



**PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA**  
**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ**  
**DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Il sottoscritto DANIEL MANTOVANI nato a CASTELMASSA prov. RO il 10/11/1970 e residente in CASELLE via ROMA 57 nel Comune di SOMMACAMPAGNA prov. VR cap 37066 tel. 3487153963 email DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT in qualità di PROFESSIONISTA TECNICO INCARICATO DELLA VERIFICA DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AI SENSI DELLA DGRV N. 1400/2017 del Piano – Progetto – Intervento denominato “PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

**DICHIARA**

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n. 1400 del 29/08/2017 ULTIMO PARAGRAFO (ART. 6-3 DELLA DIRETTIVA 92/43/CEE) IN QUANTO NON RISULTANO POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI NEGATIVI SUI SITI DELLA RETE NATURA 2000”.

Alla presente si allega la relazione tecnica di definizione della rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza per l'intervento di cui all'oggetto.

23/03/2018

II DICHIARANTE

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
V E R O N A

Daniel Mantovani  
n. 1436  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

**Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia. Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii. Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

23/03/2018

II DICHIARANTE



**Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196**

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione. I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

Il Titolare del trattamento è: Comune di San Zeno di Montagna, con sede in Contrada Cà Montagna, 11 37010 San Zeno di Montagna (VR) - Italia

Il Responsabile del trattamento è: Maurizio Castellani, Sindaco, con sede in Contrada Cà Montagna, 11 37010 San Zeno di Montagna (VR) - Italia

Le competono tutti i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone ~~gli estremi~~, la cancellazione o il blocco.

23/03/2018

II DICHIARANTE





**Definizione della rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza della proposta di variante n.2 al Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna (VR).**



## Sommario

Introduzione.....	3
1 Oggetto di verifica: Proposta di variante n. 2 al Piano degli Interventi.....	7
2 Collocazione territoriale.....	11
3 Obiettivi e contenuti tecnico-amministrativi del progetto di variante in esame.....	14
4 Analisi e verifica della rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza (D.G.R.V. n. 1400/17).....	28
5 Conclusioni.....	39

## Introduzione

Secondo quanto espresso al paragrafo 3 dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee la valutazione dell'incidenza è necessaria per "... qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione ..." dei siti della rete Natura 2000 "... ma che possa avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti ...", tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti.

L'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii. (attuativo della sopracitata direttiva 92/43/CEE) stabilisce che ogni piano, progetto o intervento, per il quale sia possibile una incidenza significativa negativa sui siti di rete Natura 2000, debba essere sottoposto a procedura di valutazione di incidenza al fine di individuare e valutare gli effetti degli interventi sui siti, tenuto conto degli obiettivi di conservazione stabiliti per ciascun sito. I siti rispetto ai quali va effettuata la valutazione degli effetti sono i proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC), i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), che costituiscono la rete Natura 2000.

Regione Veneto è intervenuta più volte a definire e disciplinare i compiti affidati alla sua competenza, in attuazione di quanto previsto dal decreto nazionale, da ultimo con la deliberazione di Giunta regionale n. 1400 del 29.08.2017, con la quale è stata approvata la nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative", che sostituisce la precedente versione approvata con DGRV n. 2299/2014.

Nell'allegato A della DGRV n. 1440/2017 si specifica che l'obbligo di effettuare la procedura per la valutazione di incidenza riguarda tutti i piani, i progetti e gli interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000: al paragrafo 2.2 viene definito un elenco di piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la valutazione di incidenza.

In particolare si precisa che la valutazione di incidenza non è necessaria, oltre che nei casi per i quali ricorrono le seguenti condizioni:

- α) piani, progetti, interventi connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000 e previsti dai Piani di Gestione;
- β) piani, progetti, interventi la cui valutazione di incidenza è ricompresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione di settore o di progetti e interventi in precedenza già autorizzati;

anche nei casi qui di seguito elencati:

1. progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
2. modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;
3. modifiche allo strumento urbanistico in attuazione della cosiddetta "Variante Verde", ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. "7 – Varianti verdi" della L.R. 04/2015, per la riclassificazione di aree edificabili;
4. rinnovo di autorizzazioni e concessioni rilasciate per progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza;
5. rinnovo di autorizzazioni e concessioni, che non comportino modifiche sostanziali, di opere realizzate prima del 24 ottobre 1997, data di entrata in vigore del DPR n. 357/1997;

6. progetti e interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, anche con modifica della destinazione d'uso, purché non comportino aumento di superficie occupata al suolo o di volumetria;
7. piani, progetti, interventi finalizzati all'individuazione e abbattimento delle barriere architettoniche su edifici e strutture esistenti, senza aumento di superficie occupata al suolo;
8. piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
9. interventi di manutenzione ordinaria del verde pubblico e privato e delle alberature stradali, con esclusione degli interventi su contesti di parchi o boschi naturali o su altri elementi naturali autoctoni o storici;
10. progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
11. programmi e progetti di ricerca o monitoraggio su habitat e specie di interesse comunitario effettuati senza l'uso di mezzi o veicoli motorizzati all'interno degli habitat terrestri, senza mezzi invasivi o che prevedano l'uccisione di esemplari e, per quanto riguarda le specie, previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
12. piani e programmi finanziari che non prevedono la precisa e puntuale localizzazione territoriale delle misure e delle azioni, fermo restando che la procedura si applica a tutti i piani, progetti e interventi che da tali programmi derivino;
13. installazione di impianti fotovoltaici o solari termici aderenti o integrati e localizzati sugli edifici esistenti o loro pertinenze, in assenza di nuova occupazione di suolo;
14. interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, in assenza di nuova occupazione di suolo;
15. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica o termica esclusivamente da fonti rinnovabili in edifici o aree di pertinenza degli stessi;
16. pratiche agricole e colturali ricorrenti su aree già coltivate, orti, vigneti e frutteti esistenti, purché non comportino l'eliminazione o la modificazione di elementi naturali e seminaturali eventualmente presenti in loco, quali siepi, boschetti, arbusteti, prati, pascoli, maceri, zone umide, ecc., né aumenti delle superfici precedentemente già interessate dalle succitate pratiche agricole e colturali;
17. miglioramento e ripristino dei prati o dei prati-pascolo mediante il taglio delle piante infestanti e di quelle arboree ed arbustive di crescita spontanea, costituenti formazione vegetale non ancora classificabile come "bosco", effettuato al di fuori del periodo riproduttivo delle specie presenti nell'area;
18. interventi di manutenzione ordinaria delle infrastrutture viarie o ferroviarie, delle reti infrastrutturali di tipo lineare (acquedotti, fognature, ecc.), delle infrastrutture lineari energetiche (linee elettriche, gasdotti, oleodotti, ecc.), degli impianti di telefonia fissa e mobile, nonché degli impianti per l'emittenza radiotelevisiva, a condizione che non comportino modifiche significative di tracciato o di ubicazione, che non interessino habitat o habitat di

specie, che non necessitino per la loro esecuzione dell'apertura di nuove piste, strade e sentieri e che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi quali scavi e sbancamenti;

19. interventi di manutenzione degli alvei, delle opere idrauliche in alveo, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque;
20. interventi di difesa del suolo, dichiarati di somma urgenza o di pronto intervento e quelli di protezione civile, dichiarati indifferibili e urgenti ai sensi della normativa vigente;
21. opere di scavo e reinterro limitatamente all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee poste esclusivamente e limitatamente in corrispondenza della viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro e senza l'occupazione di suolo naturale al di fuori di tale viabilità esistente e che non interessino habitat o habitat di specie;
22. manifestazioni podistiche e ciclistiche e altre manifestazioni sportive, purché con l'utilizzo esclusivamente di strade o piste o aree attrezzate esistenti;
23. piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Per modifiche non sostanziali o non significative, di cui al precedente elenco puntato, debbono intendersi quelle modifiche che non comportano il cambiamento dell'area direttamente interessata dal piano, progetto o intervento, l'aumento dei consumi (energetici, idrici e di materie prime), l'attivazione di nuove fonti di emissioni (aeriformi, idriche, sonore, luminose, rifiuti), la determinazione di nuovi fattori di cui all'allegato B, già oggetto di valutazione, e quelle modifiche che costituiscono mera attuazione di prescrizioni impartite dall'autorità competente per la valutazione di incidenza e contenute nell'atto di autorizzazione.

Inoltre, ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., la valutazione di incidenza non si applica ai programmi i cui eventuali elaborati e strumenti normativi e cartografici non determinano effetti misurabili sul territorio, ricomprendendo in questi anche gli accordi di programma e i protocolli di intesa, fermo restando, invece, che la procedura per la valutazione di incidenza si applica a piani, progetti e interventi che da tali programmi derivano.

Nel caso in esame, ovvero la proposta di variante n. 2 al Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna (VR), è stata prodotta specifica dichiarazione, secondo il modello riportato nell'allegato E della D.G.R.V. n. 1440/2017, che quanto proposto non è soggetto alla procedura per la valutazione di incidenza, ed, in allegato, è stata redatta la presente relazione tecnica per definire la rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza di cui sopra.

## VERIFICA DELLA RISPONDENZA

### 1. Oggetto di verifica: Proposta di variante n. 2 al Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del P.A.T., contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di San Zeno di Montagna (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio, adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 22 in data 17.08.2012 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n. 11/2004, in data 28.02.2014, facendo proprie le conclusioni di cui alla Valutazione Tecnica Regionale n. 1 del 21.01.2014, così come ratificato dalla D.G.R.V. N. 345 del 25.03.2014. A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5bis.

In una prima fase è stato verificato che non vi fossero parti incompatibili divenute tali con l'approvazione del PAT. Successivamente l'amministrazione ha redatto la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, cogliendo le opportunità offerte con l'approvazione della L.R. n. 4/2015, dove l'art. 7 prevede la possibilità, su richiesta dei cittadini ed a seguito della verifica tecnico-urbanistica, di restituire all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati. Tale variante n. 1 al PI è stata quindi integrata nella presente proposta di Variante n. 2 al PI.

A seguito della pubblicazione di un bando, avvenuta nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2015, con proroga poi della scadenza al 20.01.2016, sono pervenute numerose richieste da parte degli aventi diritto che sono state sottoposte a specifica istruttoria tecnico-urbanistica ed, in taluni casi, ridefinite con i richiedenti, al fine di ottenere una formulazione finale tecnico-normativa oppure, per le richieste di maggiore complessità, la sottoscrizione di specifici accordi pubblico/privati che definiscono speciali zone di trasformazione territoriale.

Per quanto attiene alla zona agricola, si è provveduto in particolare a regolamentare gli interventi inerenti i fabbricati esistenti attraverso la redazione di specifiche schedature, le quali hanno suddiviso il patrimonio edilizio esistente in:

- Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo: in particolare sono state recepite le schedature vigenti (n. 1 e n. 2), integrandole con le richieste accolte dal presente Piano e soggette ad accordo pubblico-privato.
- Fabbricati esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricola: al fine di definire le modalità attuative degli interventi su fabbricati esistenti in zona agricola, ma non derivanti da fondi agricoli o aziende agricole, è stata predisposta specifica schedatura. In particolare si recepisce un fabbricato già individuato dal PRG vigente (E1/1 – ex scuola di Prada) e, su richiesta pervenuta, viene schedato l'ex albergo Miravalle.
- Ambiti di riordino insediativo dei fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico – architettonico. Il PRG vigente individua tutto il patrimonio storico collocato nel territorio agricolo, classificandolo secondo la LR n. 24/585 art. 10. Il PAT ha confermato tale indirizzo di valore, riconoscendone la valenza e la tutela. Il presente PI, conferma l'individuazione originale di tutto il patrimonio sparso e la sua configurazione normativa, prevedendo che nel caso in cui l'intervento richiesto dovesse discostarsi da quanto previsto dalle NTO, è necessaria la redazione di una specifica schedatura, finalizzata ad una corretta e completa valutazione dell'intervento stesso, a tutela del patrimonio storico-culturale.

La presente variante si pone anche l'obiettivo di iniziare il percorso di riqualificazione dei tessuti urbani storici, provvedendo in questa prima fase ad una verifica dei limiti dei centri storici previsti dal P.R.G./P.I.: in particolare sono state verificate e, in caso positivo, recepite specifiche informazioni provenienti da elaborati tecnici e documentali di maggior dettaglio relativi ai Centri Storici, che vengono quindi ad essere confermati attraverso il presente Piano. Si rimanda quindi ad un successivo e specifico "piano dei centri storici" che si occupi in modo puntuale delle possibilità di intervento negli ambiti di centro storico, limitandosi in questa sede ad una integrazione delle normative tecniche afferenti. La presente proposta di variante al P.I. affronta anche il tema dell'aggiornamento cartografico e del riallineamento e revisione di alcuni tematismi (zonizzazione, inserimento cartografico di varianti al PRG approvate in passato, classificazione di PUA approvati e/o completati, riallineamento dei confini comunali, ecc.), al fine di ottenere uno strumento urbanistico allineato sia sotto il profilo cartografico che per quanto attiene all'aggiornamento dei tematismi urbanistici che compongono il quadro conoscitivo.

Infine le Norme Tecniche Operative sono state predisposte secondo le seguenti linee di indirizzo:

- definizione della disciplina degli interventi all'interno delle aree di edificazione diffusa del P.A.T. riconoscendo loro la classificazione di Zone di completamento; a seguito dell'accoglimento di accordi sono previsti degli interventi puntuali di limitate estensioni tale da potersi configurare come finalizzati a rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo;
- riformulazione delle norme per il territorio agricolo secondo le linee del PAT e contemporaneamente sono stati classificati quegli ambiti territoriali agricoli la cui denominazione non corrispondeva alla classificazione di zona agricola;
- creazione del Repertorio Normativo, allegato alle NTO con definizione dei parametri edificatori e modalità di intervento;
- creazione del fascicolo Definizioni come allegato esterno alle NTO contenente le definizioni già previste nel P.R.G. e che saranno oggetto di una revisione successiva alla luce di quanto previsto con il Regolamento Edilizio Tipo.

L'apparato normativo finale è quindi costituito dalle Norme Tecniche Operative e dal Repertorio Normativo allegato, i quali costituiscono la disciplina di riferimento per tutte le azioni del P.I. sul territorio comunale, in coerenza con i vincoli, le prescrizioni e le direttive del P.A.T. e che introducono i nuovi ed importanti strumenti per la programmazione e la trasformazione, previsti dalla L.R. n. 11/2004, quali la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica.

Viene altresì definito e normato il territorio agricolo, andando a precisare le modalità di intervento e gli aspetti di tutela e di invariante a protezione del paesaggio, confermando le sottozone del P.R.G. e richiamando in particolar modo gli artt. 43 - 44 - 45 della L.R. n. 11/2004. Il Tessuto Urbano risultante viene pertanto definito come il complesso sistema formato da: Città Storica, Città Consolidata Residenziale, Strutture ricettive, servizi della Città Pubblica, Città della Trasformazione.

