

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SAN ZENO
DI MONTAGNA

PROPRIETÀ':
Sig.ra Paola Peretti

SOGGETTO COINVOLTO PER
ALLARGAMENTO STRADALE:
Sig. Maurizio Peretti

PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO

Foto dell'area oggetto d'intervento:



P.U.A. "La Creta"

Descrizione Elaborato :

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Studio Incaricato :



Ingegner Penazzi Roberto

Via Marconi 7 - S.MARTINO B.A. VERONA

Tel. e Fax. 045/8780577

Architetto Peretti Stella

Via G.beltramini 7 - Parona di VERONA

Tel. 045.7285778 mail: stella.arch@gmail.com

Validazione

data:

Febbraio 2020

scala:

**Tavola
30**

disegnatore

Geom. Bortolani

responsabile progetto

Geom. Bortolani

responsabile commessa

Ing. Penazzi

nome file

“RELAZIONE PAESAGGISTICA”

INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”

Il Piano in oggetto si inserisce nella classe di Interventi e Opere che, pur di modesto impegno territoriale, risultino di rilevante impatto paesaggistico ed ambientale, indicate di **categoria “B”** nel Prontuario Tecnico per il Paesaggio, per i quali è necessaria una relazione paesaggistica completa che preveda comunque la mitigazione degli effetti.

Il presente schema di Relazione Paesaggistica tiene conto dell’inserimento degli interventi e delle opere nei quattro principali contesti paesaggistici, derivabili degli Ambiti di Paesaggio di cui all’Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02 2009, elencati come

MONTANO (1-7) PEDEMONTANO E COLLINARE (8-18) DELLA PIANURA (19-29, 32-37) LAGUNARE, COSTIERO E DELLA BONIFICA RECENTE (30, 31, 38, 39)

documentazione completa DPCM 12.12.2005

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata “ LA CRETA”

P.U.A. di dettaglio "A.P.P. 6 – Scheda Norma n° 6"

Richiedente – Sig.ra PERETTI PAOLA

Viale della Repubblica, 37010 AFFI (VR)

sito in Comune di San Zeno di Montagna Loc. La CRETA

DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Comune di San Zeno di Montagna (VR) Via

Strada dei Campi

Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame denominato **“Piano Urbanistico Attuativo LA CRETA”** riguarda aree urbanisticamente classificate dal Piano Regolatore Vigente come ZTO **“C2/11 scheda APP 6”** e censite al Catasto Terreni come segue:

| Fg. | mapp. | m ² | R.D. | R.A. | SUPERFICIE CATASTALE COMPRESA NELL’AMBITO |
|-----------|------------|----------------|-------|-------|---|
| 14 | 192 | 10819 | 45,66 | 23,99 | 8433 |

Sono coinvolte anche le seguenti particelle per opere stradali extra ambito di pianificazione: FG. 14 mapp.li 205 parte, 210 parte, 451 parte, 212 parte, 214 parte, 216 parte.

Contesto paesaggistico con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- montano
- pedemontano e collinare
- della pianura
- lagunare, costiero e della bonifica recente

Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:

L’intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di 3 lotti presumibilmente con unità abitative mono-bifamiliari pari a una volumetria complessiva di 2000 mc, per una edificazione a indice fondiario molto basso, pari a 0,27 mc/mq. L’intervento di urbanizzazione si struttura in due parti principali: realizzazione di opere di urbanizzazione, stradali e infrastrutturali, all’interno dell’ambito del PUA e realizzazione di opere stradali fuori ambito, che consistono nell’allargamento e rifacimento della strada podereale esistente in fregio alla lottizzazione

Nel procedimento diretto all'approvazione di un piano di lottizzazione è necessario richiedere l'autorizzazione paesaggistica indipendentemente dalla presenza di un vincolo paesistico-ambientale, fatto che trova riscontro sia **nell'art. 16 comma 3 della L. n. 1150/1942** sia **nell'art. 28 della stessa normativa**, che non può considerarsi automaticamente superata con l'introduzione della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 per quanto attiene i principi in materia ambientale.

Tale norma, nel descrivere la procedura di approvazione dei piani di lottizzazione, inserisce anche il parere della "competente Soprintendenza", il che implica una valutazione estesa a interessi pubblici diversi da quelli rimessi alla tutela delle Amministrazioni Comunali. Tra gli interessi pubblici che devono essere salvaguardati, già nella fase di approvazione dei piani attuativi, rientra a pieno titolo quello paesistico-ambientale. Il parere della Soprintendenza è richiesto indipendentemente dalla presenza formale del vincolo.

Qualora un tale vincolo sussista, tanto per l'intervento di una dichiarazione di notevole interesse pubblico riferita a un bene determinato (art. 136 e 157 del Dlgs. 42/2004) quanto per effetto della tutela ex lege dei contesti ambientali (art. 142 del Dlgs. 42/2004), è necessaria una vera e propria autorizzazione paesistica: pertanto, deve ritenersi sussistente, comunque, la facoltà del Comune di acquisire il parere di compatibilità paesaggistica e, ciò, anche in considerazione del carattere di atto "presupposto" tipico della valutazione paesaggistica, rispetto al provvedimento abilitativo di competenza dell'Amministrazione comunale.

In altri termini, con riguardo agli interventi nelle zone vincolate, il Comune è tenuto a richiedere alla soprintendenza dapprima un parere sul piano attuativo, con esclusivo riguardo alle opere di urbanizzazione e infrastrutturali ivi programmate, al fine di verificare la compatibilità del programma con l'interesse paesaggistico, e successivamente un parere preliminare al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004, inerente alla realizzazione dei singoli interventi edilizi rientranti nell'ambito del piano.

Il piano attuativo, che ha la medesima funzione del piano particolareggiato e cioè quella di rendere esecutive le previsioni generali di uno strumento urbanistico generale, quale il PRG, è assoggettato al parere prescritto dall'art. 16, comma 3, della citata legge n. 1150 del 1942, che dispone, analogamente all'art. 28 della medesima legge urbanistica in riferimento alle lottizzazioni di aree, che la soprintendenza sia chiamata a valutare la compatibilità del programma di interventi oggetto del piano con i valori paesaggistici espressi dal territorio preso in considerazione, e dunque la valutazione riguarderebbe solo ciò che del piano attuativo è oggetto essenziale, come, ad esempio, le opere di urbanizzazione.

La corrente giurisprudenza ritiene però che il parere della soprintendenza sullo stesso non sia dovuto solo per le opere di urbanizzazione e infrastrutturali, poiché gli artt. 16 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) impongono la partecipazione degli organi ministeriali all'intero procedimento. Infatti ai sensi degli artt. 16, c. 3 e 28, c. 2 della L. n. 1150/1942, la SS.BB.AA. deve esprimere il proprio giudizio prima che i piani di lottizzazione vengano approvati. Se manca questo passaggio, la Soprintendenza può effettuare anche ex-post le valutazioni di carattere urbanistico nei confronti del piano di lottizzazione nel momento in cui valuta le autorizzazioni "edilizie" dei singoli edifici, appesantendo quindi il procedimento dopo la pianificazione attuativa. La mancata acquisizione dell'autorizzazione paesistica in sede di pianificazione attuativa *"non provoca tuttavia l'illegittimità del piano attuativo ad iniziativa privata, in quanto non impedisce alla Soprintendenza di esercitare le proprie funzioni, ma semplicemente le concentra sui provvedimenti successivi, ovvero sui singoli permessi di costruire"* .(T.A.R. Lombardia , Sez. II, Sentenza 8 maggio 2013, n. 443)

il parere preventivo del soprintendente sugli strumenti attuativi, e' procedimento diverso dall'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004, che si deve ritenere inerente al singolo intervento, da realizzare "a valle" della pianificazione attuativa. Si tratta di provvedimenti differenti (l'uno inerente alla generale compatibilità paesaggistica dell'insieme degli interventi urbanistici ed edilizi rilevanti programmati; l'altro relativo alle concrete caratteristiche del singolo intervento e alle modalità esecutive dello stesso e alla loro coerenza con i valori paesaggistici dell'area), ma strettamente connessi in quanto tesi ad un unico fine: assicurare la massima tutela dei valori paesaggistici coinvolti in un programma di interventi edilizi da realizzare nelle zone vincolate.

Esso è perseguito mediante la previsione di un doppio grado di verifica: un primo parere della soprintendenza circa la generale compatibilità paesaggistica del piano degli interventi programmati sul territorio in questione, in attuazione del PI, costituito dall'insieme delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture, opere il cui impatto potrebbe realmente incidere sui valori paesaggistici espressi dal territorio preso in considerazione.

Un secondo ed ulteriore parere si concretizza in relazione ai singoli interventi, nella valutazione della coerenza del concreto intervento edilizio con il pregio riconosciuto all'area destinata ad accoglierlo.

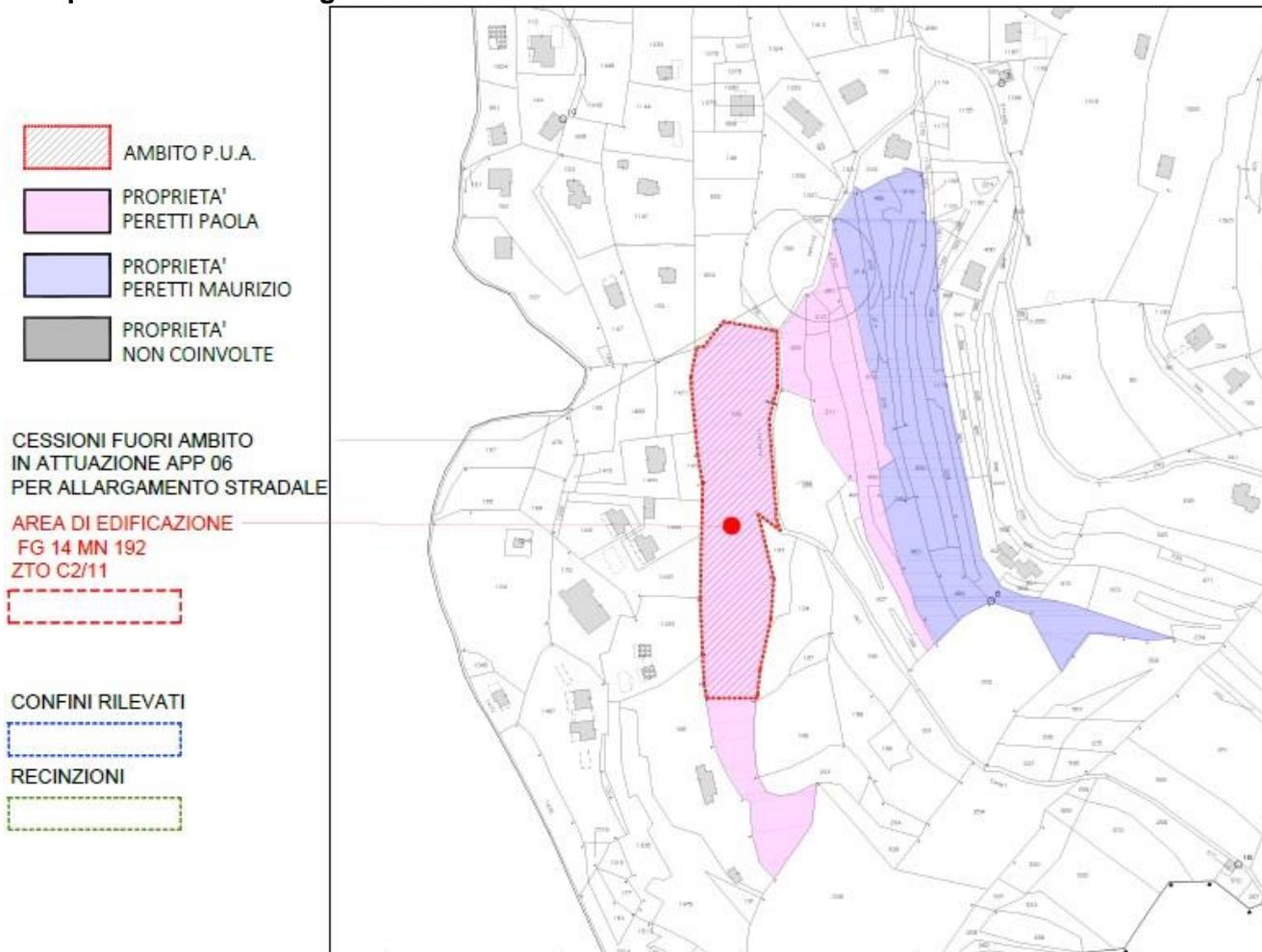
Oltre ai vincoli per dichiarazione di notevole interesse ai sensi dell'art. 136 del d.lgs. 42/2004, sui territori dei Comuni insistono vincoli di tutela per le aree tutelate di legge ai sensi dell'art. 142 del medesimo d.lgs. come meglio individuati nelle cartografie di piano allegate ai P.R.C. dei singoli comuni.

