi di calcolo prima effettuata, i residenti al 2023 saranno circa **13.731** con un aumento di popolazione di circa 1900 unità nel prossimo decennio.

Secondo la verifica dimensionale del P.R.G., effettuata nell'aprile 2002, la capacità insediativa risultava pari 13802 abitanti, con una previsione di aumento di volume (rispetto all'esistente quantificato in circa 2.200.000 mc) di circa 800.000 mc di nuove residenze, per un totale di 2.996.000 mc.

Dal 2002 gli abitanti sono passati da 10404 a 11844 del 2011, con un incremento di 1440 unità e una nuova edificazione pari a circa 380.000 mc. L'appropriazione pro capite che ne deriva è di circa 263 mc per abitante. Tale dato conferma la capacità attrattiva del Comune a spese di un maggior consumo di volume edificabile, rispetto agli standard di norma, nella ricerca di maggiori spazi a costo minore della vicina Verona. Conferma anche la stima analitica fatta dal Comune di un volume medio per abitante pari a 244 mc, decisamente più elevato dei 150 mc pro capite di legge.

Ipotizzando una riduzione di tale volume con una dotazione per abitante pari a **230 mc**, forse più in linea con le attuali tendenze costruttive, si otterrebbe, per le 13.731 unità previste, un volume complessivo di 3.158.130 mc, ai quali sottrarre quello utilizzato per le attività commerciali, direzionali, servizi di vicinato compatibili con la residenza. Utilizzando il dato del 4%, in precedenza calcolato, risulta che il volume abitativo complessivo necessario sarà pari a circa 3.032.000 mc al 2023.

La previsione di PRG contemplava un aumento di circa 2.996.000 mc, che depurati del 4% portano a circa 2.876.000 mc dedicati alla pura residenza.

Il piano regolatore generale prevedeva un incremento di 800.000 mc di cui già attuati alla data di adozione del PAT per zone di completamento 380.000 mc e per zone di espansione 65.380 mc.

Pertanto :

800.000 mc
380.000 mc (attuato)
<u>65.380 mc (attuato)</u>
354.620 mc che residuano da PRG vigente

Il Piano di Assetto del comune di Castel D'Azzano prevede di confermare tutte le previsioni di PRG vigente non attuate, pertanto gli abitanti teorici previsti dovranno essere:

$354.620 \text{ mc} / 230 = 1.542$	abitanti teorici da residuo di P.R.G.
$1.900 \text{ ab} - 1.542 \text{ ab} = 358$	abitanti teorici da nuove previsioni di PAT

quindi:

$358 \times 230 = 82.340 \text{ mc}$	volume residenziale di PAT
--------------------------------------	----------------------------

La dotazione di aree a servizi sarà, invece, calcolata per eccesso sul delta del volume lordo applicando una dotazione pro-capite di **150 mc** .

## **6.5 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

Il PAT prevede un incremento di abitanti teorici nel prossimo decennio di circa 1.900 unità. Con questa ipotesi di analisi i residenti al 2023 saranno circa 13.731 unità.

Gli standard urbanistici relativi alla popolazione residente dovranno soddisfare la dotazione minima di circa 419.000 mq, corrispondente a 30,5 mq/ab previsti ai sensi dell'art.31 L.R. n.11/04.

Attualmente le aree a servizi, realizzate e/o previste nel PRG, ammontano a mq 676.960, mentre le nuove inserite nel PAT corrispondono a 28.590 mq. In totale le aree a servizi, esaurite tutte le previsioni dei piani urbanistici, ammonteranno a circa 705.000 mq, ben oltre la dotazione minima di 419.000 prima calcolata.

Si può pertanto concludere che il PAT ha tra i suoi obiettivi precipui più la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree a standard, piuttosto che il loro potenziamento, mirando principalmente al raggiungimento di un'elevata qualità dello standard stesso ed all'incremento della qualità della vita all'interno della struttura insediativa.

## **7 CARICO AGGIUNTIVO VOLUMETRICO PER ATO**

### **7.1 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DALLA L.R. 11/2004**

La L.R. 11/2004 (Art. 31) stabilisce che il PAT preveda un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Questo al fine di garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- relativamente alla residenza, 30 m<sup>2</sup> per abitante teorico;
- relativamente all'industria e artigianato, 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, 100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, 15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup>, oppure 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT può aggregare gli standard e ridefinirne le quantità in relazione agli ambiti territoriali omogenei (ATO), alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.

## 7.2 CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI RESIDENZIALI A CASTEL D'AZZANO

Il dimensionamento delle aree per servizi per i singoli ATO individuati è effettuato in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

Il PAT di Castel d'Azzano ha mantenuto il valore di **150 mc** pro capite ed ha in tal modo sovradimensionato lo standard complessivo dei servizi. Oltre a ciò, ha mantenuto la dotazione singola di **30.5 mq/ab** già prevista nel PRG vigente.

Il tutto nell'ottica di dotare il Paese di spazi pubblici idonei ad un'elevata qualità della vita.

## 7.3 CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PER ZONE DIVERSE DAL RESIDENZIALE

Il fabbisogno di aree per servizi relativamente al settore produttivo, commerciale, direzionale e turistico è definito anche in funzione dei cambi di destinazione d'uso e delle trasformazioni consentite.

