

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA



**FERRARA DI MONTE BALDO**

**P.A.T.**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

**L.R. n. 11/2004 art. 14, c. 1**



**DOCUMENTO PRELIMINARE**

GENNAIO 2024





## IL P.A.T. NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

---

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004 n. 11, all'art. 2 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

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

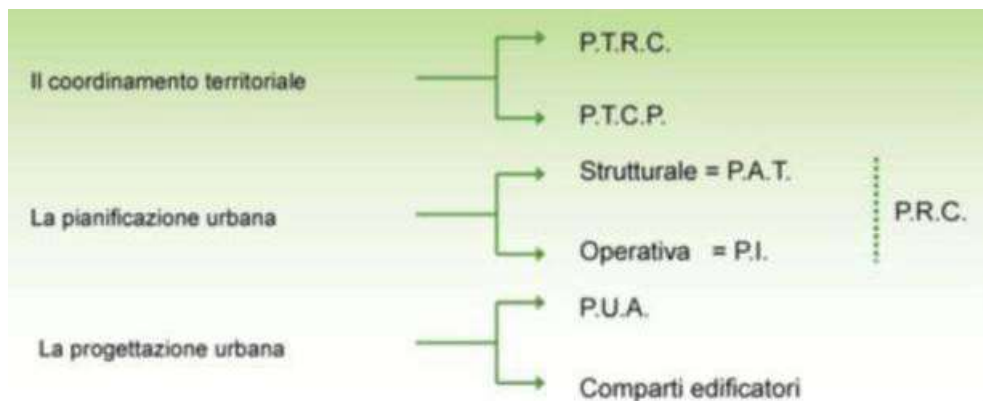
Il Piano Regolatore Generale della L.R. n. 61/1985 diventa, nella nuova L.R. n. 11/2004 il Piano Regolatore Comunale, che si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT): strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, individuando le "vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in

conformità agli obiettivi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

- Piano degli Interventi (PI): strumento urbanistico che “in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando, in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.

I livelli di pianificazione nella legislazione vigente:



Il percorso di pianificazione per la redazione del PAT, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004, prende avvio con l'adozione da parte della Giunta Comunale del DOCUMENTO PRELIMINARE che assieme al Rapporto Ambientale Preliminare, rappresentano la prima tappa del percorso.

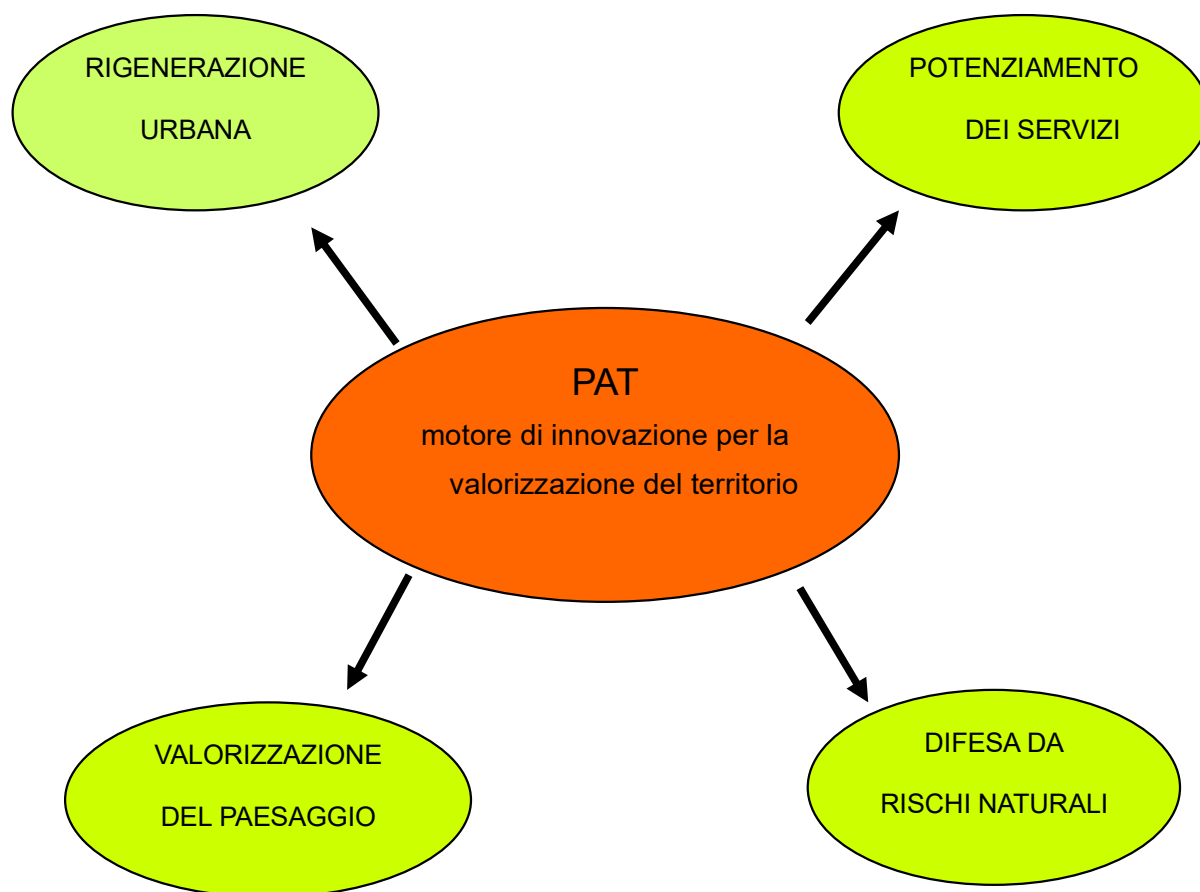
Partendo dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, dal punto di vista della società civile, degli Amministratori e dei tecnici incaricati di redigere il Piano, vengono delineati “gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato” e “le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio”.

Il Documento Preliminare previsto dalla legge regionale va inteso come un

“tavolo di lavoro e confronto” che l’Amministrazione Comunale presenta ai cittadini, alle associazioni e alle rappresentanze territoriali per definire in forma concertata e partecipata gli obiettivi da assegnare alla successiva fase di redazione del progetto di Piano.

In questo modo, il Documento Preliminare rappresenta l’occasione per aprire un confronto sul futuro di Ferrara di Monte Baldo e il suo territorio con una connotazione più generale e strategica che possa orientare l’azione urbanistica e al tempo stesso parlare agli interessi e ai valori diffusi dei cittadini e dei frequentatori del territorio.

La rigenerazione urbana, la valorizzazione del paesaggio, la difesa dai rischi naturali ed il potenziamento dei servizi rientrano a pieno titolo tra gli obiettivi del PAT inteso come motore di innovazione per la valorizzazione del territorio.



## 1. PREMESSA

### GLOSSARIO

A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
P.A.I.	Piano di Assetto Idrogeologico
P.A.T.	Piano di Assetto del Territorio
P.A.T.I.	Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
P.G.R.A.	Piano Gestione Rischio Alluvioni
P.I.	Piano degli Interventi
P.R.A.C.	Piano Regionale Attività di Cava
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.R.N.	Piano Regionale Neve
P.T.A.	Piano di Tutela delle Acque
P.T.C.P.	Piano Territoriale Coordinamento Provinciale
P.T.R.C.	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
S.A.T.	Superficie Agricola Trasformabile
S.A.U.	Superficie Agricola Utilizzata
S.I.C.	Sito di Interesse Comunitario
S.T.C.	Superficie Territoriale Comunale
V.A.S.	Valutazione Ambientale Strategica
V.Inc.A.	Valutazione di Incidenza Ambientale
Z.P.S.	Zona a Protezione Speciale

La Legge Urbanistica Regionale richiede per l'avvio del processo di formazione degli strumenti urbanistici e territoriali, la predisposizione di un Documento Preliminare che definisca le indicazioni per uno sviluppo sostenibile e durevole, gli obiettivi generali e le conseguenti scelte strategiche (intese come indicazioni programmatiche di carattere generale da precisare nelle successive fasi di pianificazione), e costituisca elemento d'attivazione della fase di concertazione con la comunità locale.

Il PAT definisce in particolare:

- le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in conformità con gli obiettivi e gli indirizzi previsti nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- il dimensionamento degli ATO
- gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa;
- la disciplina dei centri storici, delle zone di tutela, delle zone agricole;
- le dotazioni minime di servizi;
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo, le aree di urbanizzazione consolidata, le aree di riqualificazione e conversione; i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi;



- i criteri per gli interventi di miglioramento, ampliamento, dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione.

Vengono istituiti strumenti innovativi che i piani potranno utilizzare per la gestione del territorio:

- la **perequazione urbanistica** finalizzata all'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, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- il **credito edilizio** cioè la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- la **compensazione urbanistica** che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione.

Questi sono i concetti che la disciplina urbanistica ha regolamentato con la legge fondamentale, in seguito sono state emanate le leggi:

- L.R. n. 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"
- L.R. n. 14/2019 - Veneto 2050: Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche della L.R. 23/04/2004, n. 11

## “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

In particolare, la prima va a rafforzare lo spirito e le finalità originali della L.R. n. 11/2004 consentendo alle iniziative di riqualificazione edilizia ed ambientale oppure del tessuto urbano oltre alla rigenerazione urbana sostenibile di attivarsi con procedure definite e snelle. Viene inoltre introdotta una novità normativa per gli “Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente” (cfr art. 8) il tutto con il dichiarato obiettivo di evitare il consumo di suolo.

Mentre la seconda si pone come una legge strutturata con dichiarati intenti di “...politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione”. Grazie a questa si chiude l'era delle leggi deroga a scadenza, le cosiddette “Piano Casa” e si apre all'idea di ri-naturalizzazione e credito edilizio utilizzabile e spendibile nel rispetto dell'art. 2643 n. 2bis del Codice Civile (art. 5 del DL n. 70/2011).

La redazione del PAT oggi, nel 2024 a distanza di 20 anni dalla formulazione della L.R. n. 11/2004 risulta fondamentale per poter applicare tutte le norme e le discipline al pieno delle loro possibilità, oltre a predisporre analisi e studi, paesaggistici, ambientali, geologici e sismici secondo le moderne strumentazioni, al fine di fornire i corretti supporti di conoscenza del territorio.

Il PAT si compone sostanzialmente di:

- Quadro Conoscitivo, che riassume al proprio interno le banche-dati necessarie alla conoscenza e rappresentazione del territorio, nonché alla costruzione degli elaborati progettuali;
- Relazione tecnica, di progetto e sintetica;

- Norme Tecniche;
- Elaborati grafici ;
- Allegati relativi agli studi specialistici.

La redazione del PAT deve avvenire in conformità alle specifiche regionali, al fine di poter “agganciare” le informazioni delle banche-dati alle rappresentazioni cartografiche di progetto e ottenere quindi uno strumento gestibile mediante software di tipo GIS (Sistema Informativo Geografico).

Durante il percorso di definizione delle scelte progettuali il PAT è supportato, integrato e soggetto, alla verifica di tre importanti strumenti:

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA)
- Studio di Compatibilità Idraulica
- Studio di Microzonazione Sismica – Livello 1

Ciascuno di questi strumenti, seppure deputato ad una specifica e differente funzione, svolge, a fianco dell’attività di pianificazione, e per quanto di competenza, la seguente attività:

- verifica le scelte progettuali rispetto alle prevedibili ripercussioni sul territorio;
- suggerisce eventuali correzioni/alternative allo scenario progettuale delineato dal PAT;
- fornisce input progettuali finalizzati a migliorare le prestazioni del piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Le prime tracce della presenza umana nel territorio del comune di Ferrara di Monte Baldo risalgono al Paleolitico Medio con il ritrovamento di alcuni manufatti litici a Cima Paloni, a Cavallo di Novezza e in Val Basiana.

E' però nell'Età del Ferro (da 1200 a 200 a.C) che la presenza umana risulta stabile grazie al ritrovamento di castellieri retici lunga la via di attraversamento del Monte Baldo probabilmente a difesa e controllo degli approvvigionamenti del ferro.

Nel 16 a.C queste popolazioni furono sottomesse dai Romani che costruirono poi la strada longitudinale detta Campiona che attraversava il versante orientale baldense come alternativa alla Claudia Augusta che transitava in Val Lagarina ma risultava allagata in varie stagioni e quindi intransitabile. In epoca romana in questa zona si estraeva il ferro e lo si lavorava e proprio questa particolarità ha dato il nome alla vallata: Ferrara deriva da "ferraria" o "vallis ferraria" cioè Valle del Ferro.

Nel VI secolo il territorio del Baldo passò sotto il dominio longobardo e nel secolo successivo dei Franchi. La zona faceva parte fin dall'epoca longobarda alla corte del Monastero di San Colombano del Priorato di Bardolino. Tra i secoli VII e IX si hanno le prime testimonianze di eremitaggi di Santa Maria "de monte bloto" dove sorgerà il santuario della Madonna della Corona. Nel 1193 tutta la valle di Caprino passa sotto il comune di Verona e nacquero i piccoli comuni rurali ed in particolare la zona di Ferrara divenne comune con sede in Saugolo, poi in Campedello e quindi dove si trova attualmente. Si perdono quindi le indicazioni sul comune di Saugolo per arrivare sotto gli Scaligeri, nel 1355 alla dicitura Villa Feraria Montisbaldi. Nella Carta dell'Almagià (1460-1465) l'unico

insediamento raffigurato nel versante orientale baldense è quello di Ferrara.

Nel XVI secolo la Chiesa della Madonna della Corona, passata nel 1437 sotto la giurisdizione dei Cavalieri di Malta, diventa sempre più importante con l'inizio del culto nella prima metà del XVII secolo.

A partire dal XVIII secolo, essendo Ferrara zona di confine sono stati segnalati nel tempo fenomeni di contrabbando verso la Repubblica di Venezia di tabacco, sale, zucchero ma anche lane, biade e cereali. In quel periodo infatti passava per Ferrara la più importante via di transumanza ovina baldense che collegava le zone del bresciano, del mantovano e del veronese con le quote più elevate del trentino.