Con l'introduzione della possibilità di sottoscrivere Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, l'amministrazione attraverso un bando ha raccolto n. 61 domande, delle quali n. 10 hanno trovato riscontro nella precedente variante n. 1 al P.I. (Variante Verde).

Con la presente variante n. 2 si è giunti alla sottoscrizione di n. 18 Accordi P/P, di cui per n. 14 viene concessa l'edificazione residenziale, mentre i rimanenti n. 4 rispondono a specifiche esigenze di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti (Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo).

Il presente P.I. parte da una volumetria totale aggiuntiva del P.A.T. approvato pari a mc 44.640,00, ottenuta da un residuo di P.R.G. pari a mc 24.900 e di nuova previsione pari a mc 19.740. A questa capacità volumetrica viene aggiunta la volumetria recuperata attraverso la variante verde n. 1 al P.I. e pari a mc 7.152,28. La presente variante, inoltre, accoglie una proposta di modifica ai sensi della LR 4/2015 per ulteriori mc 2.403.

Il dimensionamento quantitativo ammonta pertanto complessivamente a mc 54.195,28.

Dal dimensionamento del P.I. risulta pertanto che la volumetria impegnata ai fini residenziali è la seguente:

- Volumetria confermata derivante dal residuo di P.R.G. mc 24.480;
- Volumetria assegnata dalla presente variante mc 10.595;
- Volumetria residua per i P.I. successivi mc 19.120,28.

Gli Accordi, proposti da privati sulla base di avvisi pubblici, concorrono a determinare un rilevante interesse pubblico a favore della comunità nella forma di opere previste dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche o di monetizzazione per la realizzazione delle stesse.

Le modeste dimensioni degli “accordi”, dovuti in parte al momento negativo del mercato edilizio, ha determinato una scelta nel “monetizzare” il beneficio pubblico attraverso il contributo di sostenibilità.

Le aree previste a destinazione produttiva per una superficie di mq 5.973,29 sono la conferma delle previsioni del previgente P.R.G.. Per il dimensionamento previsto a destinazione turistico/ricettiva non vi sono state istanze in tal senso e quindi si è provveduto esclusivamente ad un riordino normativo.

La Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) calcolata dal P.A.T. ammonta a mq 129.212,00 e il presente P.I. ne utilizza mq 20.462,57, pari al 15,80% dell'ammontare ammesso dal P.A.T. in quanto solo parte degli interventi previsti trasformano superfici oggi utilizzate per l'agricoltura.



## 2. Collocazione territoriale

Il Comune di San Zeno di Montagna si colloca nella parte nord occidentale della provincia di Verona sulle pendici occidentali del Monte Baldo, tra i 300 ed i 1.830 m s.l.m. con un'escursione altimetrica complessiva di 1.530 m. Si estende in direzione nord-est sud-ovest su una superficie di 28,27 km<sup>2</sup>. I confini naturali sono rappresentati a sud dall'anfiteatro formato dal Tesina e dai suoi affluenti sopra l'abitato di Pizzon, ad est dal Monte Belpo, dalla Valle dei Lumini e dalla linea delle creste di Naole, a nord dalla Val Vaccara ed ad ovest da una linea parallela alla sponda del lago che dai 600-500 m s.l.m. si abbassa fino ai 280 m tra la loc. Piana Luca e Crero.

Confina con a nord con il comune di Brenzone, a nord-est con il comune di Ferrara di Monte Baldo, ad est con il comune di Caprino Veronese, a sud con il comune di Costermano ed ad ovest con il comune di Torri del Benaco.

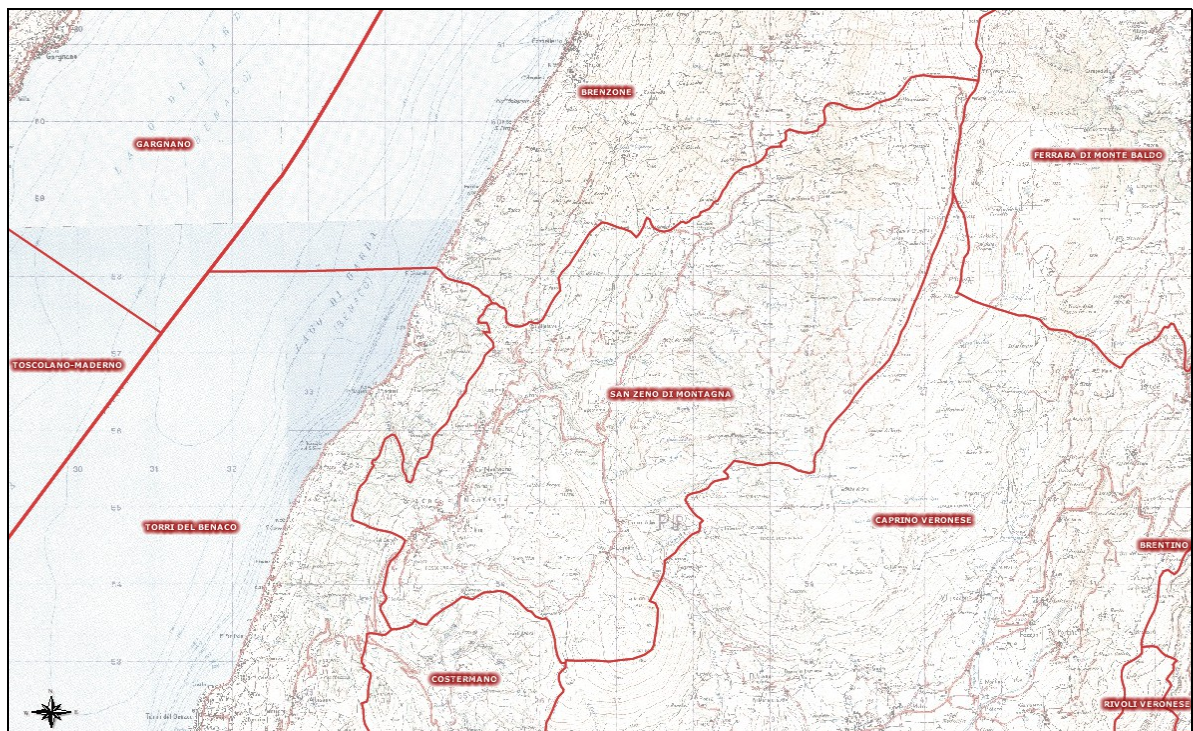
Il nucleo abitativo del capoluogo si compone di una serie di 13 contrade dislocate sul territorio comunale: San Zeno, Canevoi, Ca' Schena, Le Tese, Ca' Sartori, Capra, Ca' Montagna, Castello, Laguna, Villanova, La Ca', La Pora, Borno. Appartengono al territorio comunale di San Zeno di Montagna le frazioni di Lumini e di Prada.

Cartograficamente il territorio ricade:

- nei Fogli 1:50.000 n. 123 Verona Ovest e n. 101 Malcesine;
- nelle tavolette IGM 1:25.000 n. 48 I N.O. Caprino Veronese, n. 35 II S.E. Monte Baldo e n. 35 II S.O. Brenzone;
- nei fogli della C.T.R. 1:5.000: 101131 San Zeno di Montagna, 101144 Lumini, 101143 Rubiana, 101132 Castion, 101092 Pai, 101103 Palazzo Cervi, 101102 Bocchetta Naole, 101101 Passo del Camino, 101104 Castelletto di Brenzone.

Di seguito vengono riportati i principali dati sul territorio:

	San Zeno di Montagna (VR)
<b><i>Superficie (km<sup>2</sup>)</i></b>	28,25
<b><i>Altitudine media (m.s.l.m.)</i></b>	680
<b><i>Escursione altimetrica (m)</i></b>	1.625
<b><i>N° famiglie (2016)</i></b>	661
<b><i>Popolazione residente (2017)</i></b>	1.362
<b><i>Media componenti per famiglia (2016)</i></b>	2,05
<b><i>Densità di popolazione: ab/ kmq (2017)</i></b>	48,23



**Figura 1 - IGM 25:000 - Comune di San Zeno di Montagna**

La diversità di clima e di altitudine del territorio di San Zeno di Montagna comportano una grande varietà paesaggistica data per lo più dalle diverse fasce vegetazionali che si succedono dai 280 m s.l.m. alle creste baldensi. Grazie all'influenza climatica del lago infatti, in pochi km si passa da una paesaggio sub-mediterraneo con gli olivi ad un paesaggio tipicamente alpino con faggete, pinete e malghe. Il territorio in esame è da sempre stato interessato dalle attività agricole e pastorali che hanno plasmato e fortemente influenzato il paesaggio con muretti a secco, mulattiere, tratturi, insediamenti abitativi, stalle e malghe.

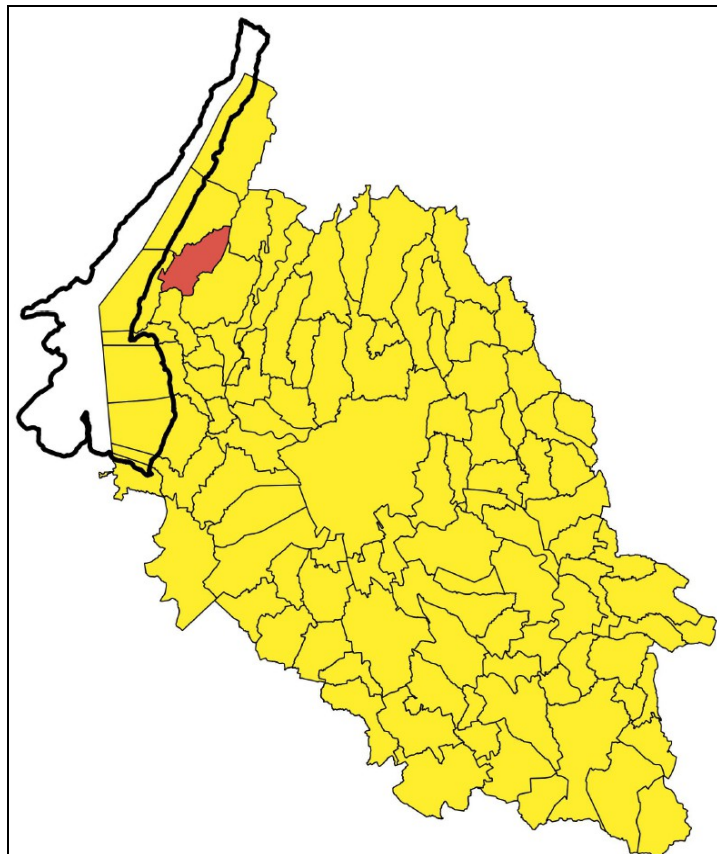


Figura 2 - Inquadramento geografico dell'ambito territoriale del P.I.