Quindi preliminarmente la valutazione viene effettuata rispetto a questi diversi tipi di tutele e vincoli, identificati cartograficamente a pag. 4 della presente relazione:

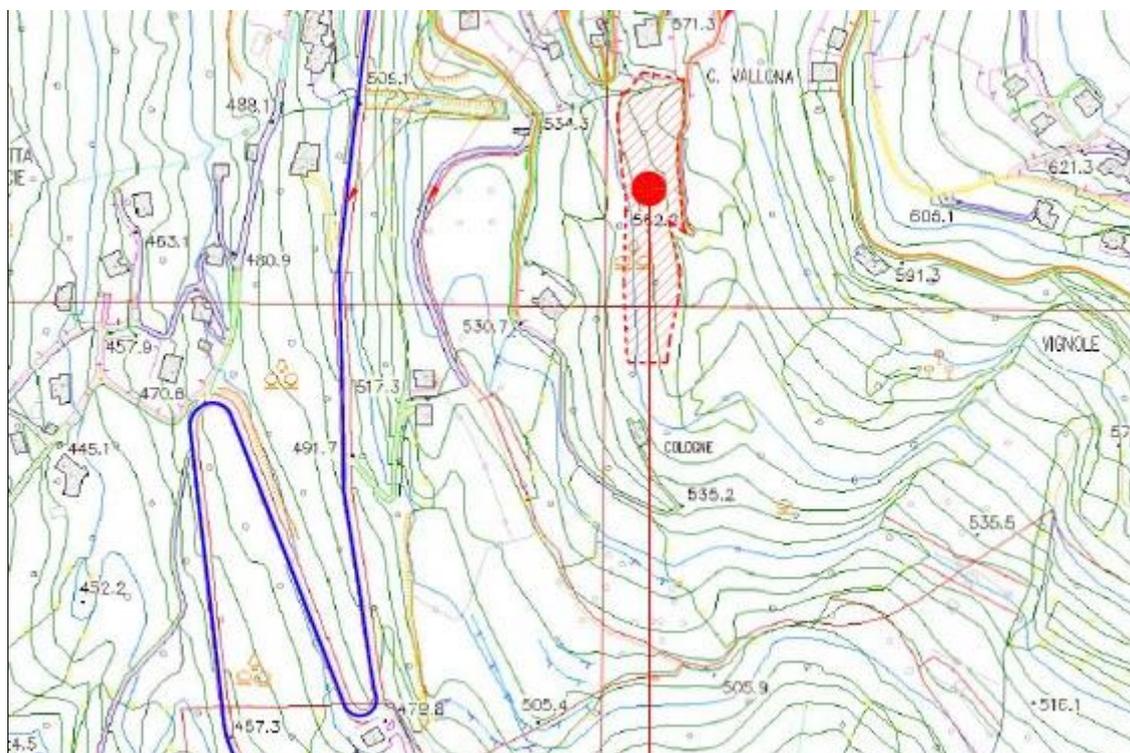
- **VINCOLO paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 art. 136 lett d) "bellezze panoramiche":**
D.M. 15.11.1968 (G.U. N. 10 DEL 13.01.1969) - LETT. D
- *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del Comune di San Zeno di Montagna";*
- *Motivazioni contenute nel suddetto provvedimento di vincolo: "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché' amenissima per clima e con una vegetazione lussureggiante con parti boschive notevoli per ampiezza e colore. Dalla località', inoltre, si gode il meraviglioso panorama del sottostante Lago di Garda da una parte e delle prime vallate del monte baldo dall'altra. All'estremo nord del territorio del comune, inoltre, è situata la zona montuosa di Prada, notevolissima per la flora e per fauna e rimasta, anche per mancanza di strade, allo stato originale ed in tutta la sua integrale bellezza";*
- Vincolo **Sismico Zona 2** O.P.C.M. 3519/2006 Intero territorio comunale
- Vincolo **Idrogeologico-forestale** R.D. 30/12/1923 n. 3267
- Destinazione Forestale L.R. 52/1978 artt. 14, 15 e 16
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 Zone boscate

Per quanto riguarda il vincolo forestale e boschivo è stata predisposta apposita relazione per la riduzione della superficie boscata e per le misure di compensazione connesse all'edificazione della zona, come pianificata dallo strumento urbanistico.

Inquadramento Cartografico dell'intervento



Estratto catastale – individuazione ambito di intervento
 Comune di San Zeno di Montagna - Foglio 14 mn° 192



Estratto CTR – Quadro 101132o- CASTION

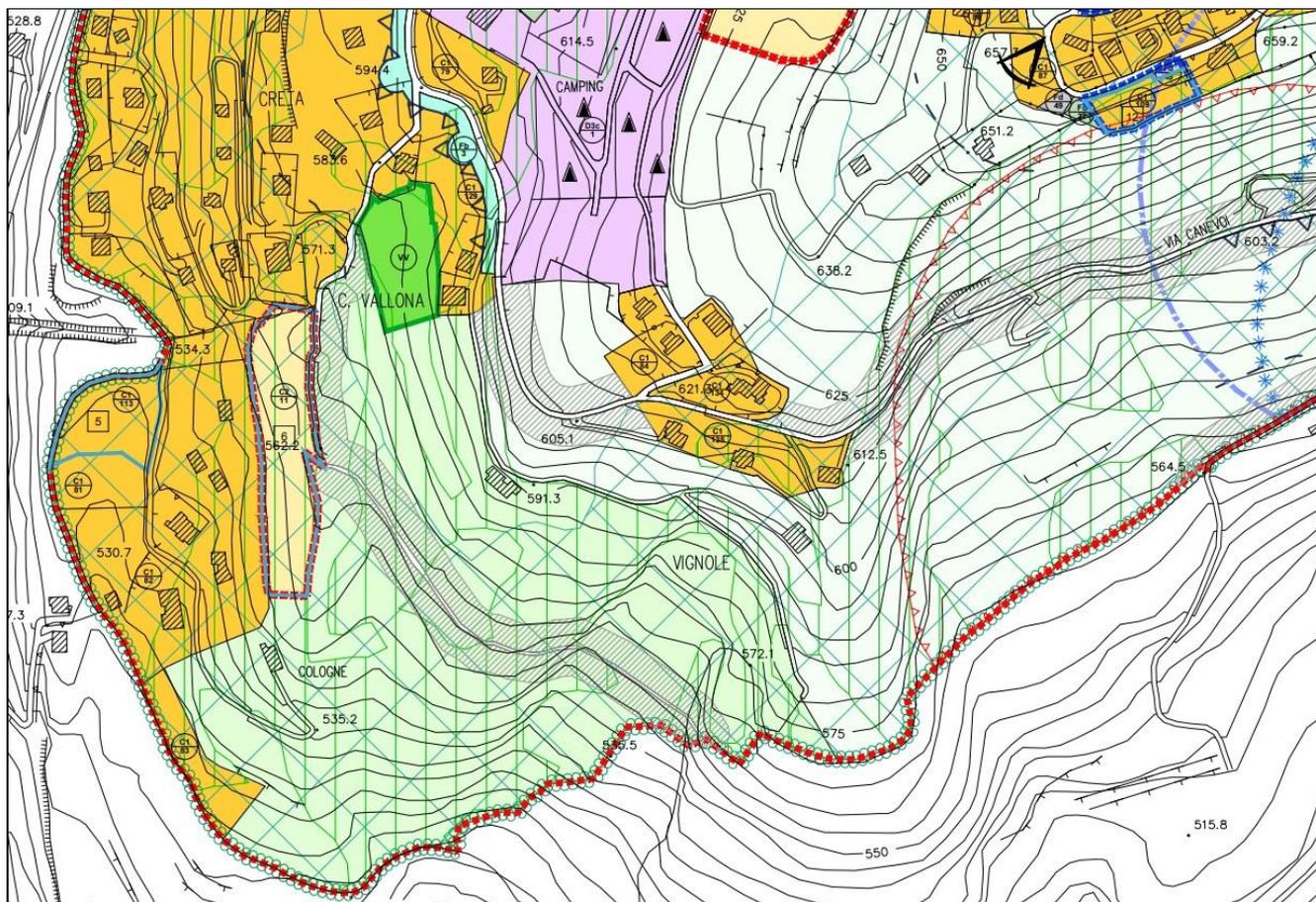
Ambito di Intervento



CTR. scala 1-5.000 Individuazione dell'Ambito di Pianificazione

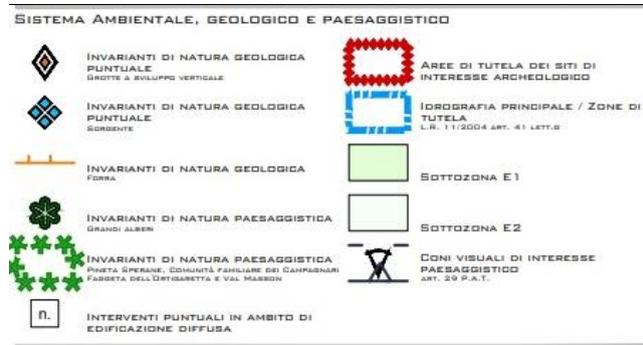


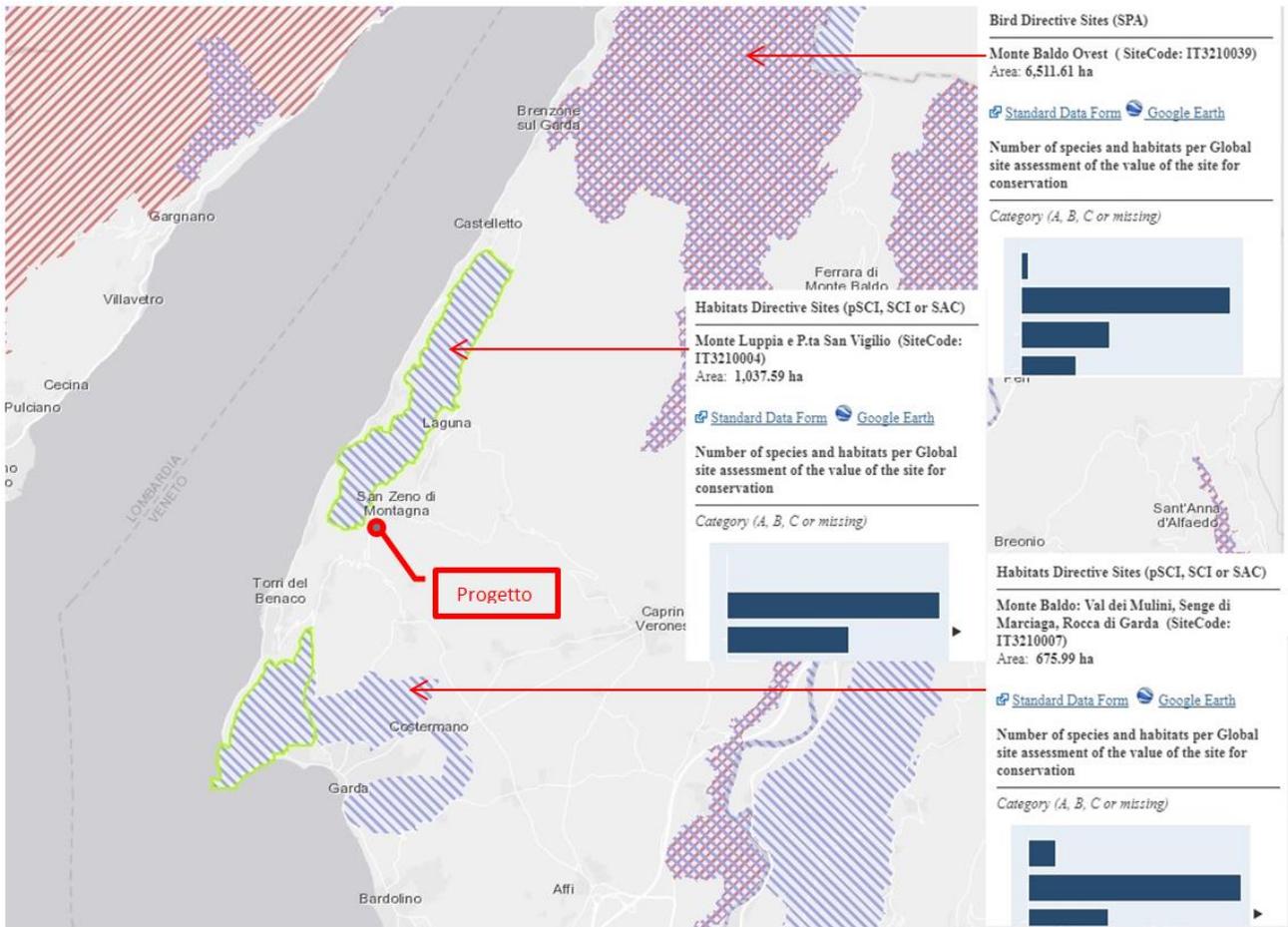
Estratto Ortofoto.: individuazione del mappale di proprietà



Comune di San Zeno di Montagna

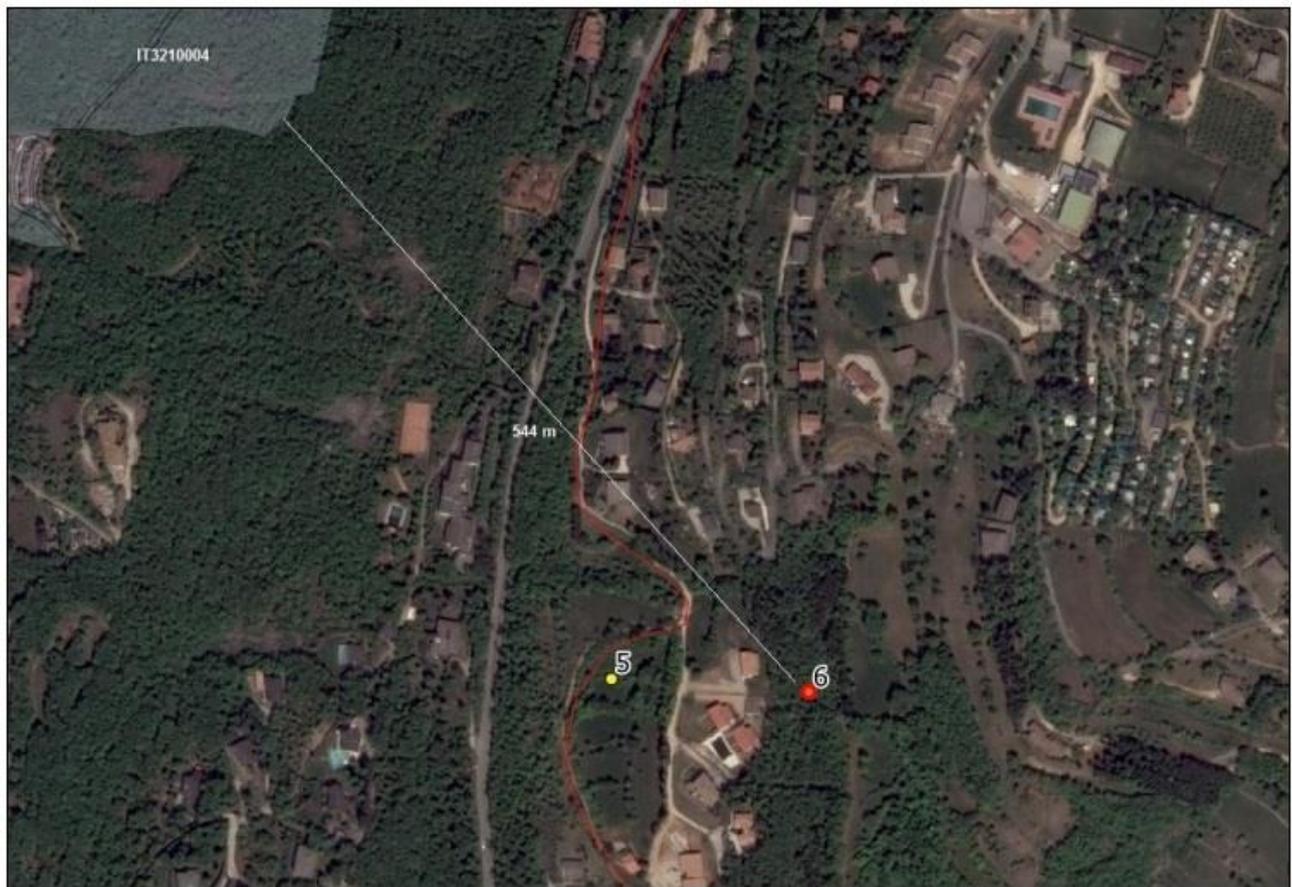
Estratto PIANO INTERVENTI: TAV 2b Pianificazione e Individuazione dei Vincoli e delle Tutele