*Il Veronese 1783 - Antonio Zatta*

La valle di Ferrara fu testimone di fatti d'arme sia durante le campagne di Napoleone, sia nel corso delle guerre del Risorgimento. Entra a far parte del Regno d'Italia nel 1805 e ritorna ad essere comune autonomo nel 1818.

Durante la Prima Guerra Mondiale il territorio di Ferrara fu un importante nodo logistico e vide tagliati i boschi, danneggiate le malghe e i pascoli con la costruzione di trincee e fortificazioni impedendo di fatto l'alpeggio con evidenti ripercussioni sull'economia locale.

Durante la Seconda Guerra Mondiale diventa area di scontro tra partigiani, militari tedeschi e fascisti senza però depauperamento del territorio.

Nel 1961 va ricordata la realizzazione del primo skilift a Novezza con la nascita della stazione sciistica omonima.

Nel 1982 viene realizzato il Sacratio del Baldo a Saugolo e nel 1989 viene inaugurato l'Orto botanico di Novezzina a cura della Comunità Montana del Baldo.

Nel 2005 sempre a Novezzina è stato inaugurato dal comune di Ferrara di Monte Baldo l'Osservatorio Astronomico del Monte Baldo, unico osservatorio pubblico della provincia di Verona, e nel 2012 vi è nato anche il Parco Naturalistico-Scientifico con il fine di promuovere la conoscenza dell'ambiente naturale a baldense.

Il comune di Ferrara di Monte Baldo è collocato nella parte nord-occidentale della provincia di Verona e dista 50 Km dalla città. Si trova ad un'altitudine di 856 m.s.l.m. ed ha una superficie di 26,89 kmq con una densità di 9,37 ab/kmq.

Confina a Nord con il comune di Avio in provincia di Trento, a Est con il comune di Brentino Belluno, a Sud con il comune di Caprino Veronese mentre ad Ovest con i comuni di San Zeno di Montagna, Brenzone e Malcesine.

Il comune di Ferrara di Monte Baldo è il comune meno popoloso della Provincia di Verona, e nel 2020 risultava composto da una popolazione di 252 abitanti (al 01/01/2023 si rilevano 268 abitanti). Di questi solo una settantina sono dimoranti anche nel periodo invernale.

Il piccolo centro di Ferrara di Monte Baldo si trova in posizione panoramica nella Valle dell'Orsa sul versante orientale del Monte Baldo, in una conca situata a mezza costa, sospesa tra la valle dell'Adige a oriente e le cime del Monte Baldo a occidente. Nella vallata, coperta da ampie distese prative e fitti boschi di conifere, sorgono le frazioni minori, nelle quali si è sviluppato, il turismo residenziale che caratterizza tutta la zona. Di esso sono esempi ammirevoli il villaggio "Alpino" sul versante occidentale della conca e i villaggi "Albarè" e "Monte Cucco" su quello orientale. Attraverso Ferrara passano numerosi itinerari del Monte Baldo, da quello automobilistico che sale all'Orto Botanico di Novezzina e continua attraverso boschi e vasti panorami sino alla Bocca di Navene (m 1430, con vista sul lago), a quelli per escursioni a piedi fino a Punta Telegrafo (m 2220), con il suo panorama a 360 gradi, o fino a Cima Valdritta (m 2180).

Fino alla fine del 1990, si univa all'economia tipicamente alpina (pastorizia,

casearia, agricola di montagna e boschiva), un'economia turistica legata allo sci alpino. A Novezza erano funzionanti 3 impianti di risalita che servivano principalmente gli appassionati provenienti dalle provincie di Verona e Mantova, essendo la località sciistica più facilmente raggiungibile. Tali impianti sono stati smantellati ed attualmente risulta in funzione uno skilift per principianti.



*Immagine satellitare, 2006*

Di notevole interesse la fioritura primaverile del Monte Baldo dove vivono specie arboree e floreali che solo sulle sue pendici continuano a vivere e riprodursi.

L'espansione edilizia è sorta prevalentemente attorno al Capoluogo e nelle frazioni di Cambrigar, Fraine di Sopra, Fraine di Sotto, Castelletti, Mezzavilla e



Campedello.

La maggior parte degli edifici hanno destinazione residenziale anche se non continuativa durante tutto l'anno e solo pochi hanno invece destinazione produttiva, commerciale o altro (nel 2017 solo 4). Negli ultimi 20 anni sono invece aumentate le attività turistiche a supporto della visitazione del territorio:

Hotel / Alberghi / Bar e Ristoranti	Albergo ristorante Chalet Novezza, hotel Baldo, albergo ristorante Al Cacciatore, hotel Aurora, hotel Stella Alpina, rifugio ristorante Cedron, bar Cantore, bar Le Cime
Agriturismo	Malga Ime
Strutture di accoglienza comunitaria/religiosa	Istituto Fortunata Gresner, hotel Stella Alpina
Imprese Commerciali	La Bottega del Paese,

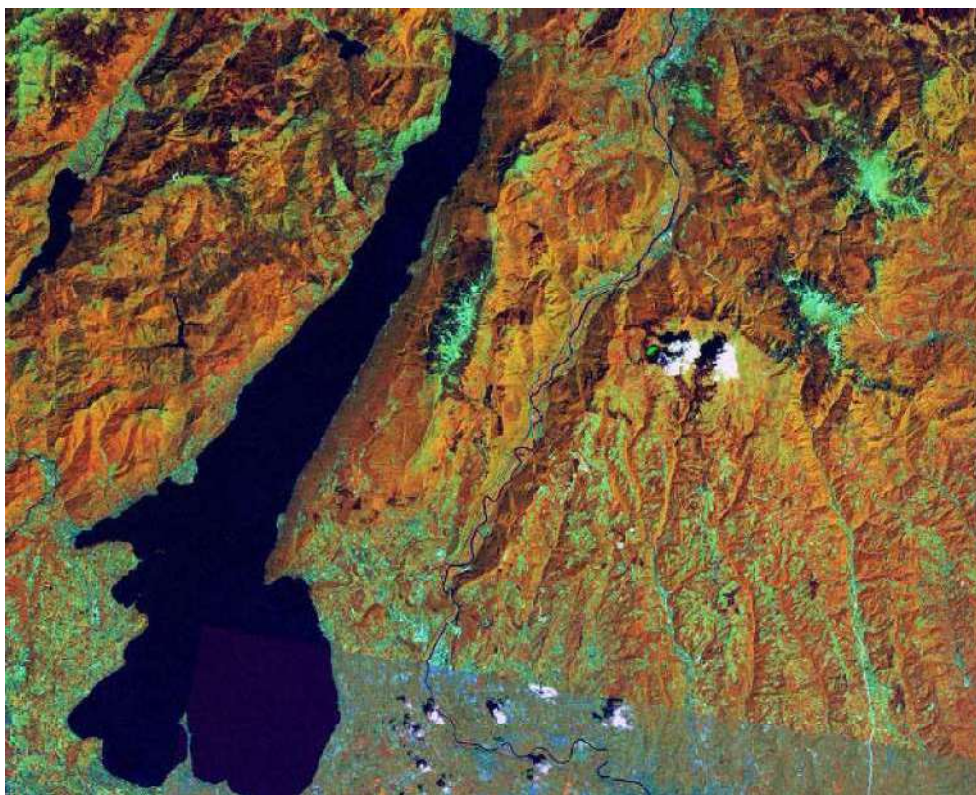
La limitata quantità di servizi offerti non risponde alle richieste espresse dal mondo del turismo odierno e questo comporta un modello di turismo “mordi e fuggi”.

Anche il settore economico dell'agricoltura basato sull'allevamento e sulla produzione casearia legata al sistema delle malghe negli anni ha subito una trasformazione legata a normative e discipline che ne hanno causato abbandono e declino. Le malghe baldensi sono di fatto una struttura economica legata all'allevamento costituita da pascoli con pozze d'alpeggio, qualche bosco ma soprattutto il baito che è la costruzione dove risiedono i pastori e viene lavorato e stagionato il formaggio. Si trovano tra i 1000 e i 1500-1600 m.s.l.m. Le malghe nel territorio di Ferrara di Monte Baldo sono 11: Malga Albarè, Malga Prazagano, Malga Novezza, Malga Novezzina (di proprietà del comune di Ferrara di Monte Baldo), Malga Gambon, Malga Lonza 1, Malga Lonza 2 e Malga Ime (di proprietà privata), Malga Basiana, Malga Valfredda Crocetta e

Malga Valfredda di Dentro (di proprietà del comune di Caprino Veronese). Purtroppo il latte non viene più lavorato in loco all'interno di queste strutture per cui sarebbe importante ripensarne l'uso futuro per evitare che le strutture, ma anche i fondi stessi, vadano in rovina.

Per quanto riguarda gli aspetti storico-artistici e architettonici particolari vanno ricordati:

- gli edifici religiosi quali la chiesa parrocchiale di Ferrara, il Santuario della Madonna della Corona e la cappella di San Michele a Novezza;
- gli edifici civili e l'architettura minore come il complesso Candelpergher ed il complesso ex-Tonini, le corti del centro storico, gli edifici a schiera con portico e volti al piano terra di Campedello, Cambrigar e Meneghei e di tutte le varie contrade;
- le malghe e la stalla Ottagono;
- il sacrario del Baldo realizzato nel 1982 e le trincee ottocentesche e della Grande Guerra;
- le varie testimonianze di arte popolare minore come i capitelli, le croci, i cippi di confine (tra Austria e Repubblica di Venezia), alcune pitture murali e le fontane-lavatoi.



#### AREE NATURALI PROTETTE

Oasi del Monte Baldo: interessa tutto il territorio sopra i 1200 m.s.l.m. e fu creata dalla Provincia di Verona nel 1973 per la protezione e conservazione della fauna. Si tratta di un territorio di 3.800 ettari dove la caccia è proibita o regolamentata.

Riserve Demaniali Regionali Forestali: vengono istituite nel 1972 ed organizzate nella Foresta Demaniale del Monte Baldo di 3.907 ettari e la Foresta Demaniale della Val D'Adige di 1.517 ettari. Vengono gestite da Veneto Agricoltura per salvaguardare il patrimonio boschivo frutto dei rimboschimenti operati nel XX secolo. Anche qui la caccia è proibita e la raccolta dei funghi regolamentata. Parte di queste foreste si trova all'interno del SIC/ZPS Monte Baldo Ovest IT3110039 e del SIC/ZPS Monte Baldo Est IT3210041.

Orto Botanico di Novezzina: giardino che raccoglie le specie floreali tipiche e rare del Monte Baldo. Occupa un'area di circa 20.000 metri quadrati, a circa 1200 metri di altitudine. Raccoglie centinaia di specie autoctone del Monte Baldo, disposte in microambienti ed ecosistemi simili il più possibile a quelli originari: dalle rocce al sottobosco di faggio, dal pascolo alle zone umide della pozza. Numerose le specie endemiche (sopravvissute isolate sul Monte Baldo durante il periodo delle glaciazioni, sopra il livello dei ghiacciai del Garda e dell'Adige, mentre altrove scomparivano a causa del ghiaccio), come la *Campanula petraea* e la *Primula spectabilis*, il *Carex baldensis* e la *Phisoplexis comosa*, ma anche varie specie di orchidee ed altre, magari meno appariscenti ma non meno importanti. All'interno dell'ambito dell'Orto Botanico è presente anche il Rifugio di Novezzina, in cui è possibile pernottare e mangiare che rappresenta un elemento di riferimento per gli escursionisti e per gli appassionati di montagna. Troviamo inoltre l'Osservatorio Astronomico Monte Baldo "A. Gelodi", unico osservatorio pubblico della provincia di Verona, di proprietà del comune di Ferrara di Monte Baldo e gestito dal Circolo Astrofili Veronesi.



*Rifugio Novezzina – Osservatorio Astronomico*

Nel corso degli ultimi anni si è sviluppata una crescente attenzione per la necessità di rendere accessibili a tutti anche alcune aree verdi, nonché quegli ambienti naturali che non presentino intrinseche caratteristiche di limitazione

fisica all'accessibilità per tutti. Presso il rifugio Novezzina sono stati realizzati sentieri accessibili anche ai disabili proprio grazie alla vicinanza ad area di interesse particolare come l'Orto Botanico di Novezzina, a strutture adatte, alla facilità di raggiungere il percorso in automobile o pullman e per il grande interesse panoramico, paesaggistico e naturalistico dell'area. Il progetto ha quindi visto la trasformazione della rete dei sentieri interni all'orto in percorsi accessibili con una larghezza di 2 metri per un totale di circa 650 mq e l'allestimento di un parcheggio specifico all'entrata del Rifugio per automobili.