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

## 7.4 DIMENSIONAMENTO PAT NEI SINGOLI ATO

### RESIDENZIALE

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui alle NTA allegate al PAT.

Il PAT è dimensionato, per il decennio 2013 - 2023, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a residenza ed assimilabili alla residenza e servizi.

Il fabbisogno futuro decennale complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo l'ipotesi di destinare il 100% della SAT per la **residenza**, evitando ulteriori sviluppi per produttivo / commercio / direzionale / Turistico Ricettivo.

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO nella seguente tabella, secondo la seguente ripartizione generale:

ATO 1 - <b>Centro</b>	- Volume residuo di P.R.G. confermato dal PAT (valenza quinquennale)
-----------------------	--

	- 72.000 mc da PAT + 4% per attività compatibili con la residenza.
ATO 2 – San Martino	----- -----
ATO 3 - Scopella	----- -----
ATO 4 – ZAI Scuderlando	----- -----
ATO 5 - <b>Rizza</b>	Volume residuo di PRG confermato dal PAT (valenza quinquennale); 10.340 mc da PAT + 4% per attività compatibili con la residenza.
ATO 6 – Salarino Artigianale	----- -----
ATO 7 - Agricola	----- -----

*Tabella 11 – Ripartizione dell'edificabilità residenziale*

Il P.I. potrà aumentare o diminuire la superficie trasformabile ed il volume specifico assegnato agli ATO di una quantità non maggiore del 10% dell'ATO di origine, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT, come previsto dalla Norma di flessibilità delle NTA art. 65.

#### **PRODUTTIVO:**

Non sono previsti dal PAT ulteriori sviluppi per Produttivo/Commercio/Direzionale/Turistico Ricettivo.

#### **DIMENSIONAMENTO PAT – tabella di sintesi**

<i>Abitanti attuali (2012)</i>	<i>11.834</i>	<i>N ab</i>
<i>Previsione Aumento 2012-2021</i>	<i>13.734</i>	<i>N ab</i>
<i>Abitanti teorici PAT</i>	<i>1.900</i>	<i>N ab</i>
<i>Volume residenziale da PRG</i>	<i>354.620</i>	<i>mc</i>
<i>Volume residenziale agg PAT</i>	<i>82.340</i>	<i>mc</i>
<i>TOTALE Volume residenziale PAT</i>	<i>436.960</i>	<i>Mc (230 mc/ab)</i>
<i>Volume attività compatibili residenza (4%)</i>	<i>17.478</i>	<i>mc</i>
<i>Volume Turistico ricettivo da PAT</i>	<i>0</i>	<i>mc</i>
<i>Sup. Produttiva da PRG</i>	<i>0</i>	<i>mq</i>
<i>Sup Produttiva agg PAT</i>	<i>0</i>	<i>mq</i>
<i>TOTALE superficie produttivo PAT</i>	<i>0</i>	<i>mq</i>

## **8 GLI ELABORATI DEL PAT**

Tutte le risultanze delle analisi e delle valutazioni effettuate per il PAT di Castel d'Azzano sono state riassunte negli elaborati descritte qui di seguito.

### **8.1 RELAZIONE**

L'elaborato Relazione, il presente documento, descrive il percorso compiuto dall'Amministrazione Comunale in ordine alla:

- definizione degli obiettivi programmatori dello strumento;
- ipotesi di assetto territoriale e socioeconomico;
- descrizione delle problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali deducibili dal quadro conoscitivo;
- descrizione delle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate in merito alla compatibilità delle scelte progettuali contenute nel PAT.

### **8.2 NORME TECNICHE**

L'elaborato Norme Tecniche è suddiviso nel seguente modo:

· Norme di carattere generale: disciplinanti i rapporti dello strumento con la pianificazione sovraordinata (PTCP, PTRC, Piani di Area, Piani di Bacino, ecc), contenuti ed ambito di applicazione, ecc.

- Norme di gestione ed attuazione del PAT: disciplinanti le azioni progettuali contenute nel PAT e gli indirizzi che il PAT propone per la redazione del PI.
- Norme transitorie e finali: riguardanti le salvaguardie imposte dal PAT e quelle derivanti dalla pianificazione superiore.

### **8.3 ALLEGATI GRAFICI PROGETTUALI**

- TAV.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 1:10000  
La tavola, coordinata con il testo del Titolo Secondo delle norme tecniche, riguarda sostanzialmente i vincoli e le tutele della pianificazione sovraordinata. Rispetto a quanto già normato nel PRG, è stato effettuato un aggiornamento delle normative vigenti e il coordinamento sui testi e sulle modalità di rappresentazione.
- TAV.2 Carta delle invariati 1:10000  
Riguarda le tematiche delle aree a bassa trasformabilità, coordinate con il testo del Capo IV delle norme tecniche, comprendenti gli elementi geomorfologici, di natura paesaggistico ambientale, architettonica e storico testimoniale.

