



Provincia di Verona
COMUNE DI
SAN ZENO DI MONTAGNA

P.A.T.



Tavola

Scala

Relazione Tecnica



Progettista

Sindaco

arch. Daniel Mantovani

prof.ssa Graziella Finotti

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

Direzione Urbanistica

Settore Programmazione e
Pianificatore Territoriale

PROGETTAZIONE

arch. Daniel Mantovani

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Andrea Mantovani - Valutazione Ambientale Strategica

Alias a.t.p. - Analisi Agronomica e VInCA

Cristiano Mastella - Analisi Geologiche e Valutazioni Compatibilità Idraulica e Sismica

Katia Brunelli - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico

adeguato al parere VTR n. 1 del 21/01/2014

febbraio 2014

Indice	1
Inquadramento territoriale	2
Valutazione dell'incremento demografico.....	6
Criteri di progetto.....	15
Superficie agricola utilizzabile (S.A.U.).....	23
Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....	25
Gli elaborati del P.A.T.	29

San Zeno di Montagna fa parte dei comuni della cintura dell'alto Lago e si estende su una superficie di kmq. 28,25.



Confina a Nord con il Comune di Brenzone e Ferrara di Monte Baldo ad Est con il Comune di Caprino, a Sud con il Comune di Costernano ed a Ovest con il Comune di Torri del Benaco.

Il Comune di San Zeno di Montagna si è attestato alla fine del 2011 a 1390 abitanti (nel 2001 contava circa 1.245 abitanti) con un incremento in 10 anni di circa il 10,4%. Le famiglie censite sono 638 con un indice di 2,18 componenti per famiglia. Nel 2001 le famiglie erano 499 con un indice

pari a 2,49.

Tale andamento denota, seppur nelle difficoltà generali, una tenuta sotto l'aspetto residenziale della realtà comunale rispetto all'attrattiva di centri contermini della riva Benacense. Il dato sui componenti medi della famiglia, purtroppo, si avvicina alle più pessimistiche proiezioni effettuate in campo Regionale. Ovviamente i meri dati demografici sono altamente influenzati dalla vocazione turistica del Comune che nel periodo estivo ha raggiunto nel 2011 le 193.173 presenze con un parziale di 55.135 arrivi.

Rete storico culturale e dell'abitare

Il territorio di San Zeno è caratterizzato dalla modalità con cui è avvenuta la penetrazione umana partendo dai centri pedemontani verso la montagna nonché dalla scarsa presenza idrica in un territorio carsico come quello baldense. Troviamo alle quote più basse un vasto territorio interessato da attività agricole con campi riconoscibili dalla tipica ripartizione e posti in pendio e per questo sostenuti e delimitati da marogne di seregni a secco. Si sale poi alle quote più elevate, dove le colture lasciano il posto ai boschi e prati che modificano radicalmente il paesaggio.

L'insediamento di San Zeno si presenta come una delle eccezioni sul sistema abitativo del Baldo, dato che il versante ovest presenta problemi di scoscesità dei terreni che ha determinato il sistema degli insediamenti sulla fascia lago. E' da questi centri, oggi poli di concentrazione turistica, che partono una serie di sentieri e collegamenti che permetteva alla popolazione di mantenere una unità territoriale del luogo e dell'abitare per poi proseguire verso le quote più elevate dove si raggiungevano le malghe, centri di attività dell'allevamento e della produzione casearia.

Il tessuto insediativo maggiore è attestato lungo la provinciale n. 9 “della Costabella” che attraversa da Sud a Nord il Capoluogo. I nuclei originari delle corti, come Cà Montagna, Cà Schena, Castello, Cà Sartori, La Cà, sono stati completamente inglobati ed accerchiati dai moderni insediamenti urbani.



Palazzo Cà Montagna

In tali elementi è leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla forma chiusa con

porticati ed elementi di architettura che ne armonizzano l'impianto. Questi nuclei presentano ancora i loro elementi originari che ne caratterizzano la tipologia, archi di ingresso, scale in pietra esterne per il collegamento alla parte di residenza del piano superiore mentre al piano inferiore trovavano posto le stalle.

Il completamento della maglia storica ha generato una sorta di corpo unico abitato senza una gradualità del tessuto insediativo e la possibilità di una sua lettura per gerarchie attestando tutte le funzioni compresi i servizi sull'arteria principale.

Sono presenti inoltre, nell'ampio territorio, alcuni piccoli centri come Lumini, Borno, Prà Bestemà, Pora e Villanova.

L'edificato più recente presenta superfici minime abitabili e le funzioni sono prettamente a carattere residenziale rivolte al turismo.

Nella fascia tra i 1000 ed i 1500 metri sono presenti una decina delle 54 malghe esistenti sul territorio baldense risalenti al 18° secolo e vanno a costellare il paesaggio con la loro architettura tipica.



Malga Prà Lungo

Rete economica e della ricettività

La struttura economica puntuale è sostenuta da un modesto numero di attività commerciali a supporto ed a servizio dei flussi turistici. Le attività, ovviamente prendono vita nei periodi canonici della stagionalità turistica.

Per la posizione e natura del terreno non esiste un vero e proprio polo produttivo, ma è presente una unica area di modesta dimensione, con tale destinazione, quale frutto di

istanze derivate da realtà economiche locali in espansione mai attivata anche per l'infelice posizione.

Le attività commerciali e turistiche hanno invaso il tessuto edificato del centro abitato principale per poi interessare con sporadici episodi anche i centri minori. Infine singole iniziative finalizzate alla ricettività ed alla ristorazione trasformano gli edifici puntuali sparsi negli spazi aperti.



Attività turistica

Dai dati statistici sul turismo dal 2004 al 2011, risulta un modesto incremento delle attività alberghiere che sono passate dalle 23 del 2004 alle 26 del 2011, mentre per le attività extra alberghiere vi è stato un incremento sostanziale passando da 67 a 456. Il tutto si traduce in un movimento turistico molto interessante per il comune in quanto sia le presenze che gli arrivi sono aumentati in maniera considerevole nel periodo considerato.

Di seguito riportiamo una tabella riassuntiva degli arrivi e delle presenze dal 2004 al 2011 per poter comprendere come i cambiamenti nella struttura ricettiva abbiano modificato anche il tipo di vacanza.

Anno di esercizio	Strutture Alberghiere			Strutture Extra Alberghiere			Permanenza media gg.
	Arrivi	Presenze	Permanenza media gg.	Arrivi	Presenze	Permanenza media gg.	
2004	38.986	144.106	3,70	1.651	52.503	31,80	4,80
2005	35.007	135.102	3,90	1.455	58.968	40,50	5,30
2006	42.847	139.450	3,30	1.121	57.443	51,20	4,50

2007	49.777	147.370	2,90	1.352	62.205	46,00	4,00
2008	54.691	154.382	2,80	3.172	32.166	10,10	3,20
2009	51.152	138.992	2,70	3.551	36.465	10,30	3,20
2010	50.907	142.023	2,80	4.292	35.534	8,30	3,20
2011	51.346	159.477	3,10	3.789	33.696	8,90	3,50

E' infatti possibile notare come nelle strutture alberghiere il flusso turistico sia aumentato pur mantenendo una permanenza media riconducibile al week end mentre nelle strutture extra alberghiere a fronte di una netta diminuzione della permanenza, che è passata dal mese e più alla settimana, vi sia stato un raddoppio degli arrivi. Da questo si deduce una trasformazione dell'offerta ricettiva che si propone con sistemi alternativi e più elastici nel dare risposte immediate alle richieste del mercato turistico.