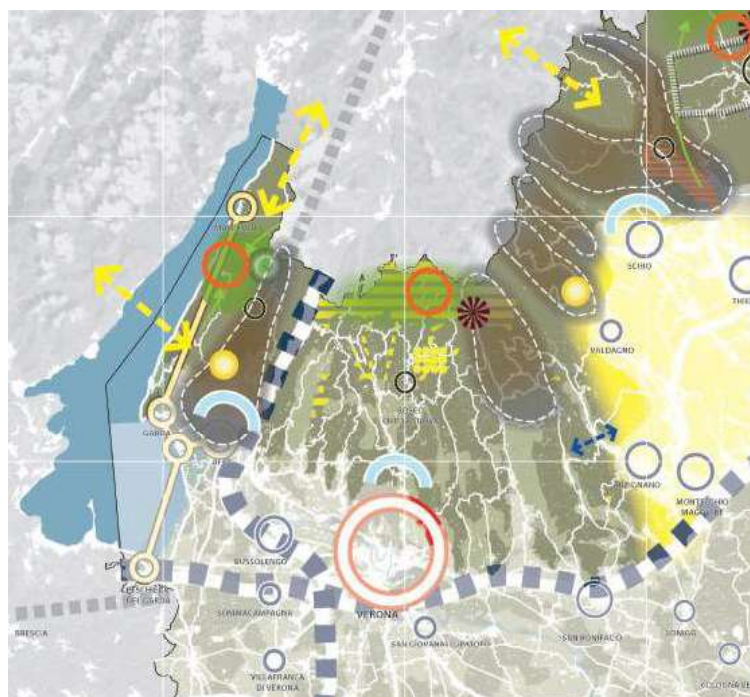
*Orto Botanico – Percorso*

## QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO

### PIANI SOVRAORDINATI

#### Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 2020, colloca il comune di Ferrara di Monte Baldo in ambito montano e nello specifico come Paesaggio del Veneto n. 10 "Verona, Lago di Garda, Monte Baldo". Inoltre, evidenzia la presenza di foreste ad alto valore naturalistico, prati stabili e aree a pascolo naturale con area sottoposta a vincolo idrogeologico, un'area di maggiore pericolosità idraulica ed un'area a pericolosità geologica. Per quanto riguarda la rete ecologica il PTRC segnala la presenza di aree nucleo e corridoi ecologici. Indicato come appartenente al sistema delle città alpine, il territorio comunale rientra nel sistema insediativi di valle e comprende versanti caratterizzati da



*PTRC 2020: Tavola 07 "Montagna del Veneto"*

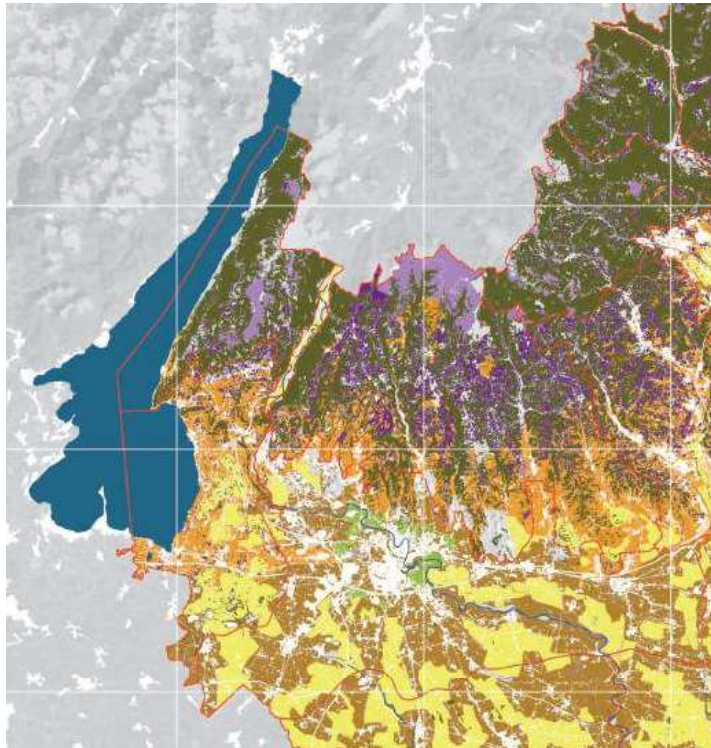
punti notevoli come "visione d'alta quota".

Il territorio di Ferrara di Monte Baldo è inoltre segnalato per la visione di alta

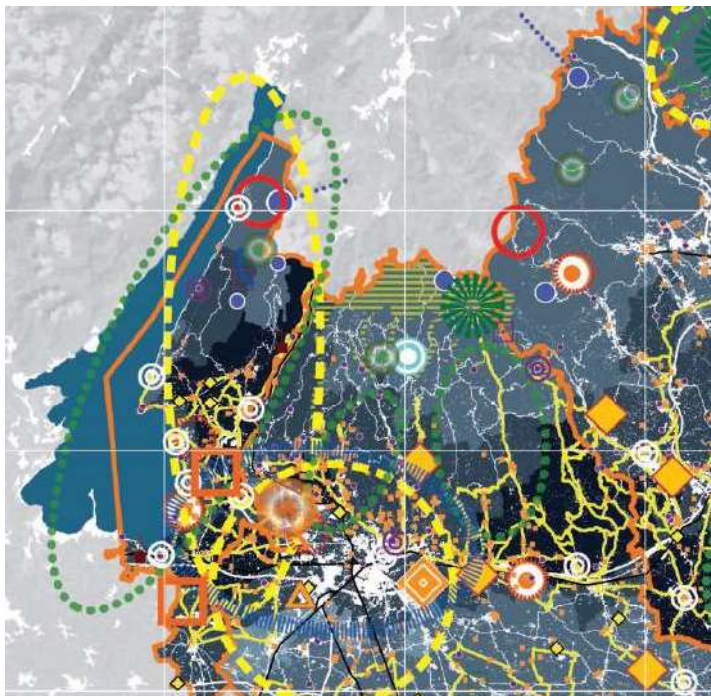
quota "Monte Baldo" per l'ambito sciistico-funiviario "Monte Baldo" in località Novezza, per la sua vicinanza al corridoio europeo della Val d'Adige ma anche per la sua potenzialità connettiva tra montagna e lago. Si evidenzia come predomini il sistema del suolo agro forestale, caratterizzato da foreste ad alto valore naturalistico e zone a pascolo naturale e prato stabile.

L'intero territorio riveste interesse naturalistico – ambientale e la parte nord-occidentale è individuata quale area nucleo, ricadendo all'interno di un sito appartenente alla Rete Natura 2000 (SIC IT3210041 "Monte Baldo Est").

Importante è anche la componente turistica del territorio riconosciuta dal PTRC che inserisce Ferrara di Monte Baldo all'interno di un sistema di eccellenza turistica, strutturato a livello locale e caratterizzato dalla presenza di ambiti sciistici-funiviari, ambiti di produzione agro-alimentare, quali DOC, DOP, IGP, emergenze architettoniche di natura storico – tradizionale (malghe), mete del turismo religioso (Santuario S. Maria della Corona).

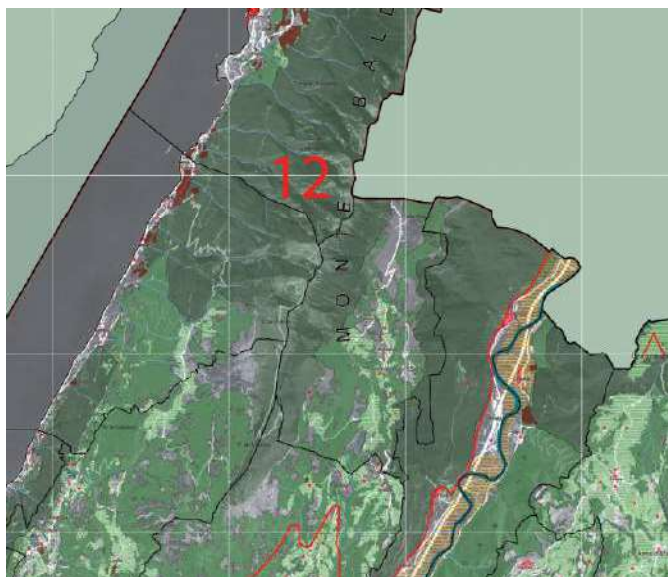


*PTRC 2020: Tavola 01 "Uso del Suolo"*



*PTRC 2020: Tavola 05 "Sviluppo economico turistico"*





*Estratto PTRC Tav. 09. Sistema del territorio rurale e della rete ecologica*

Analizzando il dettaglio fornito dalla Tav. 09 “Sistema del territorio rurale e della rete ecologica” ed, in particolare, la tavola riguardante il Sistema del Monte Baldo, possiamo individuare i seguenti elementi:

- Sistema della rete ecologica: aree nucleo (Monte Baldo), corridoi ecologici;
- Sistema del territorio rurale: prati stabili;
- Elementi territoriali di riferimento: idrografia, centri storici minori.

Gli obiettivi operativi del PTRC in ambito montano si possono schematizzare come di seguito:

- Per l'uso del suolo si punta alla limitazione del rimboschimento spontaneo, alla tutela e valorizzazione delle aree con edilizia rurale sparsa già esistente ad a controllare l'espansione insediativa del fondovalle;
- Per la biodiversità si intende favorire l'agricoltura di montagna e la sua innovazione oltre ad azioni di ripristino delle praterie alpine incentivando

la riattivazione delle malghe storiche e delle casere private, anche non legate alla loro funzione originaria, in quanto presidio del territorio;

- Per la mobilità l'obiettivo è di migliorare sia le connessioni interne alle aree montane, sia tra la pianura e la montagna e nel contesto alpino transregionale e transfrontaliero;
- Per lo sviluppo economico si devono incentivare le iniziative economiche di vallata e quelle legate alle produzioni tipiche;
- Per la crescita sociale e culturale va contrastato lo spopolamento della montagna, dei centri storici e delle aree marginali sostenendone i servizi e valorizzando le aree di confine sia nazionale che interregionale.

### Rete Natura 2000

La Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio della Comunità Europea del 21 maggio 1992, relativa alla "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche", comunemente denominata Direttiva "Habitat", prevedeva la costituzione della Rete Natura 2000. Tale Direttiva "Habitat" ha creato il primo quadro di riferimento per la conservazione della natura negli Stati dell'Unità Europea come conseguenza filologica della precedente Direttiva "Uccelli" n. 79/409/CEE risalente al 1979 che rimane in vigore ed anzi si integra all'interno delle previsioni della Direttiva "Habitat".

Nello specifico, Natura 2000 rappresenta un sistema coordinato e coerente, una rete appunto, di aree destinate alla conservazione della diversità biologica e alla conseguente tutela di una serie di habitat e specie di animali e vegetali. L'art. 3 della Direttiva "Habitat" dice che tale Rete Natura 2000 è costituita da due tipi di aree: le Zone di Protezione Speciale (ZPS), previste dalla Direttiva

"Uccelli", ed i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che possono avere tra loro diverse relazioni spaziali, dalla totale sovrapposizione alla completa separazione.

In Italia l'individuazione dei siti che sono diventati ZPS e SIC, è stata realizzata dalle singole Regioni e Province Autonome grazie alla strutturazione di un pool di referenti scientifici di supporto alle Amministrazioni in collaborazione con associazioni scientifiche italiane quale l'Unione Zoologica Italiana, la Società Botanica Italiana e la Società Italiana di Ecologia.

Per quanto riguarda il territorio di Ferrara di Monte Baldo abbiamo la presenza di due Siti di Importanza Comunitaria:

IT3210039 - MONTE BALDO OVEST con una superficie di ha 6510 interessa il versante ovest del comune di Ferrara di Monte Baldo oltre ai comuni di Malcesine, Brenzone, San Zeno di Montagna e Caprino Veronese, presenta un ambiente cacuminale caratterizzato da una lunga linea di cresta e da una serie di circhi di origine glaciale, ricchi di specie endemiche; troviamo una vegetazione casmofitica dei pendii rocciosi (versanti calcarei alpini); perticaie di *Pinus mugo* e *Rhododendron hirsutum* con terreni inerbiti.

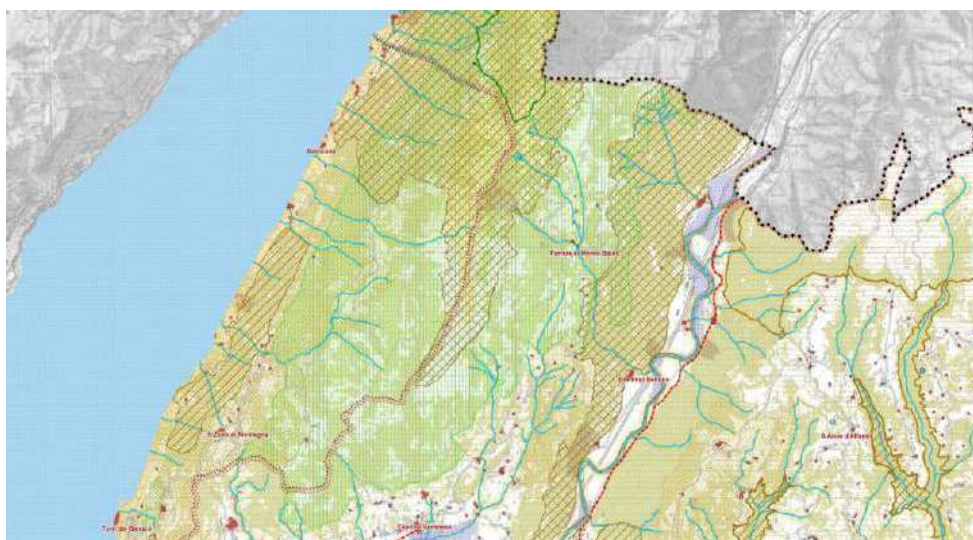
IT3210041 - MONTE BALDO EST con una superficie di ha 2762 interessa il versante est del comune di Ferrara di Monte Baldo inoltre i comuni di Brentino Belluno, Caprino Veronese e Rivoli Veronese, presenta un ambiente caratterizzato da boschi di latifoglie mesofile, che nei valloni trasversali alla valle dell'Adige, alle basse quote, sono costituiti prevalentemente da tiglio ed acero. E' presente vegetazione di tipo sub-mediterraneo, ricca di elementi floristici che assumono il carattere di relitti xerotermici. L'ambiente, in gran parte rupestre, rappresentato dalle balze rocciose che fiancheggiano la destra idrografica della bassa Valle Lagarina.

## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**, adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 del 27/06/2013 ed approvato da Regione Veneto con DGR n. 236 del 3 marzo 2015 (BUR n. 26 del 17 marzo 2015), è lo strumento di pianificazione territoriale che, definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale. E' uno strumento di governo del territorio che si aggiunge a quelli di cui già l'amministrazione pubblica dispone, per indirizzare e coordinare le azioni, costituendo il quadro di riferimento per tutte le attività, pubbliche e private, che interessano l'assetto del territorio, gli sviluppi urbanistici, la tutela e la valorizzazione del territorio, dell'ambiente e del patrimonio storico architettonico, le infrastrutture, la difesa del suolo, l'organizzazione e l'equa distribuzione dei servizi di area vasta.