Sistema Aree Protette Alpine cu appartiene la rete Natura 2000- SIC IT3210004

Estratto VINCA PI 2: Distanza Nuova Edificazione dai Siti di Interesse Comunitario- SIC IT3210004
 Zona Edificata interposta ZTO C1/132



Premessa.

I principi innovativi enunciati nella Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre del 2000 e ratificata dall'Italia con legge 9 gennaio 2006, n. 14, hanno introdotto un nuovo concetto di paesaggio e stabilito la necessità di attuare politiche paesaggistiche finalizzate a salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio inteso come componente fondamentale del patrimonio culturale europeo, nonché come elemento chiave del benessere individuale e sociale delle popolazioni, e risorsa identitaria da tramandare alle future generazioni. In particolare, tali principi impongono che il paesaggio, inteso come fenomenologia dell'azione/interrelazione di fattori naturali e umani, o, meglio, "i paesaggi", in quanto specificatamente caratterizzati da elementi di valore ambientale-naturalistico, storico-culturale ed estetico-percettivo, siano correttamente interpretati al fine di stabilire idonei obiettivi di qualità paesaggistica ed esigono, di conseguenza, che le politiche del paesaggio siano integrate nelle politiche di pianificazione del territorio e in tutte le altre politiche che possono incidere sul paesaggio stesso, e che siano attivati specifici strumenti di intervento atti ad orientare ed armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo (sociali, economici, ambientali) affinché tali trasformazioni siano effettivamente compatibili con i caratteri e i valori riconosciuti.

A tale scopo, si redige la seguente relazione che, sulla base di un'attenta analisi del contesto territoriale interessato dal Piano, ne individua puntualmente gli elementi di valore e di degrado, e cerca di evidenziare, attraverso un'attenta descrizione delle caratteristiche dell'intervento, gli impatti sul paesaggio, nonché gli eventuali elementi di mitigazione e di compensazione necessari, al fine di verificare la conformità dell'intervento proposto.

Obiettivo del presente documento sarà proprio quello di illustrare, in maniera il più chiara ed adeguata possibile, il processo progettuale seguito nel corso dell'elaborazione di ogni proposta di trasformazione, sia essa di conservazione, che di innovazione o di riqualificazione, e di rendere espliciti i motivi alla base delle scelte di progetto.

L'ambito del PUA interessa parzialmente una sola particella catastale, censita al FG 14 mn. 192: la rimanente porzione esterna al perimetro rimane ricadente in Sottozona agricola E1, come le altre proprietà confinanti a Est e a Sud, priva di assegnazione di Ambito Colturale, come da lettura della Tav 1b del P.I., per i quali si applica quindi la disciplina generale e specifica dell'art. 35.(1-2-3) delle NTO. L'area residuale della particella, seppure fuori ambito, viene destinata a laminazione delle acque meteoriche con intervento di naturalizzazione mediante creazione di arginelli in sasso, che riprendono percettivamente le murature in sasso utilizzate in aree di coltivo per il contenimento dei terreni in pendio.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1. Descrizione del Contesto Urbanistico

L'ambito di nuova pianificazione configura una zona **C2** afferente alla "Città in Trasformazione" normata **dall'art. 56 delle NTO** come esito di un intervento di trasformazione urbanistica derivante dagli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, recepiti definitivamente con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 e elencati nell' Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004.

Dal punto di vista dell'assetto del Territorio, l'ambito ricade in **A.T.O. IN01** di matrice Insediativa i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura Insediativa storica e da quella di media e recente formazione per il quale il PAT prevede all'art. 16, con l'attuazione del PI, un possibile ampliamento dell'urbanizzazione consolidata e il completamento mediante ricucitura e riprogettazione dei margini.

Le zone ricadenti in APP "a ricucitura del tessuto esistente" sono considerate parte della "Città in Trasformazione" compatibilmente con l'art. 16 delle Norme del PAT: l'area di espansione residenziale di cui trattasi risulta essere già stata assoggettata alla verifica ambientale e i piani gerarchicamente superiori

contengono elementi di flessibilità tali da far ritenere l'assoggettamento alla compatibilità VAS non necessaria in sede di PUA.

L'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del PAT, inserita nell'apparato normativo dell'ultimo Piano Urbanistico P.I. n° 2 approvato con D.C.C n. 26 del 22.10.2018.

In merito alla natura e caratterizzazione del terreno oggetto di edificazione, dal punto di vista urbanistico esso risulta interessato da alcune **Fragilità**, dato dalla caratteristica del terreno che è classificato con idoneità di grado 4 per un possibile scarso deflusso delle acque, e alcuni **Vincoli**: Idrogeologico-Forestale (R.D.L. 31.12.23, n. 3267) e boschivo (art. 15 L.R. 52/78) mentre non è interessato da uso civico (D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h - Zone gravate da usi civici) né dalla tutela di corsi d'acqua o zone umide.

La zona è stata interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 in corso della redazione del P.I., quindi gli interventi in progetto non dovranno prevedere integrazione alla microzonazione sismica basata su indagini geofisiche e/o geotecniche come da DGRV 1572 del 03/09/2013.

2. Descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto paesaggistico

2.1. Localizzazione e descrizione dei siti di importanza comunitaria (SIC), e delle zone di protezione speciale.

L'area oggetto di intervento per cui si è chiamati a valutare l'impatto paesaggistico è ubicata in un tessuto edilizio neocostituito di tipo C2 in ampliamento alla zona residenziale esistente C1/132, identificabile a Ovest rispetto all'area pianificata.

Il territorio del Comune di San Zeno di Montagna ricade parzialmente all'interno di SIC - Siti di Interesse Comunitario e lo ZPS- Zone di Protezione Speciale. Il sito **IT3210039 "Monte Baldo Ovest"** interessa i territori del Comune posti sul crinale del Monte Baldo, quindi non assume nessuna rilevanza per l'intervento in esame.

Il sito **IT3210004** con valenza di SIC denominato "Monte Luppia e Punta San Vigilio", interessa invece tutta la zona a valle del comune di San Zeno di Montagna, caratterizzata per la maggior parte da coltivazioni a uliveto. Di seguito le descrizioni e le vulnerabilità dei siti.

IT3210004- Il sito si estende per circa 1.037 ha tra i 65 ed i 300 m s.l.m. nei territori comunali di **San Zeno di Montagna**, Brenzone, Torri del Benaco e Garda e appartiene alla regione bio-geografica alpina. Nello specifico il SIC/ZPS IT3210004 è per la maggior parte (30% della copertura) interessato da foreste sempreverdi, per il 20% da arborei (per lo più oliveti e vigneti), per il 15 % da boscaglia, per altrettanta parte da praterie aride e per il rimanente da centri abitati, strade ed opere antropiche.

La vulnerabilità del sito è data dagli insediamenti umani e dall'antropizzazione.

IT3210039- Il sito si estende per circa 6.510 ha tra i 67 e i 2.200 m s.l.m. nei territori comunali di **San Zeno di Montagna**, Brenzone, Caprino Veronese, Ferrara di Monte Baldo e Malcesine e appartiene alla regione biogeografia alpina.

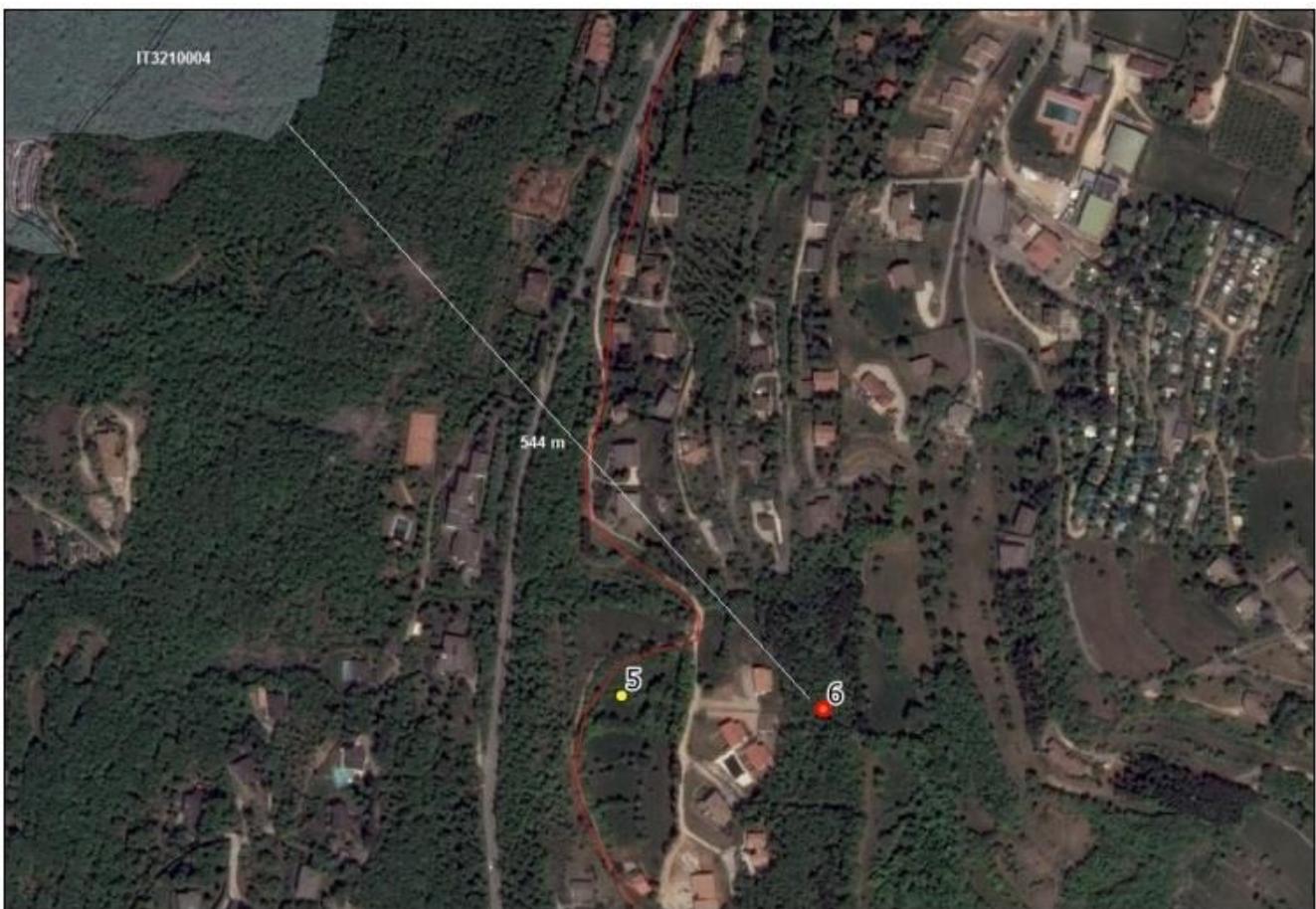
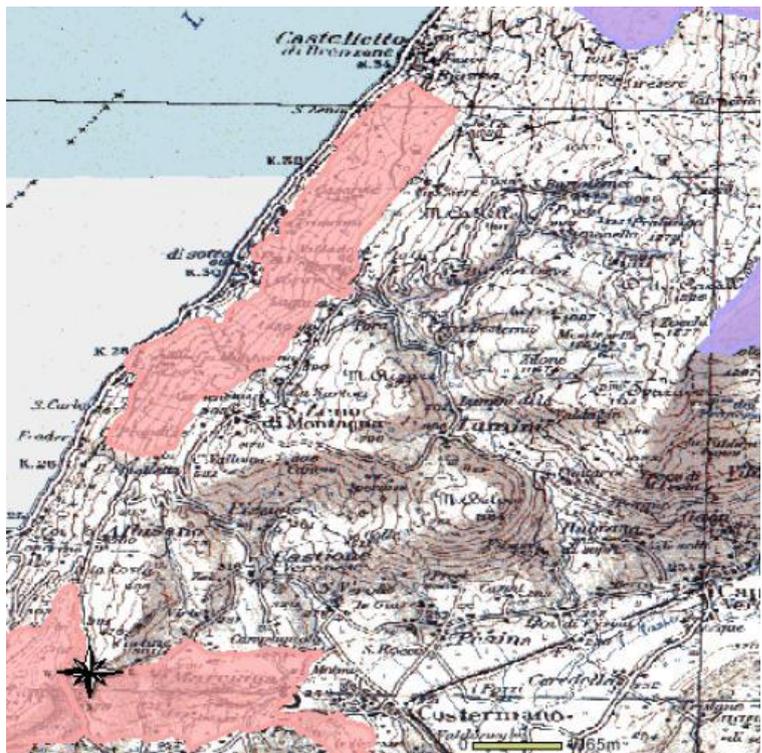
Nello specifico il SIC/ZPS IT3210039 è per la maggior parte (35% della copertura) interessato da boscaglia, per altrettanta parte da habitat rocciosi, per il 9% da foreste di caducifoglie, per il 16% ugualmente ripartito tra foreste di conifere e praterie alpine e sub-alpine, e per il 5% da foreste sempreverdi.