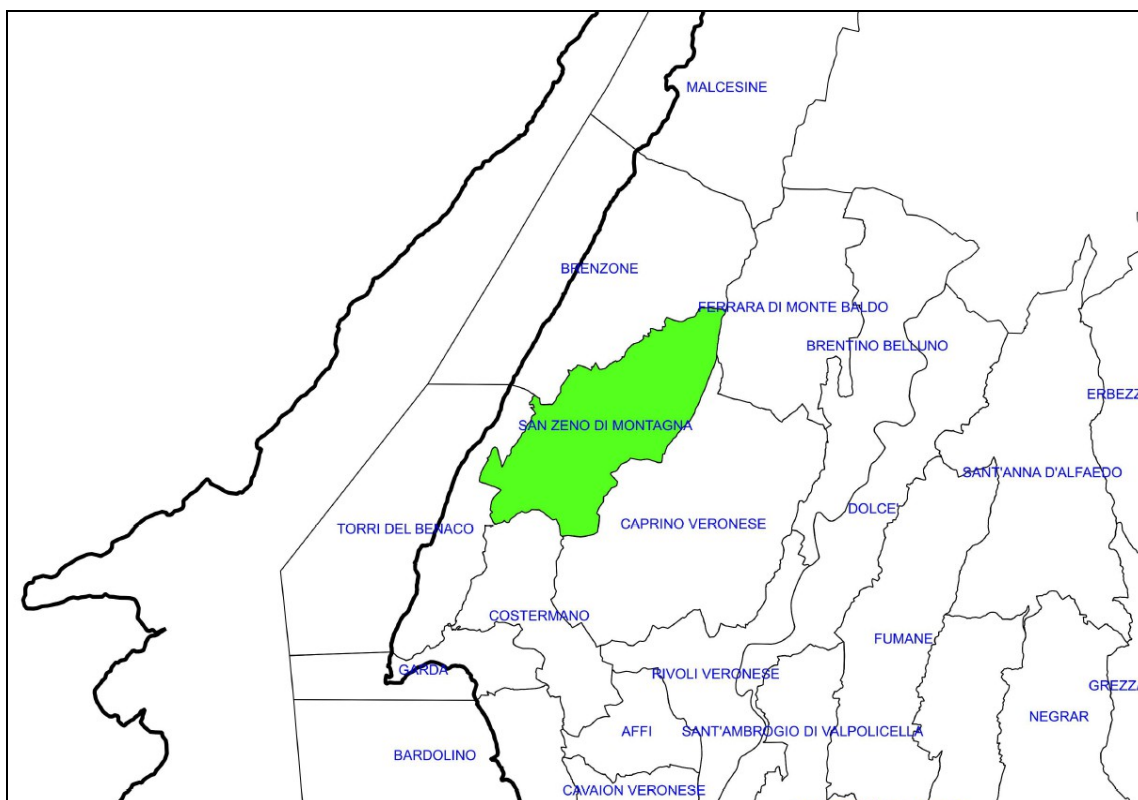


Figura 3 - Inquadramento confini amministrativi



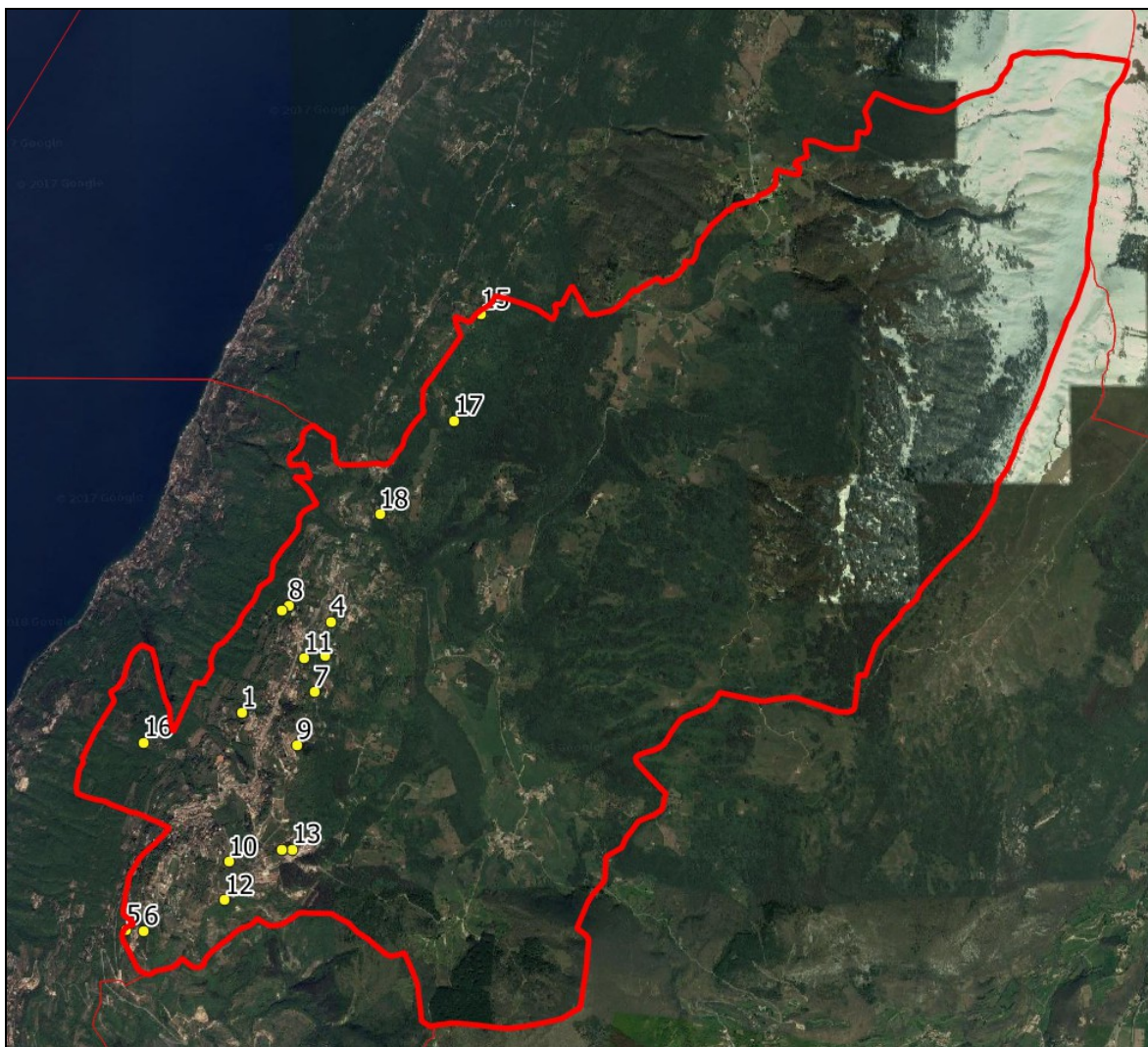
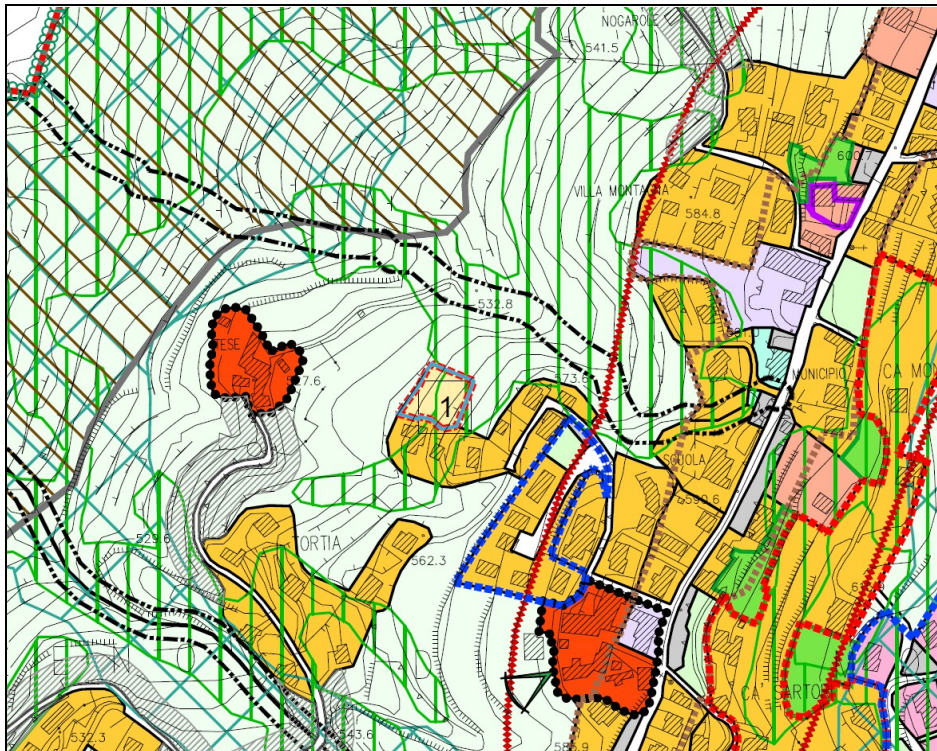


Figura 4 - Collocazione territoriale degli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato

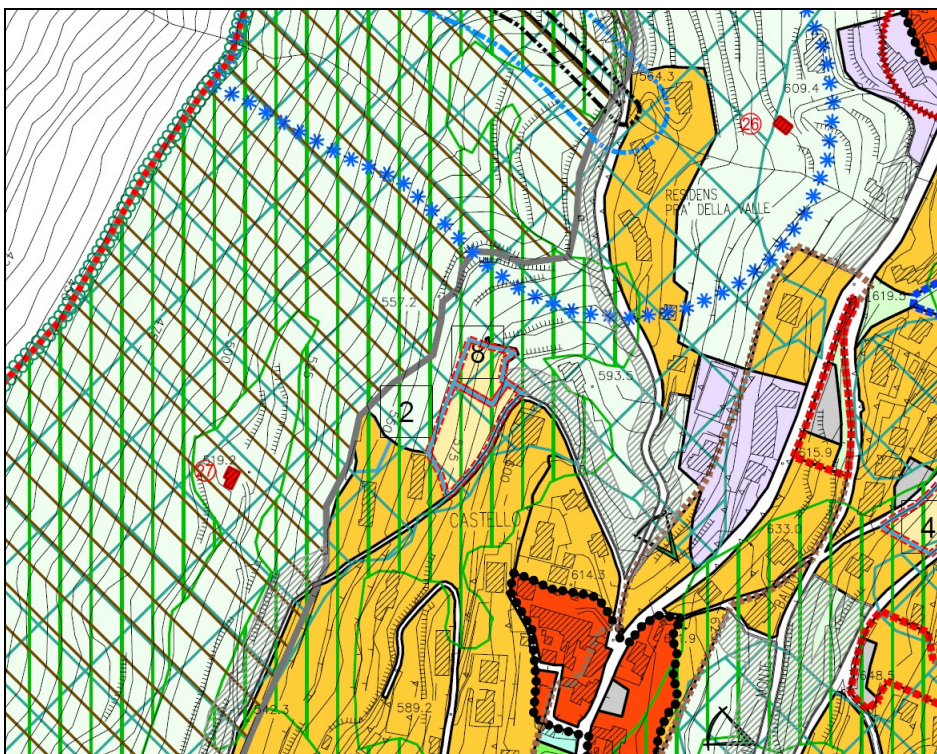
### 3. Obiettivi e contenuti tecnico-amministrativi del progetto di variante in esame

Di seguito si elencano le modifiche puntuali introdotte dalla presente variante, in seguito all'approvazione e sottoscrizione degli accordi pubblico-privati.



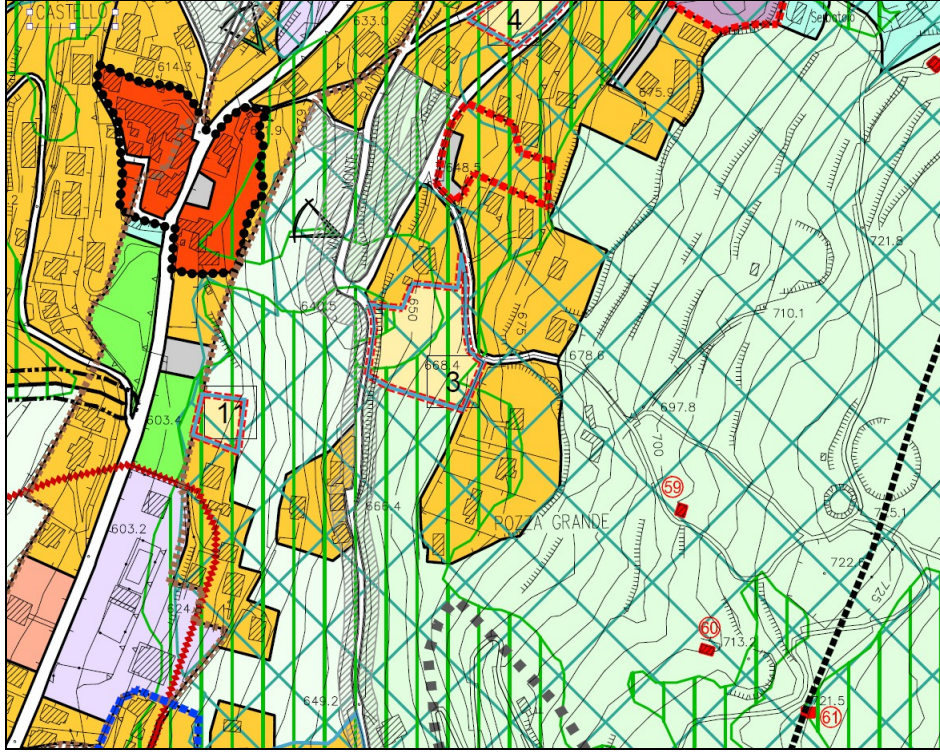


A ridosso dell'ambito consolidato viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 1.467,18 per una volumetria concessa di mc 1200. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



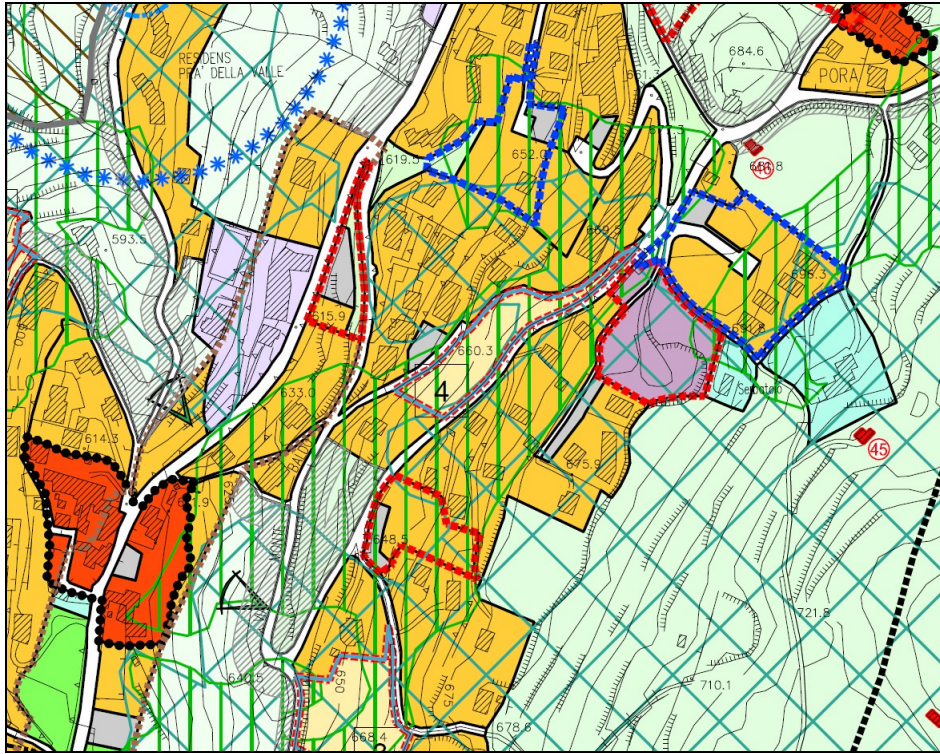
All'interno di un ambito consolidato che ha esaurito la propria capacità volumetrica viene concesso la realizzazione di un fabbricato pari a mc 470,00 riconoscendo una pertinenza di mq. 866,00. Con il medesimo accordo a ridosso dell'ambito consolidato viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 2600,20 per una volumetria concessa di mc 390,00. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



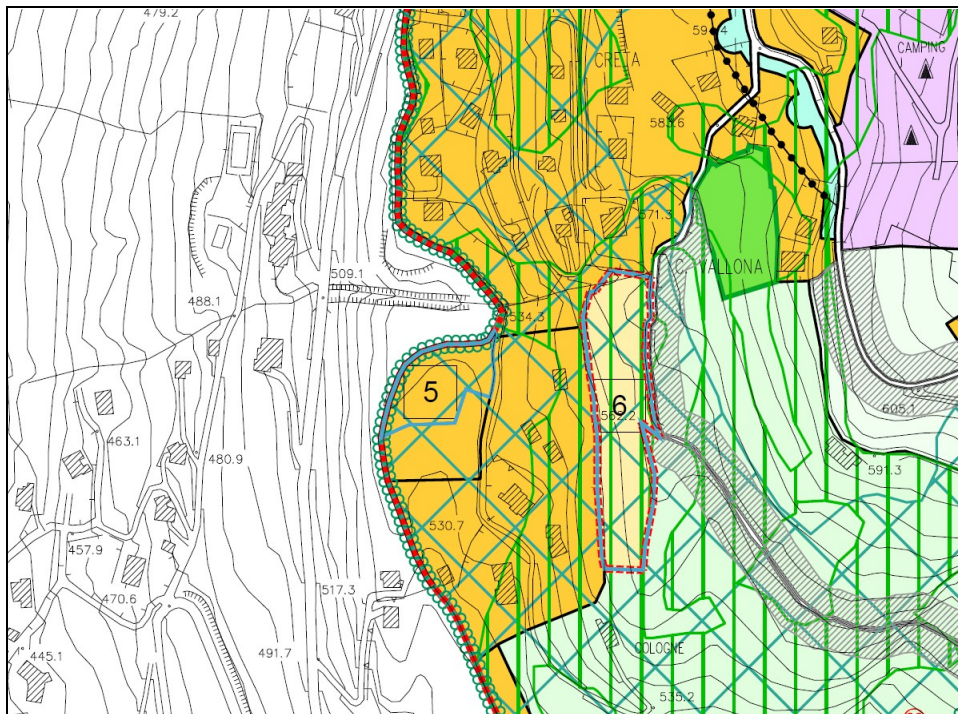


Per un'area già prevista dal PRG, oggi PI, come edificabile di espansione, data la presenza di un edificio esistente e l'impossibilità di accordo tra i diversi proprietari, a seguito della richiesta, si provvede a suddividere e riconfigurare l'area. Viene pertanto individuata come C1/110 l'area interessata dal fabbricato esistente e la sua pertinenza, mentre la parte rimanente, ampliata come da richiesta, viene classificata come C2/7, soggetta a Strumento Convenzionato. L'area C2/7 ha un ambito di mq 5.352,54 per una volumetria di mc 1.600, derivante da mc 400 già previsti dal PRG e mc 1200 concessi dal presente PI.