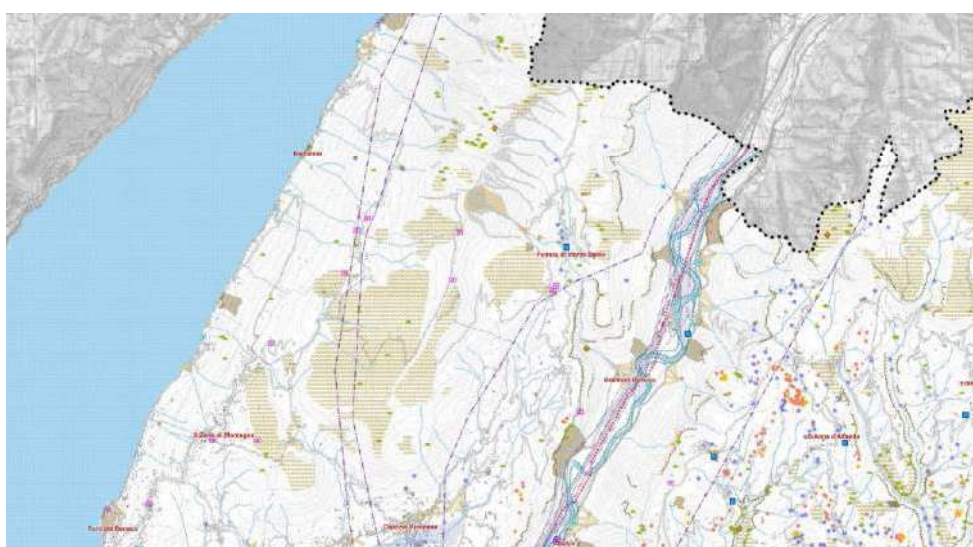
Per la definizione degli obiettivi particolari il territorio provinciale è stato riconosciuto in alcuni ambiti che hanno mostrato la necessità di elementi di intervento non inquadrabili negli obiettivi generali: la Lessinia, la Città di Verona, i Colli, la Pianura Veronese, il Baldo Garda Mincio.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole del piano provinciale nelle quali si individuano elementi significativi che interessano l'area in esame.



*PTCP Tavola 1a Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: stralcio*

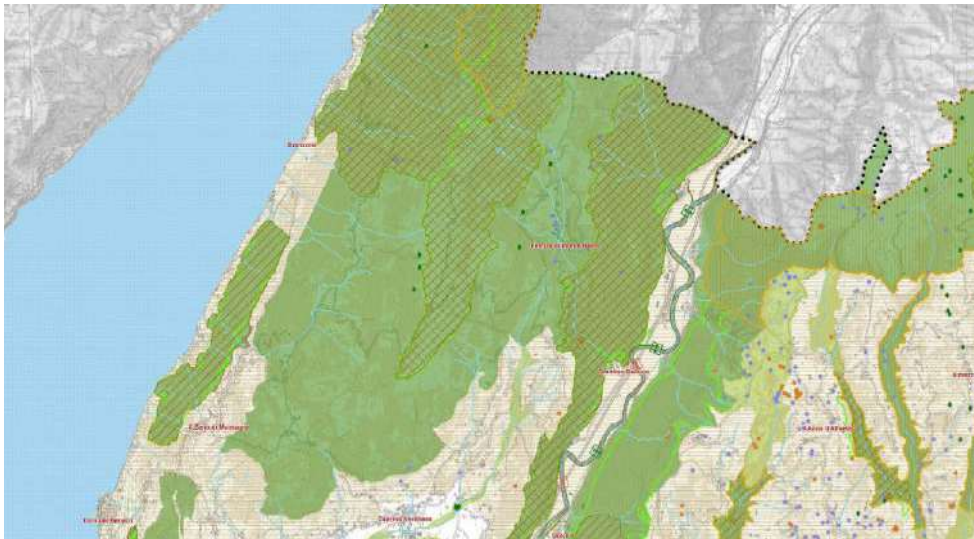
Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (corrisponde agli Ambiti di interesse naturalistico ambientale privi di disciplina attuativa del PTRC 2020, il n. 13 Monte Baldo), Area soggetta a vincolo idrogeologico, Area protetta di interesse locale individuata dalla Regione, SIC&ZPS, Fiume torrente e corso d'acqua parzialmente vincolato, centro storico maggiore e centro storico minore.



*PTCP Tavola 2a Carta delle Fragilità: stralcio*

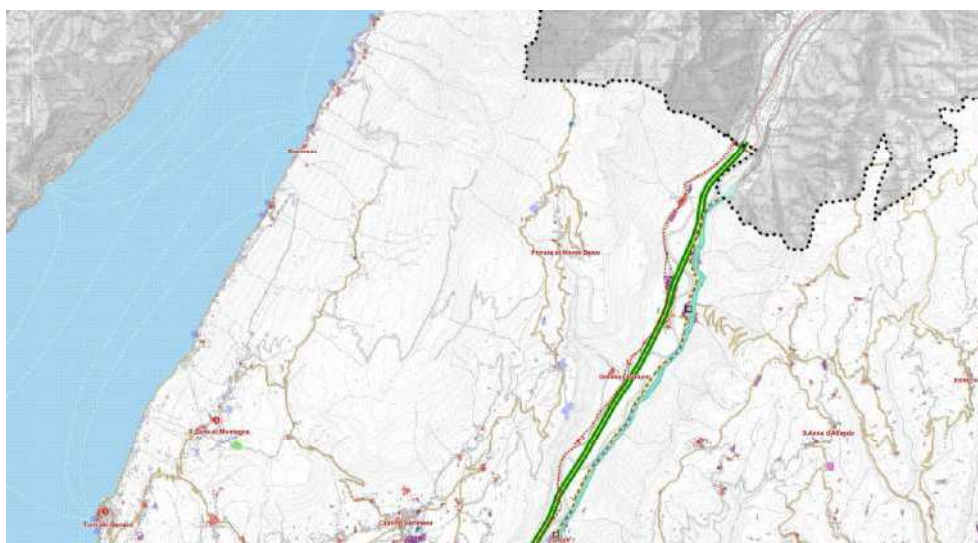
Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: aree a

sprofondamento carsico ed orli di scarpata di degradazione; presenza di grotte e sorgenti; presenza di impianti di comunicazione elettronica ed elettrodotti (380kV), area soggetta a valanghe, frana di colamento, depuratore a sud del capoluogo.



*PTCP Tavola 3a Sistema ambientale: stralcio*

Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Aree nucleo; macchie boscate, aree a corridoio ecologico, presenza di Sito di Importanza Comunitaria IT3210041 "Monte Baldo Est" e relativo ambito di biotopo regionale, sorgente, monumento botanico, corso d'acqua, biotopo regionale.



*PTCP Tavola 4a Sistema Insediativo – Infrastrutturale: stralcio*

Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: zone turistiche esistenti (art. 69-70), impianto sportivo esistente; viabilità secondaria, rete viaria secondaria, zona turistica esistente, centro storico, impianto sportivo;



*PTCP Tavola 5a Sistema del paesaggio: stralcio*

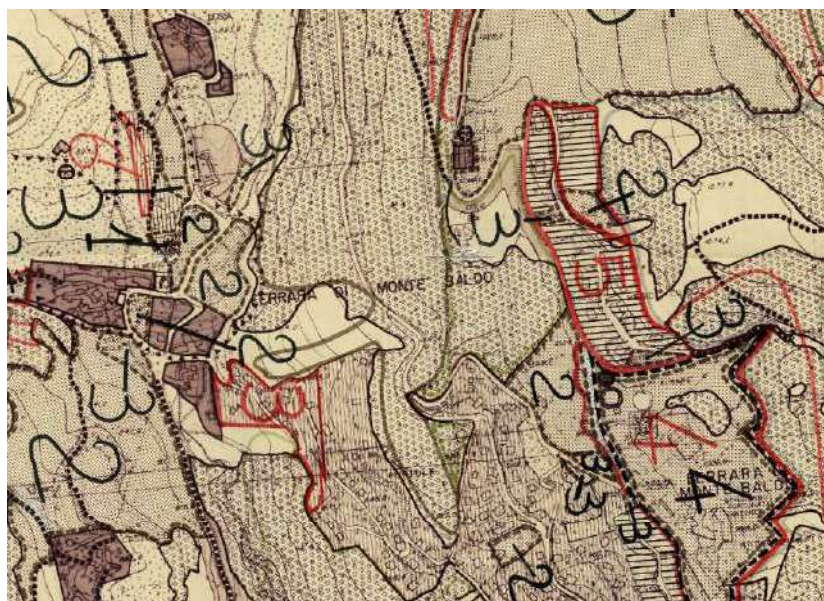
Elementi che caratterizzano l'ambito territoriale in esame: Ambiti boscati; sentieristica, presenza di malghe e baiti o casare, iconemi di pregio del paesaggio, dorsali; ambito sciistico, paesaggio delle Grandi Battaglie (Prima Guerra Mondiale). sentiero escursionistico, corso d'acqua vincolato, dorsale,

centro storico, rifugio.

### Piano Regolatore Comunale

Il comune di Ferrara di Monte Baldo (Verona) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto e successivamente modificato con varianti parziali.

*Stralcio del PRG vigente*



Come si evince dalla Tabella il PRG vigente che risale alla metà degli anni 90 è su supporto cartaceo con base CTR sul quale sono riportate le prescrizioni introdotte dalla Regione Veneto in sede di approvazione (cfr i numeri e colori vari a mano libera).

Successivamente le numerose varianti hanno affrontato modifiche puntuali o temi parziali non portando alla necessità di utilizzare cartografie aggiornate o strumentazioni digitali.

La ricostruzione cartografica del tematismo delle zone omogenee riportata nell'immagine permette una lettura semplificata del territorio. Questo non deve essere inteso come "superficiale" ma solamente come il passaggio obbligato ai

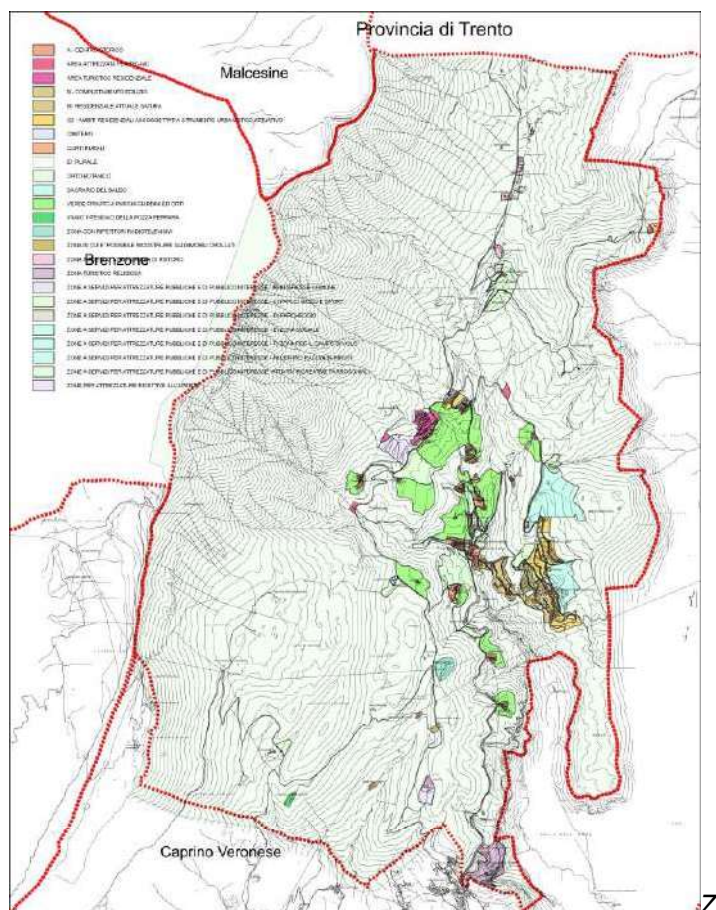


nuovi supporti cartografici che permetteranno analisi trasversali da parte del gruppo di lavoro, con l'obiettivo di una conoscenza ottimale delle peculiarità del territorio.

N.	OGGETTO	DATA	PROVVEDIMENTO
-	Piano Regolatore Generale	03/12/1985	DGR n. 6194
	Variante Generale al PRG	03/12/1996	DGR n. 5427
1	Variante alle NTA	28/09/1999	DCC n. 31
2	Variante parziale n. 2	28/02/2000	DCC n. 10
3	Variante parziale n. 3	10/04/2000	DCC n. 16
4	Variante parziale n. 4	29/10/2002	DGR n. 3040
5	Variante parziale n. 5	31/05/2002	DGR n. 1425
6	Variante Parziale n. 6	13/06/2002	DCC n. 19
7	Variante Parziale n. 7	29/09/2011	DCC n. 21
8	Variante Parziale n.8	10/10/2013	DCC n. 27
9	Variante parziale n. 9	15/07/2015	DCC n. 07
10	Variante parziale n. 10	28/04/2016	DCC n. 13
11	Variante parziale n. 11	17/10/2016	DCC n. 22
12	Variante parziale n. 12	Si veda la variante n. 7	
13	Variante parziale n. 13 - adozione	21/12/2021	DCC n. 25
14	Variante parziale n. 14	21/12/2022	DCSCC n. 6

Lo stato attuale della strumentazione urbanistica risente della formulazione oramai datata della sua ideazione che ha utilizzato modi e norme derivanti dalla L.R. n. 61/1985 quindi precedenti ai concetti introdotti dalla L.R. n. 11/2004. Questa impostazione non è mai stata aggiornata nonostante lo strumento sia sorpassato e non adatto a coordinare gli interventi indotti da un territorio ricco di iniziative e interessato da movimenti turistici.

Tecnicamente il P.R.G. presenta una zonizzazione che suddivide il territorio in zone omogenee quali Centro storico, di Completamento residenziale, turistico ricettive, agricole e servizi, secondo le classificazioni canoniche A, B, C2, D, E ed F i cui perimetri però appaiono spesso slegati da segni fisici territoriali. Per quanto riguarda poi la localizzazione e la quantificazione di aree a standard ci troviamo di fronte a zone derivanti dallo strumento generale o dagli strumenti



Zone Territoriali Omogenee - PRG Vigente su GEODB

attuativi, realizzati i primi dall'ente locale, i secondi a seguito di lottizzazioni. Un accenno particolare va poi riservato per le zone solitamente classificate come agricole in quanto abbiamo solamente la zona E1 rurale. Va sottolineato che data la natura dei terreni, l'acclività e l'altitudine questo comune presenta una realtà agricola particolare che si basa prevalentemente sulla presenza di pascoli e boschi.