La vulnerabilità del sito è costituita principalmente dalla possibilità di incendi, dal calpestio, dall'instabilità del terreno, dall'escursionismo, dal prelievo di flora rara ed endemica.

Il 70% della superficie del sito è sottoposta a vincolo idrogeologico (IT13), il 30% è classificato come "Oasi di protezione della fauna" (IT07) e l'8% come riserva naturale statale (IT02). Il sito include interamente la Riserva naturale integrale.

Durante la Pianificazione Urbanistica che ha inserito l'area nella ZTO C2 a ricucitura dei bordi, come ammesso dal PAT, è stata valutato l'eventuale impatto rispetto alla zona SIC .

Dal punto di vista ambientale e dell'interferenza con le zone Natura 2000 l'area è stata puntualmente valutata nella relazione VINCA del PI tra le "proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati...(omissis)... o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche" per le quali è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale, peraltro posta a più di 500 m di distanza, tenuto conto anche del fatto che tra l'area oggetto di intervento e l'area SIC di interesse ecosistemico si interpone un ambito già edificato.



Estratto VINCA PI 2: Distanza Nuova Edificazione dai Siti di Interesse Comunitario- SIC IT3210004
Zona Edificata interposta ZTO C1/132

2.2. La componente geomorfologica e il sistema ambientale.

- caratteri geomorfologici ed idraulici
- caratteri naturalistici
- caratteri forestali e alpeggio
- caratteri del paesaggio agrario
- caratteri degli insediamenti storici e delle dinamiche insediative

Dal punto di vista **geologico-geomorfologico**, il territorio di San Zeno di Montagna risulta piuttosto stabile, presentando alcune criticità:

La criticità geologica riguarda il rischio sismico che riveste un ruolo preponderante nel territorio veronese. Infatti, pur non avendo aree a rischio molto elevato di grado pari a 1 comunque si hanno zone a rischio elevato pari a 2 nei comuni di Torri del Benaco, San Zeno di Montagna e Brenzone nell'area del Baldo Garda .

Il Comune di San Zeno di Montagna è caratterizzato da una serie di vallecole che confluiscono per la quasi totale maggioranza nel Lago di Garda, o vengono intercettate dalla Val dei Lumini che convoglia verso la piana di Caprino. Le vallecole maggiori sono quelle che scendono dalle creste del Baldo (aree delle Creste di Naole, Costabella e Dosso Ziloncell) : Vallona, Vallona della Costa, Val Sabina, Val dei Prani.

L'elevata pendenza lungo il versante del Baldo favorisce comunque un deflusso in superficie per un buon tratto (specie in concomitanza con intensi periodi piovosi). Nella zona non si rinvergono corsi d'acqua superficiali significativi, giacché l'acqua viene assorbita dal fitto reticolo di fessurazioni e condotti carsici formatesi sui rilievi calcarei, ad opera del processo carsico.

Tuttavia nel territorio comunale sono stati distinti tre **tipi di suolo**:

- suolo misto limoso • argilloso e detritico • suolo su depositi morenici • suolo su substrato calcareo

Il suolo limoso argilloso si sviluppa, con minor estensione e spessore, in corrispondenza di piccole conche e terrazzi, vicini alla fascia urbanizzata, dove si sono depositati materiali glacio – fluviali e coltri eluvio/colluviali. Dalle prove esperite nell'Ambito di PUA si rilevano Materiali di accumulo fluvioglaciali/ morenici in matrice limoargillosa, per cui risulta penalizzata la permeabilità dei suoli, come d'altronde evidenziato dalla Cartografia del PAT, riportata nel PI, in cui il terreno è classificato con idoneità di grado 4 per un possibile scarso deflusso delle acque.

Dal punto di vista **idrogeologico** l'indirizzo strategico del PAT, alla base delle azioni inerenti il sistema insediativo, successivamente fatto proprio dal PI, di non prevedere nuove ingenti espansioni, salvo qualche piccolo intervento di completamento del consolidato e di razionalizzazione di precedenti previsioni urbanistiche del vigente PRG, non comporta uno specifico aumento di fonti di pressione tale da ipotizzare una criticità locale legata a fattori climatici.

Il territorio comunale di S. Zeno di Montagna presenta una situazione idrogeologica ed idrografica assai particolare: a causa della natura di terreni, molto permeabili e solubili, la circolazione idrica sotterranea è molto profonda e assume le caratteristiche di una circolazione carsica. I deflussi superficiali sono pressoché assenti . L'assetto strutturale è del tipo a monoclinale, con costante immersione degli strati verso Sud e assenza di una fascia collinare interposta verso la pianura. La base del pendio si raccorda bruscamente con la pianura. La stratigrafia presenta alternanze di livelli permeabili e non, ed in occasione di precipitazioni meteoriche le acque vengono convogliate in corrispondenza delle incisioni vallive.

Nell'Ambito di PUA, a seguito della realizzazione della viabilità è stato previsto un sistema di collettamento e recapito delle acque di prima pioggia con parziale immissione nella valletta esistente al confine Nord del lotto, per la prima parte stradale fuori ambito, mentre il rimanente volume di smaltimento che si forma in Ambito viene indirizzato alla porzione di particella catastale rimanente fuori ambito, nella parte Sud del lotto, dove è stata individuata la zona di laminazione. Si rimanda allo studio di Invarianza Idraulica effettuato per il sito, per una più dettagliata descrizione e comprensione del dimensionamento e delle caratteristiche geotecniche.

L'azione antropica non ha prodotto, nel territorio di San Zeno, notevoli degradazioni **morfologiche dei versanti**, essendo limitata ai terrazzamenti per le coltivazioni (terrazzamento agrario a muretti o a scarpata), concentrati in particolar modo lungo la fascia rivolta verso il Lago di Garda.

L'insediamento di San Zeno si presenta come una delle eccezioni sul sistema abitativo del Baldo, dato che il versante ovest presenta problemi di scoscesità dei terreni che ha storicamente determinato il sistema degli insediamenti sulla fascia a lago.

Il **tessuto insediativo** maggiore è attestato lungo la provinciale n. 9 "della Costabella" che attraversa da Sud a Nord il Capoluogo. I nuclei originari delle corti, come Cà Montagna, Cà Schena, Castello, Cà Sartori, La Cà, sono stati parzialmente annessi all'espandersi dell'insediamento urbano, ma in essi è ancora leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla forma chiusa con porticati ed elementi di architettura che ne armonizzano l'impianto e li caratterizzano.

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

In conclusione, se da un lato il centro storico di San Zeno di Montagna ed i nuclei storici delle contrade rappresentano una testimonianza di assoluto valore dell'evoluzione e crescita dell'insediamento umano, e come tale vanno salvaguardati e recuperati, il tessuto edificato ai bordi, di più recente edificazione, ma comunque rientrante nella Perimetrazione dei PPCS, appare nel complesso non qualificante e privo di quelle connotazioni che possano renderlo particolare ed identificabile.

L'ambito del PUA si insedia appunto in questa connotazione di marginalità, in cui l'edificazione si è sviluppata per edifici singoli in bassissima densità, che hanno limitato l'impatto paesaggistico, anche per le caratteristiche tipologico-formali seguite nello sviluppo edificatorio.

Nell'Atlante Ricognitivo dei Paesaggi sono descritti per l'Ambito specifico i caratteri del paesaggio (vegetazione e uso del suolo, insediamenti e infrastrutture, valori naturalistico-ambientali e storico-culturali, fattori di rischio, elementi di vulnerabilità, etc.) e vengono indicati gli indirizzi di qualità paesaggistica per il governo delle trasformazioni. In particolare gli obiettivi 15 e 16 dell'Atlante Ricognitivo riconoscono il valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici e terrazzati in quanto elementi funzionali al mantenimento della biodiversità e caratteristici dell'identità dei luoghi e ne promuovono la valorizzazione e la salvaguardia.

In riferimento agli interventi previsti e alla localizzazione delle aree oggetto di domanda vengono evidenziati alcuni elementi informativi e di indirizzo del Paesaggio tratti dagli Ambiti di Paesaggio 13 e 24 dell'Atlante Ricognitivo dei Paesaggi (fonte REGIONE VENETO).

AMBITO DEL PAESAGGIO 12 "Monte Baldo". CARATTERI DEL PAESAGGIO:

vegetazione e uso del suolo: La **vegetazione** dell'ambito si presenta ricca e diversificata sulla base dell'altitudine e dell'esposizione, con la particolare influenza del lago. Nell'ambito predominano le formazioni meso-termofile raggruppate nelle tipologie degli ostrieti e ostrieti misti (con prevalenza di ostrieti e querceti a roverella), faggete, mughete e in piccola parte da arbusteti ed abieteti. Sono presenti anche nuclei sparsi di castagneti; da segnalare la presenza dell'orno-ostrieto a leccio, unica stazione del Veneto. Dalle rive del lago fino circa a quota 500 m s.l.m. l'ambito è caratterizzato dai terrazzamenti per la coltivazione del vigneto che in molti casi viene sostituito alla coltivazione dell'uliveto; da quota 500 m a quota 1100 m si trova una vegetazione boschiva di latifoglie e conifere con presenza anche di castagneti alternati a prati; infine oltre i 1100 metri sono presenti in prevalenza pascoli ed alpeggi.

valori naturalistico-ambientali e storico-culturali: La rilevanza naturalistica dell'ambito è espressa dalla presenza di formazioni vegetazionali ed habitat diversificate che gli conferiscono una buona variabilità ecosistemica e paesaggistica. Si rileva una predominanza di boschi di latifoglie alternati a una buona presenza di pascoli naturali e praterie, mughete e prati. Il Monte Baldo, infatti, veniva utilizzato nel passato come area per l'alpeggio al servizio della pastorizia pedemontana e planiziale, dando luogo a transumanze stagionali, attività oggi in via di abbandono. Per quanto riguarda i boschi di latifoglie si rileva la loro variabilità e la presenza contemporanea di entità mediterranee, centro-europee ed artico-alpine. Di particolare valore la presenza di boschi relitti di *Quercus ilex* e di numerose specie rare ed endemiche.

3. - DESCRIZIONE – VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

In riferimento ai caratteri del paesaggio esaminati la descrizione dell' "ambito", si vanno a definire i valori e le vulnerabilità, tenendo conto della presenza delle singolarità geologiche, morfologiche e idrauliche, parchi, riserve naturali, aree protette, habitat e biotopi non tutelati, boschi e foreste di rilevante interesse naturalistico e forestale, singole componenti del sistema insediativo storico, dai centri storici e città murate ai nuclei rurali, dalle ville agli edifici e manufatti sparsi.

3.1. Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:

3.2. Tutele e vincoli

3.3. Il Vincolo Paesaggistico

3.1.a Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (P.T.R.C.)

La consultazione del PTRC (Piano Territoriale di Coordinamento Regionale) è avvenuta tramite il Geoportale del Veneto, sia tramite l'applicativo online che mediante lo scaricamento di tutti i file e visione tramite applicativo Gis. La consultazione di tale strumento ha permesso di identificare i diversi vincoli ricadenti sull'area.

La superficie di richiesta risulta esser sottoposta a:

- Vincolo Idrogeologico (codice c11030140131, Tavola 1);
- Aree Naturalistiche di Livello Regionale (codice c11030140151, Tavola 2);
- Aree di tutela Paesaggistica (codice c11030140161, Tavola 2);
- Ambito di Alta Collina e Montagna (codice c11030140201, Tavola 3);
- Ambito ad Alta Integrità (codice c11030140211, Tavola 3);
- Ambito Piani area Secondo Intervento (codice c11030140841, Tavola 8),
- Fasce di Interconnessione Sistema Storico Ambientale (codice c1103014872, Tavola 8);
- Ambiti Naturalistici di Livello Regionale (codice c11030141041, Tavola 10);
- Aree Vincolate ai Sensi della L. 1497/39 (codice c11030141111, Tavola 10);
- Vincolo idrogeologico (codice c11030141241, Tavola 10);
- Zone boscate (codice c11030141251, Tavola 10).

Estratto della Tavola del PTRC - Sistema del territorio rurale e della rete ecologica: i terreni oggetto di domanda si localizzano all'interno dell'Ambito 12 del PTRC, denominato "Monte Baldo", in prossimità del confinamento con l'Ambito 25 "riviera Gardesana" in un'area classificata "prati stabili"/"Corridoi ecologici".



L'area oggetto di domanda ricade nell'Ambito di Paesaggio 12 del PTRC, denominato "Monte Baldo", in prossimità del confinamento con l'Ambito di Paesaggio 25 denominato "Riviera Gardesana", come indicato nell'Atlante Ricognitivo dei Paesaggi, documento integrante del PTRC (legge regionale 23 aprile 2004, n.11 art. 25 e 4).

Il lavoro di analisi condotto dalla Regione Veneto sugli ambiti di paesaggio, e in particolare sull'integrità naturalistico-ambientale e storico-culturale e sui fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità, ha permesso di giungere alla formulazione di quaranta obiettivi per i paesaggi del Veneto a cui sono stati associati degli indirizzi di qualità paesaggistica, che hanno la funzione di proporre strategie e azioni per il raggiungimento degli obiettivi stessi.