Rete dei servizi

L'offerta di servizi a livello locale, oltre a quelli a carattere collettivo e turistico spesso privati ad uso pubblico, si riduce alla sola presenza di due impianti cimiteriali (Lumini e Capoluogo) ed alcuni servizi puntuali come la farmacia ed il poliambulatorio. La struttura dei servizi di carattere collettivo è caratterizzata dalla presenza di un grande centro sportivo in capoluogo, dagli impianti di risalita in località Prada, che permettono di raggiungere le alte quote di montagna e dalle attrezzature per il tempo libero di Pineta Sperane.

La maglia degli standard appare, pertanto, frammentaria, non omogenea ma qualitativamente sufficiente per le attuali esigenze.



Centro Sportivo

VALUTAZIONE DELL'INCREMENTO DEMOGRAFICO

Previsioni demografiche

Lo studio dei dati demografici, di seguito riportati, mette in luce la sostanziale stabilità del saldo naturale e il modesto aumento del saldo sociale negli ultimi anni.

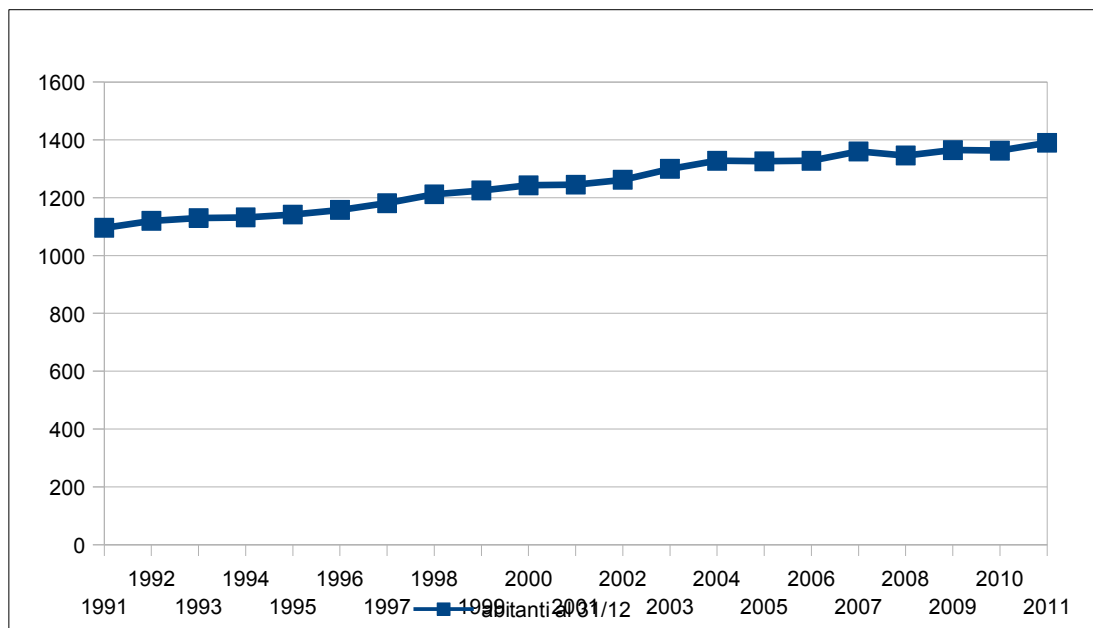
anno	nati	morti	immigrati	emigrati	Saldo naturale	Saldo sociale	Abitanti al 31/12
1991	16	9	24	13	7	11	1.096
1992	18	10	38	22	8	16	1.120
1993	13	14	38	27	-1	11	1.130
1994	22	8	21	33	14	-12	1.132
1995	11	9	33	25	2	8	1.142
1996	7	11	45	25	-4	20	1.158
1997	11	13	44	19	-2	25	1.181
1998	15	11	55	28	4	27	1.212
1999	19	11	50	45	8	5	1.225
2000	16	9	53	42	7	11	1.243
2001	9	10	57	54	-1	3	1.245
2002	9	13	53	33	-4	20	1.262
2003	17	13	66	32	4	34	1.300
2004	18	15	74	49	8	25	1.328
2005	13	9	56	62	4	-6	1.326
2006	10	11	60	57	-1	3	1.328
2007	15	16	80	47	-1	33	1.360
2008	12	8	59	77	4	-18	1.346
2009	11	11	54	35		19	1.365
2010	17	12	53	60	5	-7	1.363
2011	10	9	57	31	1	26	1.390

Variazione e saldo della popolazione

Andamento demografico

La popolazione del Comune di San Zeno di Montagna, negli ultimi 20 anni ha avuto un continuo seppur lento aumento, caratterizzato da tre leggerissime flessioni nel 2005 (2 unità), nel 2008 (14 unità) e nel 2010 (2 unità), per poi continuare a progredire con un costante aumento fino ad oggi attestandosi a 1390 abitanti al 31 dicembre 2011. L'aumento

totale dal 1991 al 2011 è di 294 abitanti pari al 26,82% della popolazione iniziale. Mentre rispetto al decennio l'incremento è stato del 10,4% consistente in 145 unità.



L'andamento demografico denota un costante aumento della popolazione senza particolari scarti mostrando quindi un trend di crescita stabile in cui gli eventuali scarti tra saldo naturale e saldo sociale si compensano.

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

Composizione della famiglia

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

SAN ZENO DI MONTAGNA			
anno	abitanti	famiglie	componenti
1971	1.069	264	4,04
1981	1.099	346	3,18
1991	1.096	392	2,80
2001	1.245	499	2,49
2007	1.360	597	2,28
2011	1.390	638	2,18

	SAN ZENO DI MONTAGNA		
anno	abitanti	famiglie	componenti
1991	1.096	392	2,80
1992	1.120	401	2,79
1993	1.130	407	2,78
1994	1.132	402	2,82
1995	1.142	415	2,75
1996	1.158	431	2,69
1997	1.181	438	2,70
1998	1.212	450	2,69
1999	1.225	448	2,73
2000	1.243	450	2,76
2001	1.245	499	2,49
2002	1.262	513	2,46
2003	1.300	523	2,49
2004	1.328	539	2,46
2005	1.326	560	2,37
2006	1.328	567	2,34
2007	1.360	597	2,28
2008	1.346	603	2,23
2009	1.365	621	2,20
2010	1.363	618	2,21
2011	1.390	638	2,18

	SAN ZENO DI MONTAGNA	
Periodo (anno)	Media annua famiglie	Media annua componenti
1997 – 2011 (15)	537,6	2,44
2002 – 2011 (10)	577,9	2,32
2007 – 2011 (5)	615,4	2,22

Risulta evidente con questa tabella come vi sia un decremento costante nel numero dei componenti medi delle famiglie con relativo aumento del numero assoluto delle stesse. Va valutato che questo trend continuerà anche nel prossimo decennio valutando che il dato si assesterà in base all'attuale trend su un valore medio di 2,10 componenti per famiglia.

Previsioni demografiche

I dati dello stato di fatto relativi alla demografia danno, per i periodi considerati dal 1991 al 2011 dei saldi sostanzialmente positivi. Tenendo conto di tutto ciò viene da prospettare per il

prossimo decennio tassi d'incremento costantemente positivi.

Per il comune di San Zeno di Montagna la popolazione residente alla fine del decennio 2012/2021, viene così ipotizzata a **1535** abitanti, puntando all'obiettivo minimo di un carico di 14,5 nuovi abitanti per ogni anno di durata del Piano, in linea con quanto già si è verificato tra il 2002 ed il 2011, e nello stesso tempo di considerare come dato tendenziale l'indice di 2,1 ab/fam componenti/famiglie che è in continua riduzione negli ultimi anni.