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede l'individuazione di numerose "sottozone" per i servizi al turista ed alla ricettività tali da considerarsi un sistema specifico da valorizzare per il turismo di visitazione. Una menzione meritano gli elementi unici nel panorama territoriale quali Orto Botanico e Sacratio del Baldo.

Le attività ricettive sono complessivamente individuate e fanno riferimento a schedature che contengono gli interventi e gli ampliamenti ammessi condizionati dall'adeguamento degli standard. La disciplina comunque necessita di una revisione in un'ottica di sistema e di sostenibilità anche con riferimento ai nuovi canoni della ricettività di qualità.

Esiste un problema generale di adeguamento dello strumento attuale da riportare a nuovi concetti e idonei rapporti, nonché un problema di interrelazione tra i vari strumenti di gestione del territorio.

Il territorio attuale è il risultato di una stratificazione complessa formatasi con la continua evoluzione delle relazioni tra risorse ambientali, economiche, culturali e sociali.

Al fine di semplificare l'esposizione dei temi nel presente documento, si rende necessaria una distinzione tra i vari fattori che concorrono alla formazione delle relazioni suddette all'interno dei sistemi che compongono il territorio.

Il rapporto sullo stato del territorio e gli obiettivi per il P.A.T., sono quindi organizzati per sistemi, distinguendo e descrivendo principalmente:

### SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- Ambiente e paesaggio
- Agronomia e aree aperte

### SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'

- Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico

### SISTEMA INSEDIATIVO

- Rete storico culturale e dell'abitare
- Rete economica e dell'ospitalità e dei servizi

### SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- Rete della mobilità

Sono state individuate e valutate le principali dinamiche di trasformazione in atto sul territorio, le cause e quindi le principali criticità e problematiche da affrontare attraverso il P.A.T., attivando i diversi soggetti interessati, pubblici e privati, ed i relativi strumenti d'intervento.

E' da sottolineare che molte problematiche attraversano trasversalmente i vari sistemi interessando, sotto varie forme le tematiche sopraelencate.

In base alle dinamiche di trasformazione e delle problematiche presenti sul territorio, è possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Le componenti messe in gioco dal P.A.T. sono di tipo strategico e strutturale dove:

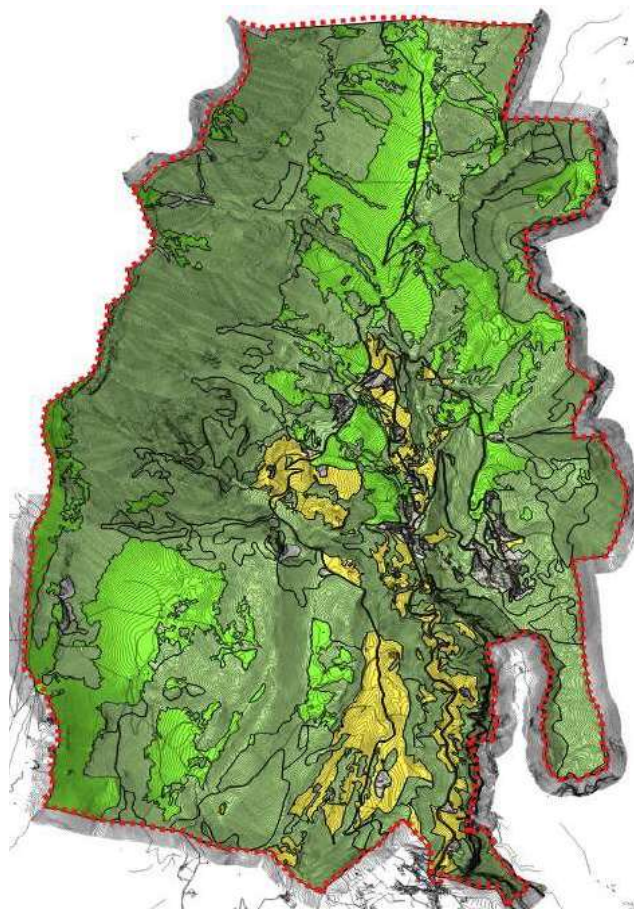
- ·strategica è la componente di prevalente natura programmatica, che indica lo scenario di assetto e sviluppo, e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie;
- ·strutturale è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e che conforma stabilmente il territorio nel medio/lungo periodo; tale componente costituisce quadro di riferimento per realizzare gli obiettivi strategici del piano o del programma.

Gli obiettivi strategici del Piano sono esposti e specificati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema; le modalità ed i tempi per il raggiungimento di tali obiettivi, saranno specificati dal P.A.T. stesso o dal P.I., da eventuali programmi di intervento e da specifici piani attuativi, sulla base degli indirizzi e dei parametri espressi nel P.A.T..

Come ricordato in premessa la componente operativa del Piano Urbanistico Comunale è, infatti, riservata al P.I. che dovrà essere redatto in coerenza ed in attuazione della disciplina dettata dal P.A.T..

### **Ambiente e paesaggio**

Il territorio di Ferrara di Monte Baldo presenta i caratteri tipici di un paesaggio montano dove la zona boscata, sia naturalmente presente e caratterizzante l'ambiente che di immissione da parte dell'uomo, ad esempio la "Formazione antropogena di conifere", riveste la maggior parte del territorio.



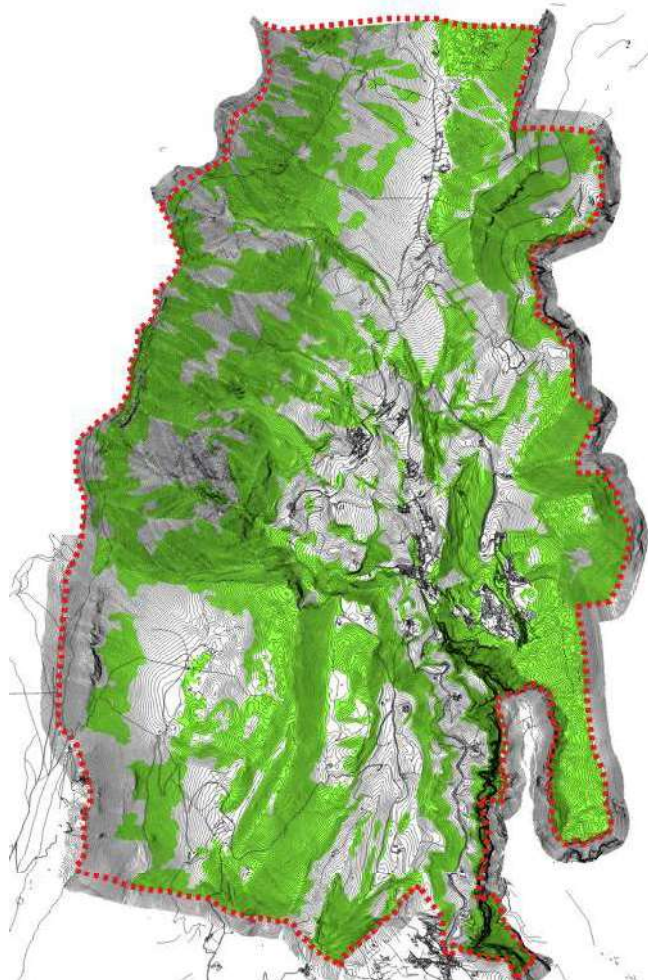
*Banca dati della copertura del Suolo – Regione*

Le zone con morfologia più pianeggiante sono utilizzate prevalentemente a pascolo o comunque a copertura erbacea per sfalci. Ciò è ben rappresentato nell'immagine sottostante che, seppur a scala ridotta, fornisce un quadro sulla distribuzione delle zone a destinazione prevalentemente boschiva nel territorio

comunale, rappresentate in colore verde scuro, le zone verde chiaro sono le zone a pascolo prevalente e le zone giallo ocra a copertura erbacea (dati Regione Veneto -Banca dati Copertura del Suolo anno 2020)

Per raffronto si riporta la zona a vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R.52/78 che occupa una vasta porzione di territorio comunale. (Vedi immagine seguente)

*Vincolo a destinazione forestale in comune di  
Ferrara di Monte Baldo*



Stante la morfologia e l'utilizzo del suolo il settore zootecnico comunale è caratterizzato dalla presenza di malghe con pascoli, spesso utilizzate per

alpeggio durante il periodo estivo da aziende ubicate fuori dei confini.

Il territorio poi presenta dal punto di vista naturalistico – ambientale due importanti emergenze: i siti appartenenti alla rete Natura 2000 ovvero la ZSC IT3210039 “Monte Baldo Ovest” lungo il confine ovest e la ZSC IT3210041 “Monte Baldo Est”.

### **Agronomia e aree aperte**

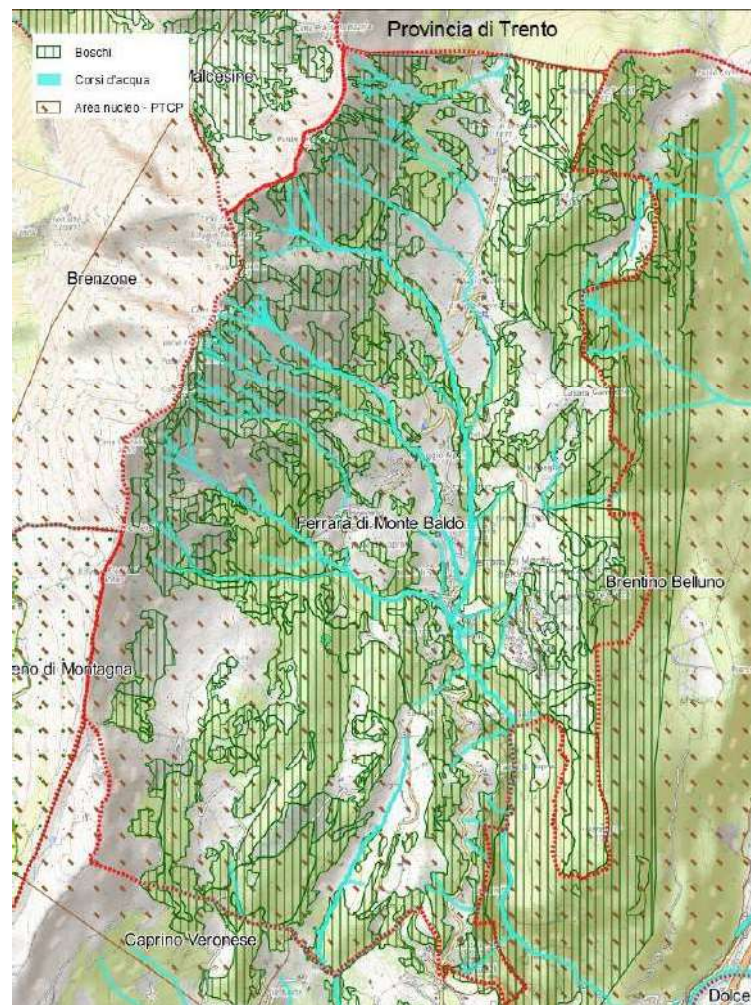
La superficie comunale è di 26,89 kmq e dai dati ricavati dalla Carta di Copertura del Suolo della Regione Veneto aggiornata al 2020, il 50% è superficie boscata, il 47% sono prati/pascoli e ciò che rimane da superficie urbanizzata.

In base ai dati del CENSIMENTO ISTAT AGRICOLTURA 2010 (non sono presenti i dati aggiornati del nuovo censimento) nel comune sono presenti circa 15 aziende agricole che interessano una SAU pari a 7,89 kmq (ha 789,12). Mentre le aziende zootecniche risultano essere 9, ad indirizzo Bovini (5), Equini (2), Caprini (1) Avicoli (4), conigli (3). I dati 2020 del Censimento non sono ancora disponibili.

Si evidenzia comunque la presenza sopra i 1000 mslm di n. 11 malghe la cui funzionalità è per tradizione legata alla conduzione di animali ed alla trasformazione di prodotti caseari. Oggi le stesse malghe sono state in gran parte abbandonate e necessitano di una loro valorizzazione anche per altri fini come la valorizzazione del territorio e la fruizione turistica. Per i baiti e malghe di proprietà pubblica, visto l'esigenza di renderli utilizzabili con destinazioni diverse da quelle originarie (stalle e deposito agricolo), l'amministrazione ha concesso con una recente delibera la possibilità di usufruirne “...per attività commerciali e/o turistico ricettive...”. Inoltre, è recente l'iniziativa del recupero del Baito



Novezza i cui lavori sono in corso.



*Sistema Ambientale*

La collocazione dell'attività agricola segue la mosaicatura della zona di prato pascolo che risale le pendici del Monte Baldo culminando sul crinale con la zona delle Malghe.

## **SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'**

---

### **Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico**

Il comune di Ferrara di Monte Baldo, situato sul versante orientale del Monte Baldo, si colloca all'interno delle Prealpi Venete ad ovest dei Monti Lessini e ad est rispetto al Lago di Garda.

Le quote che si raggiungono all'interno del territorio vanno da un massimo di circa 2.180 m, nelle vicinanze di Punta Telegrafo sul crinale del Monte Baldo, ad un minimo di 700 m all'interno del Vajo dell'Orsa, il canyon che da Ferrara di Monte Baldo porta allo sbocco nella Valle dell'Adige.

ESTRATTO CARTA GEOLOGICA D'ITALIA

Scala 1 : 100.000



**d** Detriti e breccie cementate di versante del M. Baldo; conglomerato di Val Concai; breccie di Nota.



**CS** **CRETACEO SUPERIORE:** Marna e calcari marnosi rossastri o rosei (Scaglia).



**CI** **CRETACEO MEDIO E INFERIORE:** Calcari compatti bianchi; calcari grigiastri o grigi; calcari marnosi neri, bituminosi; marna verdastre; calcari ceroidi con selce (Biancone).