In riferimento alla Tavola 09 del PTRC che indica il sistema del territorio rurale e della rete ecologica, i terreni oggetto di domanda rientrano nelle aree classificate "corridoi ecologici".

Obiettivi di Qualità e Indirizzi relativi all'Ambito: Nell'Atlante Ricognitivo dei Paesaggi sono descritti per l'Ambito specifico i caratteri del paesaggio (vegetazione e uso del suolo, insediamenti e infrastrutture, valori naturalistico-ambientali e storico-culturali, fattori di rischio, elementi di vulnerabilità, etc.) e vengono indicati gli indirizzi di qualità paesaggistica per il governo delle trasformazioni. In particolare gli obiettivi 15 e 16 dell'Atlante Ricognitivo riconoscono il valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici e terrazzati in quanto elementi funzionali al mantenimento della biodiversità e caratteristici dell'identità dei luoghi e ne promuovono la valorizzazione e la salvaguardia.

Dinamiche di trasformazione:

Integrità naturalistico ambientale e storico culturale.

Tutto l'ambito presenta una buona integrità naturalistica e paesaggistica; in particolare è da segnalare tutta l'area sommitale del Monte Baldo e del Monte Luppia. Il sistema insediativo della porzione lacuale dell'ambito si presenta integro solo nei borghi più appartati, dove non arriva l'influenza della strada gardesana orientale – con il forte sviluppo degli insediamenti - e si sono meglio conservati gli stretti vicoli delimitati da muraure a secco. Si rileva lo stato di buona conservazione, dovuto soprattutto alla localizzazione territoriale, delle contrade agricole site nei Comuni di Brenzone (Campo) e di Torri del Benaco. Più in generale si rileva come i modelli attuali e le tipologie edilizie proposte negli ultimi decenni abbiano reso meno riconoscibile il sistema insediativo tradizionale, che preferiva infatti la discontinuità lineare e la compattezza dei centri. Ciò è evidente soprattutto lungo gli assi viari di maggior afflusso, in particolare lungo la strada regionale n. 249.

Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità.

Le principali vulnerabilità dell'ambito sono legate alla crescente espansione degli insediamenti in particolare nelle zone prossime al lago, allo spopolamento delle aree montane più interne, con il conseguente abbandono dei sistemi pastorali e delle tradizionali attività agricole, nonché alla crescente fruizione turistica del territorio (impianti turistici, strutture per l'attività sportiva, ricreativa e portuale). Le infrastrutture più trafficate, in particolare la strada regionale rivierasca, danno luogo a inquinamento dell'aria. Anche la funivia del Monte Baldo si connota come un fattore di rischio, poiché ha parzialmente causato il depauperamento della flora e della fauna presenti. Ancora fruibile la rete sentieristica e delle mulattiere in quota, è andata invece in progressivo disuso quella di collegamento verticale, che dagli abitati sul lago collegava sponda, collina e montagna, per scopi soprattutto agricoli. Da tenere inoltre presente che l'ambito è attraversato da alcune linee dell'alta tensione.

Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica:

Per conservare e migliorare la qualità del paesaggio si propongono all'attenzione delle popolazioni, per questo ambito, i seguenti obiettivi e indirizzi prioritari.

Spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario.

Compensare l'espansione della superficie a colture specializzate con adeguate misure di compensazione ambientale (per esempio fasce prative ed alberate).

Diversità del paesaggio agrario.

Scoraggiare sistemazioni agrarie che comportino eccessive rimodellazioni dei terreni in pendio, soprattutto nella coltivazione dei vigneti nella Bassa Lessinia.

3.1.b Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (P.T.C.P.)

Il PTCP considera la totalità del territorio provinciale ed è lo strumento di pianificazione territoriale che, alla luce dei principi di autonomia, di sussidiarietà e di leale collaborazione tra gli enti, definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale.

Inoltre il PTCP è atto organizzato delle politiche settoriali della Provincia e strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione territoriale comunale.

È un nuovo strumento di governo del territorio, dettato dalla riforma urbanistica introdotta dalla L.R. 11/04, 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.

Attraverso questo strumento la Provincia adempie al compito di promuovere e coordinare l'azione programmatica sovracomunale, aperta all'attivo contributo dei Comuni interessati attraverso la concertazione.

Il PTCP riconosce l'efficacia delle tutele operanti sul territorio. Assunte le medesime quali principi fondanti, ha per obiettivo l'individuazione di politiche attive per la sostenibilità dello sviluppo.

Recentemente è stato adottato il Nuovo Piano Territoriale Coordinamento Provinciale con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 del 27 giugno 2013.

Il PTCP della Provincia di Verona è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015; a partire dal 4 marzo 2015 le competenze in materia urbanistica sono state quindi trasferite dalla Regione alla Provincia.

Si sono analizzate le seguenti Carte:

- Tavola 1 *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*: l'area in esame ricade in *Area di notevole interesse pubblico* (D.lgs. 42/04 art.136-ex L.1497/39; N.T.A. art. 5 - 6 - 7); in *Area soggetta a Vincolo idrogeologico* (N.T.A. art. 5 - 6 - 7) e *Area soggetta a vincolo idrogeologico* (N.T.A. art. 5 - 6 - 7).
- Nella Tavola 2 *Carta delle fragilità* l'area di intervento non ricade in alcuna campitura specifica.
- Nella Tavola 3 *Carta del sistema ambientale*, l'area interessata dall'intervento ricade in *Area di connessione naturalistica* (N.T.A. art 46 - 47 - 48 - 50).
- Nella Tavola 4 *Carta del sistema insediativo - infrastrutturale* è indicato che l'area di intervento non ricade in alcun ambito specifico.
- Nella Tavola 5 *Carta del sistema del paesaggio*, come si può vedere la zona non risulta ricadere in alcuna campitura specifica oltre a quelle già citate.

3.1.c Piano d'Area Garda Baldo

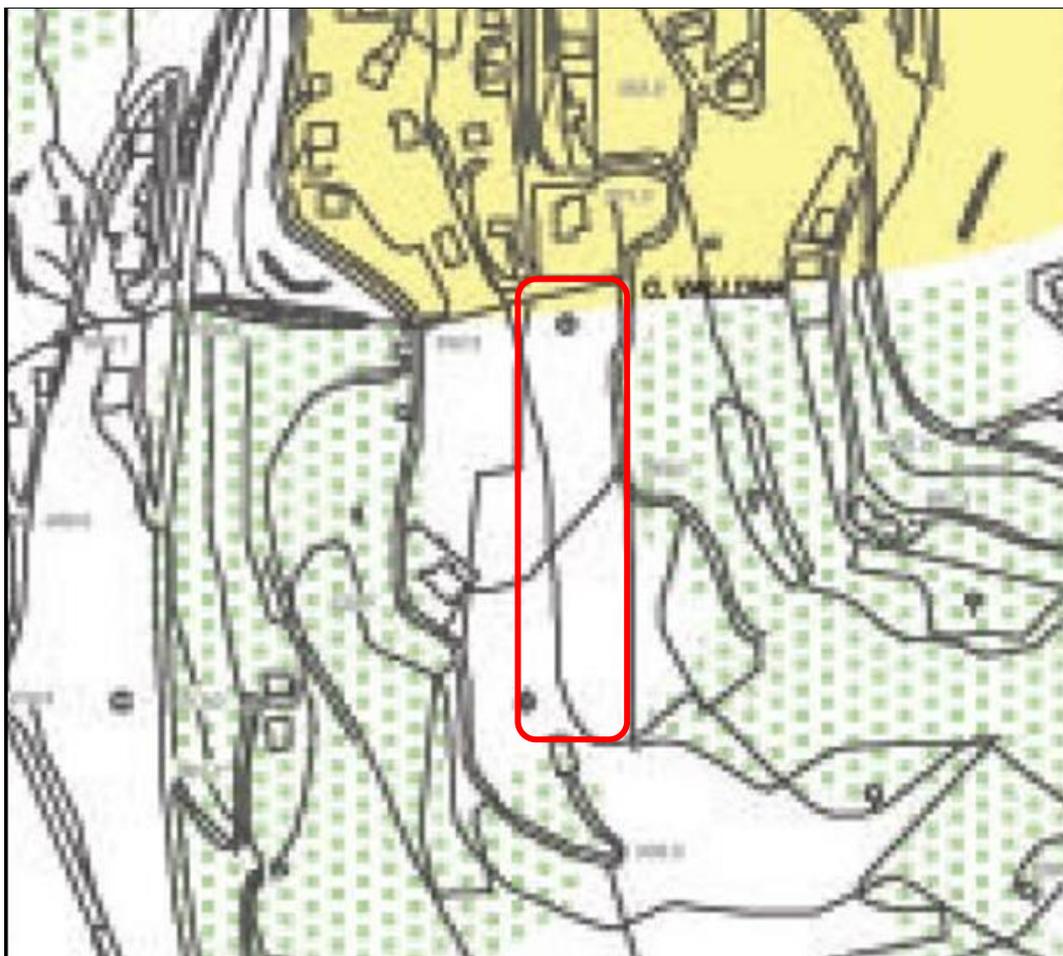
Il Piano di Area del Garda-Baldo è stato adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 827 del 15 marzo 2010.

Il piano indica "gli obiettivi e le aree tematiche per l'individuazione di azioni di convergenza da sviluppare attraverso iniziative concordate allo scopo di rafforzare i fattori di identità e di attrazione del territorio ed aumentarne la competitività nel contesto internazionale". Quest'ambito naturalistico, storico-ambientale e paesaggistico, risulta articolato su di una porzione di territorio comprendente il lago di Garda, l'asta fluviale del fiume Mincio, il sistema montano del Baldo fino ad arrivare alla Val Lagarina e all'asta fluviale del fiume Adige.

Il Piano definisce, all'interno di quest'area, le zone da sottoporre a particolare disciplina per l'utilizzo sostenibile delle risorse ambientali e per la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, per la promozione delle attività di ricerca scientifica e per l'organizzazione delle attività antropiche, nel senso del perseguimento di uno sviluppo sostenibile.

In particolare favorisce strategie ed interventi volti a specializzare l'offerta culturale e ambientale della Città lineare del Garda-Baldo, e di aumentarne la competitività, nel rispetto della storia e delle tradizioni locali, valori che conferiscono al territorio che li esprime carattere di unicità e distintività.

- Dall'analisi della Tavola 2.4 si può notare che l'area di intervento non ricade in alcuna particolare area individuata dal piano.
- Dall'analisi della Tavola 3.4, si evince che la zona di intervento ricade in una zona a prato o bosco.
- Secondo la Tavola 4.4 la zona di intervento è limitrofa a "un'area di rilevante interesse paesistico - ambientale". Questa zona risulta però esser **esterna all'area di progetto esaminata**, come si evince dall'estratto



Nell'Art. 20 delle Norme Tecniche del Piano d'Area sono contenute le informazioni riguardo all'area di rilevante interesse paesistico - ambientale, di seguito riportate:

Articolo 20: "Area di rilevante interesse paesistico - ambientale"

PRESCRIZIONI E VINCOLI:

"È vietata l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e la riapertura delle cave inattive da oltre un anno; sono comunque fatti salvi l'apertura e l'ampliamento di miniere già concessionate o di cave già autorizzate, alla data di adozione del presente piano di area.

Per le zone E classificate dagli strumenti urbanistici vigenti è fatta salva la normativa prevista dalla L.R. 24/85 o, qualora esistenti, la disposizione specifiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive. Sono ammessi gli interventi per la depurazione delle acque nonché per le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.

È consentita la coltivazione dei terreni nel rispetto delle pratiche culturali tradizionali privilegiando comunque le produzioni agricole biologiche biodinamiche. Sono confermati, qualora vigenti, gli interventi di attuazione della L.R. 11/87 per le attività produttive esistenti."

La zona di Progetto, campita in rosso risulta comunque non inclusa all'area normata dall'art.20

- Infine secondo la Tavola 5.4 l'area di studio non risulta ricadere in alcuna campitura particolare

3.1.d Strumento Urbanistico Comunale vigente:

L'area oggetto di intervento è ubicata in un tessuto edilizio neocostituito di tipo C2 in ampliamento alla zona residenziale esistente C1/132, identificabile a Ovest rispetto all'area pianificata. L'ambito del PUA interessa parzialmente una sola particella catastale, censita al FG 14 mn.192: la rimanente porzione esterna al perimetro rimane ricadente, come le proprietà confinanti a Est e a Sud, in Sottozona agricola E1 priva di assegnazione di Ambito Culturale, come da lettura della Tav 1b del P.I., per cui si applica solo la disciplina generale e specifica dell'art. 35.(1-2-3) delle NTO.

L'ambito di nuova pianificazione configura una zona **C2** afferente alla "Città in Trasformazione" normata dall'art. 56 delle NTO come esito di un intervento di trasformazione urbanistica derivante dagli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, recepiti definitivamente con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 e elencati nell' Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004.

Dal punto di vista dell'assetto del Territorio, l'ambito ricade in **A.T.O. IN01** di matrice Insediativa i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura Insediativa storica e da quella di media e recente formazione per il quale il PAT prevede all'art. 16, con l'attuazione del PI, un possibile ampliamento dell'urbanizzazione consolidata e il completamento mediante ricucitura e riprogettazione dei margini.

Le zone ricadenti in APP " a ricucitura del tessuto esistente" sono considerate parte della "Città in Trasformazione" compatibilmente con l'art. 16 delle Norme del PAT: l'area di espansione residenziale di cui trattasi risulta essere già stata assoggettata alla verifica ambientale e i piani gerarchicamente superiori contengono elementi di flessibilità tali da far ritenere l'assoggettamento alla compatibilità VAS non necessaria in sede di PUA.

L'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del PAT, inserita nell'apparato normativo dell'ultimo Piano Urbanistico P.I. n° 2 approvato con D.C.C n. 26 del 22.10.2018.