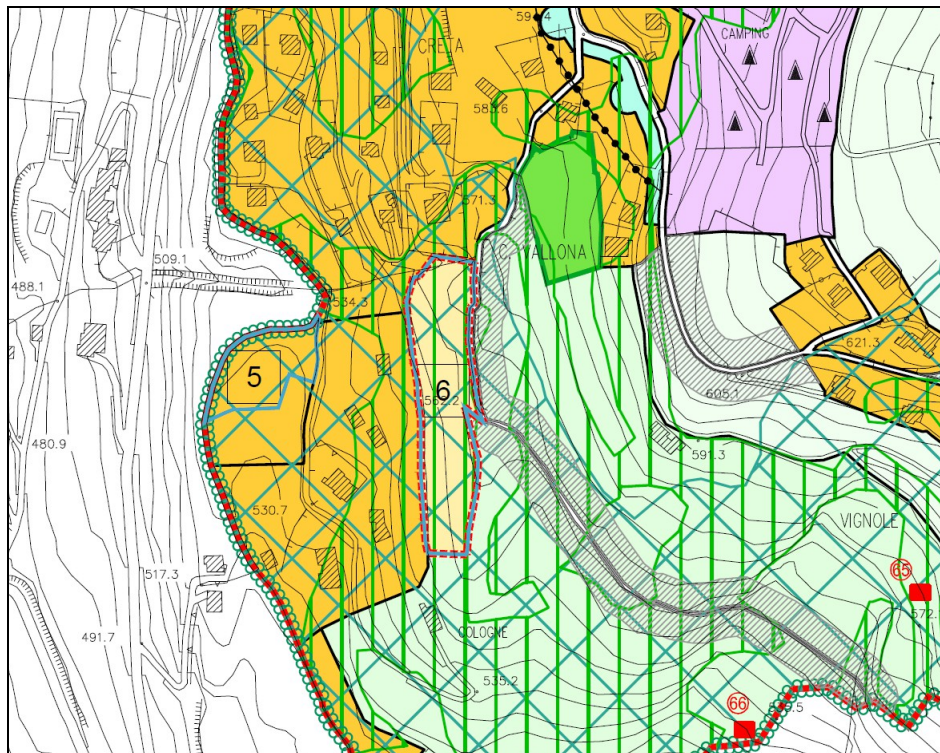


Per un ambito rimasto ineditato, ma circondato di aree di completamento viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 4.306,50 per una volumetria concessa di mc 2000,00. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



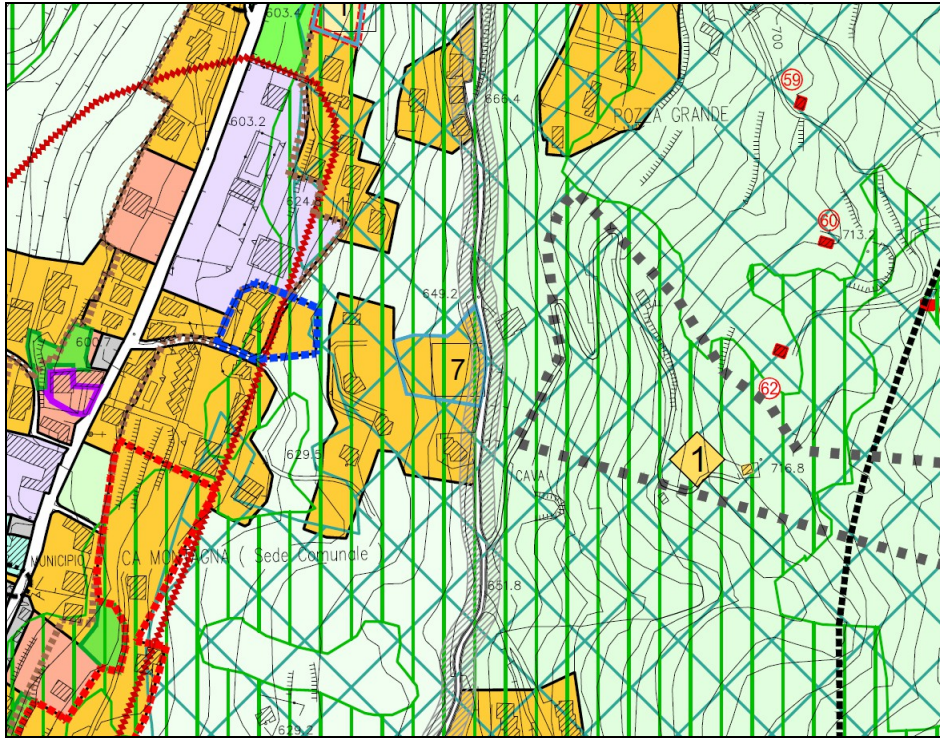
All'interno di una zona di completamento per la quale il PRG prevedeva la possibilità di costruire un edificio per mc. 600,00, vengono concessi ulteriori mc 300,00 per un totale di mc. 900,00.



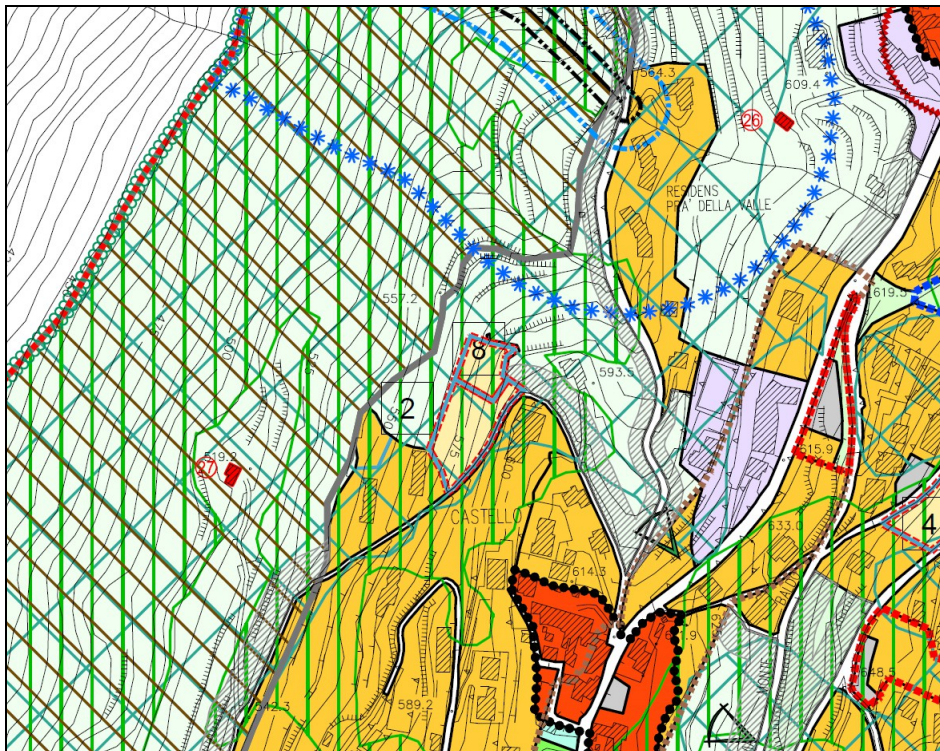


A ridosso dell'ambito consolidato viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 8433,00 per una volumetria totale concessa di mc 2000, derivante da mc 785 già previsti dal PRG e mc 1215 concessi dal presente PI.



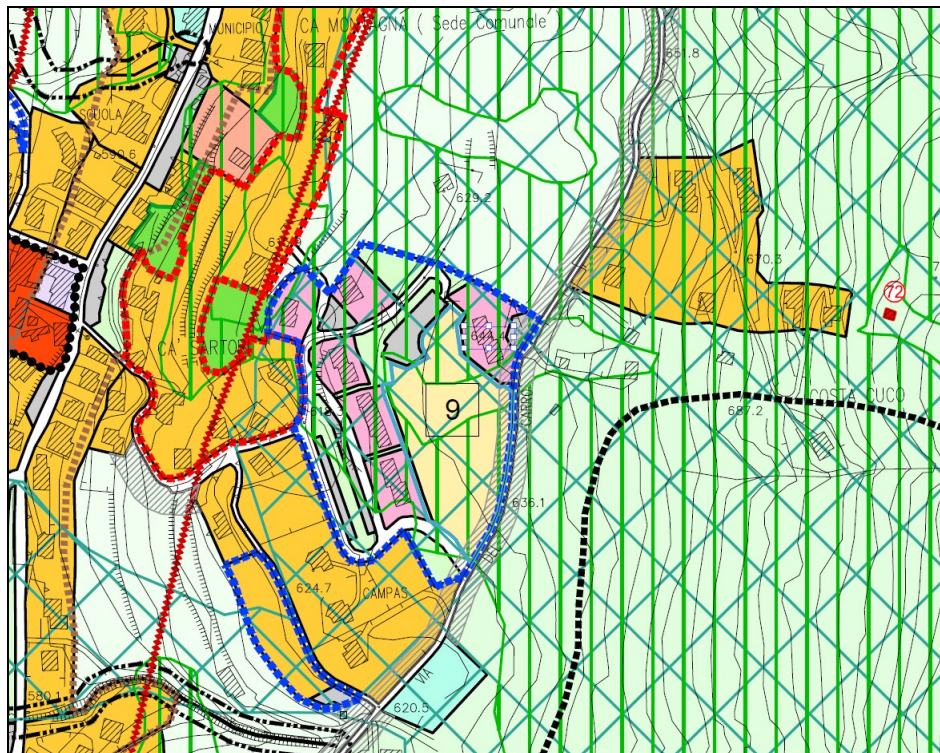


Viene ammessa la realizzazione di una volumetria residenziale su di un lotto individuato e riconosciuto da PAT come Edificazione diffusa. Il PI ha individuato come tessuto di completamento la parte a ridosso già edificata ed individuando un ambito di mq 3068,00 per una volumetria di mc 600.



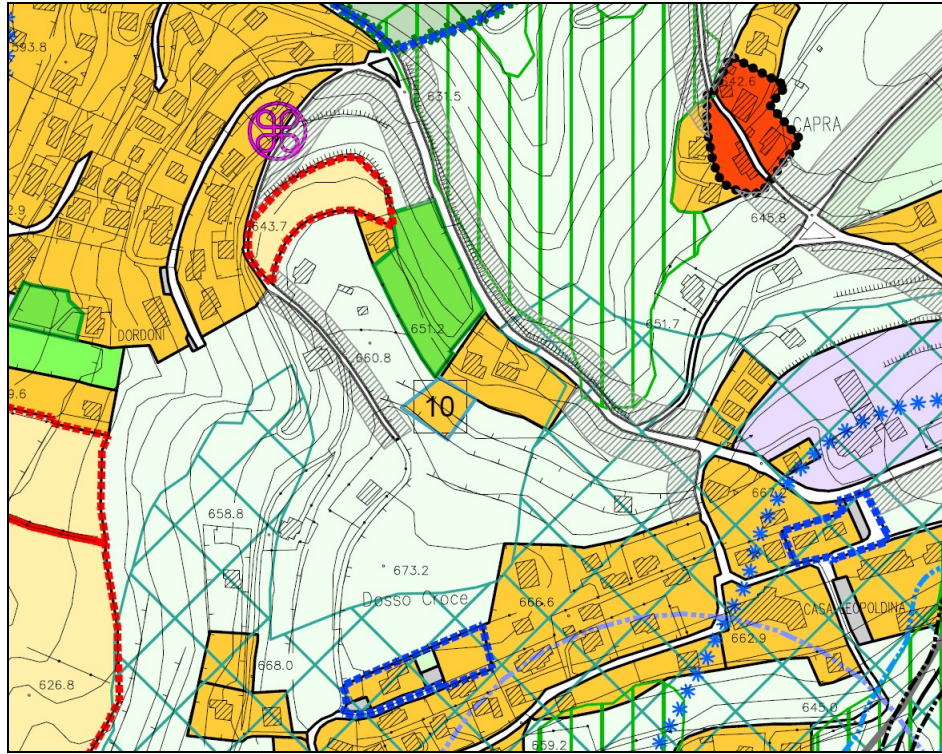
A ridosso dell'ambito consolidato viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 1.174,78 per una volumetria concessa di mc 600. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



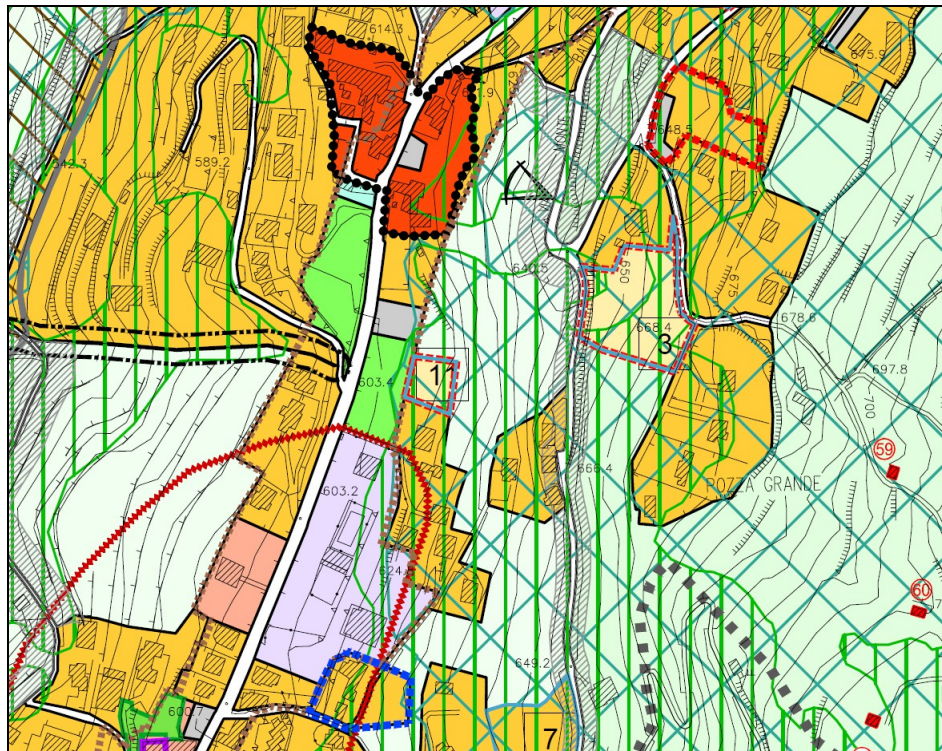


Si tratta di un ambito a destinazione ricettiva rimasto ineditato all'interno di un PUA con previsioni miste residenziali e turistico ricettive. Per tale ambito, la cui capacità edificatoria a destinazione turistica era pari a mc. 17.320,80, come ammesso dalle norme del PAT viene ammessa la trasformazione in residenziale per una volumetria pari a mc. 8.437. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



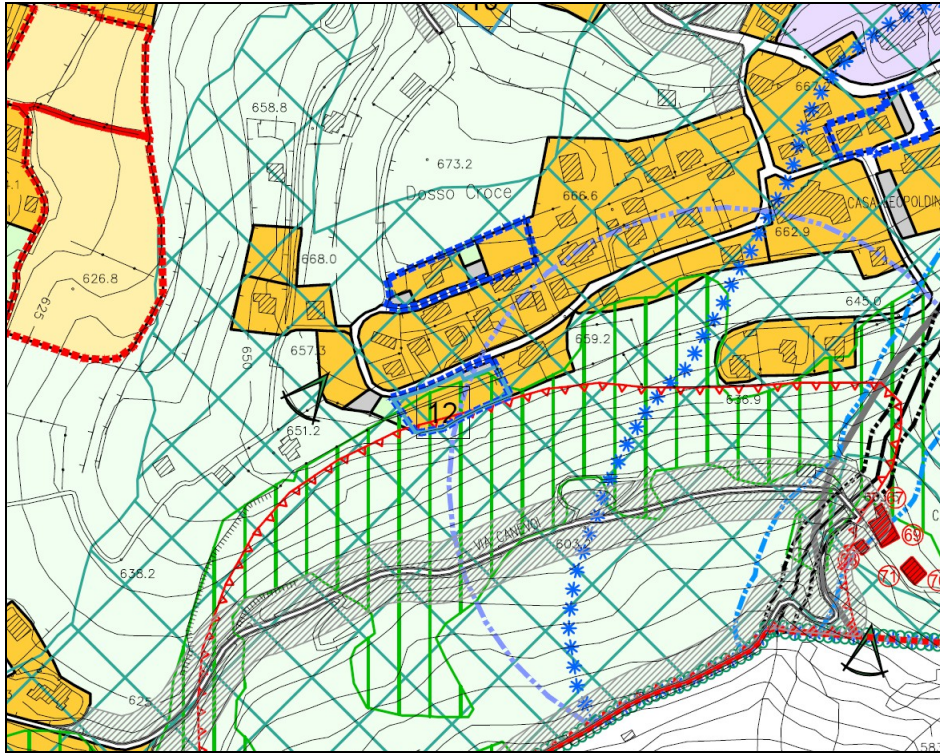


Viene ammessa la realizzazione di una volumetria residenziale su di un lotto individuato e riconosciuto da PAT come Edificazione diffusa. Il PI ha individuato come tessuto di completamento la parte a ridosso già edificata ed individuando un ambito di mq 1209 per una volumetria di mc 500.