Facendo riferimento alla tabella allegata relativa alla "Popolazione residente e movimento demografico" in particolare al "movimento demografico", l'indice Annuo del Saldo Naturale (Iasn) e la Media Annuale del Saldo Sociale (Mass), assumono, per i periodi sotto indicati, i seguenti valori:

Popolazione media

SAN ZENO DI MONTAGNA	
Periodo (anno)	Valore assoluto ab.
1997 – 2011 (15)	1.298
2002 – 2011 (10)	1.337
2007 – 2011 (5)	1.365

Saldo naturale

SAN ZENO DI MONTAGNA			
Periodo (anno)	Valore assoluto ab.	Media annua ab.	Indice annuo – (Iasn) %
1997 – 2011 (15)	31	2,07	0,15
2002 – 2011 (10)	15	1,5	0,11
2007 – 2011 (5)	9	1,8	0,13

Dove Iasn = Media annua x 100 / Popolazione media del periodo

Saldo sociale

SAN ZENO DI MONTAGNA		
Periodo (anno)	Valore assoluto ab.	Media annua (Mass) ab.
1997 – 2011 (15)	200	13,3
2002 – 2011 (10)	129	12,9
2007 – 2011 (5)	53	10,6

Il Saldo Naturale ha avuto una flessione all'inizio dello scorso decennio che è stato però recuperato nell'ultimo quinquennio quasi sicuramente per l'arrivo di popolazione che viene

espulsa dai comuni che gravitano attorno al Lago di Garda in cui i prezzi delle abitazioni hanno subito un notevole incremento nell'ultimo decennio.

La Media Annuale del Saldo Sociale (Mass) si è sempre mantenuta positiva pur mostrando una costante flessione.

L'incremento della popolazione nel prossimo decennio dovrebbe mantenersi comunque positivo grazie all'inversione di tendenza del Saldo Naturale e alla riduzione del Saldo sociale non troppo sostenuta.

Sulla base delle tendenze registrate, tenuto conto della concreta possibilità che il Saldo Naturale e il Saldo Sociale si attestino sui valori registrati negli ultimi 10 anni si procede a valutare il numero dei residenti che presumibilmente risiederà nei territori comunali nel prossimo decennio.

Le mutazioni dello standard residenziale

Limitatamente alle abitazioni ed alle stanze specificatamente destinate ad abitazione, i dati relativi agli ultimi censimenti sono i seguenti:

SAN ZENO DI MONTAGNA						
ANNO	ALLOGGI	ALLOGGI OCC.	ALLOGGI N/OCC.	%ABITAZIONI N/OCC.	STANZE	STANZE/ALLOGGI
1961	346	242	104	30,05%	1276	3,7
1971	700	264	436	62,28%	2711	3,9
1981	1449	340	1109	76,54%	5621	3,9
1991	1714	393	1321	77,07%	5936	3,5
2001	1853	497	1356	73,18%	7231	3,9

Risulta evidente come nel comune di San Zeno di Montagna il rapporto tra alloggi occupati e non occupati volga sfavorevolmente verso i primi. Si tratta di un fenomeno facilmente spiegabile se pensiamo alla vicinanza con il lago di Garda, che porta ad acquistare una seconda casa relativamente vicina alle spiagge ed ai paesi rivieraschi con prezzi più contenuti, e la presenza di territorio montano che tende a spopolarsi a favore di case nelle contrade. Queste ultime case rimangono nel mercato delle seconde case sostanzialmente a causa delle difficoltà di ammodernamento o di accesso piuttosto che all'utilizzo come case delle vacanze.

Molto interessante è anche l'analisi della misura dell'alloggio medio espressa in stanze che evidenzia alloggi di buona ampiezza (3,9 stanze/abitazione media) in corrispondenza di un rapporto di componenti famiglia pari a poco più di due (2,1), con tendenza ad una ulteriore riduzione.

È importante evidenziare questi trend per comprendere appieno le esigenze di chi sceglie di vivere o di acquistare una seconda casa nel comune di San Zeno di Montagna. A tale processo contribuiscono vari fattori:

▲la spinta verso l'esterno dei comuni rivieraschi che con l'aumento dei prezzi e la riduzione delle superfici delle abitazioni, sempre più spesso destinate al turismo, porta le giovani coppie e/o le famiglie meno agiate a cercare nelle zone limitrofe un alloggio adeguato;

▲la tendenza di dotarsi di alloggi più consoni alle esigenze residenziali (maggiore superficie, giardino, etc) in zone meno stressate dalle ondate turistiche (rumore, traffico, aumento dei prezzi al consumo etc) pur mantenendo una buona accessibilità alle stesse.

Raffrontando i dati suddetti con le corrispondenti quantità di famiglie, si hanno i seguenti indici di affollamento che sottolineano come vi siano moltissime abitazioni non occupate rispetto a quelle con residenza stabile, pur che il fenomeno, dovuto probabilmente all'immigrazione dai comuni rivieraschi, sia in riduzione.

SAN ZENO DI MONTAGNA				
ANNO	ABITANTI	ALLOGGI	FAMIGLIE	ALLOGGI/FAMIGLIE
1981	1099	1449	346	4,18
1991	1096	1714	392	4,37
2001	1245	1853	499	3,71
2011	1390	2036	638	3,19

Dimensionamento

In riferimento ai conteggi dimostrativi ed esplicativi che seguono le analisi demografiche per il fabbisogno di edilizia abitativa per il decennio 2012 – 2021, si può ragionevolmente puntare ad un incremento che porterebbe a 1.535 abitanti totali da potersi considerare sostenibili per la comunità.

La popolazione al 2021 viene calcolata utilizzando la seguente formula:

$$\text{Popolazione 2021 (Po +10)} = \text{Po} (1 + \text{lasn})^{10} + \text{Mass} [(1 + \text{lasn})^{10} - 1] / \text{lasn}$$

$$\{(1.390 + 10) = 1.390(1 - 0,11\%)^{10} + 12,9 [(1 - 0,11\%)^{10} - 1] / - 0,11\% \} = \mathbf{1.535 \text{ ab}}$$

Po = popolazione attuale al 31 Dicembre 2011

lasn = Indice Annuo Saldo Naturale

Mass = Media Annua Saldo Sociale

Con questa ipotesi la popolazione residente al 2021 sarà di 1535 abitanti, con un incremento di 145 unità.

Si ritiene corretto utilizzare per l'indice Annuo del Saldo Naturale il valore di 0,11% e per il

Saldo Sociale il valore pari a 12,9 ab/anno registrati nell'ultimo decennio in quanto unità temporale confrontabile con il prossimo decennio.

Alla popolazione di 1.535 unità prevista al 2021 corrisponderà il numero di famiglie calcolato sulla base della seguente ipotesi.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 145 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 1.390 abitanti con 638 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, pari ad un valore medio di 2,1 componenti nell'ultimo quinquennio, si presume per il prossimo decennio il seguente incremento delle famiglie:

1. Per incremento demografico = $(\text{Incremento (Po +10)})/\text{n. componenti famiglia valutato}$
 $= (1.535 - 1.390) : 2,1 = 145 : 2,1 = 69$ famiglie

2. Per suddivisione degli attuali nuclei familiari = $(\text{Popolazione residente attuale} / \text{n. componenti famiglia valutato}) - \text{Famiglie attuali} = (1.390 : 2,1) - 638 = 24$ famiglie

Il numero di famiglie deriva dalla somma derivante dall'incremento demografico e dalla suddivisione degli attuali nuclei = $69 + 24 = 93$ famiglie

Si prevede la dotazione di un alloggio per ogni nuova famiglia insediabile nel Comune di San Zeno di Montagna definendo la dimensione dell'alloggio medio. La dimensione tiene conto di tutte quelle volumetrie necessarie e legate alla funzionalità dell'alloggio stesso, le murature interne ed esterne, i vani tecnici, i vani scala, i volumi fuori terra non utilizzati, nonché tutti i volumi ibridi, cantine e ripostigli che portano ad una dimensione pari a 400 mc.

Pertanto il volume necessario per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta all'incremento delle famiglie sarà pari a $(\text{Famiglie} \times \text{Volume alloggio} = 93 \times 400) 37.200$ mc..

Considerando che nelle zone residenziali il PAT prevede la realizzazione anche di attività di servizio compatibili alla residenza, quali attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, ovvero destinazioni d'uso integrate con la residenza e funzionali al ruolo urbano dei centri, è necessario considerare un volume aggiuntivo medio al carico insediativo aggiuntivo sopra determinato.

Tale volume medio utilizzato nelle zone residenziali per attività compatibili con la stessa è stato valutato pari al 20% del volume residenziale e, pertanto, deve essere considerato per tali attività un volume aggiuntivo di $(\text{Volume residenziale} + 20\% = 37.200 + 7.440) 44.640$ mc

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

DIMENSIONAMENTO GENERALE STANDARD

Abitanti reali residenti	1.390 ab.
Previsione Abitanti aggiuntivi P.A.T.	145 ab.
Totale Abitanti (reali residenti + aggiuntivi P.A.T.)	1.535 ab.

Standard urbanistici minimi richiesti per la residenza

(art. 31, L.R. 11/2004) $(1.535 \text{ ab} \times 35,5 \text{ mq/ab}) =$ 54.493 mq

Si considerano 35,5 mq/ab in linea con quanto previsto dal previgente P.R.G..

Standard urbanistici esistenti = 121.118 mq

Standard urbanistici per residente $(\text{mq } 121.118 / \text{ab } 1.390) =$ 87,1 mq /ab

Fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive

Il P.A.T. considera il fabbisogno di spazi per le attività produttive già soddisfatto dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente e corrispondenti ad una superficie di circa mq. 6.100.

L'area in espansione prevista non risulta ancora attuata ma ne viene confermata la consistenza e la localizzazione.

Fabbisogno di nuovi spazi per attività turistico - ricettivo

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività turistico ricettive viene stimato attraverso una verifica delle previsioni del PRG vigente confrontate con le effettive dotazioni del territorio.

In particolare il PRG individua 26 zone idonee per strutture ricettive esistenti e 2 zone per complessi ricettivi all'aperto. Delle prime 18 sono localizzate all'interno del centro abitato di San Zeno di Montagna ed hanno usufruito delle possibilità messe a loro disposizione dalla normativa, mentre le altre 8 sono oggetto di una strategia di riqualificazione coordinata dal P.A.T. in quanto dislocati sulla direttrice viaria che conduce agli impianti di risalita di Prada.

Le 2 zone per complessi ricettivi all'aperto corrispondono a un'area di circa mq 32.000 per 180 piazzole localizzata in località Perare e un'area in previsione in località La Cà presso la Tenuta Cervi.

I dati sull'equipaggiamento turistico offerto dal territorio sono riassunti di seguito:

- 26 hotel;
- 1.420 posti letto;
- 452 appartamenti per le vacanze;
- 3 agriturismi;
- 1 campeggio.

Pur nel confermare il dimensionamento e le possibilità offerte dal P.R.G. vigente, a seguito di richieste e sollecitazioni pervenute dagli operatori del settore risulta necessario permettere il rinnovamento del sistema ricettivo.

Tale rinnovamento agli standard moderni può essere previsto concedendo la possibilità di ampliamenti delle strutture edilizie, questo ovviamente legandolo alla necessaria dotazione di servizi ed attrezzature che andranno a beneficio dei fruitori.

La determinazione degli ampliamenti e delle attrezzature di servizio saranno definite dal P.I. attraverso le opportune discipline, mentre il P.A.T. stima la richiesta in mc 15.000 per una capacità di 200 posti letto ($mc\ 15000 / 150 = n.\ 100$ camere doppie comprensive dei relativi spazi a servizio).

Nel confermare la previsione del campeggio indicato nel PRG risulta ipotizzabile prevedere una potenzialità accettabile di mq 10.000 per strutture all'aperto al fine di anticipare eventuali richieste di un mercato turistico in continua evoluzione.

Gli agriturismi, pur partecipando alla rete dell'offerta turistica, sono legati alla normativa del settore agricolo e pertanto non rientrano in definizioni o programmi dimensionali previsti dal P.A.T..

Nella redazione del P.A.T. gli obiettivi di un aumento della qualità dell'abitare e del vivere, dell'ospitalità e della ricettività, della mobilità e della visitabilità puntavano alla fruizione, senza un vero e proprio sfruttamento, delle risorse ambientali, come riferimento fondamentale per dettare le regole per la disciplina delle trasformazioni dell'esistente e dei nuovi interventi previsti portando a concretizzare gli obiettivi iniziali del Documento Preliminare nei seguenti principali sistemi:

- Sistema delle penalità e fragilità (difesa del suolo);
- Sistema ambientale e paesaggistico;
- Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi;
- Sistema infrastrutturale.

Sistema delle penalità e fragilità (difesa del suolo)

Il P.A.T. ha provveduto ad una difesa attiva del suolo, indagando ed accertando la localizzazione e consistenza degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista geologico ed idrogeologico che interagiscono con l'ambiente.

Per il sistema geologico, idrogeologico ed idraulico il P.A.T.:

- introduce il concetto di vincolo sismico derivante dalla nuova classificazione sismica dell'O.P.C.M. n. 3274/2003 riportando tale specificità nella strutturazione delle normative di Piano;
- Sono state realizzate delle tavole di zonazione sismica, distinguendo:
 - ↗ Zone stabili nella quale non si ipotizzano fenomeni di alcuna natura, se non lo scuotimento, in funzione dell'energia e della distanza dell'evento;
 - ↗ Zone stabili suscettibili di amplificazione, nelle quali sono attese amplificazione del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale;
 - ↗ Zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.
- identifica gli elementi dell'idrografia principale costituiti da una rete superficiale molto ridotta in quanto i fenomeni di carsismo catturano e convogliano le acque favorendo una circolazione profonda;
- recepisce graficamente le servitù idrauliche ed i vincoli dei pozzi idropotabili, imponendo il rispetto di dette fasce per proteggere la risorsa acqua;
- vengono segnalate le aree a deflusso difficoltoso localizzate in prossimità dell'abitato di Lumini di Là e Prà Bestemà;
- suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differenti gradi di rischio

geologico-idraulico e differenti idoneità ai fini edificatori, sulla base delle caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:

▲ aree idonee localizzate prevalentemente nei pressi del capoluogo e delle frazioni, le quali presentano bassa pendenza, litologie non amplificabili, nessun fenomeno carsico, nessun fenomeno franoso, buone caratteristiche geotecniche (è roccia compatta stratificata). In base alla normativa statale e regionale vigente qualsiasi intervento edificatorio deve essere comunque accompagnato dalla specifica relazione geologica e relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dal DM 14/01/2008);

▲ aree idonee a condizione nelle quali l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine ed in particolare vengono suddivise in:

- 02.01 rocce intensamente fratturate (L-SUB-05);
- 02.02 aree a deflusso difficoltoso (I-SUP-15);
- 02.03 caratteristiche geotecniche scadenti e possibile sprofondamento carsico per spessori dei depositi inferiori ad un metro;
- 02.04 terreni con possibile scarso deflusso delle acque (L-ALL-07);
- 02.05 pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 02.06 rocce intensamente fratturate e pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 02.07 zone di possibile sprofondamento carsico con pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 02.08 sedimenti limoargillosi con spessore maggiore di ml 3 e circolazione d'acqua sotterranea

▲ aree non idonee nelle quali l'edificazione è da precludere per l'elevatissima penalizzazione. Le penalità possono essere così riassunte:

la pendenza dell'area è maggiore di 30° e perciò vi è sia una criticità topografica che sismica in quanto tali pendenze rendono l'area sismicamente amplificabile;

l'area è ubicata su un corpo di frana attivo o non attivo che potrebbe subire riattivazioni a seguito di forti precipitazioni o eventi sismici;

l'area ha pendenze importanti, un substrato poco permeabile e si trova su un versante piuttosto regolare: questo insieme di caratteristiche impedisce il normale assorbimento delle acque meteoriche che defluiscono perciò in maniera diffusa lungo il versante.

- individua e norma le aree a dissesto idrogeologico, caratterizzate da rischio frane, sprofondamento carsico ed infine aree a ristagno idrico o deflusso difficoltoso;
- identifica una cava di marmo di modeste dimensioni non più attiva in stato di degrado e per questo oggetto di recupero ambientale.

Le trasformazioni ammesse e soggette al Piano degli Interventi dovranno attenersi alle conclusioni inserite nello studio di valutazione di compatibilità idraulica che indica chiaramente le misure di compensazione e mitigazione da porre in atto per le nuove urbanizzazioni ovvero tutti gli interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

Sistema ambientale e paesaggistico

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

Per il sistema ambientale e paesaggistico il P.A.T.:

- identifica gli elementi della Rete Natura 2000 costituito da:
 - SIC 3210004 - Monte Luppia e Punta San Vigilio;
 - SIC e ZPS IT 3210039 - Monte Baldo Ovest;
- progetta una rete ecologica di valenza comunale organizzata secondo aree nucleo, aree di connessione naturalistica, isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici al fine di mettere in relazione i diversi ambiti di valore ambientale e naturalistica posti sul territorio;
- evidenzia alcuni brani di territorio che pur interni al consolidato o di contorno hanno mantenuto una certa naturalità e ne prevede la valorizzazione come “parchi urbani” in grado non solo di essere utilizzati per lo svago quotidiano, ma entrando anche a far parte della rete ecologica comunale;
- riconosce il valore di invariante a degli ambiti di particolare interesse naturalistico quali la Pineta Sperane, la Comunità familiare del Monte Belpo e la Faggeta dell'Ortigaretta;
- conferisce agli elementi più rappresentativi del territorio dal punto di vista geologico ed ambientale lo status di “invarianti” rappresentando:
 - ↗ forra;
 - ↗ doline;
 - ↗ grotte;
 - ↗ sorgenti;
 - ↗ rete idrografica;
 - ↗ alberi monumentali;
- tutela gli ambiti con valenza agricolo produttiva distinguendo le aree vocate e strutturate secondo le esigenze della malga con le aree a pascolo e le aree vocate alla produzione del marrone DOP;
- individua come “fragilità” le aree individuate a rischio archeologico e le zone di tutela dei corsi d'acqua;
- suggerisce dei coni visuali di interesse paesaggistico come punti privilegiati da dove poter godere del paesaggio circostante per cui va posta particolare attenzione a quali progetti potrebbero intaccare la “fruibilità ottica”.

Punto nodale esposto nel Documento Preliminare del P.A.T. era quello della creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione delle risorse e nel quale lo sviluppo non

finisca per distruggere le risorse stesse, ma attraverso uno specifico controllo delle trasformazioni territoriali, divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico.

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

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

Sistema insediativo dei beni culturali, economico produttivo e servizi

Un contributo rilevante alla qualità urbana è offerto dal progetto del P.A.T. attraverso la promozione di un processo condiviso di “riconfigurazione e ridimensionamento” delle parti di territorio già oggetto di pianificazione del PRG vigente. Tali obiettivi possono essere così riassunti:

- individuazione degli elementi del tessuto storico (Centri Storici) ed individuazione di ambiti di protezione nei quali prevedere delle normative operative di tutela e valorizzazione (piani colore, piani delle insegne);
- conferma delle aree di espansione prevista senza individuare nuove linee di sviluppo;
- individuare nel Piano degli Interventi lo strumento urbanistico preposto alla ridefinizione delle quantità dimensionali, procedendo a raggiungere tali obiettivi con accordi pubblico / privati;

–

Per il sistema insediativo che ricomprende la residenza, la rete dei servizi locali e dell'ospitalità, le preesistenze storico culturali il P.A.T.:

- identifica gli elementi di vincolo sovraordinato e/o generatori di fasce di rispetto che condizionano le possibilità insediative:
- vincoli di tipo monumentale, paesaggistico (aree di notevole interesse pubblico, vincolo dei corsi d'acqua, ambiti montani sopra i mt 1.600, zone gravate da usi civici) ed idrogeologico forestale;
- ambiti a destinazione forestale;
- centri storici e beni culturali
- cimiteri, elettrodotti impianti di comunicazione elettronica ed allevamenti;
- il P.A.T. conferisce agli elementi rappresentativi del territorio, dal punto di vista storico-monumentale, lo status di valore e tutela culturale ed individua i centri storici, il sistema dell'edilizia rurale con valore storico – architettonico, il sistema dell'architettura con valore storico – testimoniale e le pertinenze scoperte;

- censisce gli elementi di pregio del sistema storico-monumentale, definisce una disciplina con le possibilità d'intervento sulla base di gradi di tutela per le singole unità edilizie, prevedendo la possibilità per il Piano degli Interventi, di precisare e meglio definire gli elementi di valore dell'organismo complessivo con la loro classificazione. Prevede inoltre la possibilità di cambi d'uso verso destinazioni compatibili, al fine di incentivare non solo la tutela, ma il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente;

- prevede le necessarie "attenzioni" in fase di progettazione/realizzazione degli interventi nelle vicinanze dei numerosi siti a rischio archeologico presenti;

- definisce la disciplina nelle aree dell'urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa puntando ad una rigenerazione del già costruito e definendo criteri di elevata qualità e sostenibilità delle nuove urbanizzazioni. Nella progettazione degli interventi di trasformazione del territorio si dovranno prediligere soluzioni a basso impatto ambientale, prevedendo comunque le mitigazioni e compensazioni necessarie a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento. Il P.A.T. considera inoltre prioritario il perseguimento di uno sviluppo del sistema insediativo sostenibile, volto a tutelare la qualità della vita dei cittadini e dell'ambiente in cui essi vivono;

- indica le linee principali di sviluppo insediativo residenziale e produttivo da attuare attraverso i futuri Piani degli Interventi e i limiti fisici alla nuova edificazione;

- introduce la possibilità di utilizzo dei nuovi istituti della perequazione, compensazione e credito edilizio a supporto di operazioni urbanistiche, quali gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana ed ambientale, gli elementi di degrado e di recupero ambientale, le aree o elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità e per gli elementi idonei per interventi diretti al riordino in zona montana;

- identifica il sistema dei servizi di maggior rilevanza e definisce le modalità per un loro sviluppo compatibile con il territorio e le funzioni circostanti;

- suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati A.T.O., per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico:

- "A.T.O." di matrice Ambientale Paesaggistica, comprendente tutto il territorio comunale che abbraccia l'abitato di San Zeno e che ha mantenuto le caratteristiche di un territorio permeato da natura pur se piegata alle particolari esigenze agricole;

- "A.T.O." di matrice Insediativa, caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione (sia residenziale che produttiva).

- sulla base di specifici studi socio-economici e demografici attribuisce agli A.T.O. il carico insediativo aggiuntivo necessario a soddisfare le esigenze di sviluppo economico della comunità e la domanda di residenza locale;

- dimensiona le quantità minime di legge da assicurare per i servizi nei diversi A.T.O., precisando che la dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del

sistema insediativo favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi, puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e migliorandone l'accessibilità.

Il Sistema insediativo ricomprende all'interno la struttura residenziale moderna e le preesistenze storiche e la rete commerciale, nonché i più importanti servizi alla popolazione.

Il P.A.T., per la struttura residenziale, ha definito e predisposto le condizioni per:

- migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;
- migliorare la qualità urbana ed ambientale del paesaggio urbano cresciuto in maniera lineare lungo la viabilità principale e seguendo la morfologia del terreno evitando i pendii scoscesi dei vai;
- ricucire e recuperare le aree marginali ed i volumi smessi;
- approfondire i limiti di intervento ammessi nel tessuto storico.

Nel merito del settore produttivo il P.A.T. ha previsto di confermare l'unica area già prevista dal P.R.G. vigente.

Il P.A.T. valuta positivamente lo stato della dotazione di aree a servizi, presenti sul P.R.G. e realizzate nell'ambito del territorio comunale. L'analisi dello stato generale del P.R.G. dimostra un sovradimensionamento delle superfici previste a standard in relazione agli abitanti residenti, questo dovuto alla previsione di aree a standard a vario titolo ricomprese nelle trasformazioni attuative di P.R.G. e a fronte di aree a servizio di rilevanza sovracomunale.

Le superfici totali esistenti ammontano complessivamente a mq 121.118 comprensive di mq 35.779 di aree di sosta e parcheggio, mq 61.641 di aree per parco, gioco e sport ed infine mq 23.698 di impianti di interesse comune.

In questo conteggio l'area di Pineta Sperane con una superficie di mq. 517.610, pur di proprietà del Comune di San Zeno di Montagna, non viene conteggiata in quanto non si può ricondurne l'identità ad uno standard ad utilizzo locale mentre rappresenta sicuramente un'area naturalistica da riqualificare ma che si presenta come un patrimonio di interesse sovraordinato.

In particolare, le quantità previste a standard nello strumento vigente sono omogenee con quanto previsto per legge, addirittura maggiori e già adesso raggiungono gli 87,1 mq/abitante residente.

Il P.A.T., ai sensi delle modalità previste dalla legge, ha individuato i principali poli a servizi che si concentrano nel Capoluogo e nella frazione di Lumini, comprendenti strutture scolastiche, impianti sportivi (piscina, campi sportivi,), aree manifestazioni e mercato, aree destinate a parco urbano oltre che "giardini di quartiere", zone a parcheggio e uffici comunali. Vi sono inoltre aree dedicate a fiere legate a specifiche ricorrenze come la Fiera di San Michele, lungo la strada che va in Prada, e zone degli impianti di risalita proprio a Prada che collegano le aree rivierasche con il comparto sciistico che si estende nella parte più a

nord del comune.

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

Sistema delle infrastrutture

Per il sistema infrastrutturale il P.A.T.:

- identifica gli elementi principali della viabilità e definisce graficamente le fasce di rispetto previste dal codice della strada , imponendo il rispetto di detti vincoli;
- definisce una gerarchia degli assi viari, attribuendo diverse funzionalità agli stessi, al fine di riconfigurare il sistema della mobilità all'interno del territorio;
- prevede il potenziamento dell'armatura viaria con l'individuazione di alcuni nuovi tratti stradali al fine di migliorare l'accessibilità all'area sportiva esistente e permettere una maggiore fruizione della piazza per manifestazioni e mercato settimanale con una viabilità alternativa;
- individua una serie di percorsi di fruizione turistica slow collegando sentieri e percorsi ciclo pedonali esistenti e/o di progetto affinché tutto il territorio sia interessato da questo movimento che interagisce con le realtà esistenti come le preesistenze storiche, l'ambiente agro produttivo ed il paesaggio rurale;
- individua le aree di sosta che dovrebbero costituire i punti di interscambio modale per favorire una maggiore fruizione del territorio;
- individua quei nodi viari da riqualificare per rendere la viabilità più sicura.

Percorso di Valutazione Ambientale Strategica

Il percorso che si è utilizzato per la redazione della VAS si basa sull'esperienza maturata nella elaborazione di Valutazioni Ambientali Strategiche precedenti e in continuo confronto con il settore Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione Veneto.

Per quanto riguarda questa prima fase, si consegna questo Rapporto Ambientale in cui si sono seguiti gli indirizzi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/04/2004 n°11, le indicazioni contenute all'art. 13 comma 4 Parte Seconda del D.Lgs.152/2006 ed i criteri del relativo allegato VI, in attuazione della direttiva comunitaria 2001/42/CE, implementate dalle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità ambientale avanzate dalla Commissione Regionale VAS.

Sulla base agli obiettivi di sostenibilità socio ambientali, sono stati definiti, di concerto tra il gruppo di progettazione del PAT e l'Amministrazione, gli obiettivi del Documento Preliminare

che, dopo essere stati messi a conoscenza della popolazione e degli enti mediante gli incontri di concertazione, ascolto e partecipazione, sono infine stati verificati dalla Regione stessa. Sono state individuate le criticità socio ambientali grazie agli elementi emersi dal quadro conoscitivo e agli incontri di concertazione con la cittadinanza e con gli enti interagenti con il territorio. Da questo si sono individuate le componenti ambientali da approfondire.

Si è seguita orientativamente la seguente traccia:

- Verifica degli obiettivi di sostenibilità;
- Individuazione degli indicatori;
- Valutazione di sostenibilità delle azioni di piano;
- Individuazione delle possibili alternative di piano in relazione alle criticità individuate;
- Individuazione delle azioni di mitigazione e compensazione.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola in conformità all'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. n. 11/2004.

Con D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008 allegato "A" vengono definite le modalità di calcolo della superficie agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola e risulta pari a mq. 129.721.

	COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	9,2588 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	28,2575 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.	32,76 > 19,2%
Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DRG n. 3956 del 11/12/2007	1791,31 ha
S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale S.A.U. massima per il comune montano	9.258.800 mq + 680.600 mq = 9.939.400 mq
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole	9.939.400 mq x 1,30% = 129.212 mq

Il P.I. stabilirà le modalità di utilizzo della S.A.U. trasformabile tenendo conto che non si considera trasformazione di zona agricola:

- α) la conferma del consolidato previsto dalla pianificazione vigente;
- β) la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- γ) il rimboschimento di aree o la realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica;
- δ) quanto previsto dalla D.G.R. n. 3650 del 25/11/2004;
- ε) le aree della programmazione vigente e confermate dal P.A.T., non ancora convenzionate alla data di approvazione del P.A.T..



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

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	28.257.500 mq.
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole nell'arco d'esercizio del P.A.T.	129.212 mq
Rapporto di incidenza tra S.A.U. Trasformabile / S.T.C.	$129.212 \text{ mq} / 28.257.500 \text{ mq} = 0,457\%$

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

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

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

- La tipologia "A.P." è costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole - produttive e paesaggistiche;

- La tipologia "In." è costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura insediativa storica e da quella di media e recente formazione con al suo interno gli elementi del sistema produttivo.

Avremo quindi:

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

A.T.O. In. 1 – San Zeno di Montagna.

DIMENSIONAMENTO GENERALE

DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA												
		Abitanti Residenti (a)	Volume residuo di PRG in aree di consolidato	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi P.A.T. (c)	Volume previsto comprensivo riqualificazione, riconversione e credito edilizio P.A.T. (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi P.A.T. (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo P.A.T. (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo P.A.T. per attività compatibili con la residenza (+20%)	TOTALE volume complessivo aggiuntivo P.A.T.
		ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	222	26700	0	0	50	7500	50	7500	272	1500	9000
IN 1	San Zeno di Montagna	1168	91300	166	24900	32	4800	198	29700	1366	5940	35640
TOTALE		1390	118000	166	24900	82	12300	248	37200	1638	7440	44640

DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER PRODUTTIVO E TURISTICO / RICETTIVO										
		CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO			CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO			CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO ALL'APERTO		
		Superfici e residua PRG Vigente	Superficie prevista P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva P.A.T.	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Volume complessivo P.A.T.	Superfici e residua PRG Vigente	Superficie prevista P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva P.A.T.
		mq	mq	mq	mc	mc	mc	mq	mq	mq
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	0	0	0	0	10000	10000	7500	0	7500
IN 1	San Zeno di Montagna	6100	0	6100	0	5000	5000	0	0	0
TOTALE		6100	0	6100	0	15000	15000	7500	0	7500

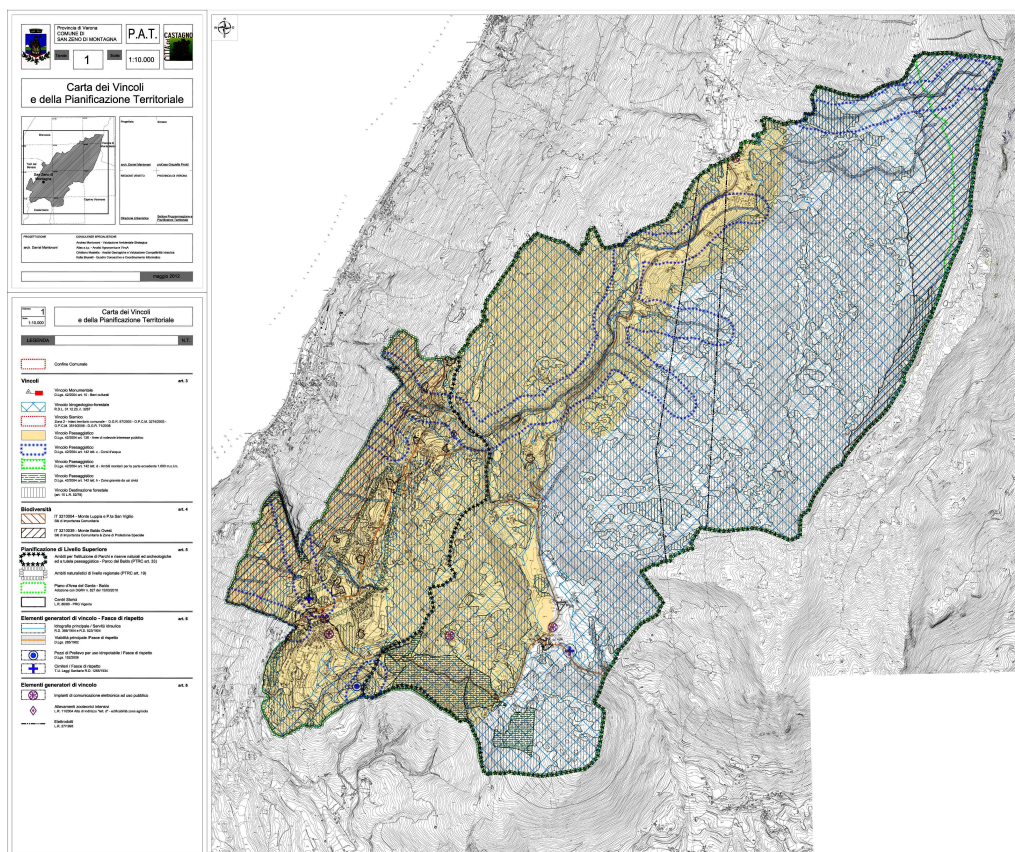
Tipologia	A.T.O.	AREE A SERVIZI (mq)			
		Per la residenza complessive	Per le attività produttive	Per le attività turistico ricettive	Per le attività turistico ricettive all'aperto
“A.P.” di matrice Ambientale Paesaggistica	1 – Agricola di connessione paesaggistica	1775	0	1.500	750
“In.” di matrice Insediativa	1 – San Zeno di Montagna	8389	610	750	0
TOTALE		10.164	610	2.250	750

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

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

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

Per questo motivo gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tavola n. 1 hanno valore ricognitivo e non esaustivo. Questo significa che la mancata od errata indicazione nella tavola di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavola n. 1 che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme.



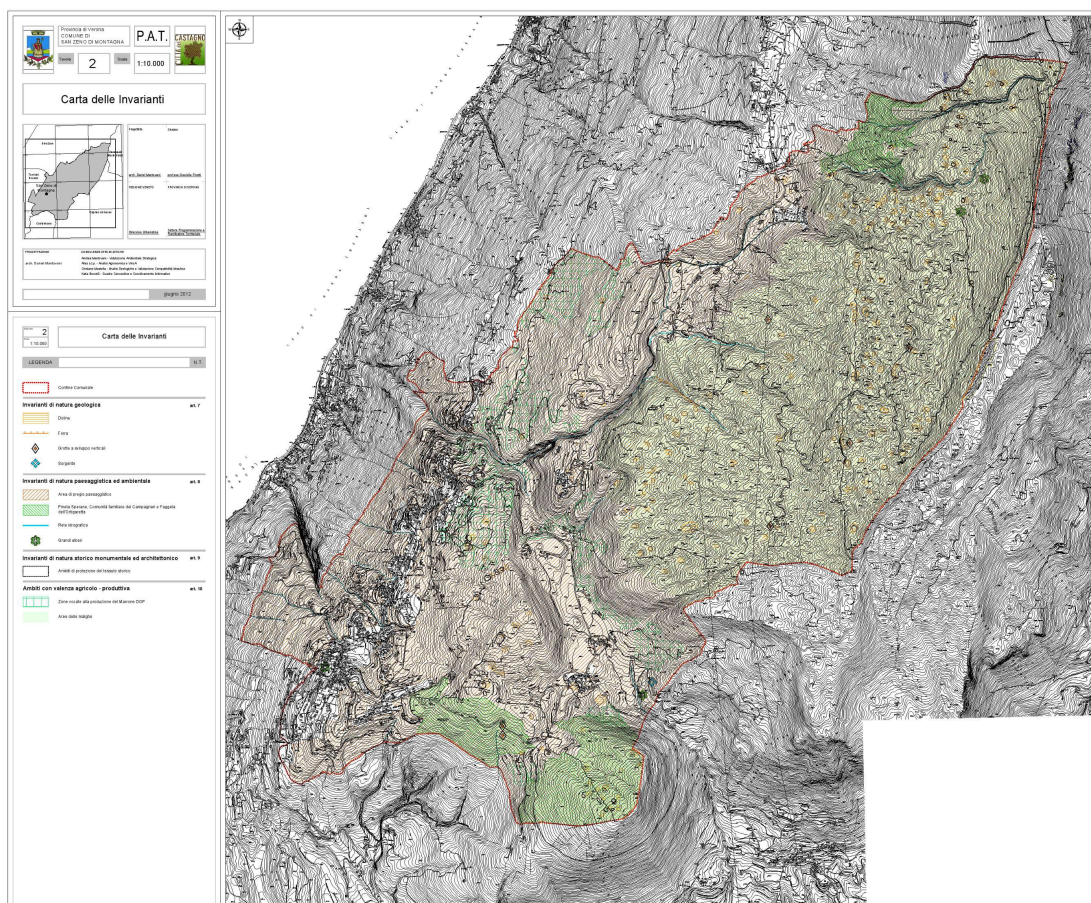
Carta delle invarianti - Tavola 2 – Scala 1:10.000

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

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

- caratteristiche morfologiche ed ambientali uniche in relazione al paesaggio;
- permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili almeno nei tempi considerati dal P.A.T.;
- ambiti agronomici di pregio quali produzione del Marrone D.O.P. e l'area delle Malghe.

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



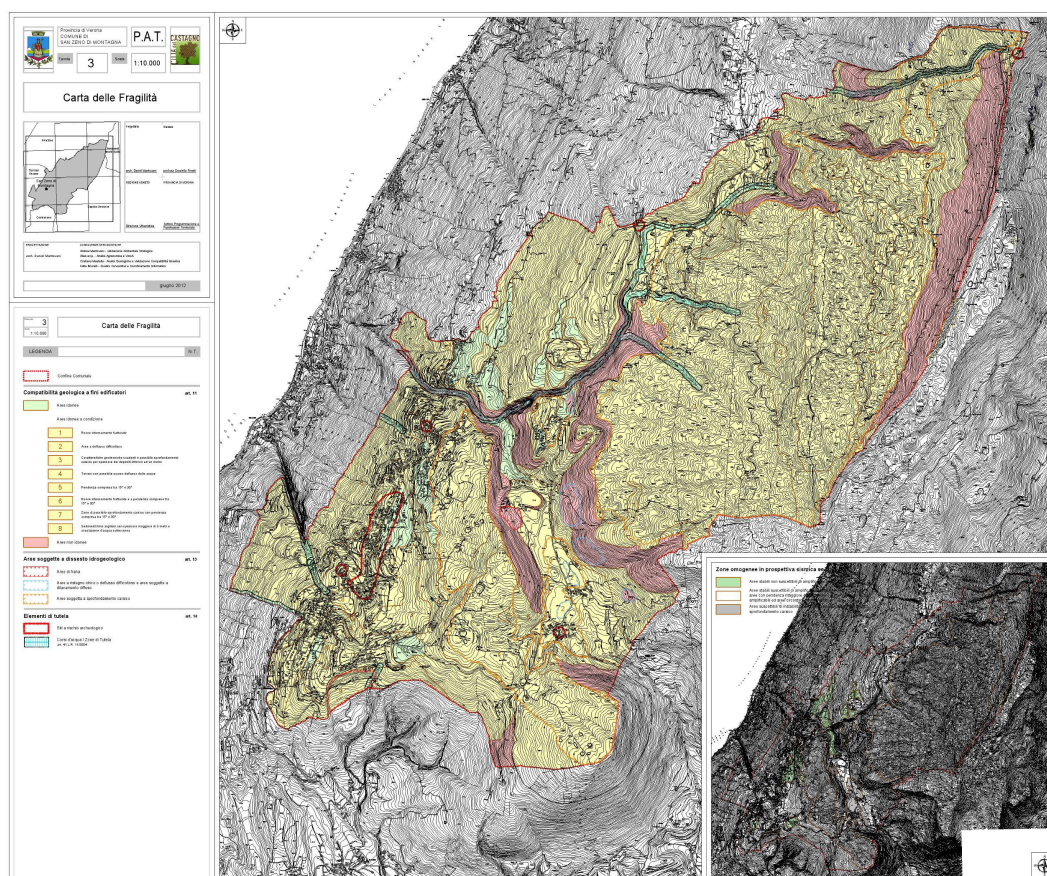
Carta delle fragilità - Tavola 3 – Scala 1:10.000

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

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

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

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

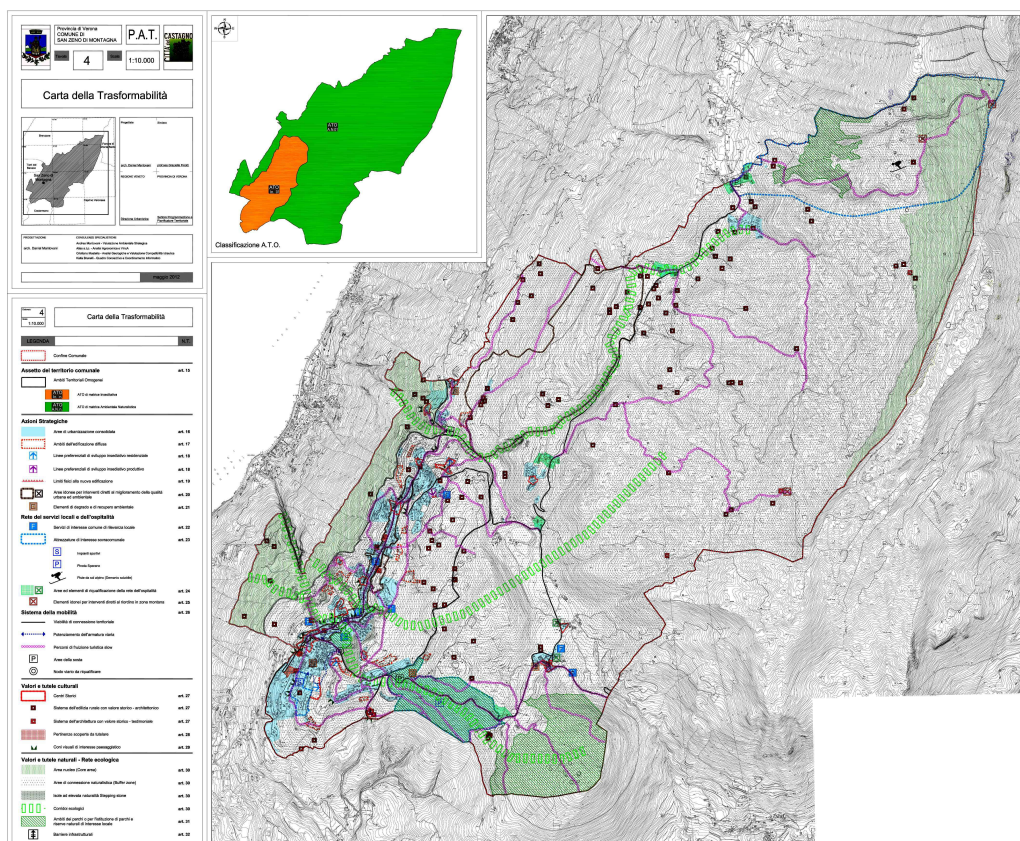


Carta delle trasformabilità - Tavola 4 – Scala 1:10.000

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

La progettazione si basa innanzitutto sull'individuazione degli ATO ovvero ambiti di territorio che hanno caratteristiche morfologiche ed insediativi simili. In particolare ne sono stati individuati due tipologie: di matrice Ambientale Paesaggistica e di matrice Insediativa.

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



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