Dal punto di vista ambientale e dell'interferenza con le zone Natura 2000 l'area è stata puntualmente valutata nella relazione VINCA del PI tra le *"proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati...(omissis)... o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche"* per le quali è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale, peraltro posta a più di 500 m di distanza, tenuto conto anche del fatto che tra l'area oggetto di intervento e l'area SIC di interesse ecosistemico si interpone un ambito già edificato.

La norma di riferimento (P.I.-art. 56 NTO) subordina l'edificazione alla pianificazione attuativa, con i parametri previsti dal Repertorio Normativo per la specifica zona C2/11, senza particolari prescrizioni di attuazione. Essa prevede una volumetria complessiva di mc 2000, parte della quale già esistente come diritto edificatorio derivante dal previgente P.R.G. e parte, pari a mc 1250, acquisita come ampliamento con il nuovo P.I. mediante lo strumento della perequazione.

In merito alla natura e caratterizzazione del terreno oggetto di edificazione, dal punto di vista urbanistico esso risulta interessato da alcune **Fragilità**, dato dalla caratteristica del terreno che è classificato con idoneità di grado 4 per un possibile scarso deflusso delle acque, e alcuni **Vincoli**: Idrogeologico-Forestale (R.D.L. 31.12.23, n. 3267) e boschivo (art. 15 L.R. 52/78) mentre non è interessato da uso civico (D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h - Zone gravate da usi civici) né dalla tutela di corsi d'acqua o zone umide.

La zona è stata interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 in corso della redazione del P.I., quindi gli interventi in progetto non dovranno prevedere integrazione alla microzonazione sismica basata su indagini geofisiche e/o geotecniche come da DGRV 1572 del 03/09/2013.

3.2 TUTELE E VINCOLI

Le aree ricadenti nell'ambito di pianificazione sono sottoposte ai vincoli e invarianze (Ambientali, Forestale, Idrogeologico) per i quali è rispettata la relativa normativa e che si segnalano:

- Vincolo **Sismico Zona 2** O.P.C.M. 3519/2006 Intero territorio comunale
- Vincolo **paesaggistico** D.Lgs. 42/2004 **art. 136 lett d)** "bellezze panoramiche"
- Vincolo **Idrogeologico-forestale** R.D. 30/12/1923 n. 3267
- Destinazione Forestale L.R. 52/1978 artt. 14, 15 e 16
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 Zone boscate

Per quanto riguarda il vincolo forestale e boschivo è stata predisposta apposita relazione per la riduzione della superficie boscata e per le misure di compensazione connesse all'edificazione della zona, come pianificata dallo strumento urbanistico.

Allo stato attuale il contesto paesaggistico in cui si andrà ad inserire la cubatura di progetto, risulta esser una zona a bosco derivata da una passata gestione da parte dell'uomo come è possibile vedere dall'attuale sviluppo. L'intervento di progetto risulta esser stato condiviso ed approvato da parte dei pianificatori dato che è stato sottoscritto un accordo pubblico privato presente all'interno della pianificazione urbanistica comunale.

Vincolo Idrogeologico: P.I.- Art 14 Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923 "Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16/05/1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia"



3.2 VINCOLI PAESAGGISTICI

VINCOLO **paesaggistico** ex D.Lgs. 42/2004 **art. 136 lett d)** "bellezze panoramiche":

D.M. 15.11.1968 (G.U. N. 10 DEL 13.01.1969) - LETT. D

"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del Comune di San Zeno di Montagna";

Motivazioni contenute nel suddetto provvedimento di vincolo: *"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché' amenissima per clima e con una vegetazione lussureggiante con parti boschive notevoli per ampiezza e colore. Dalla località', inoltre, si gode il meraviglioso panorama del sottostante Lago di Garda da una parte e delle prime vallate del monte baldo dall'altra. All'estremo nord del territorio del comune, inoltre, è situata la zona montuosa di Prada, notevolissima per la flora e per fauna e rimasta, anche per mancanza di strade, allo stato originale ed in tutta la sua integrale bellezza".*

Il vincolo tutela il paesaggio come “bellezza panoramica” perciò incide sugli eventuali elementi detrattori della percezione d’insieme del paesaggio, e non già sulla specificità del costruito o del singolo bene.



Vincolo Paesaggistico: P.I Art. 17 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del DPCM del 12/12/2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica che dovrà tenere in particolare considerazione i riferimenti del Decreto di vincolo. Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell’originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l’obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell’intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell’intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l’attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da limitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l’evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

Vincolo forestale: P.I -Art. 19 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. “ Il P.I., provvede alla ricognizione dei boschi di cui all’art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e s.m.i., degli alberi monumentali di cui all’art. 2 della L.R. n. 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l’applicazione dell’art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353. Nelle zone boscate, come definite dall’art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 e s.m.i., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all’art. 2 della L.R. n. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona. È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. n. 20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste. L’area di pertinenza delle piante abbattute senza l’autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia. L’estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.



Destinazione Forestale L.R. 52/1978 artt. 14, 15 e 16: P.I -Art. 19 - - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005

Il P.I., provvede alla ricognizione dei boschi di cui all’art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e s.m.i., degli alberi monumentali di cui all’art. 2 della L.R. n. 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l’applicazione dell’art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353. Nelle zone boscate, come definite dall’art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 e s.m.i., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all’art. 2 della L.R. n. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.(...omissis...)

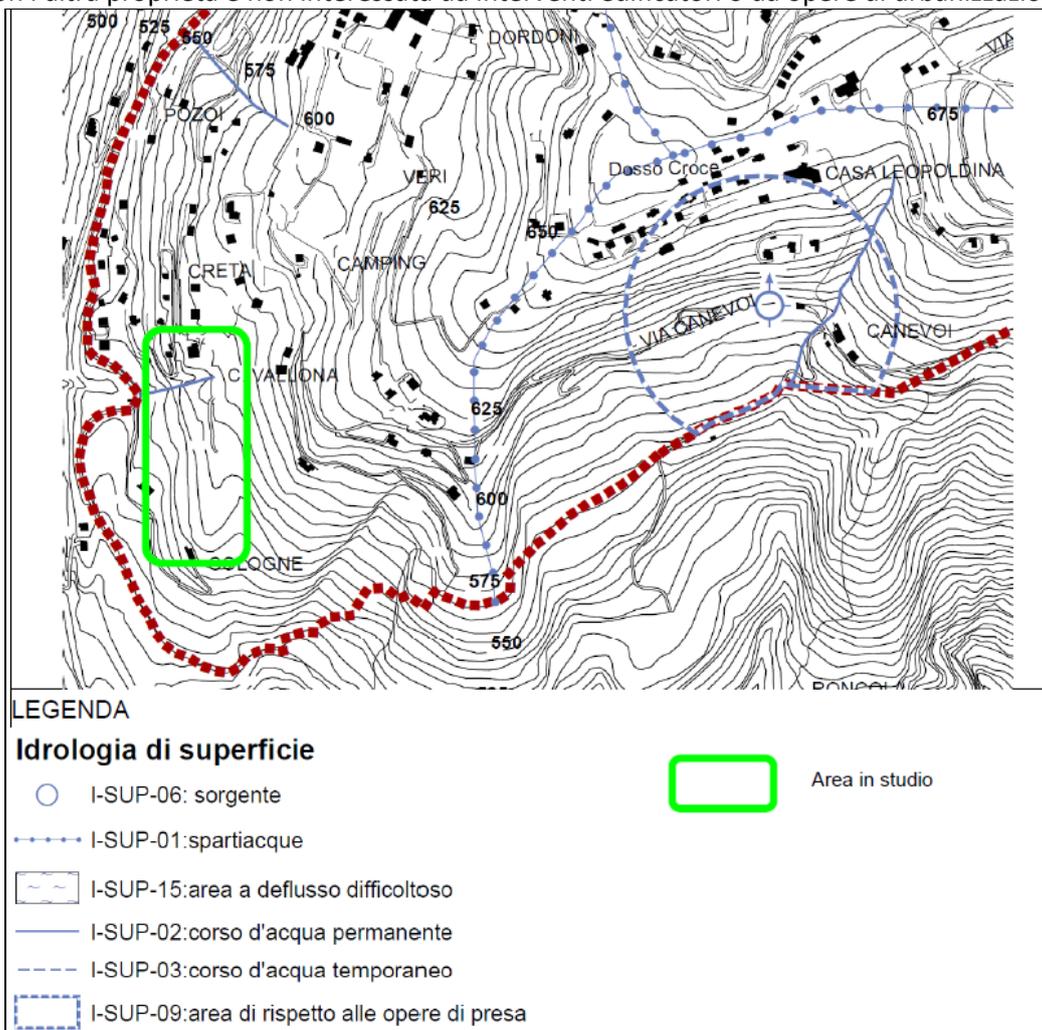
4.2. Descrizione dei Caratteri Paesaggistici del Contesto particolare

Dal punto di vista **morfologico** l'area si presenta tipicamente a fasce susseguenti semipianeggianti con isoipse a sviluppo Nord/Nord-Est Sud/ Sud-Ovest, inclinazione secondo cui si sviluppa la capezzagna a servizio dei fondi: si rilevano all'interno dell'area retaggi di terrazzamenti ora sovrastati da bosco non governato.

La strada capezzagna è delimitata verso le altrui proprietà a monte (Est) da muro di limitata altezza realizzato a secco con elementi litici di medie dimensioni, appartenenti all'aspetto degli **assetti culturali tipici** dei paesaggi agrari, tipico dei territori temperati coltivati a olivo o vite, di cui si hanno ancora rare testimonianze in situ. Infatti la zona di interesse appare in molti casi come territorio non governato, o mantenuto a prato.

Pressoché in corrispondenza del confine Est della proprietà La *Carta Geomorfologica* segnala la presenza di un "orlo di scarpata di erosione glaciale", posto alla base del versante che delimita ad Ovest l'area in oggetto. Dal punto di vista geologico le analisi in situ hanno confermato le indicazioni cartografate: Infatti l'esame dei terreni estratti dallo scavo e la visione delle pareti delle trincee rilevano al di sotto di uno strato vegetale, la natura morenica dei terreni, caratterizzati da ghiaie, con pezzatura massima variabile tra 20÷60 cm, immerse in matrice sabbioso-limoso-argillosa, estremamente addensata e/o compatta e cementata. A profondità comprese tra 0,7÷1,2 m da p.c., si ha un addensamento completo e/o cementazione dei depositi morenici.

Dal punto di vista **strutturale** la Carta Idrogeologica allegata al PAT, della quale si propone uno stralcio nella figura seguente, non individua alcun elemento di interesse idrogeologico nell'area in studio, se non un piccolo corso d'acqua di natura discontinua in corrispondenza della valletta a Nord del lotto di proprietà, a confine con l'altra proprietà e non interessata da interventi edificatori o da opere di urbanizzazione.



Non attengono all'area di studio sistemi insediativi storici né elementi isolati a valenza storica monumentale archeologica o elementi simbolici di appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale. Non si configurano "elementi urbanistici-edilizi" o "elementi vedutistici" nella zona di intervento.

5. PROGETTO: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Dal punto di vista dell'assetto del Territorio, l'ambito ricade in **A.T.O. IN01** di matrice Insediativa i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura Insediativa storica e da quella di media e recente formazione per il quale il PAT prevede all'art. 16, con l'attuazione del PI, un possibile ampliamento dell'urbanizzazione consolidata e il completamento mediante ricucitura e riprogettazione dei margini.

Le zone ricadenti in APP " a ricucitura del tessuto esistente" sono considerate parte della "Città in Trasformazione" compatibilmente con l'art. 16 delle Norme del PAT: l'area di espansione residenziale di cui trattasi risulta essere già stata assoggettata alla verifica ambientale e i piani gerarchicamente superiori contengono elementi di flessibilità tali da far ritenere l'assoggettamento alla compatibilità VAS non necessaria in sede di PUA.

L'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del PAT, inserita nell'apparato normativo dell'ultimo Piano Urbanistico P.I. n° 2 approvato con D.C.C n. 26 del 22.10.2018.

Dal punto di vista ambientale e dell'interferenza con le zone Natura 2000 l'area è stata puntualmente valutata nella relazione VINCA del PI tra le *"proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati...(omissis)... o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche"* per le quali è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale, peraltro posta a più di 500 m di distanza, tenuto conto anche del fatto che tra l'area oggetto di intervento e l'area SIC di interesse ecosistemico si interpone un ambito già edificato.

L'ambito di nuova pianificazione configura una zona **C2** afferente alla "Città in Trasformazione" normata **dall'art. 56 delle NTO** come esito di un intervento di trasformazione urbanistica derivante dagli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, recepiti definitivamente con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 e elencati nell' Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004.

L'area oggetto di intervento è ubicata in un tessuto edilizio neocostituito di tipo C2 in ampliamento alla zona residenziale esistente C1/132, identificabile a Ovest rispetto all'area pianificata. L'ambito del PUA interessa parzialmente una sola particella catastale, censita al FG 14 mn.192: la rimanente porzione esterna al perimetro rimane ricadente, come le proprietà confinanti a Est e a Sud, in Sottozona agricola E1 priva di assegnazione di Ambito Colturale, come da lettura della Tav 1b del P.I., per cui si applica solo la disciplina generale e specifica dell'art. 35.(1-2-3) delle NTO.

Nell'area oggetto di PUA non esistono preesistenze edilizie. La **viabilità esistente** si sviluppa in prosecuzione a via Creta, con immissione da via G. Zanetti poco oltre la zona delle infrastrutture sportive del Comune.

La proprietà in ambito di PUA è servita da **viabilità secondaria di tipo vicinale-poderale**, delimitata da filare di alberature con filo spinato, ora quasi totalmente abbattute in esito all'evento meteorico "VAIA" dell'ottobre 2018. Rispetto all'appezzamento di altra proprietà posto a Sud-Est dell'ambito, a monte della strada vicinale, la stessa risulta parzialmente delimitata da muro di contenimento a secco con elementi litici di grandi dimensioni, di altezza variabile tra mt 1.00 e mt 1.30, a tratti con sovrapposta recinzione in rete metallica su pali.

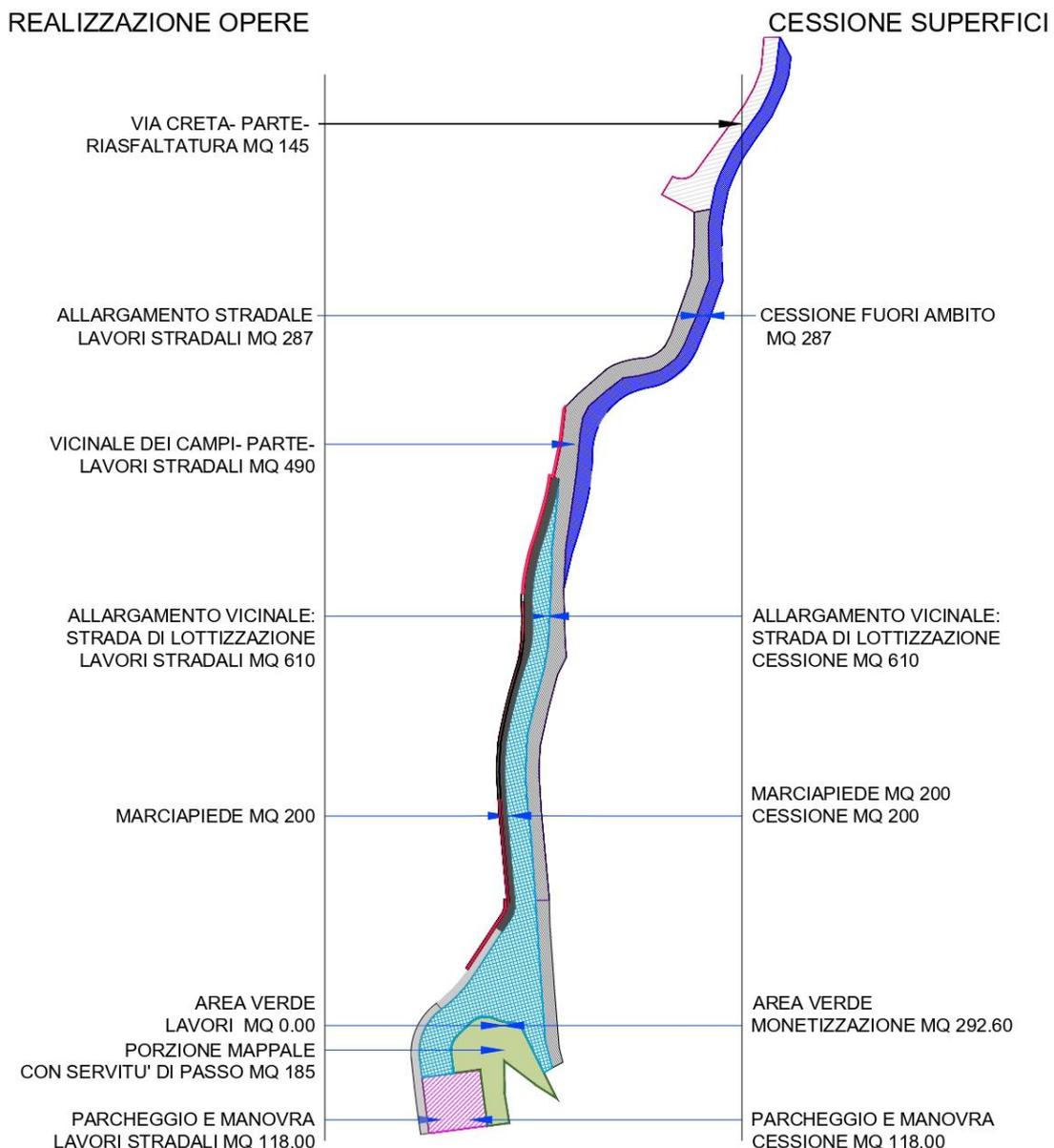
Il terreno sede di PUA risulta di modesta pendenza nei pressi della strada vicinale, mentre presenta variazioni planoaltimetriche di particolare rilievo in senso trasversale. Le alberature esistenti sono prevalentemente costituite da pino nero, essenza poco consona all'altitudine, che infatti manifesta episodi

di infestazione parassitaria. Il bosco non è stato rinnovato né mantenuto negli anni, ed ha subito numerosi schianti di alberi con gli ultimi eventi ventosi.

Dal punto di vista delle reti tecnologiche e dei servizi, la zona edificata non è servita da fognatura pubblica, né da pubblica illuminazione a cui ci si possa connettere con il nuovo edificato, mentre è presente un tratto di acquedotto di modesto calibro, che segue la strada vicinale. Si rilevano altresì due linee elettriche in B.T. che si intersecano su palo in prossimità dell'intersezione della strada vicinale con Via Creta e una linea in M.T. che attraversa il lotto trasversalmente nei pressi della deviazione a gomito della strada vicinale.

Il progetto del Piano Attuativo, in attuazione dell'Accordo Pubblico Privato divenuto definitivo con Atto Notarile stipulato il 23 Maggio 2019 (rep 2937 - racc 2446, registrato il 7.6.2019 n. 12060-serie 1T), finalizzato alla costruzione di una volumetria complessiva di 2000 mc, finalizzato alla realizzazione di 3 lotti, presumibilmente con unità abitative mono-bifamiliari, si struttura in due parti principali: realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito del PUA, con le relative cessioni, e realizzazione di opere fuori ambito, che insistono parzialmente su sedi stradali già esistenti (rifacimento della strada podereale esistente in fregio alla lottizzazione; allargamento extra ambito della sede stradale a lato di via Creta e della Strada dei Campi con cessione del terreno; riasfaltatura del primo tratto di intervento su via Creta).

Si allega per chiarezza lo schema di raffronto *Realizzazione Opere- Cessioni* inserito nella Tav. 06.



Nella Relazione Tecnica è più precisamente descritto l'intervento e la sua finalità; intervento troverà attuazione con le opere che si vanno succintamente a descrivere per le finalità della presente relazione.

SI RIMANDA ALLA PRIMA PARTE DELLA PRESENTE RELAZIONE PER LA COROGRAFIA DI INQUADRAMENTO

Le opere di viabilità in progetto prevedono l'allargamento e il rifacimento della strada già esistente, con il rispetto delle quote altimetriche degli appezzamenti a monte dello stesso e la regolarizzazione delle pendenze del profilo stradale longitudinale: allo scopo di mantenere l'assetto del paesaggio consono alla dimensione dell'insediamento, la larghezza della strada è stata limitata al minimo indispensabile, ovvero a doppia corsia di mt 2,50 con banchine da 0,50 mt e marciapiede a valle, per una larghezza complessiva di mt 7.50.

L'andamento della strada è stato progettato in modo da mantenere il più possibile le naturali pendenze del terreno, con un profilo trasversale tale da garantire un convogliamento delle acque meteoriche verso i dispositivi di smaltimento e dispersione.

In alcune parti l'allargamento stradale realizzato in riporto necessita di manufatti murari con la funzione principale di sostenere e contenere la sede stradale e, per rispettare la tipologia costruttiva del luogo, vengono rivestiti con pietre naturali.

La strada sarà dotata di impianto di illuminazione pubblica di tipologia conforme agli ultimi impianti di pubblica illuminazione effettuati sul territorio, consistenti in palo e armatura della serie EWO. Dato il tipo di traffico ipotizzabile, si è optato per un'altezza di palo di mt 7.00 e pali di altezza inferiore (mt 4.00) nella zona a verde. La verifica dell'illuminamento è realizzata con apposito progetto Illuminotecnico.

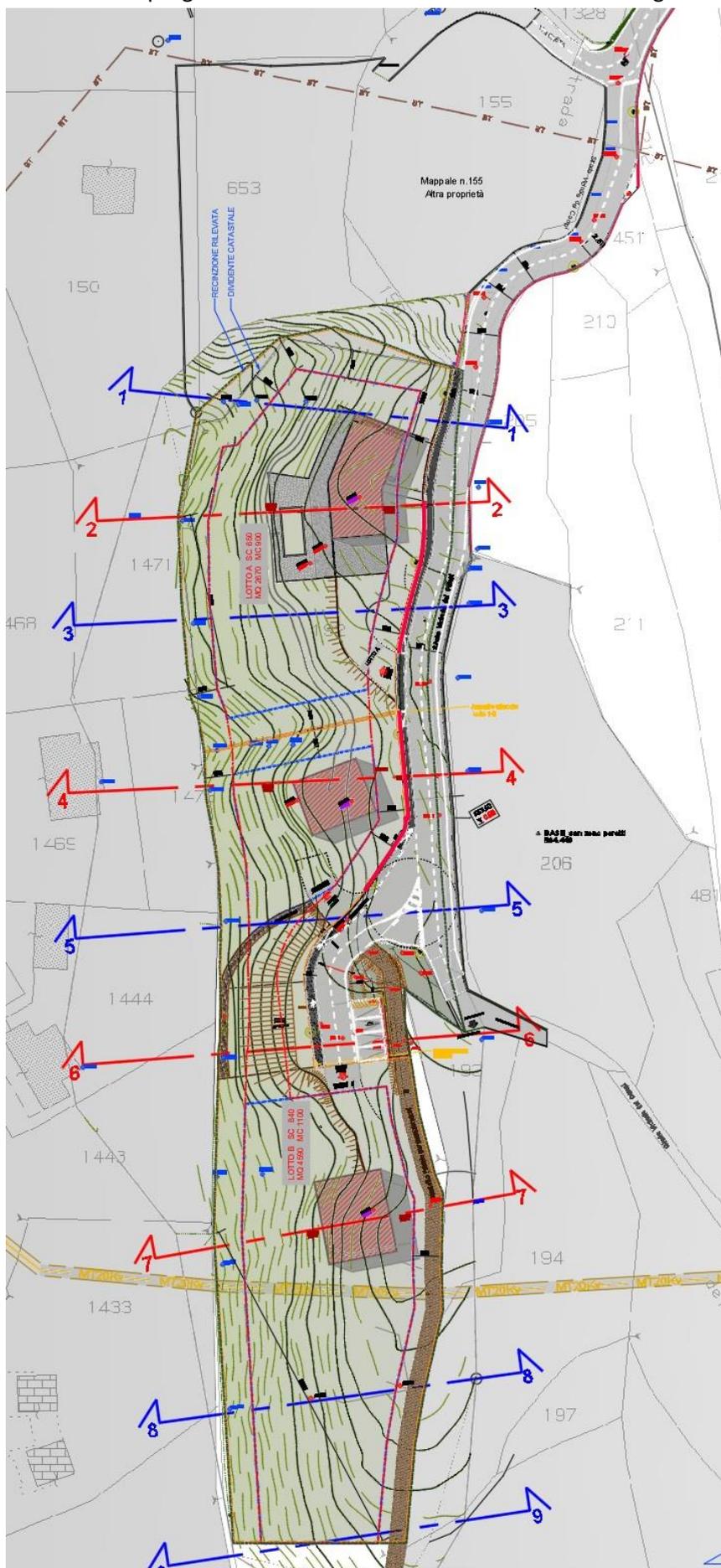


Tipologie corpi illuminanti previsti da progetto, su indicazione del Servizio comunale Infrastrutture e Patrimonio.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico della pavimentazione stradale, si è deciso di utilizzare come strato di usura del conglomerato cementizio drenante con la posa di caditoie e griglie stradali per la raccolta e il convogliamento delle acque piovane provenienti dalla superficie semi-permeabile direttamente nella rete di acque bianche, il cui smaltimento avverrà mediante invaso e dispersione nel suolo. Per favorire l'invarianza idraulica, anche le pavimentazioni di marciapiedi e gli stalli di parcheggio saranno in materiale drenante, in particolare in autobloccanti drenanti in cls, con colorazione in uniformità al Drain-Beton.

Si prevede quindi un invaso delle acque all'interno della pavimentazione e nei relativi substrati di strade marciapiedi e parcheggi, con una successiva dispersione graduale mediante un ritardato convogliamento delle stesse a valle della lottizzazione, in un bacino per la raccolta e la loro graduale dispersione. Tale invaso verrà opportunamente delimitato da una serie di arginelli dell'altezza di circa un metro, rappresentati nelle tav. PD10 e PD11, costituiti principalmente da terreno di scavo, ghiaia e ciottoli, ricoperto da una geo-membrana permeabile e da terreno naturale.

Si allega estratto delle tavole di progetto con l'indicazione delle infrastrutture e degli edifici.



Per l'esatta individuazione degli standard e degli elementi progettuali si rimanda agli elaborati grafici.

Per un miglior inserimento nel paesaggio montano e per il mantenimento della capacità drenante attuale:

- la capezzagna esistente verrà allargata ed il piano rotabile sarà realizzato in drain beton con colorazione simile al misto calcareo esistente;
- i pendii conseguenti ai movimenti di terra saranno stabilizzati con geostuoie seminate e con la piantagione di cespugli arbustivi autoctoni;
- il marciapiede, in materiale drenante, eviterà la formazione di pozzanghere e del ruscellamento superficiale;
- i muri di sostegno saranno rivestiti con pietra locale in modo da mutuare l'aspetto esterno dei muretti a secco della zona;
- la rotonda sostituirà la svolta a gomito della strada poderale, rendendo più agevole e sicuro sia la prosecuzione della strada vicinale dei Campi che l'immissione nella nuova strada di accesso al parcheggio pubblico, all'area verde e al lotto C.

Infine una parte del lotto a valle della lottizzazione, il lotto C, verrà utilizzato per permettere il transito alla parte di fondo di proprietà al di fuori del limite d'ambito edificabile ed ospitare dei sottoservizi.

Per la parte descrittiva grafica si rimanda agli elaborati di progetto, TAVV. 05 e seguenti.

PAVIMENTAZIONE CONTINUA DRENANTE COLORATA

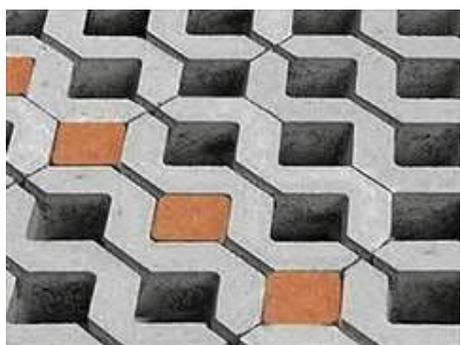
PRODOTTO- TIPO: DRAINBETON



| DESCRIZIONE | |
|-------------|--|
| | <p>La pavimentazione è un conglomerato composto da una componente calcarea porosa a legante cementizio per pavimentazioni pedonabili e carrabili con un'alta capacità drenante e fonoassorbente, garantita da un'accurata selezione degli aggregati, dal mix design e dalla specifica azione del legante cementizio utilizzato nella miscela.</p> <p>Le caratteristiche di lavorabilità del materiale consentono la posa in opera mediante l'utilizzo di finitrice stradale.</p> <p>Il massetto drenante può essere impiegato in configurazione mono-strato (in colorazione naturale o pigmentato), oppure rivestito da uno strato di usura in conglomerato bituminoso drenante, a costituire pavimentazioni doppio-drenanti/fonoassorbenti.</p> <p>La pavimentazione drenante è indicato per: pavimentazioni stradali drenanti (in configurazione monostrato, o combinato a uno strato di usura in conglomerato bituminoso drenante), piste ciclo-pedonali, strade secondarie e d'accesso, aree ad utenza promiscua e "zone 30", viali e strade in zone sottoposte a tutela ambientale, percorsi per impianti sportivi e campi da golf, piazzali di sosta.</p> <p>Questo tipo di pavimentazione è una nuova soluzione per il drenaggio sostenibile delle acque: riduce l'impermeabilizzazione del suolo favorendo il ripristino del ciclo naturale dell'acqua: aumenta il drenaggio e diminuisce il deflusso – ruscellamento delle acque piovane, inoltre riduce l'effetto isola di calore: la colorazione chiara della pavimentazione favorisce una maggior riflessione dei raggi solari, diminuendone l'assorbimento, abbattendo così sensibilmente la sensazione di calore superficiale percepito dai pedoni nei periodi molto caldi (es. in una giornata estiva il differenziale di temperatura superficiale può raggiungere anche i 30°C). Per lo stesso motivo durante le ore notturne la maggior riflessione assicura una maggior visibilità. La permeabilità riduce i costi connessi alla gestione delle acque meteoriche in quanto il drenaggio delle acque può rappresentare un'importante fonte di risparmio per le pubbliche amministrazioni.</p> |

| | |
|--------------------------------|---|
| POSA IN OPERA | <p>La pavimentazione a base di leganti idraulici cementizi, aggregati selezionati e di additivi, avente caratteristiche drenanti e traspiranti, con alta percentuale di vuoti, consegnato in autobetoniera, da applicare mediante l'utilizzo di mezzi meccanici oppure a mano, nell'idoneo spessore e correttamente compattato, su diversi tipi di sub-strati, opportunamente protetto a fine getto mediante applicazione di teli in plastica. Al fine di mantenere le proprietà drenanti del prodotto, sia allo stato fresco sia allo stato indurito, non devono essere aggiunte sabbie o polveri di alcun genere, che possano occludere i vuoti presenti nel prodotto.</p> <p>Il massetto può essere messo in opera mediante l'ausilio di vibro finitrici stradali o a mano mediante apposite attrezzature da cantiere (stagge vibranti), a seconda del tipo e dimensione della pavimentazione. La tipologia e il grado di costipazione raggiunta, influenzano le prestazioni finali di resistenza meccanica e la percentuale di vuoti. Prima della sua stesa, prevedere la realizzazione di un substrato drenante realizzato con materiale inerte costipato la cui superficie dovrà essere complanare, uniforme, pulita, senza grasso o sale che possono impedire a i.idro DRAIN di aderire perfettamente al substrato. Per una corretta maturazione, si consiglia, a stesa avvenuta, di proteggere la superficie con teli.</p> <p>Le caratteristiche di lavorabilità dell'impasto consentono infatti di eseguire la posa in opera con procedure e mezzi del tutto analoghi a quelli normalmente impiegati nella realizzazione delle pavimentazioni stradali. Questo, oltre a consentire una maggiore rapidità di stesa, garantisce anche il pieno controllo delle caratteristiche planoaltimetriche e di regolarità superficiale della pavimentazione.</p> <p>Inoltre: la stesa avviene "a freddo", quindi senza emissione di fumi nell'ambiente e rischi per la sicurezza degli operatori; la posa in opera del materiale può avvenire a temperature ambientali sensibilmente inferiori rispetto a quelle limite per i conglomerati bituminosi; il basso ritiro igrometrico del materiale non richiede la realizzazione di giunti di contrazione; l'eventuale pigmentazione conferita al materiale interessa la miscela di calcestruzzo per l'intero spessore (e non solo superficialmente), risultando quindi omogenea e duratura nel tempo; il piano di posa richiede caratteristiche di regolarità e portanza normalmente richieste per i sottofondi di pavimentazioni stradali.</p> <p>Già dopo 2-3 giorni dalla stesa la pavimentazione raggiunge valori di resistenza sufficienti a consentire l'apertura della strada al traffico veicolare, compreso l'eventuale passaggio dei mezzi di cantiere. Le resistenze a 7 e 28 giorni sono tali da indicare l'impiego del materiale.</p> |
| ANOMALIE RICONTRABILI | I degradi delle pavimentazioni stradali flessibili possono essere suddivisi nelle seguenti categorie: Fessurazioni, Deformazioni, superficiali plasto-viscose, Difetti superficiali. |
| MANUTENZIONE ESEGUIBILE | <p>Al bisogno nelle buche da gelo. Cadenza quindicennale rifacimento Pulizia ordinaria e straordinaria. Eventuali sostituzioni di parti od elementi deteriorati.</p> <p>All'occorrenza l'intervento di mano d'opera specializzata per rattoppi localizzati.</p> <p>Per applicazioni in zone interessate da grandi quantità di detriti o polveri può essere necessario un intervento di ripristino saltuario della drenabilità mediante pulizia con acqua in pressione.</p> |

Esempio di pavimentazione drenante ed esempio parcheggio realizzato con la medesima tipologia prevista da progetto.



La progettazione degli stalli del parcheggio ricerca una soluzione volta a realizzare la massima permeabilità della pavimentazione, realizzata con un grigliato erboso in cemento, riducendo l'effetto di "isola di calore",

6. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

6.1. Qualità e Criticità Paesaggistiche

Parametri utilizzati per la valutazione della qualità e delle criticità paesaggistiche:

- *diversità: riconoscimento di caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici.*

nel luogo non si riconoscono i caratteri /elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;

- *integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi*

qualora fossero esistiti in precedenza, il luogo non ha e, quindi, non ha conservato i caratteri distintivi propri dei sistemi naturali e dei sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);

- *qualità visiva presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc:*

Il luogo affaccia unicamente in direzione lacuale presentando le ordinarie qualità sceniche e panoramiche del territorio di appartenenza. Tale affaccio è comunque diminuito dalla presenza dei fabbricati di intorno nella fascia ad Ovest dell'Ambito del PUA.

- *rarietà presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari:*

il luogo non presenta elementi caratteristici tali da costituire una rarità;

- *degrado perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali:*

Il luogo non ha risorse naturali o caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.

B. Parametri utilizzati per la valutazione del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- *sensibilità capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva:*

il luogo ha la capacità di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;

- *vulnerabilità/fragilità condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi :*

il luogo non è nella condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi;

- *capacità di assorbimento visuale attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità:*

il luogo ha l'attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;

- *stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate*

data la peculiarità del luogo non è necessario verificare la capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate, peraltro già valutate in sede di aggiornamento VINCA del Piano degli Interventi.

- *instabilità situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici: data la peculiarità del luogo non è necessario verificare le situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici*

6.2. Tipi di modificazioni che possono incidere con maggiore rilevanza

Per impostare la verifica dei manufatti di urbanizzazione e la sua potenziale incidenza sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, sono state considerate alcune tipologie di Modificazioni che avrebbero potuto incidere con maggiore rilevanza:

- Modificazioni della morfologia. Sono previste alcune modificazioni del profilo dei terreni, nel rispetto dell' art 56 delle NTO, che ammette modifiche non sostanziali: Sono quantitativamente contenuti gli sbancamenti, realizzando quelli strettamente necessari all'insediamento degli edifici, mentre più consistenti le parti in rilevato, specie nella zona dove si dovranno realizzare gli standard a parcheggio, ove è necessaria una superficie pianeggiante, a valle della quale viene stabilizzato il terreno con geostuoie e naturalizzazione dell'area. Vengono mantenuti i tracciati viari caratterizzanti riconoscibili sul terreno.
- Modificazioni della compagine vegetale. E' prevista, con annessa richiesta di Riduzione Boschiva, la modifica della compagine vegetale, con parziale rinnovamento dell'attuale alberatura non governata mediante ripiantumazione ai margini dei lotti edificabili e lungo la strada di accesso alla lottizzazione.
- Modificazioni dello skyline naturale o antropico. Non sono previste modificazioni dello skyline naturale o antropico quali la modifica del profilo dei crinali; il profilo dell'insediamento seguirà le livellette descritte nella TAV PDO9: esso non costituirà aggravamento della situazione vedutistica odierna, né potrà essere percepito da luoghi o punti di vista pubblici. Infatti non sono stati trovati luoghi dove con punti di vista dove l'osservatore potesse catturare immagini capaci di evidenziare trasformazioni impattanti .
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico. Non sono previste modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: Le modificazioni derivanti dalle opere di urbanizzazione sono state valutate con la relazione di Invarianza Idraulica con i relativi elaborati, ai quali si rimanda per la valutazione.
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico. Non sono previste modificazioni dello dell'assetto percettivo, scenico o panoramico in quanto, come detto in precedenza, non sono stati trovati punti di vista da dove si possano catturare immagini che evidenzino trasformazioni impattanti con la fisicità del luogo. Infatti, perlustrando i diversi luoghi non è stato possibile individuare posti, normalmente aperti al pubblico e da esso percorribili, dai quali prendere alcune immagini per inserire l'intervento e valutarne l'effetto dell'impatto sull'ambiente.
- Modificazioni dell'assetto insediativo-storico. Non sono previste modificazioni dell'assetto insediativo-storico in quanto le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo non interferiscono con insediamenti di valore storico.
- Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico. Non sono previste modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico in quanto non esiste un contesto storico nelle immediate vicinanze. Riguardo al contesto urbano e agli aspetti materici e coloristici deve essere evidenziato che non esistono nei dintorni edifici di particolare rilievo con elementi caratterizzanti. Infatti i manufatti presenti sono quasi sempre costruiti con intonaci dai colori chiaro senza l'uso dei materiali propri della tradizione.
- Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale. Non sono previste modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale in quanto non sono previste modifiche dell'assetto fondiario, agricolo e/o colturale.
- Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo. Non sono previste modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo in quanto l'intervento pur essendo contiguo a una zona E, ed essendo attuato in modificazione a tale zona, comunque non considerata negli Ambiti Culturali, si

configura attualmente come bosco e a tratti incolto, con nessuna caratteristica del territorio agricolo propriamente inteso. Quindi non vengono toccati gli elementi caratterizzanti del territorio agricolo, né le modalità distributive degli insediamenti agricoli, né le reti funzionali, l'arredo vegetale minuto e la trama parcellare del territorio agricolo.

Come per le Modificazioni per impostare la verifica del manufatto e la sua potenziale incidenza sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, sono state considerate alcune tipologie di Alterazioni che avrebbero potuto incidere con maggiore rilevanza: esse si declinano in *tipi di alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.; essi possono avere effetti totalmente o parzialmente distruttivi, reversibili o non reversibili.*

- *Intrusione inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici per es. capannone industriale, in un'area agricola o in un insediamento storico .*

Nello specifico è bene sottolineare che non sono previste modificazioni dello skyline naturale o antropico quali la modifica del profilo dei crinali o del profilo dell'insediamento. Le eventuali intrusioni dovute a pali di illuminazione, recinzioni, attrezzature di gioco sono facilmente mitigabili con un posizionamento defilato o con scelte coloristiche ben precise, sopra specificate.

- **Suddivisione e Frammentazione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Suddivisione e/o una Frammentazione del contesto urbano.
- **Riduzione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Riduzione di parti o elementi strutturali del sistema urbano.
- **Eliminazione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una progressiva Eliminazione delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema urbano.
- **Concentrazione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Concentrazione eccessiva di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto.
- **Interruzione di processi ecologici e ambientali.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala locale ne tantomeno di vasta scala.
- **Destrutturazione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Destrutturazione in quanto non ci sono previsioni di intervento sulla struttura del sistema paesaggistico per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche, etc.
- **Deconnotazione.** Nel progetto non sono previsti gli elementi che possano causare una Deconnotazione in quanto non sono previste alterazioni dei caratteri degli elementi costitutivi del sistema paesaggistico.
- **Effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati:**

Considerando che il progetto in questione è una palestra all'aperto, la quale necessita di certe geometrie adatte allo scopo, non è possibile evitare gli effetti procurati delle dimensioni spaziali e del l'ingombro, pur minimo, delle attrezzature di gioco, che sono stati comunque mitigati mediante gli accorgimenti sopra esposti.

- **Misure eventuali di compensazione** Non sono previste opere di compensazione, salvo l'ordinaria piantumazione del sito con essenze arboree autoctone, in quanto la realizzazione dell'intervento non ha effetti significativi sulle attuali caratteristiche dei luoghi.