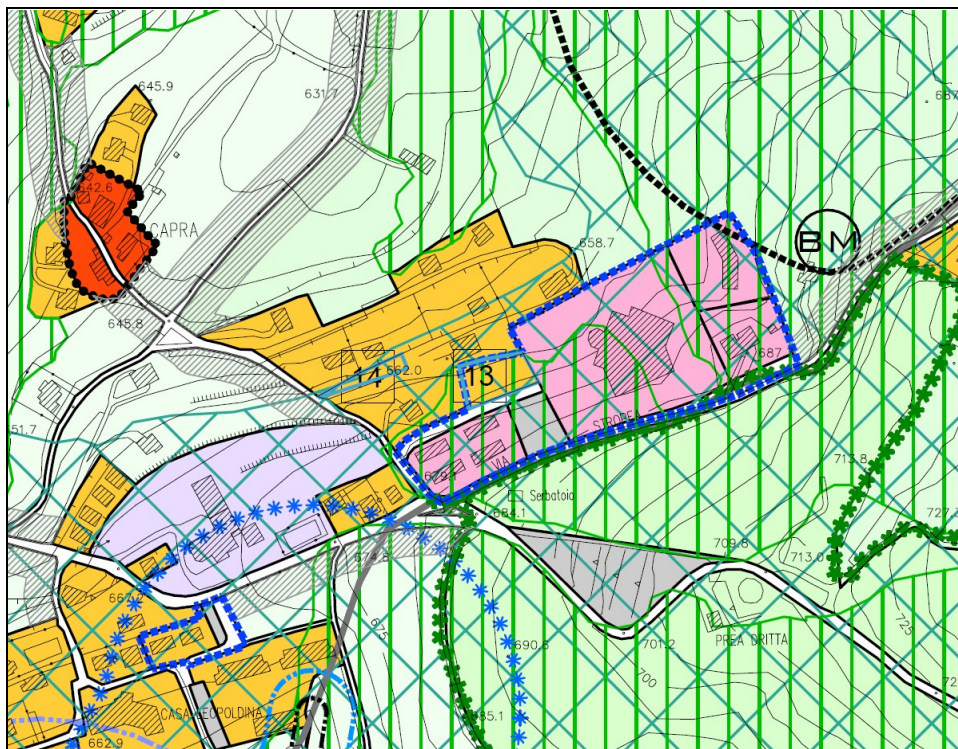


A ridosso dell'ambito consolidato viene ammessa la trasformazione di un'area di superficie pari a mq 1.111,40 per una volumetria concessa di mc 800. L'intervento sarà oggetto di strumento convenzionato.



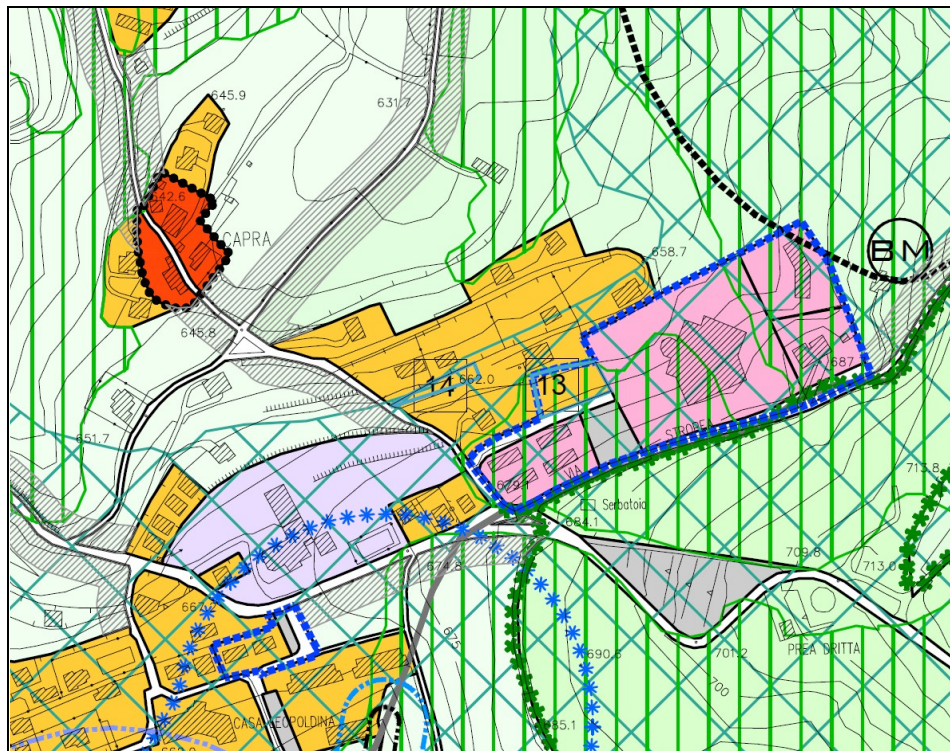


All'interno di una zona già prevista come edificabile dal PRG si ammette un aumento di volumetria per mc. 600 per un totale di mc. 1400.



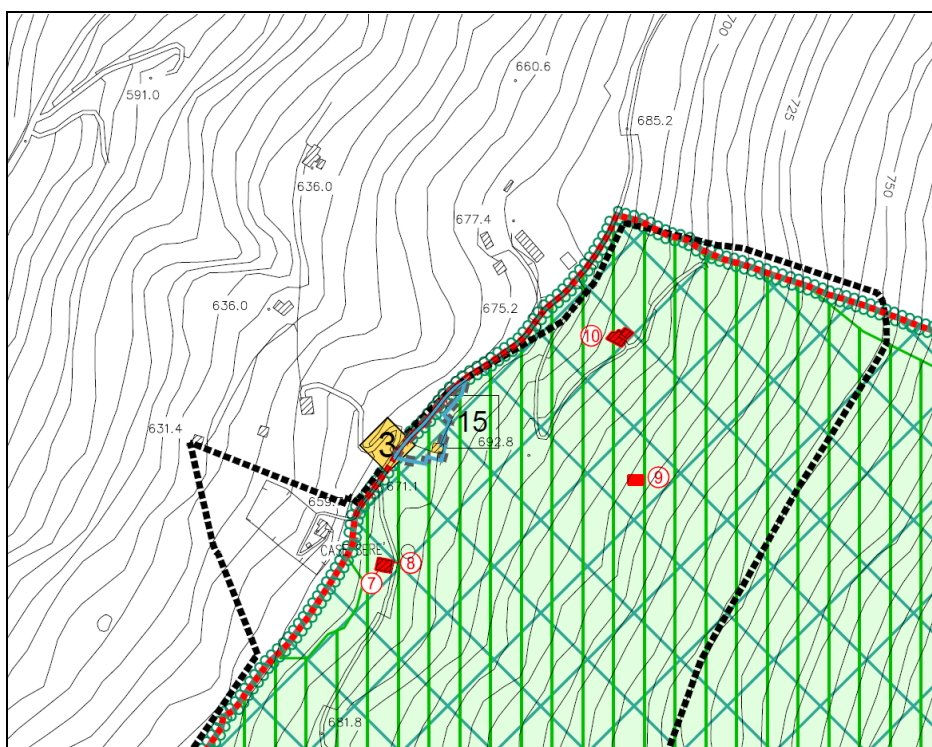
Si tratta di un lotto derivante da un PUA con una volumetria prevista di mc 949 con la destinazione parte residenziale e parte commerciale. Si ammette la trasformazione della parte commerciale in residenziale per mc. 612. La capacità volumetrica totale non varia.





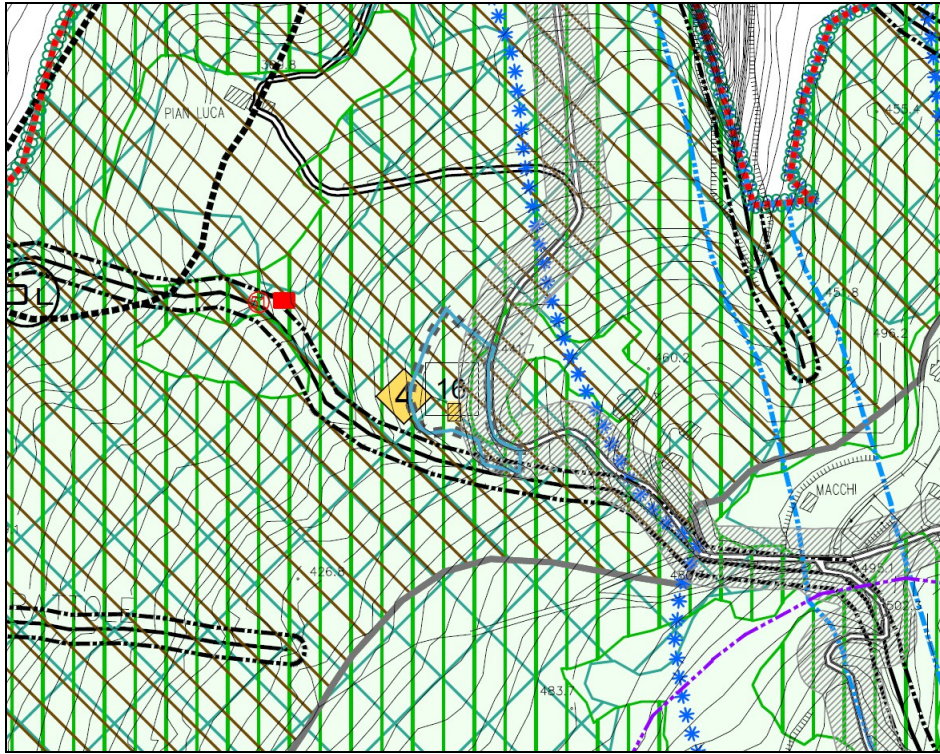
Viene ammessa la realizzazione di una volumetria residenziale su di un lotto individuato e riconosciuto da PAT come Edificazione diffusa. Il PI ha individuato come tessuto di completamento la parte a ridosso già edificata ed individuando un ambito di mq 480 per una volumetria di mc 250.

Accordo P/P n. 15 – ENFCF n. 3

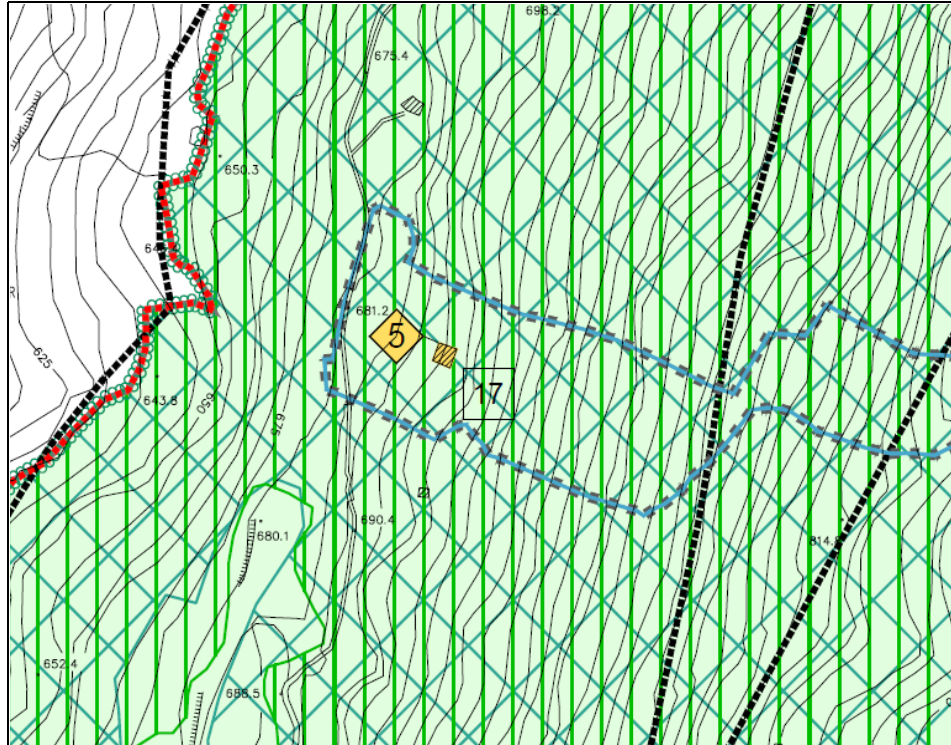


Viene concessa la modifica della destinazione d'uso in residenziale mediante il riconoscimento con una scheda del Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo. Il PI ne individua la pertinenza cartografica, e attraverso la scheda opportuna ne dettaglia le modalità operative.