Oltre all'individuazione dei beni culturali con vincolo di tipo monumentale, sono individuati gli edifici di valore storico testimoniale che hanno mantenuto le caratteristiche e gli elementi dell'edilizia tipica dell'area rurale, valutati rispetto alla qualità ambientale dell'intorno e del contesto in cui ricadono.

- TAV.3 Carta delle fragilità 1:10000  
La tavola, coordinata con il testo del Capo IV delle norme tecniche, mette assieme i temi delle zone di tutela, della compatibilità geologica ai fini edificatori e della salvaguardia idraulica.
  
- TAV.4 Carta delle trasformabilità 1:10000  
Coordinata con il testo del Titolo Terzo delle norme tecniche, riguarda l'organizzazione del territorio comunale: aree consolidate, aree programmate, aree di riqualificazione e riconversione, ambiti rurali, ambiti di trasformazione, elementi della rete ecologica, viabilità e infrastrutture per la mobilità, organizzazione della tutela dei beni culturali.

#### 8.4 ELABORATI SPECIALISTICI

Per quanto attiene agli approfondimenti specialistici, sono stati effettuati specifici studi agronomici, geologici e idraulici e ambientali, che hanno contribuito alla conoscenza del territorio e delle sue fragilità e delle sue valenze, apportando contributi importanti per la definizione delle tutele e delle normative.

Tutti i contributi hanno permesso di redigere e completare il Rapporto Ambientale per la VAS.

Gli elaborati agronomico-ambientali sono:

TAV.2.1	Relazione di commento alle Analisi Agronomiche	
TAV.2.2	Carta dell'uso de/suolo - copertura del suolo agricolo	1:10000
TAV.2.3	Carta della rete ecologica	1:10000
TAV.2.4	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	1:10000
TAV.2.5	Carta degli allevamenti intensivi	1:10000
TAV.2.6	Carta delle invarianti ambientali e naturalistiche	1:10000

Gli elaborati geologici sono:

TAV.3.1	Relazione Geologica	
TAV.3.2	Carta Geolitologica	1:10000
TAV.3.3	Carta idrogeologica	1:10000
TAV.3.4	Carta Geomorfologica	1:10000
TAV.3.5	Carta delle fragilità e della compatibilità geologica	1:10000

La Valutazione Compatibilità Idraulica

IDR Valutazione Compatibilità Idraulica

La Valutazione di Incidenza Ambientale

VINCA Valutazione di non Incidenza Ambientale

*La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*



Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica

## 8.5 QUADRO CONOSCITIVO

Il PAT prevede la formazione, l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, permette di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili a livello regionale e utilizzabili a scopi di analisi del territorio e della sua evoluzione.

Le specifiche tecniche che sono state seguite per la realizzazione di questo dataset sono contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 3811 del 09 dicembre 2009 e Allegati.

L'organizzazione delle risorse informative si basa su specifiche tecniche ben definite dalla citata DGR 3811/2009. Il Quadro Conoscitivo si compone di:

DVD	Quadro Conoscitivo
QC	Rapporto del Quadro Conoscitivo
ELENCO	SintesiClassi_C.xls

Il dataset viene ripartito nei seguenti quattro "contenitori":

- a\_Cartografia: contiene la CTRN aggiornata e i confini amministrativi del territorio, secondo le specifiche tecniche. I file cartografici fungono da base per le ulteriori informazioni presenti nelle altre cartelle.
- b\_Progetto: contiene i file degli elaborati progettuali del PAT;
- c\_QuadroConoscitivo: contiene le informazioni necessarie alla conoscenza sistematica del territorio oggetto di analisi.
- d\_RelazioniElaborati: contiene i documenti, in formato testo o tabella, relativi agli elaborati del Piano, inclusi gli aspetti inerenti alle modalità di formazione della banca dati.

L'elenco dei contenuti è riposto nel file *SintesiClassi\_C.xls*, allegato al dataset, che segnala altresì quali sono stati gli aggiornamenti effettuati dal Comune. Vengono infatti compilati:

I dati possono essere di natura alfa numerica, geometrica e, se del caso, georeferenziati, e vengono divisi in 3 categorie:

I = indicatori: esprimenti valori quantitativi o qualitativi relativi ai fenomeni analizzati (espressi prevalentemente in formato tabellare);

D = data-set: specifico database (es. .mdb) oppure in un insieme di tabelle o elenchi di valori, raggruppati in fogli elettronici (.xls) o ancora in strutture dati specifiche che prevedono diversi file di riferimento (es. file ESRI-Grid);

F = feature class: dati che presentano una specifica localizzazione geografica organizzata tramite uno shapefile.

A= elaborati: per indicare che i dati sono rappresentati in un elaborato di sintesi e analisi non shape (pdf o altro tipo).

Ad ogni dato è associata una descrizione ovvero il file "metadato" (.xml) dove sono documentate le informazioni relative alla fonte, al tipo di rilievo del dato, la datazione e l'attributo grafico. Tali informazioni risultano necessarie al fine di pervenire ad una valutazione sulla completezza ed attendibilità del dato in rapporto al tipo di strumento urbanistico e alle caratteristiche intrinseche del territorio analizzato. Ogni ente gestore dei dati è responsabile della compilazione dei relativi metadati.