Da un punto di vista geologico e geomorfologico il comune di Ferrara di Monte Baldo risulta una località interessante per diversi aspetti. Innanzitutto, presenta l'intera successione rocciosa Mesozoica, a partire dalla Dolomia Principale del Triassico, passando per i Calcari Grigi e il Rosso Ammonitico del

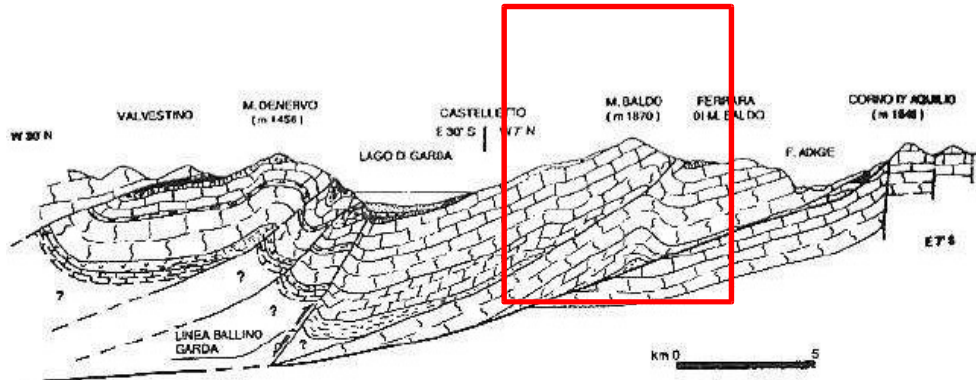
Giurassico fino ad arrivare alla Maiolica e alla Scaglia Rossa del Cretaceo; la successione non termina però con la Scaglia Rossa, bensì prosegue con i depositi Eocenici e Oligocenici dei Calcari di Nago e della Formazione di Acquenere. Il territorio risulta così impreziosito dalla presenza del geosito regionale n. GV048 “Sezione di Madonna della Corona”, che, lungo il “Sentiero dei pellegrini” a partire dall'abitato di Brentino Belluno fino al Santuario della Madonna della Corona, espone l'intera successione del Gruppo dei Calcari Grigi.

Un altro aspetto geologico importante del Comune di Ferrara di Monte Baldo è dato dalle caratteristiche strutturali e tettoniche dell'area. L'intera zona infatti poggia su una sinclinale, che vede il suo nucleo nella formazione più recente, la Formazione di Acquenere, a nord-ovest rispetto al centro storico di Ferrara di Monte Baldo; in prossimità della dorsale del Baldo gli strati formano invece un'anticlinale il cui nucleo è costituito dalla formazione più antica affiorante nell'area, la Dolomia Principale. L'influenza strutturale a cui è sottoposta Ferrara di Monte Baldo ne caratterizza la morfologia del territorio. Il comune, infatti, è situato all'interno di una conca, corrispondente al nucleo della sinclinale, sospesa sul versante orientale del Gruppo del Baldo.

Analizzando diverse fonti bibliografiche è noto come l'area presenti segni inerenti ad una sismicità passata e recente. Le faglie che rientrano all'interno del Comune di Ferrara di Monte Baldo sono due, entrambe caratterizzate da cinematisimo inverso e da un basso angolo di immersione (*thrust*), e si chiamano:

- 1) *Thrust* di Monte Baldo
- 2) *Thrust* di Dosso della Croce

Questi *thrust* fanno parte della famiglia di faglie delle Giudicarie con immersione verso NNW.



*Struttura geologica dell'area Baldo - Garda (fonte: "Quattro itinerari naturalistici nel veronese occidentale" a cura di Giovanni Albertini).*

Per quanto riguarda i dissesti il Comune di Ferrara di Monte Baldo è interessato principalmente da fenomeni gravitativi e carsici. I fenomeni gravitativi si trovano esclusivamente sulla parte occidentale del comune, ossia sui versanti orientali subito al di sotto del crinale del Baldo e consistono in colate di detrito, falde detritiche e frane per crollo. Una zona che merita particolare attenzione a riguardo è quella di Valfredda, nel settore sud occidentale del Comune di Ferrara di Monte Baldo, dove la complessa morfologia e il tipo di depositi suggeriscono l'azione combinata di fenomeni gravitativi e tettonica di versante.

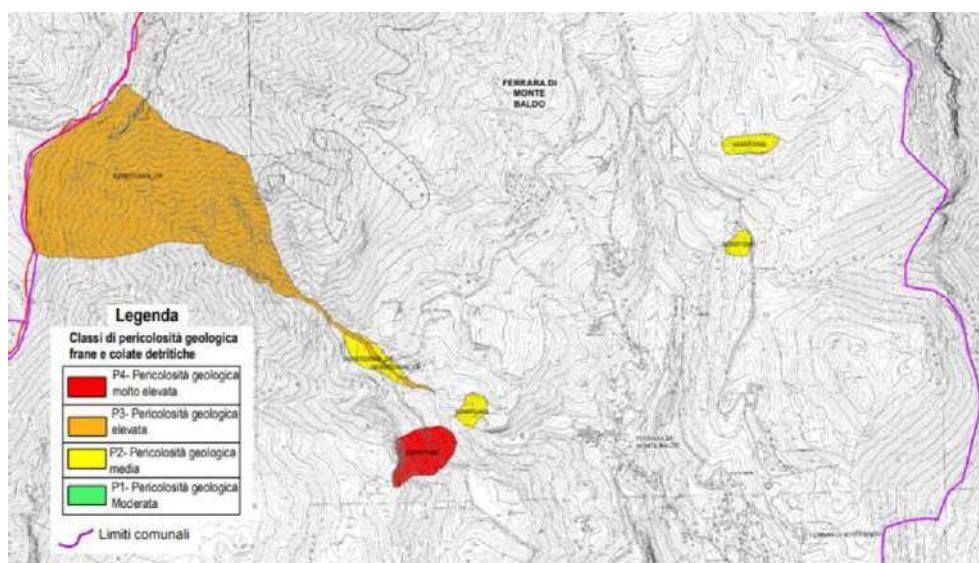
Per quanto riguarda le forme carsiche sono presenti, in particolare sul versante orientale che delimita la conca di Ferrara, doline, grotte, abissi e aree con sprofondamenti diffusi.

Attraverso la consultazione delle cartografie del PAI, del PTCP e del PRG sono stati individuati i principali dissesti presenti nell'area, questi saranno poi verificati attraverso un rilevamento sul campo per la realizzazione della

cartografia geologica del Quadro Conoscitivo del PAT.

Un elemento di fragilità diffuso nel comune di Ferrara di Monte Baldo e su cui va posta la massima attenzione è dato dalle valanghe. Queste sul territorio tendono a svilupparsi lungo i diversi canali presenti sul versante orientale del Baldo e a propagarsi, secondo le fonti bibliografiche consultate, fino ai centri abitati del comune.

Per quanto riguarda le risorse idropotabili, sul territorio comunale di Ferrara di Monte Baldo è presente una rete acquedottistica che copre fino al 97% dei residenti (secondo i dati aggiornati al 1 gennaio 2021 forniti dal gestore del Servizio Idrico Integrato) e che viene alimentata da sei sorgenti. La stessa percentuale di copertura territoriale è offerta anche dalla rete fognaria che in prossimità del centro di Ferrara di Monte Baldo vede la presenza di una vasca settica e di un impianto di depurazione dotato di vasca imhoff.



*Estratto della carta della pericolosità geologica del PAI del comune di Ferrara di Monte Baldo.*

In particolare, l'analisi degli aspetti geologici del territorio di Ferrara di Monte Baldo, che accompagnerà la formazione del nuovo Piano di Assetto del Territorio, contribuirà alla formazione:

a) del **Quadro Conoscitivo**: è il sistema integrato delle informazioni e dei dati, articolato per matrici, necessario all'elaborazione del PAT; la Matrice c05 "Suolo e sottosuolo" è costituita dalla Carta Geolitologica, dalla Carta Geomorfologica, dalla Carta Idrogeologica e dalla Relazione Geologica; le tavole geologiche del Quadro Conoscitivo devono essere redatte utilizzando le specifiche legende di cui alla D.G.R. n. 615/1996 "Grafie geologiche per la pianificazione territoriale" e s.m.i.;

b) degli **Elaborati grafici progettuali**: essi, attraverso quattro tavole di progetto alla scala 1:10.000, definiscono l'organizzazione e l'assetto spaziale del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti; gli aspetti di ordine geologico, urbanisticamente rilevanti, sono sostanzialmente ricompresi

nella Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, nella Tav. 2 Carta delle Invarianti e nella Tav. 3 Carta delle Fragilità;

c) delle **Norme Tecniche**: ogni elemento di legenda delle tavole del progetto di PAT, fra cui quelli di rilevanza geologica, deve corrispondere ad uno specifico articolo delle Norme Tecniche.

### **Microzonazione Sismica**

Tra i principali compiti che la Regione Veneto svolge in materia ambientale e di governo del territorio, vi è quello di pianificare e programmare strumenti diretti alla mitigazione dei rischi naturali e antropici, con l'obiettivo di favorire trasformazioni positive nella vita delle persone e una migliore sostenibilità ambientale. Procedere in modo preventivo, significa sviluppare una serie di norme, linee guida e/o comportamenti operativi e/o educativi finalizzati alla gestione dei rischi naturali, alla riduzione generale dei costi sociali e conseguentemente alla loro ricaduta sulla popolazione. Gli studi preventivi in campo sismico permettono di identificare aree in cui la pericolosità sismica raggiunge livelli che possono pregiudicare la sostenibilità del territorio, sia in termini di vite umane, sia economici e sia di degrado ambientale.

Per Microzonazione Sismica (di seguito definita MS) si intende la "valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo".

In sostanza, la MS individua e caratterizza le zone stabili, le zone stabili suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità: è ormai noto che lo stesso evento sismico può provocare scuotimenti decisamente differenti in dipendenza degli spessori e delle qualità dei terreni posti a copertura del substrato roccioso, delle caratteristiche morfologiche del

sito ed, inoltre, è riconosciuto che gli effetti di un terremoto variano col variare delle condizioni geologiche in cui esso si sviluppa.

Gli studi di MS hanno l'obiettivo di razionalizzare la conoscenza di questi fenomeni, restituendo informazioni utili per chi deve pianificare o realizzare interventi sul territorio. La MS è uno strumento molto utile ai fini della prevenzione sismica e della valutazione del rischio sismico, per il governo del territorio, per la progettazione e per la pianificazione per l'emergenza.

In sostanza, lo studio di MS viene sintetizzato in una carta del territorio nella quale sono indicate:

- le zone in cui il moto sismico non viene modificato rispetto a quello atteso in condizioni ideali di roccia rigida e pianeggiante e, pertanto, gli scuotimenti attesi sono equiparati a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base;
- le zone in cui il moto sismico viene modificato rispetto a quello atteso in condizioni ideali di roccia rigida e pianeggiante, a causa delle caratteristiche litostratigrafiche del terreno e/o geomorfologiche del territorio;
- le zone in cui sono presenti fenomeni di deformazione permanente del territorio, attivi o potenzialmente inducibili/attivabili in caso di sisma (instabilità di versante, liquefazioni, fagliazione superficiale, cedimenti differenziali, ecc.).

In funzione dei diversi contesti e dei diversi obiettivi, gli studi di MS possono essere effettuati a vari livelli di approfondimento, con complessità e impegno crescenti, passando dal Livello 1 fino al Livello 3:

- il Livello 1 è un livello propedeutico ai veri e propri studi di MS, in quanto consiste in una raccolta di dati preesistenti, elaborati per suddividere il territorio in microzone qualitativamente omogenee rispetto alle zone sopra descritte;
- il Livello 2 si propone di quantificare l'effetto sismico proprio di ogni zona



omogenea individuata nel Livello 1, utilizzando allo scopo ulteriori e mirate indagini, ove necessario, e definisce la “Carta di microzonazione sismica”;

- il Livello 3 restituisce una “Carta di microzonazione sismica” con approfondimenti su tematiche o aree particolari.

Tali studi sono di fondamentale importanza nella pianificazione, al fine di:

- orientare la scelta di aree per nuovi insediamenti;
- definire gli interventi ammissibili in una data area;
- programmare le indagini e i livelli di approfondimento;
- stabilire gli orientamenti e le modalità di intervento nelle aree urbanizzate;
- definire le priorità di intervento.

La conoscenza dei possibili effetti locali indotti da un evento sismico su un territorio contribuisce a:

- scegliere opportunamente le aree in cui si dovranno posizionare le strutture di emergenza e gli edifici strategici;
- individuare le strutture e le infrastrutture che necessitano di specifiche analisi, per definirne il grado di adeguamento necessario ad evitarne il collasso in caso di sisma e, quindi, per non compromettere le loro funzioni di pubblica utilità.

Il PAT sarà supportato dallo studio di Livello 1 di approfondimento, secondo le modalità riportate negli “Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica” approvati dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome il 13/11/2008 e s.m.i. e secondo le DGRV n. 1572/2013 – DGRV n. 899/2019 – DGRV n. 1381/2021. Saranno poi successivamente sviluppati i livelli 2 e 3 a supporto del Piano degli Interventi e degli ulteriori strumenti di pianificazione

secondo i disposti normativi di settore.

Nella fase di redazione del PAT, in particolare modo nella redazione del Quadro Conoscitivo e della documentazione di progetto riguardante gli aspetti geologici (matrice 5 “Suolo e Sottosuolo”), lo studio di primo livello permette l’individuazione delle zone ove i diversi effetti prodotti dall’azione sismica sono, con una buona attendibilità, prevedibili, sulla base di osservazioni geologiche e sulla raccolta dei dati disponibili o indagini specificamente condotte; per il territorio comunale di Ferrara di Monte Baldo, allo stato attuale, si ipotizza l’effettuazione di circa una decina di indagini sismiche in sito.

## SISTEMA INSEDIATIVO

Il Comune di Ferrara di MB si caratterizza per un trend demografico leggermente crescente (1,38% di media negli ultimi 20 anni), anche se in generale si può affermare che la popolazione si mantiene pressoché stabile, attorno ad un valore pari a circa 220 – 230 abitanti e le variazioni registrate, a volte altalenanti tra un anno ed il successivo, sono di lieve entità (vedi figura sotto riportata).



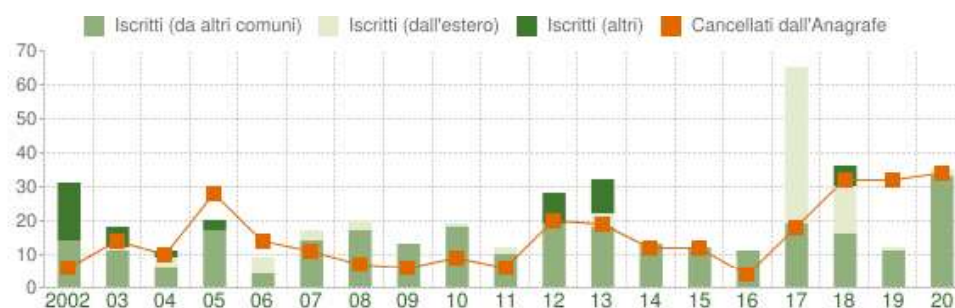
*Andamento residenti 2001-2020*

Analizzando più nel dettaglio, si osserva una contrazione delle nascite,

passando da un quoziente di natalità dello 0,5% fino al 2014, ad un quoziente nullo a partire dal 2015, mentre il quoziente di mortalità si mantiene pressoché costante attorno al valore medio dell'1,3%. Per tale motivo il saldo demografico naturale, già negativo nei primi dieci anni del 2000, è andato via via diminuendo attestandosi attualmente su valori negativi pari a -3 in media.

Le ragioni di questa tendenza al calo demografico sono molteplici, ma si possono ricondurre essenzialmente alla modifica radicale delle condizioni sociali e di vita degli ultimi decenni in cui anche Ferrara di Monte Baldo è passato ed alle caratteristiche geomorfologiche e socio-economiche del territorio in esame.

Si nota una tendenza, anche se lieve, alla crescita del tasso di immigrazione negli ultimi dieci anni, in parallelo, ma con maggiore intensità, si alza il tasso di emigrazione, con un conseguente andamento pressoché costante del saldo



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI FERRARA DI MONTE BALDO (VR) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

sociale, con un leggero trend positivo.

### **Rete storico culturale e dell'abitare**

Il territorio di Ferrara di Monte Baldo è caratterizzato da una predominanza di boschi e prati utilizzati per lo più per il pascolo in cui si inserisce il capoluogo con le località di Novezza e Novezzina, di Cambrigar, Fraine di Sopra, Fraine di

Sotto, Castelletti, Mezzavilla e Campedello. Per quanto riguarda gli aspetti storico-artistici e architettonici legati a questi episodi residenziali sono da menzionare la Chiesa di Santa Caterina, il Santuario della Madonna della Corona e la piccola cappella di San Michele a Novezza. Il patrimonio edilizio civile è caratterizzato da alcuni episodi, tra i quali spicca il complesso a corte di Villa Candelpergher, costruito nella prima metà del '700. Il complesso contiene il palazzo padronale, le cui sale al piano terra hanno i soffitti a volta, ed un porticato a barchessa all'esterno. La corte restaurata del complesso ex-Tonini e gli edifici intorno, oggi adibiti a Municipio, Biblioteca e Uffici pubblici. Appartengono all'architettura popolare gli edifici a schiera del centro storico di Ferrara e le sue contrade (Campedello, Cambrigar, Meneghei, Fraine, Castelletti, Mezzavilla, Valdefort). Da menzionare poi l'insediamento medievale di Campedello lungo la strada Cavallara, dove ci sono abitazioni e stalle risalenti al '700 e '800.

Elemento caratteristico del territorio Baldense sono le "malghe" poste a quote tra i 1000 e 1500/1600 mslm, delimitate da muretti in pietra a secco, tradizionalmente composte da un "baito", abitazione del malgaro e luogo di preparazione del formaggio, stalle al servizio della malga, inoltre a completamento del sistema vi erano le pozze e luoghi della mungitura. Merita una menzione la stalla ottagonale, l'Ottagono di Albarè, costruita all'inizio del '900 dal comune ed oggi in uso all'istituto Gresner. Nel territorio di Ferrara di Monte Baldo sono presenti undici delle 54 malghe esistenti sul territorio baldense risalenti al 18° secolo.

Dalle contrade, oggi poli di concentrazione turistica di tipo residenziale legate al fenomeno delle seconde case, partono una rete 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.

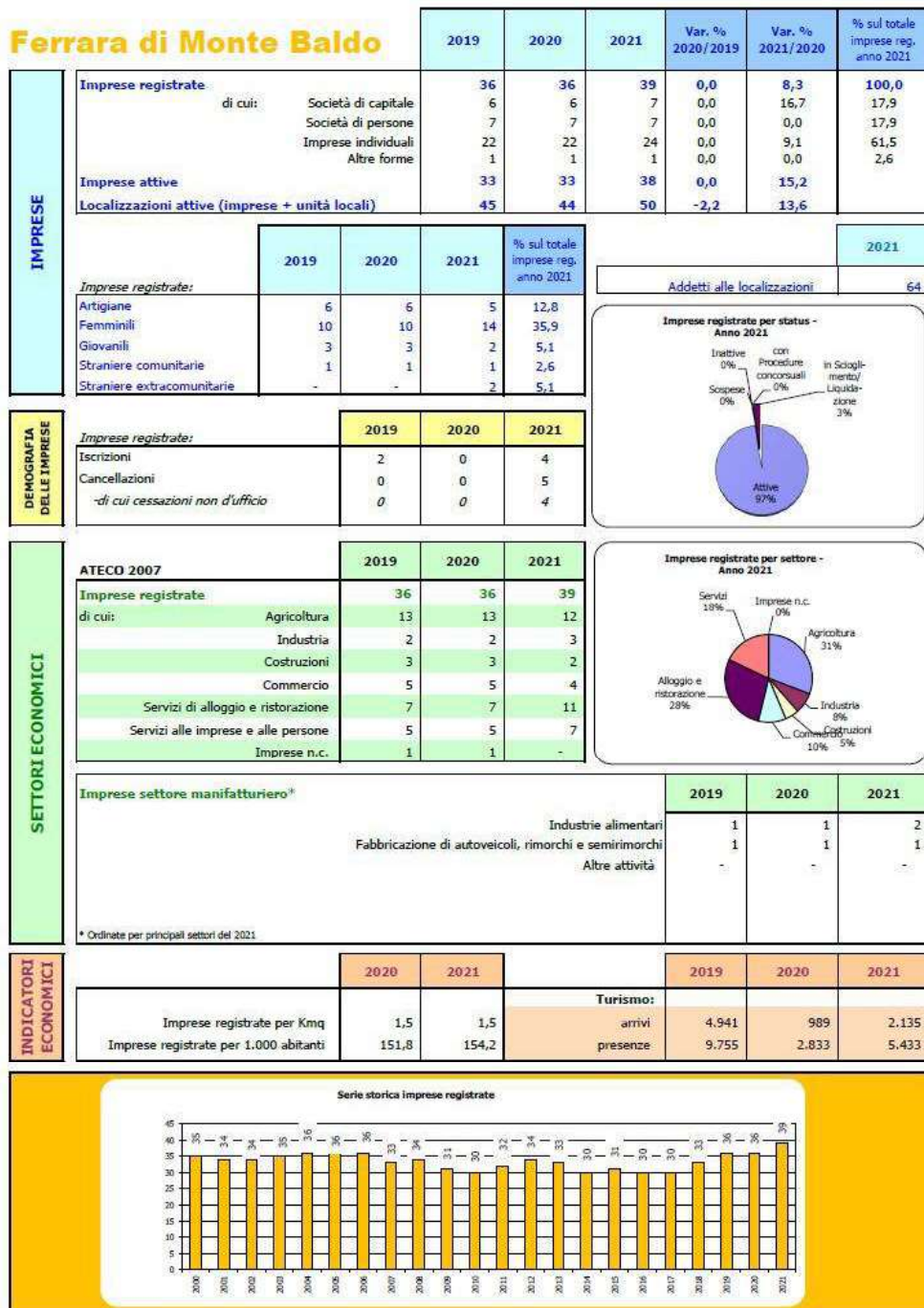
Interessanti sono le varie testimonianze di arte popolare minore come i capitelli, le croci, i cippi di confine (tra Austria e Repubblica di Venezia), alcune pitture murali e le fontane-lavatoi.

Di particolare interesse è la presenza del Sacrario del Monte Baldo, realizzato nel 1982 dall'Associazione Nazionale Combattenti e Reduci di Verona per ricordare i caduti di tutte le guerre avvenute nei 98 comuni di Verona. In questo sacrario, che si trova in un giardino ad anfiteatro a Peagne, non sono presenti le salme, ma 98 cippi in pietra bianca con i nomi di tutti i comuni veronesi. A partire dal Sacrario si può individuare una strada che conduce alle Buse dei morti, un piccolo cimitero di guerra risalente al 1848, anno della prima guerra di indipendenza. Questo cimitero ospita le spoglie di otto soldati dell'epoca, di cui cinque piemontesi dell'esercito di Carlo Alberto e tre austriaci, morti il 22 Luglio 1848, e si situa nelle vicinanze della malga Basiana, luogo significativo poiché fu quello in cui i piemontesi resistettero contro le truppe austriache prima di ritirarsi a Rivoli.

### **Rete economica e dell'ospitalità dei servizi**

Dalla tabella che riportiamo direttamente dalla Camera di Commercio di Verona è possibile notare che sul totale di n. 39 imprese registrate nel territorio di Ferrara di Monte Baldo nel 2021 quelle dedicate al turismo sono il 28% e quelle dedicate all'agricoltura il 31% raggiungendo sostanzialmente una parità. E' interessante inoltre notare come dal 2019 al 2021 l'aumento maggiore di imprese sia stato nel settore dei "Servizi di alloggio e ristorazione" nonostante l'arresto avuto nel 2020 causa Covid che ha portato una netta riduzione del turismo sia negli arrivi che nelle presenze, ma con una tendenza al rialzo già dal

2021.



Elaborazioni Camera di Commercio di Verona su dati Infocamere, Istat, Regione Veneto

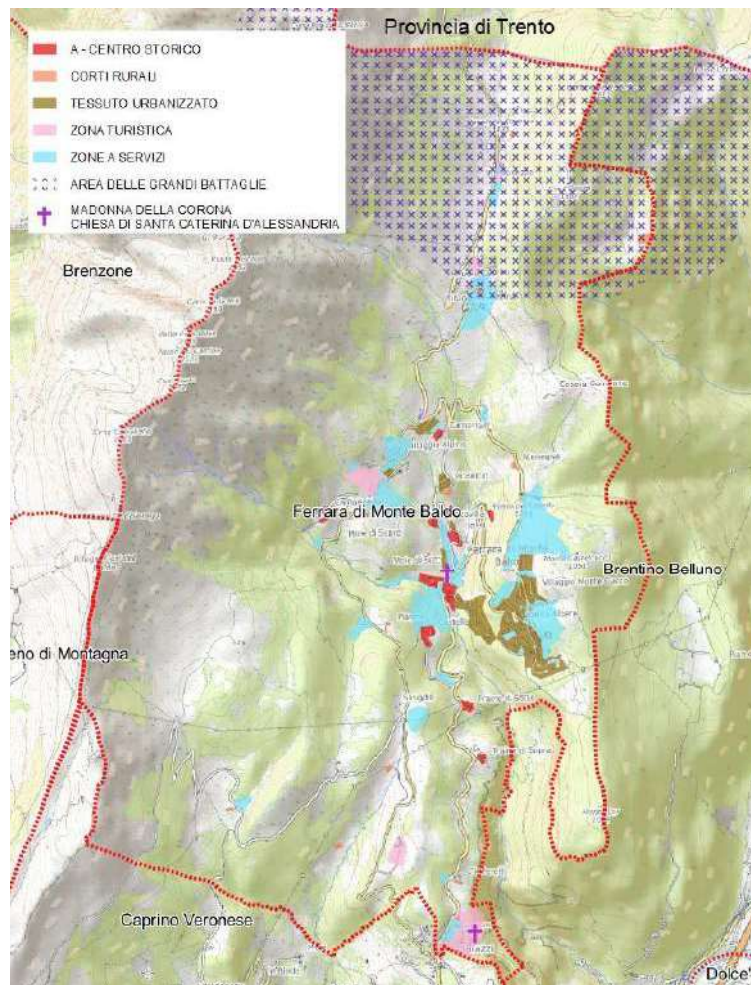
Da un punto di vista urbanistico va segnalato che le imprese indicate come categoria "industria" e "costruzioni" non sono ubicate in zona produttiva in quanto a causa della posizione e natura del terreno non esiste un vero e proprio polo produttivo. Nel PRG risalente agli anni '80 sono individuate n. 7 attività

individuare come “fuori zona” ai sensi della L.R. n. 11/1987, operanti nel settore turistico ricettivo e ristorazione. Da sottolineare come negli anni ottanta tali attività erano considerate “improprie” per la loro ubicazione in zone non proprie, mentre mantengono e sono da considerarsi la spina dorsale dell'economia di questi territori. Ovviamente tale documentazione risulta essere datata e necessita di attualizzazione mediante la redazione del PAT prima e del PI dopo, ai sensi di legge.

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.

Fino alla fine del 1990, si univa all'economia tipicamente alpina (pastorizia, casearia, agricola di montagna e boschiva), un'economia turistica legata allo sci alpino. A Novezza erano funzionanti 3 impianti di risalita che servivano principalmente gli appassionati provenienti dalle provincie di Verona e Mantova, essendo la località sciistica più facilmente raggiungibile.

La dotazione dei servizi a standard nell'accezione urbanistica del termine (verde, parcheggi e interesse pubblico) risulta essere soddisfatta, a carattere generale, risultando di poco sopra ai mq 250.000 (250.000/253) quindi mq 988 per abitante. Se dal punto di vista “quantitativo” risulta soddisfatto il rapporto, una prima ricognizione sulla qualità della distribuzione sul territorio il risultato che emerge è di forti carenze in prossimità dei poli di attrazione, in particolare a Spiazzi. Tali dati saranno verificati in fase successiva e durante la redazione della proposta di piano al fine di prevedere miglioramenti e potenziamenti sicuramente dei poli attrattivi quali gli ambiti legati al Santuario della Madonna della Corona, Orto Botanico di Novezzina e Sacratio del Monte Baldo.



*Sistema Insediativo*

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

### Rete della mobilità

Nel sistema della mobilità convergono le strutture legate ai collegamenti veicolari, agli spostamenti pedonali, ciclabili e della cultura nonché gli impianti di risalita.

Il sistema viario si articola su tre livelli:

- sovracomunale delle reti provinciali;
- locale con tratti stradali che in molti casi presentano livello di traffico



assai elevati periodicamente;

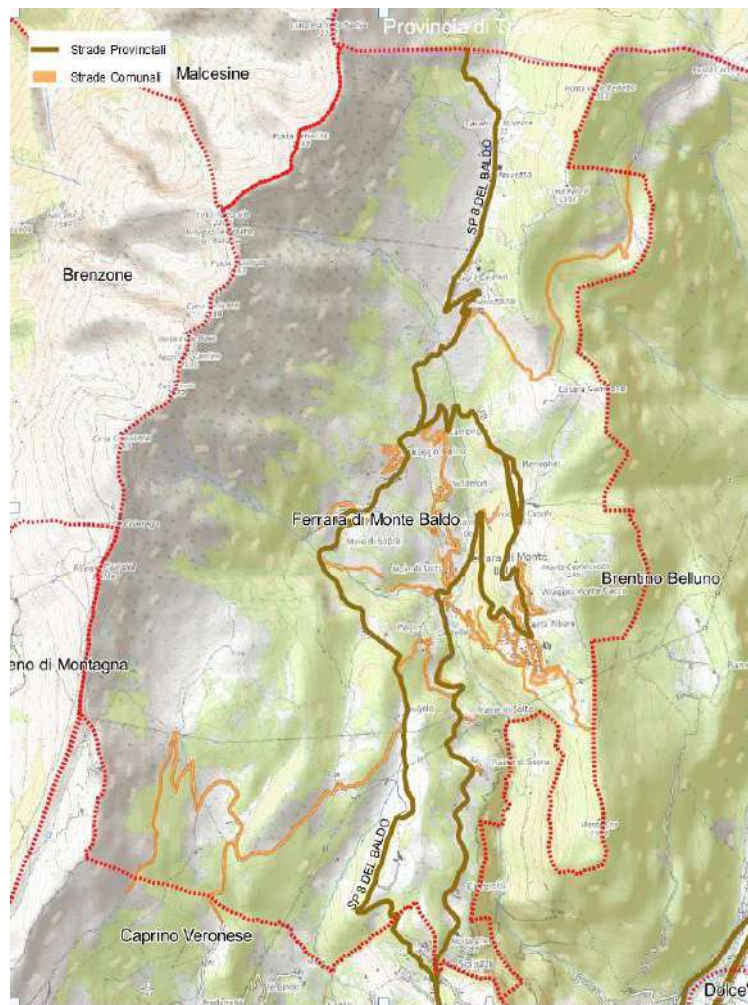
- interquartierale che risente della doppia presenza stagionale di residenti e turisti.

Il sistema infrastrutturale viabilistico poggia su un'unica arteria principale con orientamento nord-sud: la Provinciale, che attraversa completamente il territorio collinare e collega il casello di Affi dell'autostrada del Brennero (A 22) con le propaggini più alte della montagna Veronese fino ad entrare nel territorio Trentino.

Per quanto riguarda la viabilità di quartiere, la situazione, anche se in scala diversa, è ugualmente problematica in quanto sottodimensionata e strutturalmente non protetto per i pedoni, e spesso a fondo cieco.

Per l'intero territorio comunale assumono particolare rilievo le problematiche legate alla viabilità provinciale e comunale, nonché quelle legate ai raccordi fra le varie categorie di infrastrutture:

- il livello di traffico veicolare dovuto al turismo “mordi e fuggi” comporta dei problemi in particolari situazioni che meritano il potenziamento di spazi a sosta e parcheggi;
- inefficienza del sistema viabilistico a livello urbano che necessita di interventi di gerarchizzazione dei percorsi e qualificazione dei tracciati, con uno studio approfondito per i centri storici;
- mancanza di percorsi per la mobilità slow di visitazione in situazione protetta anche per le categorie più fragili;



*Sistema della Viabilità*

## GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PAT

---

La formazione del PAT dovrà basarsi su dei concetti forti legati ai sistemi analizzati, che attraverso il percorso di condivisione, andranno a costruire il “PIANO”. La redazione del PAT diventa un’opportunità per:

- dotarsi di uno strumento strategico condiviso di disciplina e governo del territorio;
- disegnare un’efficace strategia di sviluppo del Comune di Ferrara di Monte Baldo, anche attraverso possibili sinergie d’azione con altri Enti ed associazioni pubbliche e private presenti sul territorio, e ottenere ricadute positive del piano anche esterne allo specifico ambito tecnico dell’urbanistica;
- valorizzare l’identità territoriale rappresentata dal patrimonio culturale locale;
- utilizzare gli incipit progettuali provenienti da strumenti sovraordinati per portare lo sviluppo del Comune a rispondere alle esigenze locali partendo da una scala più ampia.

Il nuovo modello di piano sarà lo strumento più adeguato per affrontare e rivedere i temi della qualità ambientale, degli spazi urbani e degli spazi aperti, in una chiave, ormai irrinunciabile, di sostenibilità delle scelte e di bilanciamento generale delle risorse consumate/prodotte.

Il PAT del Comune di Ferrara di Monte Baldo si svilupperà secondo un processo di elaborazione trasparente, aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, pubblicizzando le diverse fasi e sarà affiancato nell’intero processo di formazione dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Queste iniziative costituiranno occasione di riconoscimento delle identità locali delle singole comunità e di corrispondenza fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, nonché sede privilegiata per far emergere punti d'osservazione diversi da quelli usuali e costruire un processo decisionale allargato.

Sarà fondato sulla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, sulla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali, da inserire in un processo di complessiva riqualificazione degli insediamenti, qualificazione della rete viaria e miglioramento dei servizi.

Dovrà quindi affrontare i problemi urbanistici riportando la realtà locale, nella quale le esigenze della popolazione residente si compenetrano con la necessità di formulare un'offerta turistica adeguata, e perseguire una gestione compatibile delle attrattive che il territorio montano offre.

I contenuti del PAT sono determinati dall'art. 13 della L.R. n. 11/2004:

*1. Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:*

*a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;*

*b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;*

c) *individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*

d) *recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;*

e) *individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;*

f) *determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;*

g) *detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all' articolo 22;*

h) *detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;*

i) *assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all' articolo 31;*

j) *individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle*

*stesse assimilate;*

*k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*

*l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;*

*m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;*

*n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;*

*o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);*

*p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;*

*q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;*

*r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori;*

*r bis) indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo.*

Gli OBIETTIVI da raggiungere con le azioni che il PAT introduce sono da considerarsi ovviamente trasversali e difficilmente "classificabili" in categorie e sistemi predeterminati:

- valorizzazione degli elementi cardine del paesaggio con la creazione di una rete razionale di godibilità delle bellezze naturali e del paesaggio, attraverso l'individuazione di elementi quali i geositi, i point-view, i siti a rischio archeologico, oltre ai monumenti botanici e dei Grandi alberi che dovranno essere dotati di normativa tendente alla loro tutela e

rivalorizzazione;

- individuazione del Paesaggio delle Grandi Battaglie nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 8-9-10-90-95-96 delle NTA del PTCP;
- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola e silvo – pastorale e promuovere un'agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili, indicazione sulle modalità di modellazione dei suoli;
- individuare le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e gli interventi di miglioramento idraulico e di riequilibrio ambientale da realizzare con definizione di prescrizioni progettuali per la regolazione delle acque superficiali in modo da minimizzare le conseguenze di fenomeni metereologici a carattere eccezionale;
- coordinarsi con lo Studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e definire le azioni da mettere in atto per ridurre il rischio sismico degli insediamenti civili;
- coordinarsi con il Piano Comunale di Protezione Civile per individuare le zone maggiormente sicure da utilizzare in caso di eventi calamitosi (allestimento di tendopoli, punti di raccolta risorse e soccorsi, elisuperfici ecc)
- definire per gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia le opere e mitigazioni da attuare per una corretta gestione delle acque meteoriche e di ruscellamento che contribuirà alla stabilità dei versanti e con un'attenzione al contenimento dei fenomeni franosi;
- analizzare il tessuto costruito e gli episodi isolati per salvaguardare e valorizzare il patrimonio esistente attraverso una specifica disciplina in



riferimento a quanto previsto dall'art. 40, comma 3, della L.R. n. 11/2004 per i Centri Storici e Beni Culturali:

- *a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;*
- *b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;*
- *c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI).*
- promuovere la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati non più funzionali all'attività agricola o di quelli abbandonati favorendo le destinazioni residenziali o turistico – recettive anche con la formula dell'Albergo Diffuso;
- favorire il recupero delle malghe e dei baiti con funzioni di offerta turistica e di ospitalità diffusa prevedendo punti di somministrazione alimenti e di vendita di prodotti del territorio per la conoscenza dei valori dell'ambiente, dell'agricoltura e dell'organizzazione del lavoro agricolo, delle tecniche di trasformazione dei prodotti e della scoperta dei sapori genuini;
- incentivazione di un turismo di immersione rurale attraverso la realizzazione di centri di aggregazione giovanile e legati alle discipline sportive e per il tempo libero, anche inserendoli in circuiti specializzati per facilitare una fruizione integrata dell'ambiente;
- tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità biologiche, naturali, paesaggistiche, storiche

ed ambientali con direttive di miglioramento delle aree boscate presenti;

- attenzione alla funzionalità ecologica dei suoli e tutela delle aree fragili, in particolare andando a tutelare i corsi d'acqua e attraverso il recepimento della Rete Ecologica Provinciale e Regionale;
- tutela degli habitat e delle specie della flora e della fauna presenti nel territorio comunale ed elencati nei formulari standard dei siti Natura 2000; tutela degli equilibri ecologici e della biodiversità, individuando gli ambiti di interesse naturalistico per favorire le connessioni della rete ecologica laddove sia ostacolata da barriere infrastrutturali, in particolare lungo la direttrice nord-sud;
- verificare e migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione con l'individuazione della possibilità di densificare il tessuto urbano ma anche prevedendo completamenti e ricuciture dei margini di bordo;
- verifica delle aree di espansione previste e degli strumenti attuativi in essere alla luce della L.R. n. 14/2017 e determinare la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;
- adeguamento della normativa con l'obiettivo di spingere la progettazione verso un'architettura sostenibile che si ispiri ai nuovi principi costruttivi anche con l'utilizzo di fonti rinnovabili per il suo fabbisogno e i materiali eco-compatibili pur nel rispetto del paesaggio;

- sostenere per quanto di competenza del PAT le attività locali di commercio al dettaglio, in particolare rivitalizzando quelle collocate nei centri storici minori, favorendone lo sviluppo anche mediante sinergie con siti esterni di distribuzione e di approvvigionamento dei prodotti;
- per l'ospitalità si recepirà la disciplina di settore con l'obiettivo di incentivare gli interventi al fine di potenziare la rete turistica esistente con l'ammodernamento del patrimonio esistente nel rispetto delle caratteristiche tipiche dei luoghi e comunque della normativa vigente;
- si procederà con la verifica dello stato di attuazione del PRG per quanto riguarda il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche e impianti sportivi considerando la possibilità di individuare nuove opportunità ad integrazione dell'offerta turistica;
- incentivare la possibilità di accesso al mercato immobiliare da parte dei cittadini al fine di limitare l'emorragia verso altri territori dovuta in particolare ad un sistema immobiliare falsato dal sistema turistico mediante discipline che favoriscano il recupero e la rigenerazione del tessuto edilizio;
- verifica dell'armatura viaria sovracomunale di livello provinciale e riorganizzazione degli spazi urbani lungo le strade all'interno dei centri abitati e definire le direttive per il P.I. al fine di organizzare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza e di qualità;
- individuazione della Rete cicloturistica esistente e individuata dai piani sovraordinati, organizzandola in un sistema integrato di percorsi fruibili per un turismo di percorrenza slow. Si valuterà la possibilità di individuare aree per la sosta dei veicoli, aree per sosta camper e aree

per glamping. Inoltre, la previsione di infopoint in prossimità di nuclei abitati o storici con il duplice obiettivo di creare dei “punti di partenza” oltre che dotare le contrade di servizi e fornire elementi per la conoscenza del territorio e per la sua promozione;

- individuazione delle vie panoramiche e dei point-view per la creazione di: coni visuali di interesse paesaggistico, coni visuali su situazioni di paesaggio negativo, punti dominanti panoramici e punti di controllo della percezione del paesaggio;
- negli anni il territorio ha saputo dotarsi di servizi ed elementi legati ad una ospitalità di fede con un'attenzione verso le persone con disabilità, grazie all'Istituto Fortunata Gresner e all'Hotel Stella Alpina e alla realizzazione di sentieri accessibili per tutti. Nel confermare una particolare sensibilità verso l'accoglienza delle persone con speciali necessità si intende potenziare questo tipo di realtà e anche con nuove iniziative legate all'ospitalità oltre che prevedere una loro riconversione alla luce delle mutate esigenze e richieste del mondo del turismo;
- recepimento del PRN e dei suoi obiettivi e nel rispetto dell'art. 87 e segg delle NT\_PTCP, saranno recepiti gli ambiti sciistici e ludico sportivi, con valorizzazione delle strutture esistenti e individuazione delle infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità delle stesse, quali parcheggi, attività di ristorazione e rifocillo con nuove previsioni e miglioramento delle esistenti, connessioni con i vari sistemi di mobilità e di interscambio; completare la proposta per la visitazione del territorio attraverso l'individuazione di impianti di risalita a fune verificandone la localizzazione e la loro migliore collocazione;
- ristrutturazione e potenziamento di un modello turistico che sviluppi una

serie di livelli di attrazione: dall'ambito della Cultura attraverso la connessione tra Osservatorio Astronomico, Orto Botanico e Villa Candelpergher; all'ambito della Memoria attraverso la visita delle Trincee e del Sacrario; all'ambito della Neve e del Ghiaccio in località Novezza e lungo la Valfredda; all'ambito dell'Acqua con Il laghetto e il torrente e all'ambito Rurale con un percorso di visita delle malghe ed il loro recupero ai fini turistici.