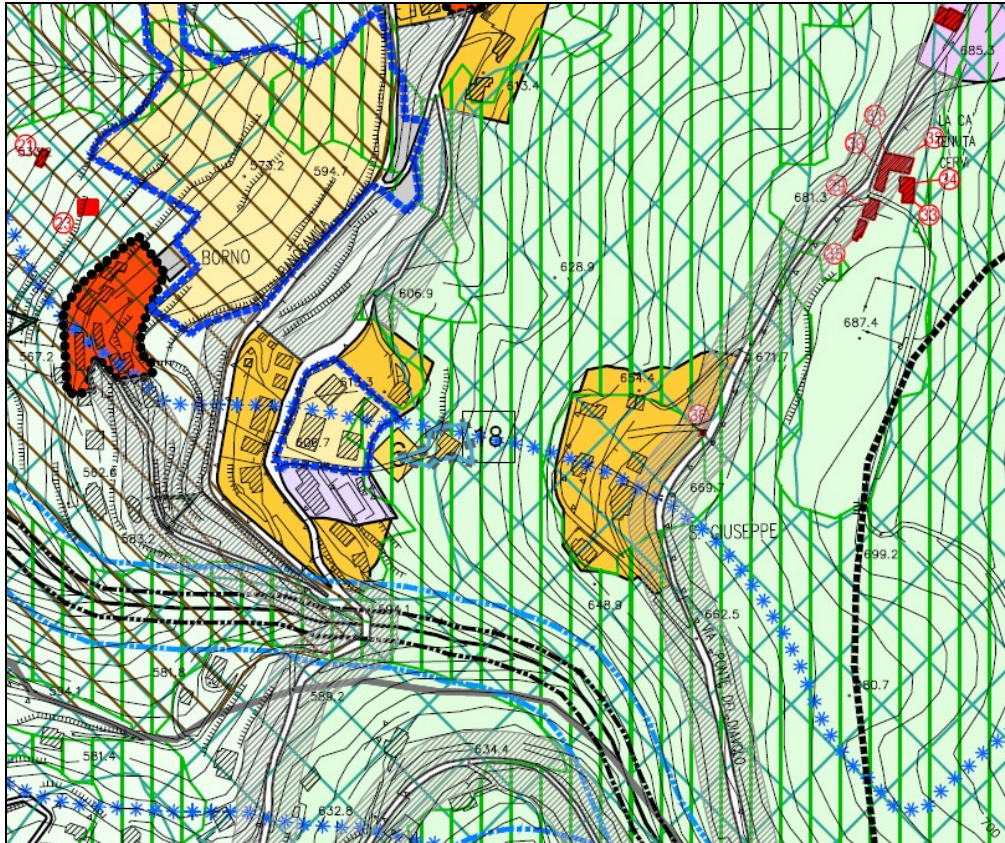


Viene: viene concessa la modifica della destinazione d'uso in residenziale mediante il riconoscimento con una scheda del Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo. Il PI ne individua la pertinenza cartografica, e attraverso la scheda opportuna ne dettaglia le modalità operative.



Viene concessa la modifica della destinazione d'uso in residenziale mediante il riconoscimento con una scheda del Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo. Il PI ne individua la pertinenza cartografica, e attraverso la scheda opportuna ne dettaglia le modalità operative.





Viene concessa la modifica della destinazione d'uso in residenziale mediante il riconoscimento con una scheda del Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo. Il PI ne individua la pertinenza cartografica, e attraverso la scheda opportuna ne dettaglia le modalità operative.

#### Carico aggiuntivo residenza e attività compatibili, turistico – ricettivo, industria - artigianato

TIPO ZONA	PI	NUMERO ZONA	Superficie Zona	Superficie Coperta	Volume residenziale insediativo impegnato	Superficie produttiva impegnata	Volume turistico / ricettivo impegnato	Superficie turistica / ricettiva all'aperto impegnata	SAU trasformabile utilizzata
	zio		mq	mq	mc	mq	mc	mq	mq
Volume residenziale da Variante Verde n. 1					7.152,28				
Volume residenziale da Variante Verde in PI n. 2					2.403,00				
Volume insediativo aggiuntivo PAT					44.640,00				
Superficie produttiva aggiuntiva PAT						6.100,00			
Volume Turistico / Ricettivo aggiuntivo PAT							15.000,00		
Superficie Turistica / Ricettiva all'aperto aggiuntiva PAT								7.500,00	
SAU trasformabile PAT									129.212,00
Volume insediativo aggiuntivo PAT disponibile dopo VAR 2 al PI					19.120,28				
Superficie produttiva aggiuntiva PAT disponibile dopo VAR 2 al PI						257,01			
Volume Turistico / Ricettivo aggiuntivo PAT disponibile dopo VAR 2 al PI							23.883,00		
Superficie Turistica / Ricettiva all'aperto aggiuntiva PAT disponibile dopo VAR 2 al PI								7.500,00	
SAU trasformabile disponibile dopo VAR 2 al PI									108.749,43

Figura 5 - Carico aggiuntivo residenza e attività compatibili con la stessa

PATI		PI n. 4	PI n. 4			
ATO	SUPERF . AGGIUNTIVA	SUPERF . AGGIUNTIVA RESIDUO	ZTO	SUPERF PREVISTA	SUPERF IMPEGNATA	SUPERF RESIDUA
		(a)		(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mq	mq		mq	mq	mq
5B	4.000,00	4000	-	0,00	0,00	
					0,00	4.000,00
6B	2.844,00	2.844,00	-	0,00	0,00	
					0,00	2.844,00
	6.844,00		TOTALE		0,00	6.844,00

**Figura 6 - Carico aggiuntivo attività compatibili con la residenza (direzionale/commerciale)**

PATI		PI n. 4	PI n. 6			
ATO	VOLUME INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	VOLUME INSEDIATIVO RESIDUO	ZTO	VOLUME PREVISTO	VOLUME IMPEGNATO	VOLUME INSEDIATIVO RESIDUO
		(a)		(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mc	mc		mc	mc	mc
1B	800,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	800,00
	800,00		TOTALE		0,00	800,00

**Figura 7 - Carico aggiuntivo turistico - ricettivo**

PATI		PI n. 4	PI n. 6			
ATO	SUPERF . AGGIUNTIVA	SUPERF RESIDUA	ZTO	SUPERF PREVISTA	SUPERF IMPEGNATA	SUPERF RESIDUA
		(a)		(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mq	mq		mq	mq	mq
5B	3.800,00	3.800,00	-	0,00	0,00	
					0,00	3.800,00
9B	58.666,00	58.666,00	-	0,00	0,00	
					0,00	58.666,00
10B	17.901,00	17.901,00	-	0,00	0,00	
					0,00	17.901,00
	80.367,00		TOTALE		0,00	80.367,00

**Figura 8 - Carico aggiuntivo industria - artigianato**

PATI	PI n. 4	PI n. 6			
SAU	SAU	MODIFICA	SUPERFICIE		SUPERFICIE RESIDUA
	(a)		(b)		(c) = (a) - (b)
mq	mq		mq		mq
179.571,00	172.131,00	(22)	-2.276,47		
		(UTC 4)	-14310,58		
					155.543,95

**Figura 9 - Verifica SAU**

#### **4. Analisi e verifica della rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza (D.G.R.V. n. 1400/17)**

Come specificato in premessa, il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di Piano di Assetto del Territorio, adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 22 del 08.08.2012 ed approvato dalla Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n. 11/2004, in data 28.02.2014, facendo proprie le conclusioni di cui alla Valutazione Tecnica Regionale n. 1 del 21.01.2014, così come ratificato dalla D.G.R.V. N. 345 del 25.03.2014. A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5bis.

Successivamente l'amministrazione ha redatto la variante n. 1 al Piano degli Interventi, che contempla l'accoglimento di alcune richieste di restituzione all'uso agricolo o naturale, ai sensi della L.R. n. 4 del 16.03.2015 "Variante Verde".

Sul Rapporto Ambientale del sopraccitato PAT si è espressa la Commissione Regionale VAS con parere n. 93 del 25.07.2013. Con DGRV n 791/09 la Giunta Regionale aveva individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS, la Direzione Valutazione Progetti e Investimenti (poi Unità di Progetto Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi. In relazione al documento di Valutazione di Incidenza Ambientale relativo ai siti Rete Natura 2000 SIC IT3210004 "Monte Luppia e Punta San Vigilio" e SIC/ZPS IT3210039 "Monte Baldo Ovest", allegato alla documentazione VAS del PAT, si era quindi espresso il sopraccitato Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità con relazione istruttoria tecnica n. 173/2013, ripresa poi all'interno dello stesso parere.

In particolare, relativamente alla presenza di siti della rete Natura 2000 all'interno del territorio comunale, viene prescritto che tutti gli interventi ammessi nell'ambito ed in prossimità dei siti, sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e vanno in ogni caso e in via prioritaria salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione degli stessi siti.

Per quanto attiene inoltre alla presenza di grotte, doline, inghiottitoi e cavità carsiche, si prescrive il divieto di chiusura totale o parziale degli ingressi, abbandono di rifiuti, spargimento di liquami zootecnici e fanghi, contestualmente a quanto già non era consentito delle Norme Tecniche del PAT adottato. In particolare per tali elementi, nonché per una distanza di almeno ml. 50, possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi. Il P.I.

In tali ambiti non sono consentiti interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti nonché le discariche, la realizzazione di nuovi edifici e di opere o movimenti di terra non previamente autorizzati dalle autorità competenti alla tutela, l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela nonché l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi di grotte, l'alterazione morfologica interna ed esterna nonché la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

In particolare per gli interventi di natura residenziale, specificamente individuati al paragrafo 3.6. della Relazione di Screening di Incidenza del PAT (da pagina 76 a pagina 81 dell'integrazione documentale trasmessa), è stata confermata la possibilità di richiamare le fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera A e B, §3 dell'allegato A alla D.G.R. 3173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

Per quanto attiene alla progettazione di infrastrutture, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni, è prevista l'individuazione dei siti riproduttivi, di rifugio, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive: impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco; favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno 1'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam; installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori; verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

Occorre innanzitutto osservare che, fatte salve le richieste di trasformazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricoli, le altre proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati: in particolare le richieste P/P n. 03, 04, 05, 07, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 ricadono proprio all'interno di ambiti già urbanizzati o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche. In tal senso, anche osservando il ridotto dimensionamento degli ampliamenti volumetrici residenziali richiesti, è possibile ritenere trascurabili rispetto all'attuale sistema insediativo, gli eventuali incrementi delle incidenze legate ad un uso antropico del territorio, in relazione ai siti di interesse comunitario, i quali, peraltro, come si vedrà in seguito, si collocano ad una distanza che conferma ulteriormente la trascurabilità di possibili effetti negativi sugli stessi.

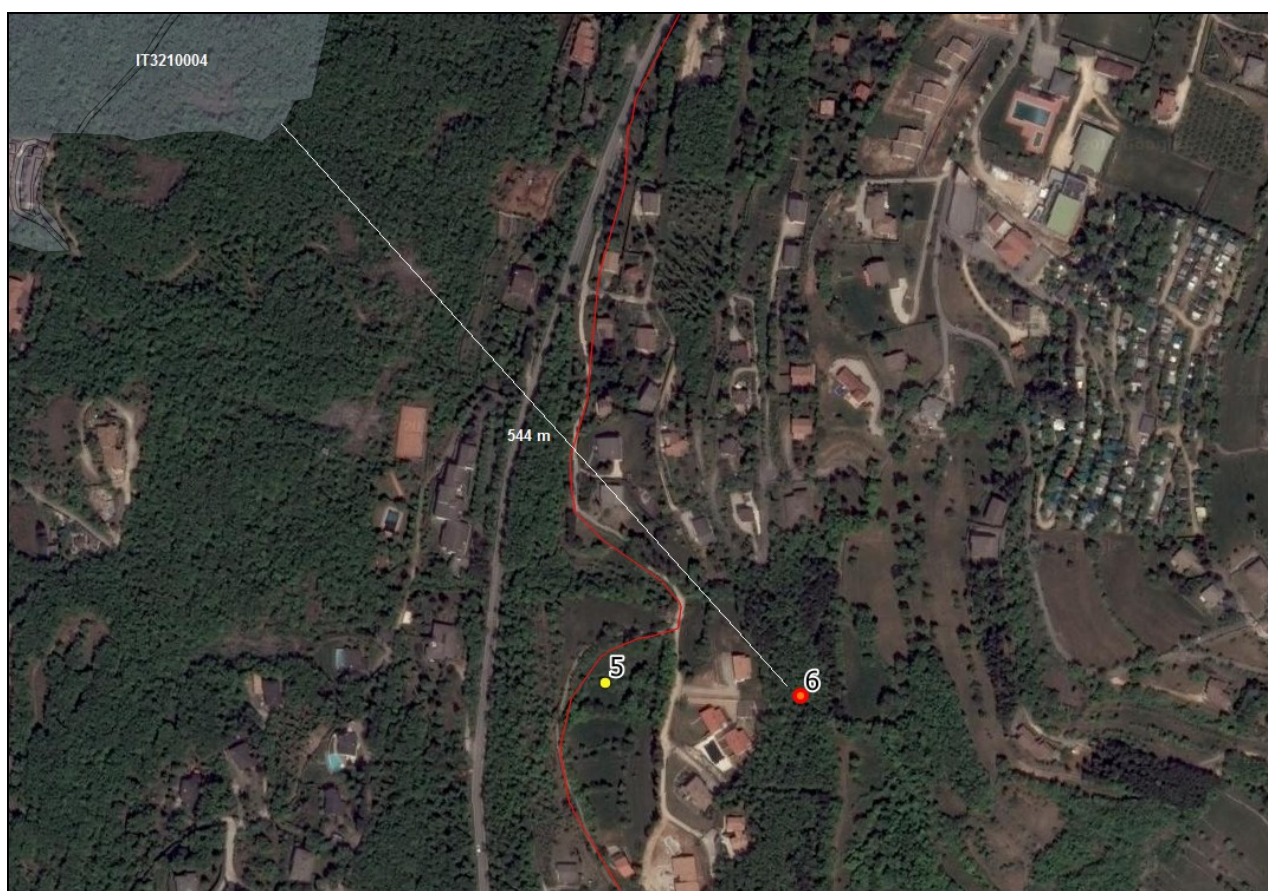
Le proposte di accordo n. 02 e n. 08 si collocano a circa 20-30 m dal limite dell'area SIC IT3210004 "Monte Luppia e P.ta San Vigilio", ma in realtà la distanza minima dal primo ambito di habitat e di circa 800 m ed, in particolare, dall'habitat "6210 – Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), per il quale, come specificato nel database associato, il corredo floristico, ovvero numero e rarità delle orchidee presenti,



riscontrato non soddisfa le condizioni necessarie per individuare tale habitat come prioritario. Le sue istanze, inoltre, attengono alla realizzazione di una volumetria complessiva di circa 1.500 mc e, quindi, molto limitata e caratterizzata da una destinazione, residenziale, che non genera particolari fattori turbativi per le funzioni ecosistemiche dell'area.

La proposta n. 01 riguarda un'area attualmente non urbanizzata ma a ridosso dell'ambito consolidato: la superficie prevista in trasformazione è pari a mq 1.467,18 per una volumetria concessa di mc 1200. La collocazione geografica, assieme al ridotto carico antropico aggiuntivo, permettono di ritenere trascurabili eventuali effetti turbativi sulla matrice ecosistemica più vicina (cod. 8210 - Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica), in ogni caso posta a circa 500 m di distanza.

La proposta n. 06 interessa la trasformazione di un'area, di superficie pari a mq 8433,00 per una volumetria totale concessa di mc 2000, attualmente non urbanizzata ma a ridosso dell'ambito consolidato: tra l'area oggetto di intervento e l'area di interesse ecosistemico si interpone un ambito edificato, Cà dei Danni, a motivo del quale è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale, peraltro a più di 500 m di distanza.



**Figura 10 - Proposta di accordo pubblico/privato n. 06 e collocazione geografica rispetto al sito di interesse comunitario**

Gli accordi P/P n. 15, 16, 17 e 18 sono inerenti la modifica della destinazione d'uso di fabbricati esistenti in zona agricola in residenziale, mediante il riconoscimento con una scheda del Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo. Il PI ne individua la pertinenza cartografica, e attraverso la scheda opportuna ne dettaglia le modalità operative. Tutti gli edifici oggetto delle proposte di accordi sono già asserviti da strade, pubbliche e/o private, e pertanto la loro riconversione in residenziale non comporta aumento dell'utilizzo antropico di ulteriori superfici naturali per la

realizzazione di nuovi tratti di rete viaria. Assieme alla ridotte volumetrie in gioco, peraltro destinate a civile abitazione, anche in questo caso possiamo ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi sui siti comunitari di interesse.

Come abbiamo visto nel paragrafo precedente, la presente variante affronta anche le seguenti tematiche: verifica dei limiti dei centri storici previsti dal P.R.G./P.I., aggiornamento cartografico e riallineamento di alcuni tematismi (zonizzazione, inserimento cartografico di varianti al PRG approvate in passato, classificazione di PUA approvati e/o completati, riallineamento dei confini comunali, ecc.); al fine di ottenere uno strumento urbanistico allineato sia sotto il profilo cartografico che per quanto attiene all'aggiornamento dei tematismi urbanistici che compongono il quadro conoscitivo. Trattasi quindi di attività formali di pianificazione (ricognizione di aree e vincoli, correzione e integrazione cartografiche, ... ) per le quali, data la loro stessa natura, non si possono espletare incidenze ambientali.

Contestualmente sono state predisposte le Norme Tecniche Operative per la disciplina sia degli accordi pubblico/privati, come sopra già valutati, sia degli interventi all'interno delle aree di edificazione diffusa del P.A.T. riconoscendo loro la classificazione di Zone di completamento, la riformulazione delle norme per il territorio agricolo secondo le linee del PAT e, contemporaneamente, sono stati classificati quegli ambiti territoriali agricoli la cui denominazione non corrispondeva alla classificazione di zona agricola. E' stato quindi realizzato il Repertorio Normativo, allegato alle NTO con definizione dei parametri edificatori e modalità di intervento. Questo apparato normativo, costituito dalle Norme Tecniche Operative e dal Repertorio Normativo allegato, costituisce la disciplina di riferimento per tutte le azioni del P.I. sul territorio comunale, in coerenza con i vincoli, le prescrizioni e le direttive del P.A.T. Anche in questo caso non si rilevano incidenze significative negative sia in quanto mere operazioni di adeguamento normativo, sia in quanto essendo in aderenza alle prescrizioni del PAT, trattasi di strumento pianificatorio superiore già sottoposto a valutazione di incidenza. Il presente P.I. parte da una volumetria totale aggiuntiva del P.A.T. approvato pari a mc 44.640,00, ottenuta da un residuo di P.R.G. pari a mc 24.900 e di nuova previsione pari a mc 19.740: la volumetria assegnata dalla presente variante risulta quindi pari a mc 10.595. La Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) calcolata dal P.A.T. ammonta a mq 129.212,00 e il presente P.I. ne utilizza mq 20.462,57, pari al 15,80% dell'ammontare ammesso dal P.A.T. in quanto solo parte degli interventi previsti trasformano superfici oggi utilizzate per l'agricoltura.

I dati dimensionali sopra esposti confermano la modesta entità dell'apporto antropico della presente variante sulla matrice territoriale-ambientale, intesa nella sua complessità generale.

Attraverso un'operazione di overlay map, è stata sovrapposta la collocazione territoriale delle singole operazioni di variante al P.I. sulla cartografia generale dei siti di interesse comunitario, al fine di verificare anche le reali distanze geografiche.

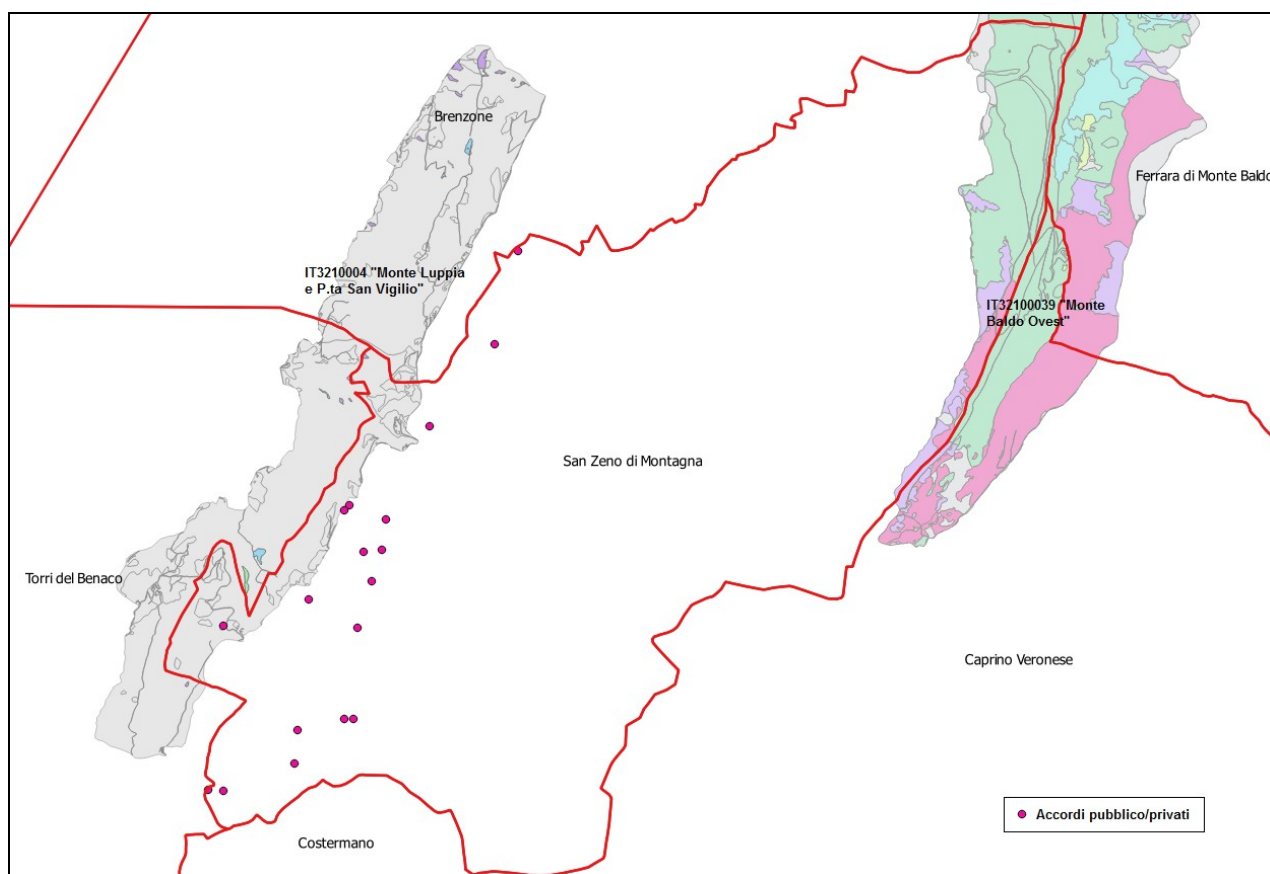


Figura 11 - Analisi territoriale (overlay map): area territoriale comunale oggetto di variante al Piano degli Interventi e collocazione territoriale delle istanze di accordo pubblico/privato rispetto ai siti di interesse comunitario



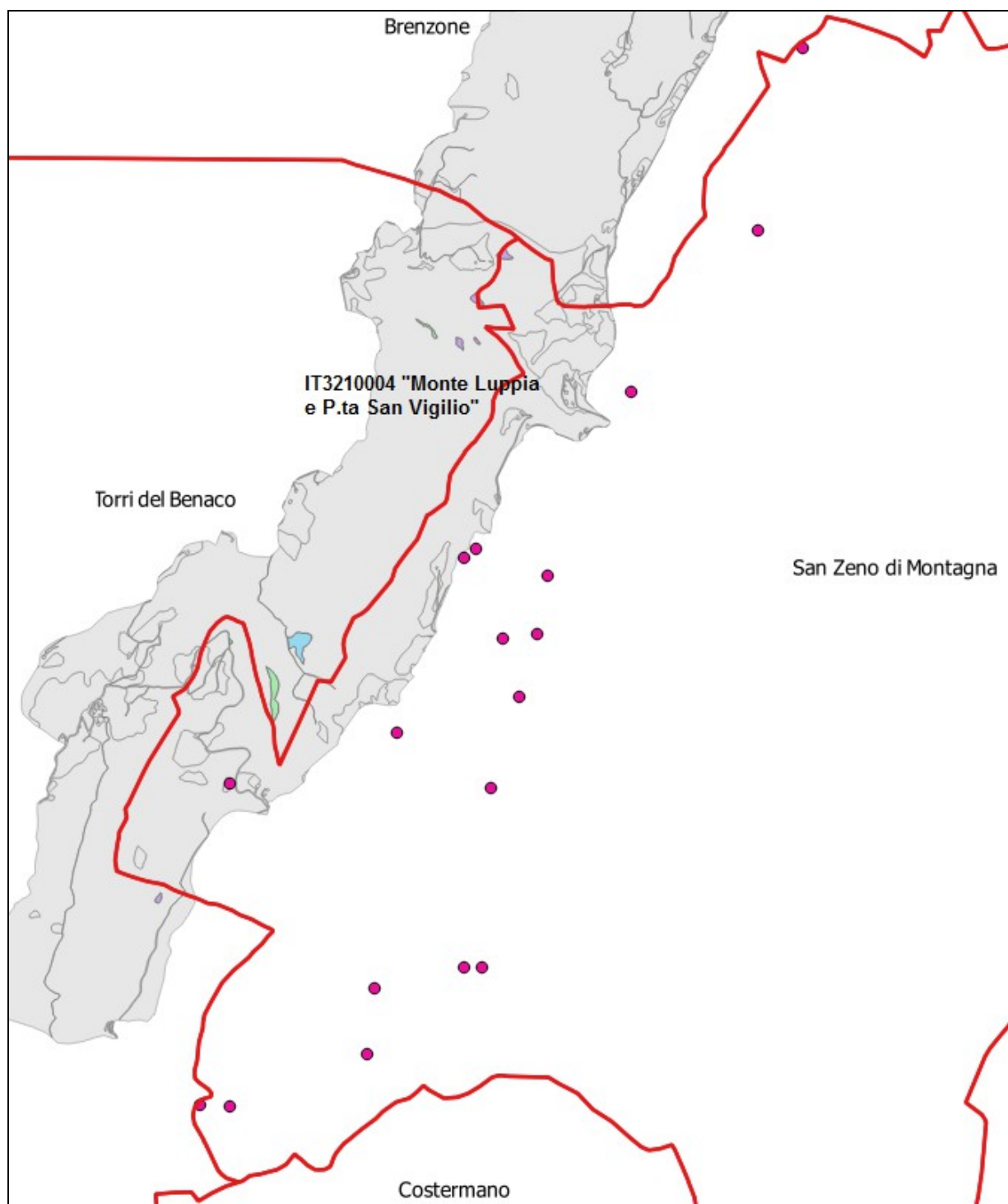


Figura 12 - Analisi territoriale (overlay map): area territoriale comunale oggetto di variante al Piano degli Interventi e collocazione territoriale delle istanze di accordo pubblico/privato rispetto al sito SIC IT3210004 "Monte Luppia e P.ta San Vigilio"

Come ben evidenziato dalle figure precedenti, ad eccezione di una istanza di accordo che ricade all'interno dell'ambito di pertinenza del SIC IT3210004 "Monte Luppia e P.ta San Vigilio" e di altre due che rispetto allo stesso sono molto vicine al confine esterno, tutte le altre istanze vi si collocano ad una notevole distanza. Tenendo inoltre presente che il sito comunitario si caratterizza principalmente per la presenza di pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica, formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia), praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), possiamo ritenere non incidenti significativamente le istanze di accordo indicate.

Di seguito vengono illustrate graficamente le analisi di overlay map inerenti gli accordi PP n. 02, 08 e 16.

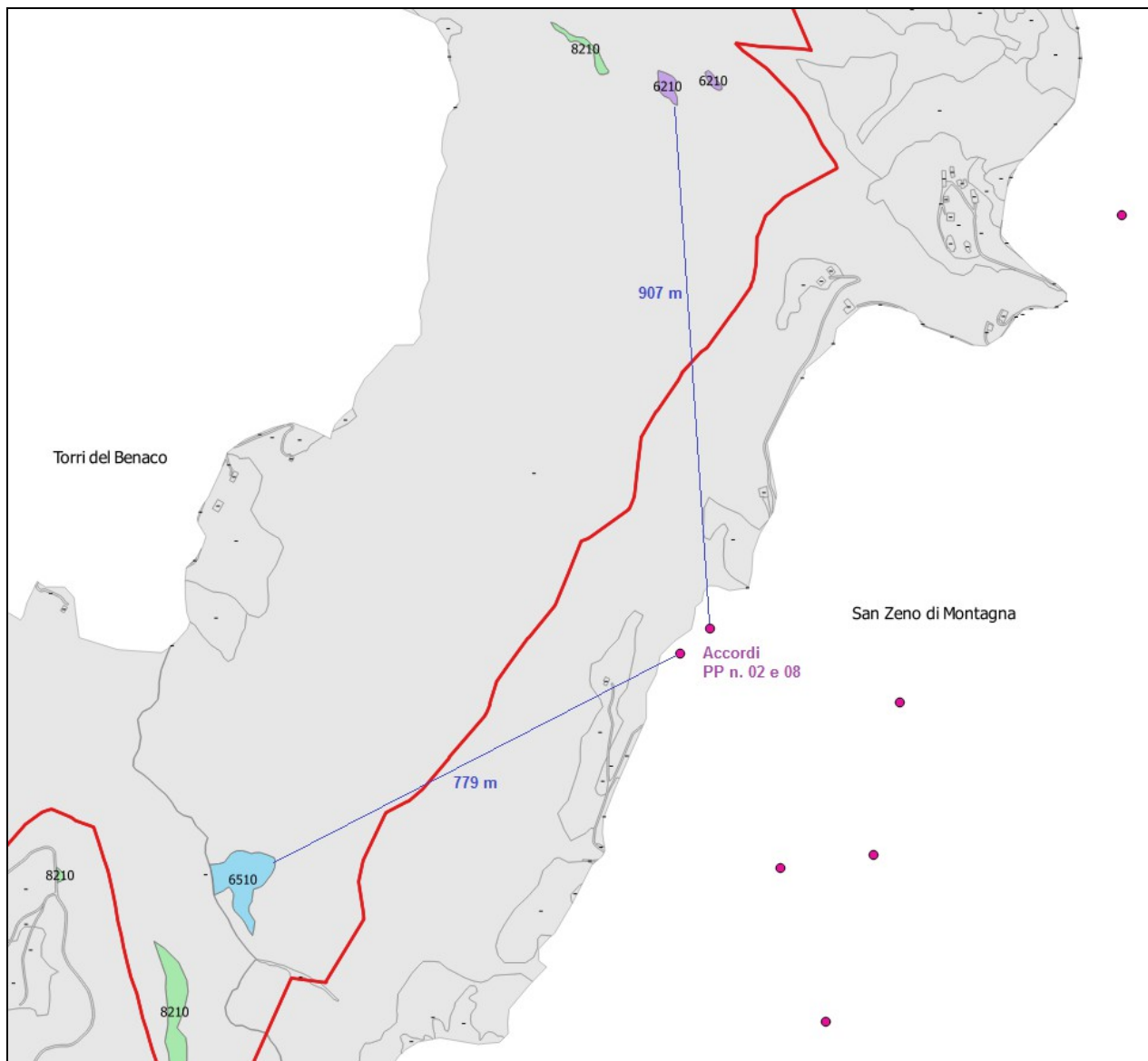
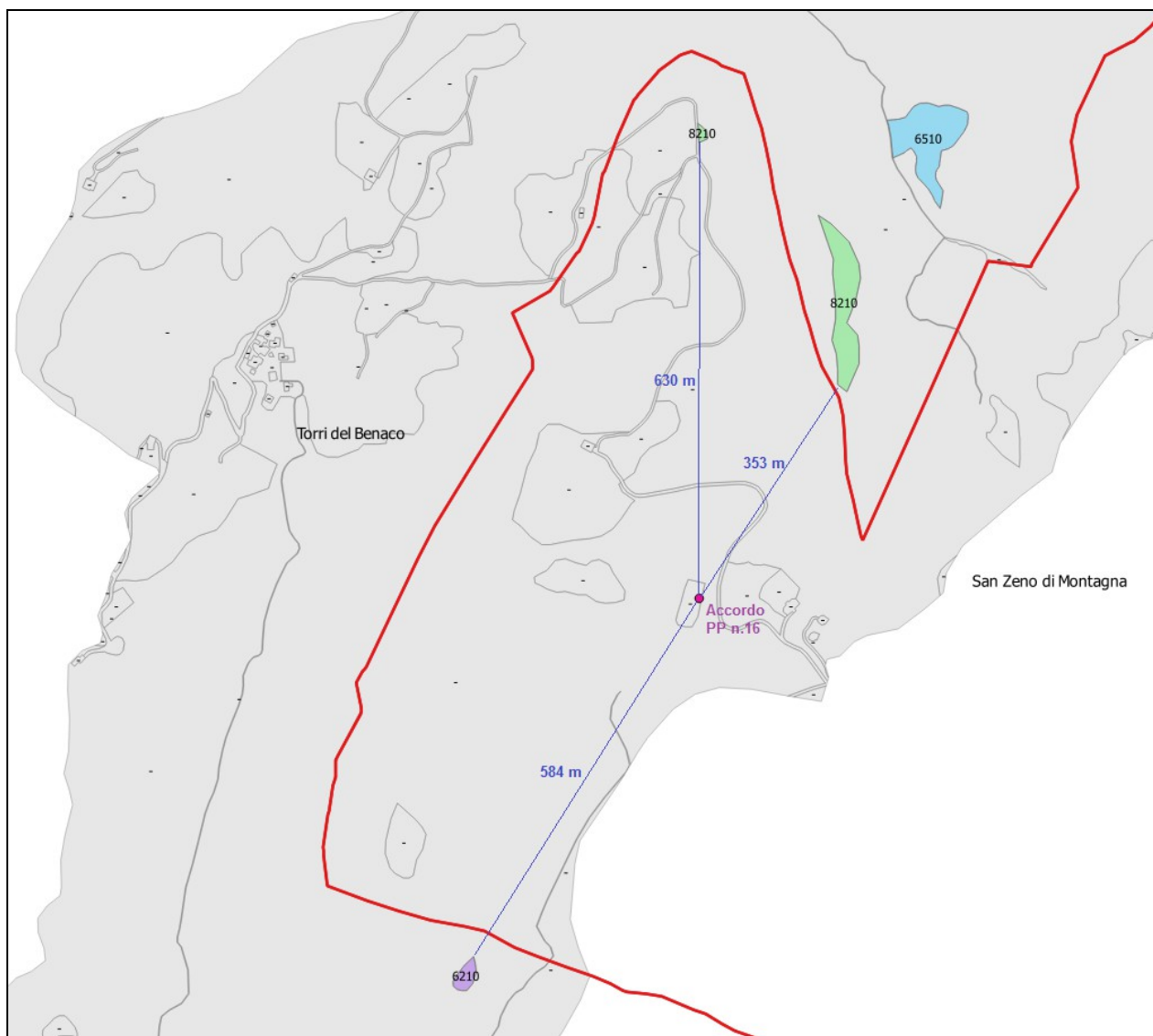


Figura 13 - Analisi geografica collocamento istanze accordi PP n. 02 e n. 08 rispetto agli habitat limitrofi

Per quanto attiene alle precedenti istanze n. 02 e n. 08, date le distanze rilevate e tenendo presente la natura insediativa in oggetto, abitativa, è possibile fare le medesime osservazioni di cui sopra per le altre istanze ed escluderle pertanto dalla possibilità che si verifichino incidenze significative negative.



Le medesime considerazioni fatte per le precedenti istanze, valgono anche per quanto riguarda l'accordo n. 16, ancorché il medesimo ricada all'interno dell'ambito di pertinenza del SIC IT3210004, in quanto l'intervento non interessa direttamente superfici ad habitat (nessuna riduzione di superficie in tal senso) ed, essendo di natura abitativa, le rispettive distanze dalle limitrofe superfici ad alta valenza ecosistemica, consentono di poter escludere incidenze significative negative. La realizzazione dell'intervento insediativo, seppur di limitate proporzioni, comporta in ogni caso la necessità di verificare gli eventuali, se presenti, fattori impattanti, riferendosi come linea di indirizzo a quanto riportato nell'allegato B della DGRV n. 1400/2017. In particolare per i fattori relativi agli interventi di "urbanizzazione - sviluppo residenziale, commerciale, industriale e attività similari" (lett. E), la DGR evidenzia l'eventualità accidentale di inquinamento diffuso delle acque sotterranee dovuto all'uso del suolo, inquinamento atmosferico e inquinanti aerodispersi, presenza di immondizia e altri rifiuti solidi, inquinamento da rumore e disturbi sonori, inquinamento da rumore e disturbi sonori puntuali o irregolari, inquinamento luminoso. Occorre osservare che, date anche le dimensioni volumetriche ridotte e l'utilizzo residenziale, si può affermare che non si possono rilevare incidenze significative. Per quanto attiene all'inquinamento luminoso, poi, le nuove norme in termini di tutela del "cielo stellato" assicurano adeguata salvaguardia anche per quanto attiene alle specie ecosistemiche del sito interessato. Per quanto riguarda l'eventuale incidentalità di sversamenti nel sottosuolo, gli stessi risulterebbero poco rilevanti in ragione della destinazione

residenziale degli ambiti territoriali. In ogni caso si suggerisce il collettamento alla rete fognaria, se esistente, oppure in caso contrario l'utilizzo di sistemi di depurazione ad alta efficienza, evitando la soluzione dei pozzi assorbenti, anche in caso di preesistenze.

Con D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014 Regione Veneto ha approvato il database della cartografia distributiva delle specie a supporto della valutazione di incidenza (D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6). Per ogni specie è stata segnalata la presenza su di una cartografia distributiva strutturata sulla base di una griglia 10 x 10 km predisposta e gestita dalla DG Ambiente della Commissione europea e dall'Agenzia europea dell'ambiente. Tale griglia di riferimento differisce da quelle in precedenza utilizzate per rappresentare le specie della Regione del Veneto, principalmente basate sul reticolo UTM.

A questo proposito è utile precisare che la trasposizione di dati sul reticolo menzionato a partire da altri riferimenti geodetici, comporta di per sé errori di scalatura, che sono stati risolti sulla base del principio di precauzione, ossia ricomprendendo tutti i "quadranti" evidenziati nei lavori di riferimento.

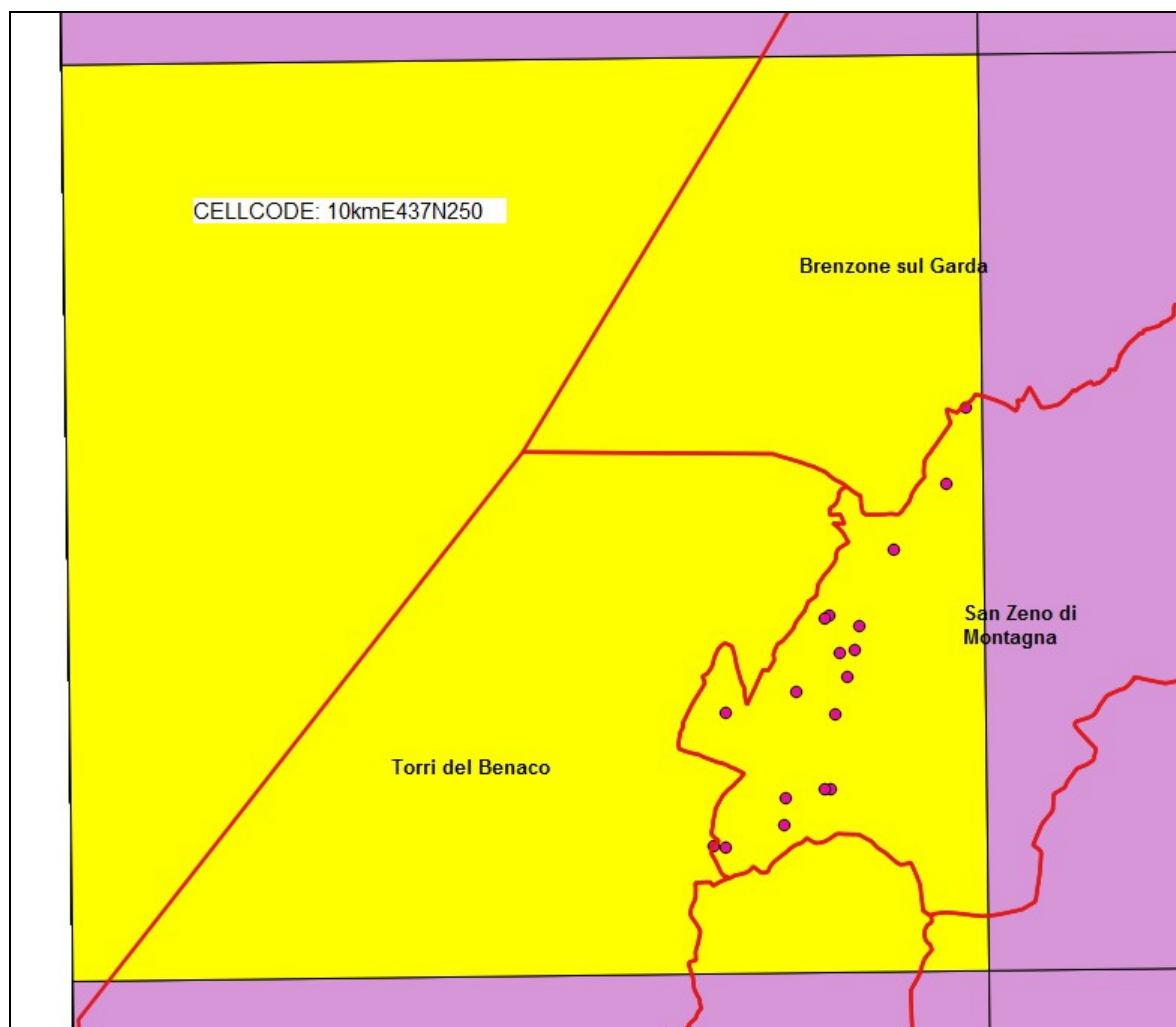


Figura 14 - Cartografia distributiva delle specie Regione Veneto: Comune di San Zeno di Montagna

In particolare per gli areali, all'interno dei quali ricadono geograficamente le varianti al piano in esame, sono state segnalate le seguenti specie: *Austropotamobius pallipes*, *Lucanus cervus*, *Proserpinus proserpina*, *Parnassius mnemosyne*, *Maculinea arion*, *Alosa* spp., *Barbus plebejus*, *Chondrostoma soetta*, *Rutilus pigus*, *Cobitis taenia*, *Salmo marmoratus*, *Triturus carnifex* (*Triturus cristatus carnifex*), *Bombina variegata*, *Hyla arborea*, *Rana dalmatina*, *Rana*

esculenta, Lacerta viridis, Podarcis muralis, Podarcis sicula, Corvus corone s.l., All other Microchiroptera, Lepus timidus, Martes martes, Rupicapra rupicapra (except Rupicapra rupicapra ba, Triturus alpestris.

Si fa presente che le varianti introdotte con gli accordi pubblico/privati, tranne per la riconversione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agrario, attengono a porzioni di territorio attigue, se non già ricomprese, all'interno di ambiti ad urbanizzazione consolidata, spesso anche si configurano in possibilità di ampliamento di strutture esistenti, e, pertanto, non idonei rispetto alle specie di interesse comunitario sopra elencate. Per quanto riguarda gli edifici non più funzionali, la riconversione verso il residenziale sottostà a norme di tutela paesaggistica, di contenimento dell'uso del suolo, di mitigazione idraulica, che riducono l'impatto antropico, soprattutto in relazione alla preesistente attività rurale caratterizzata dall'utilizzo di automezzi e pratiche colturali che rendevano poco idonei le aree interessate alla presenza delle specie sopra elencate.

Per le suddette ragioni, rimanendo invariato il livello di idoneità degli stessi ambienti urbani o limitrofi a quelli urbani, o tutt'al più mitigando per le richieste di riconversione degli edifici non più funzionali all'attività agricola verso il residenziale l'impatto antropico, non risulta necessario reperire e garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

## 5. Conclusioni

E' quindi possibile affermare che, ai sensi dell'art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per le proposte di modifica introdotte con la variante n. 2 al Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna e per la concretizzazione dei relativi interventi previsti, in quanto non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

La presente Relazione si allega alla dichiarazione redatta secondo il modello riportato nell'allegato E della D.G.R.V. n. 1400/2017.

San Pietro in Cariano, 21/03/2018

Arch. Daniel Mantovani



ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA  
Daniel Mantovani  
n. 426  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO