

**COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA**

**LOCALITA' C.VALLONA**

**RELAZIONE TECNICA**

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA RIDUZIONE DI SUPERFICIE FORESTALE**

**(REALIZZAZIONE DI INIZIATIVE EDILIZIE OVVERO INFRASTRUTTURE AD ESSE  
STRETTAMENTE CONNESSE)**

**(ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 13.09.1978, n°52 e successive modificazione)**

**PROGETTO:**

**Riduzione di una superficie boscata presente in una zona in cui è stato  
effettuato un accordo pubblico-privato presente all'interno del Piano  
degli Interventi Comunale – proposta n.06**

**Richiedente: Peretti Paola**

**Area oggetto di richiesta: 00.80.54 Ha**

**Accatastamento: Comune di San Zeno di Montagna Fg. 14, mappale 192p**

**Il Richiedente:**

Per presa visione ed accettazione

*-sig.ra Peretti Paola*

**I Relatori:**

*- Dott. for. Nicolò Avogaro -*



*- Dott. for. Francesco Segneghi -*





## Sommario

1. Premessa .....	4
2. Localizzazione dell'area di accertamento.....	5
3. Identificazione catastale ( <i>cf. allegati</i> ) .....	7
4. Pianificazione territoriale .....	8
4.1. Vincoli.....	8
4.2. Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (P.T.R.C.) .....	10
4.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (P.T.C.P.).....	14
4.4. Piano d'Area Garda Baldo .....	20
4.5. Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna (P.I.) .....	25
5. Descrizione dell'area oggetto di riduzione.....	28
5.1 Documentazione fotografica e cartografica.....	28
5.2 Vegetazione attuale .....	29
6. Il contesto paesaggistico attuale .....	31
10 Allegati.....	32

## **1. Premessa**

La presente relazione, a corredo della richiesta di riduzione di superficie boscata (D.g.r.v. 52/78 s.m.i.), è stata richiesta dalla proprietà al fine di realizzare quanto previsto nell'Accordo Pubblico Privato n°06 con il Comune di San Zeno di Montagna, con sede in Contrada Cà Montagna n.11.

L'intervento urbanistico interessa un'area avente superficie territoriale complessivamente pari a 01.08.03 Ha catastali, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, destinata al Catasto del Comune di San Zeno di Montagna al Foglio 14 mapp.li 192, 205, 210, 211, 212, 213, 450, 451, quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area residenziale, oltre a parte oggetto di cessione a favore del Comune destinata alla costruzione ed all'allargamento stradale sui mappali individuati al foglio 14 mapp.li parte 214 e parte 216.

In particolare l'area di Accordo Pubblico Privato va a coinvolgere il mappale 192 su cui è stata accorpata la potenzialità edificatoria esistente.

I sottoscritti Dott. For. Nicolò Avogaro, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Verona al n° 492 e Dott. For. Francesco Segnegghi, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Verona al n°488, in qualità di tecnici incaricati dal committente, hanno proceduto ad eseguire i sopralluoghi di rito finalizzati alla stesura della Relazione Tecnica, come previsto dalla normativa vigente.

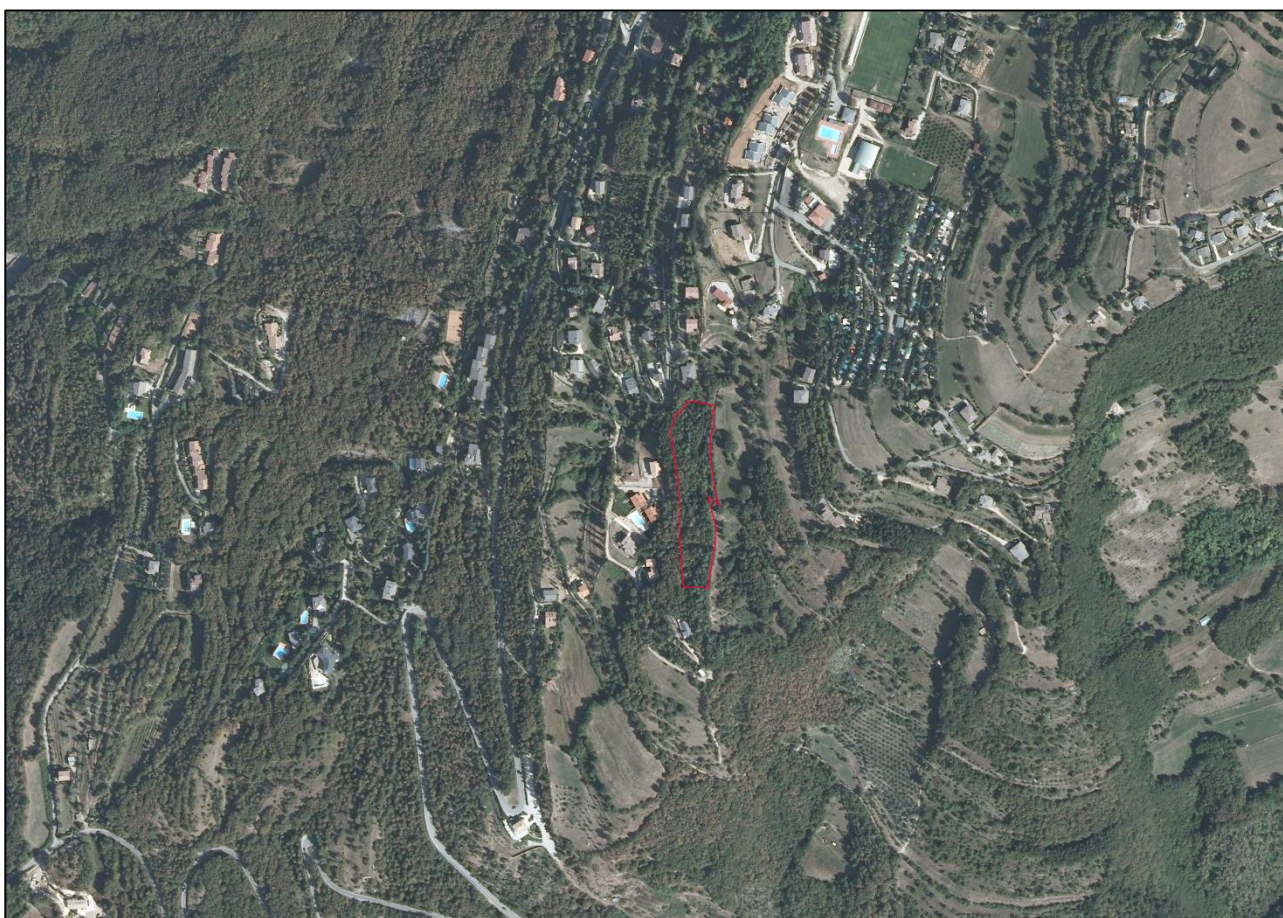
## 2. Localizzazione dell'area di accertamento

L'area oggetto della presente richiesta risulta esser ubicato in località C. Vallona nel comune di San Zeno di Montagna.

Arroccata sul monte Baldo, sorge a nord-ovest della provincia, nelle vicinanze del lago di Garda, tra Brenzone, Ferrera di Monte Baldo, Caprino Veronese, Costermano e Torri del Benaco.

Comune di montagna, dalle antiche origini, che accanto alle tradizionali attività agricole e a qualche attività industriale ha sviluppato i servizi legati all'intensificarsi del turismo e in particolare la ricettività alberghiera. Il territorio presenta un profilo geometrico irregolare, con quote comprese tra i 250 e 1.875 metri, e offre un panorama montano di indiscutibile fascino, con un'incantevole visuale sul lago di Garda.

L'appezzamento di richiesta, è situato sul versante ovest del Monte Baldo che domina la zona lacuale.



*Figura 1 Ortofoto, fonte e-Geos ortofoto RealVista*

Altimetricamente l'appezzamento è situato sui 560 m s.l.m., l'andamento della zona di proprietà risulta esser pianeggiante.

Il terreno oggetto di domanda si colloca in un contesto ambientale/paesaggistico prevalentemente indirizzato all'attività recettiva e caratterizzato da zone a prato, boschi di neo-formazione in relazione alle aree coltivate e successivamente abbandonate e zone boscate.

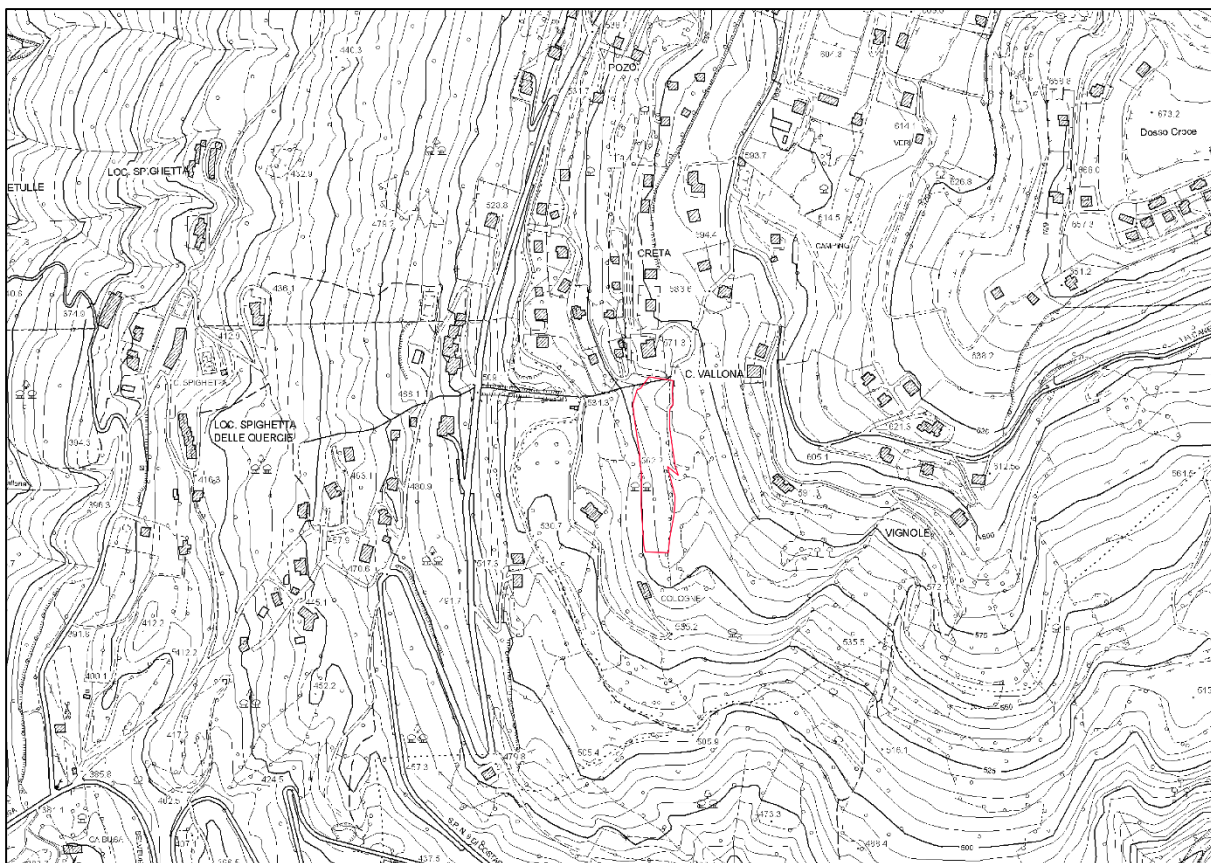


Figura 2 C.t.r. scala 1-5.000

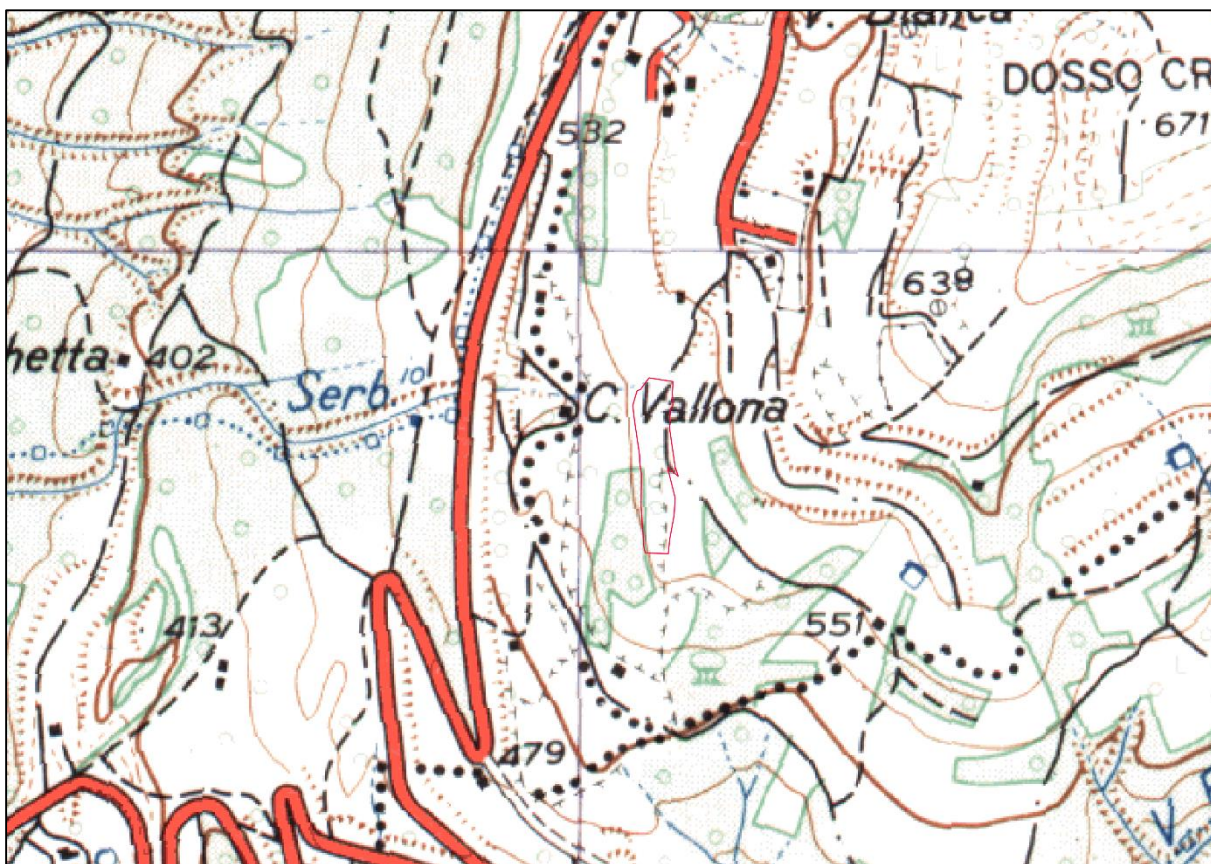


Figura 3 I.G.M. con area di localizzazione dell'intervento, fonte Google maps

### 3. Identificazione catastale (cfr. allegati)

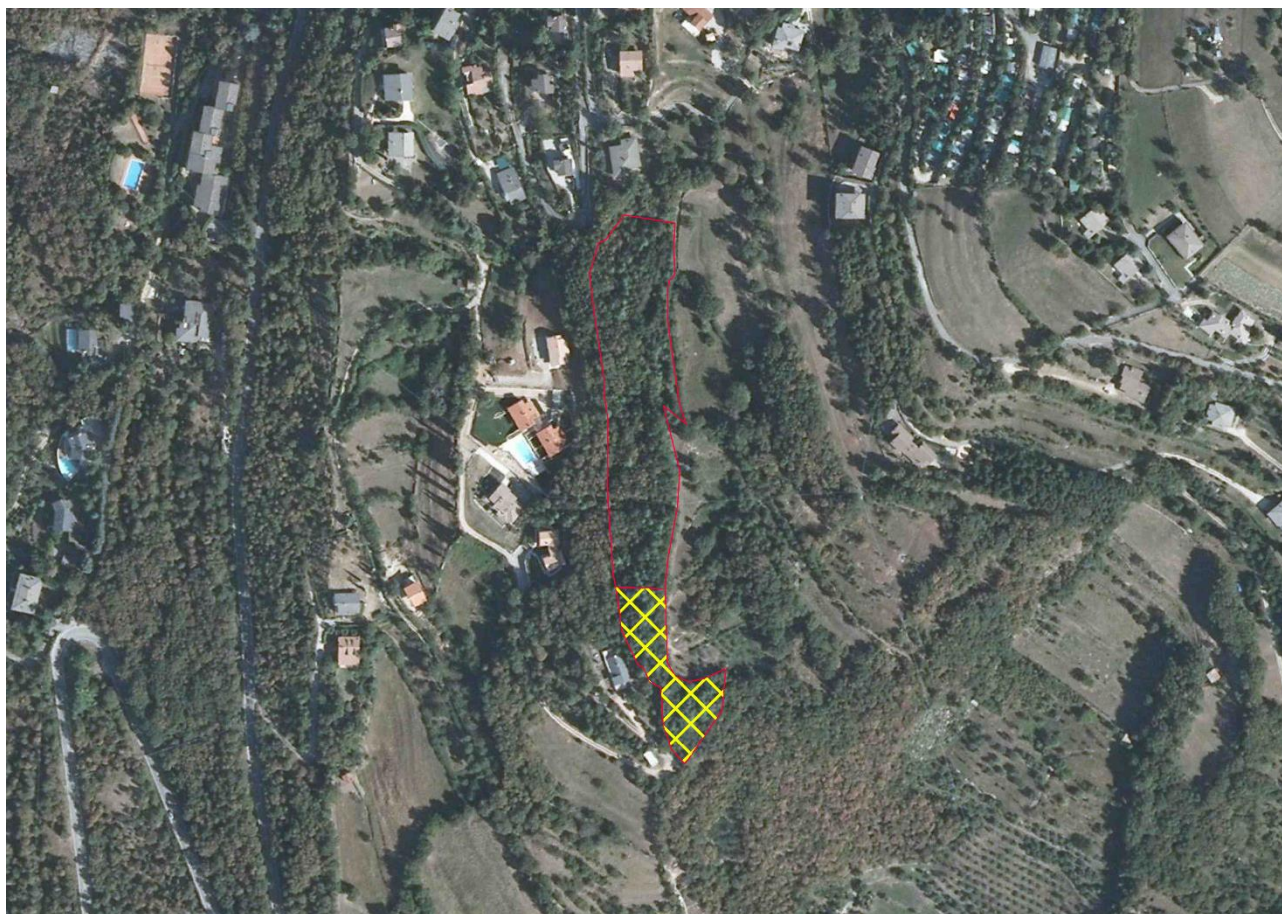
I terreni catastalmente sono individuati come segue:

Comune di San Zeno di Montagna:

Foglio	Mappale	Qualità catastale	Superficie catastale (Ha)	Superficie oggetto di richiesta (Ha)*
14	192	Prato	00.90.00	00.80.54
		Pascolo Cespugliato	00.18.19	
Totale			01.08.19	00.80.54

*\*valore calcolato tramite programma Gis e presente all'interno dell'APP 06 sottoscritto*

Successivamente si riporta rappresentazione elaborata tramite programma Gis in cui si identifica tramite linea rossa l'area di richiesta per la realizzazione del progetto in esame e tramite grigliato giallo l'area esclusa.



*Figura 4 Area di richiesta su foto aerea, fonte Google maps, elaborazione tramite programma Gis*

## 4. Pianificazione territoriale

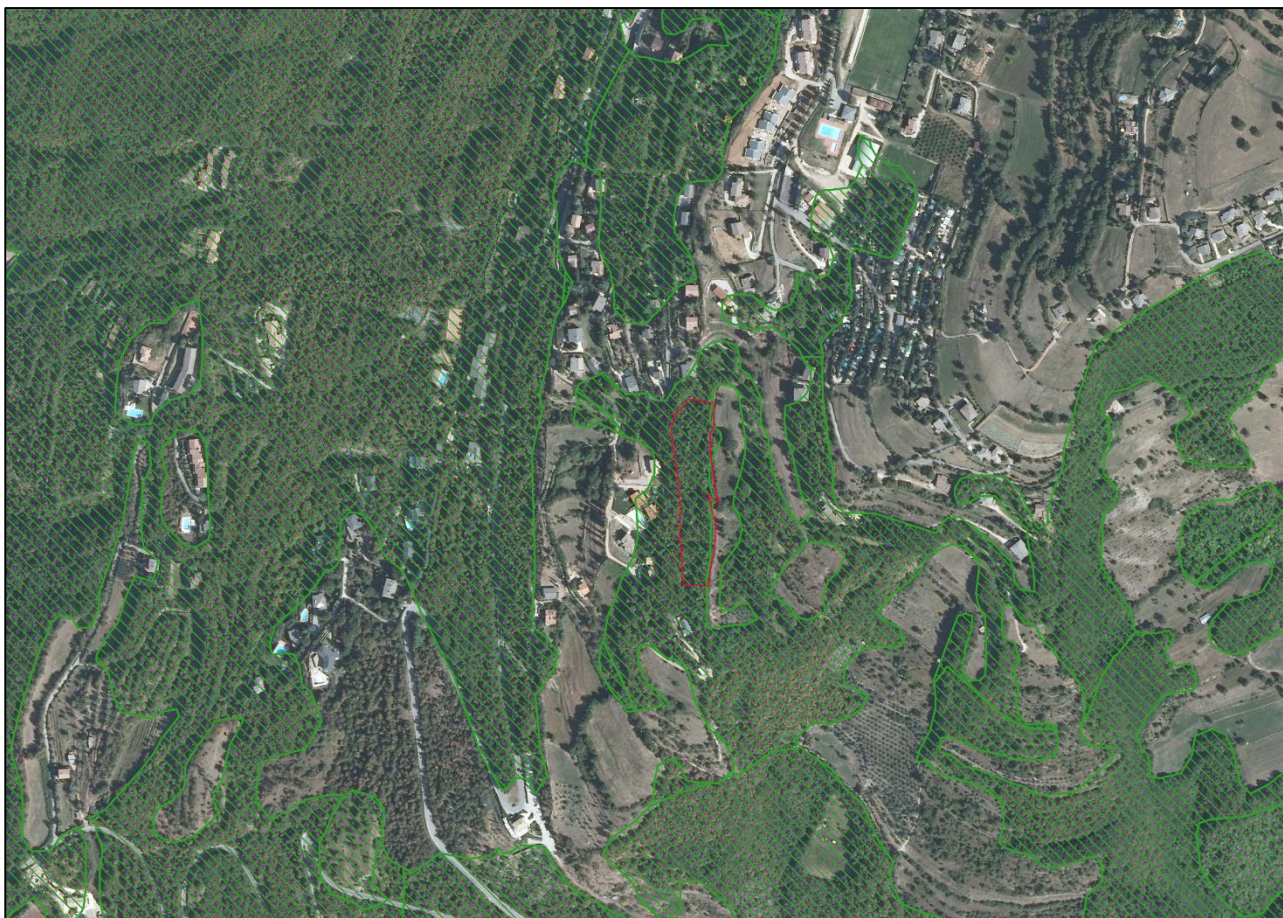
### 4.1. Vincoli

Dall'analisi eseguita sul sito del Geoportale della Regione Veneto e con successiva rappresentazione per mezzo di programma Gis dei relativi file shape è stato possibile elaborare le successive rappresentazioni vincolistiche:

Vincolo Idrogeologico:



Vincolo forestale:



Vincolo paesaggistico:



#### 4.2. 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).

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 (vedi pag. 18) che indica il sistema del territorio rurale e della rete ecologica, i terreni oggetto di domanda rientrano nelle aree classificate "corridoi ecologici".

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 fi no 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. Nella zona del Monte Luppia si rilevano interessanti formazioni vegetazionali di tipo sub-mediterraneo con presenza di specie xeromittiche a carattere relitto e una cospicua presenza di specie rare. La valorizzazione della fl ora tipica del Monte Baldo ha portato alla costituzione, nel 1989, dell'Orto Botanico di Novezzina, in comune di Ferrara di Monte Baldo.*

*La conformazione stessa dell'Alto Garda, a fiordo, i Lastoni e gli strapiombi sul lago, in particolare nella parte più settentrionale dell'ambito dove diventano ancora più accentuati, costituiscono una tra le particolarità naturalistiche più importanti del territorio in esame. Il Monte Luppia (m 418) è pure caratteristico per la sua forma singolare e gli strapiombi rocciosi; ai suoi piedi si conserva un complesso d'arte rupestre preistorica tra i più famosi d'Italia. Per quanto riguarda gli insediamenti, va sottolineato l'adattamento degli abitati alle tipologie morfologiche e ambientali, che in passato svolgevano funzioni diversificate. Lungo il lago, si rilevano la tipicità della struttura tradizionale dei siti portuali, gli spiccati caratteri urbani di Malcesine e Torri del Benaco, la peculiarità delle strutture difensive. La spettacolarità del*

*panorama del Lago di Garda ha favorito la costruzione lungo la costa di ville con porticciolo (se sulla riva) o con veduta d'insieme (se all'interno). Nei centri lacuali caratteristiche sono le strade lastricate e la tipica edilizia di sassi a vista. Caratteristico è il paesaggio delle limonaie, complesse strutture terrazzate adibite in passato alla coltivazione dei limoni, costituite da pilastri in muratura e travi lignee. Il paesaggio umano della porzione interna dell'ambito è caratterizzato da numerosi segni delle attività agro-silvo-pastorali e da diffuse testimonianze di arte popolare e culturali di pregio: malghe (frequenti a quote comprese tra i 1000 e i 1600 m), calchere per la produzione di calce viva, giassare per l'industria e il commercio del ghiaccio, capitelli e croci votive ne sono solo alcuni esempi. Va infine menzionato il Santuario della Madonna della Corona, in località Spiazzi di Ferrara di Monte Baldo: il santuario, che risale alla prima metà del XVI sec. e che è uno dei maggiori luoghi di devozione popolare del veronese, si trova a metà della parete verticale rocciosa che sovrasta di 400 m la Val d'Adige, scavato completamente nella roccia viva che scende a picco. Il santuario dà luogo ad un turismo religioso dal consistente flusso. Tra gli elementi di maggior valore culturale e naturalistico presenti nell'ambito si segnalano: la particolare formazione dell'alto lago: il fiordo; - le forme in roccia evidenti sulla costa gardesana (la- -stoni) e sulla Valle d'Adige; i circhi glaciali di vetta sul Monte Baldo, versante occidentale; il paesaggio delle valli e il sistema di doline sul Monte -Baldo; il Monte Luppia e Punta di San Vigilio; -il sistema delle casere e delle malghe; I tipologie dell'architettura di pietra sul Monte Baldo; -le incisioni rupestri a Torri del Benaco, a Canale di Rivoli e sul Monte Luppia; le limonaie e in particolare la settecentesca serra dei -limoni a Torri del Benaco; il sistema dei castelli, delle rocche e dei forti sulla Valle -dell'Adige; il sistema dei tracciati storico-testimoniali: sentieri mili- -tari, mulattiere lastricate, canali storici; Punti di belvedere, aree e strade panoramiche; -il paesaggio relitto degli antichi poderi e dei -tagliapoggi; il sistema dei cippi confinari sul Baldo; -il Santuario della Madonna della Corona. –*

#### **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 murature 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 fl ora 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 QUALITA' 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.***

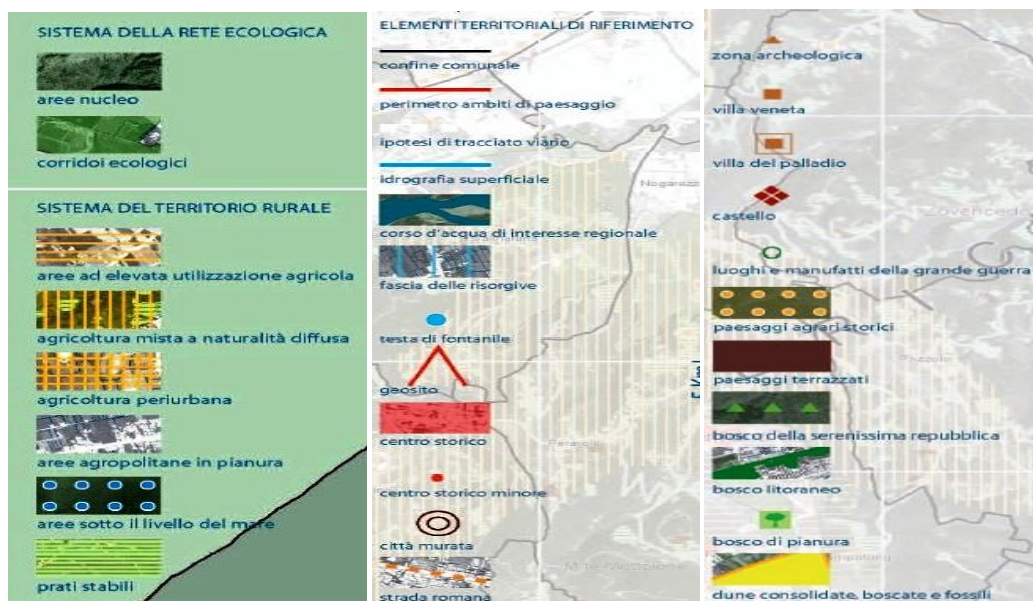
*Compensare l'espansione della superficie a colture specializzate con adeguate misure di compensazione ambientale (per esempio fasce prative ed alberate).*

**Diversità del paesaggio agrario.**

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

*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".*





#### 4.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona (P.T.C.P.)

La Giunta Provinciale ha approvato con deliberazione n. 267 del 21 dicembre 2006 il Documento Preliminare per la formazione del nuovo P.T.C.P. Il 13 aprile 2007 ha avuto inizio la fase della concertazione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Verona è un progetto di azione collettiva che costituisce atto di pianificazione, programmazione e coordinamento delle politiche e degli interventi relativi alla tutela di tutti gli interessi pubblici, in cui la natura delle problematiche territoriali e sociali richiedano un'azione che travalica la singola competenza comunale.

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.

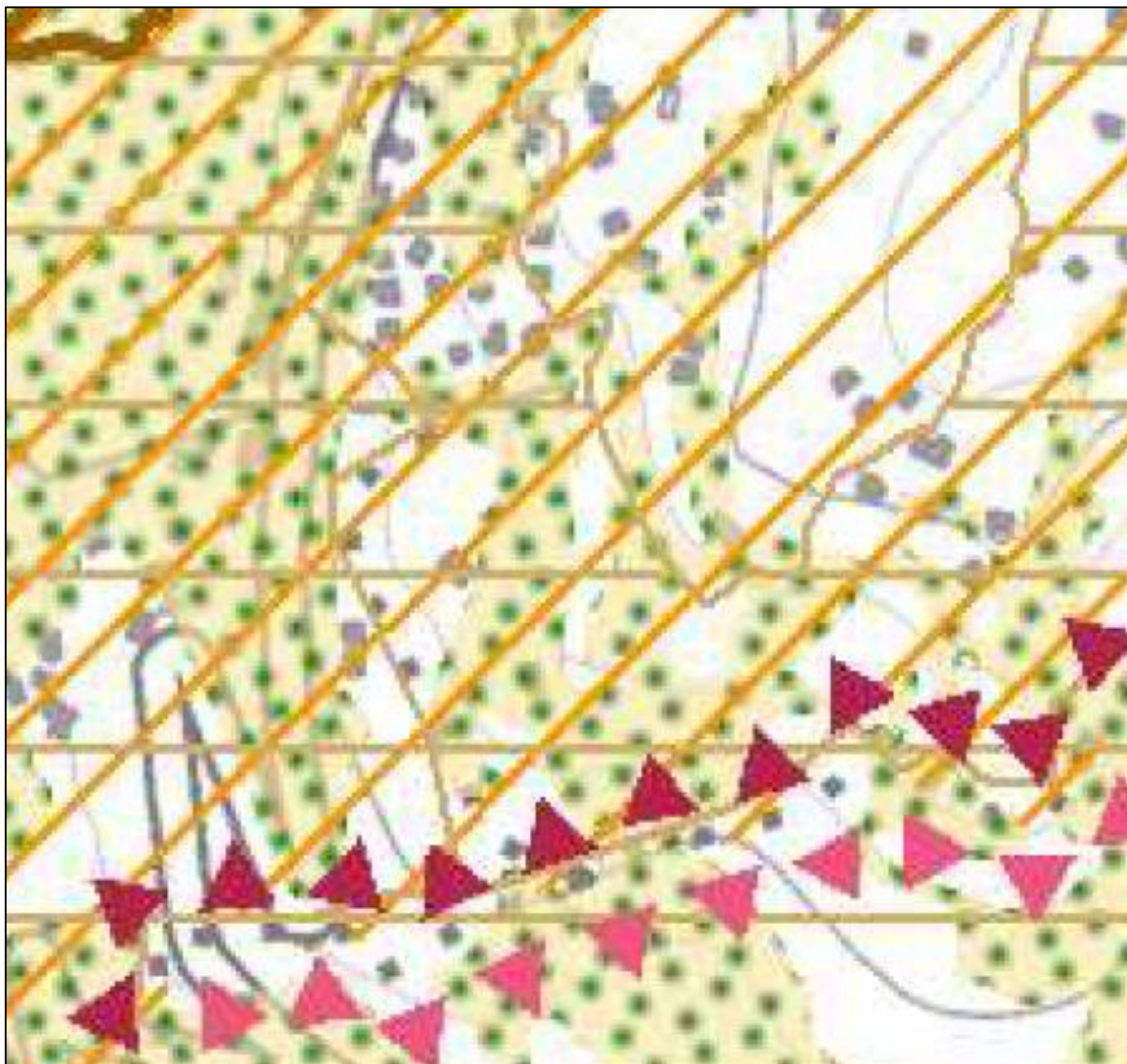
Il PTCP riconosce l'efficacia delle tutele operanti sul territorio. Assunte le medesime quali principi fondanti, ha per obiettivo l'individuazione di politiche attive per la sostenibilità dello sviluppo.

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:

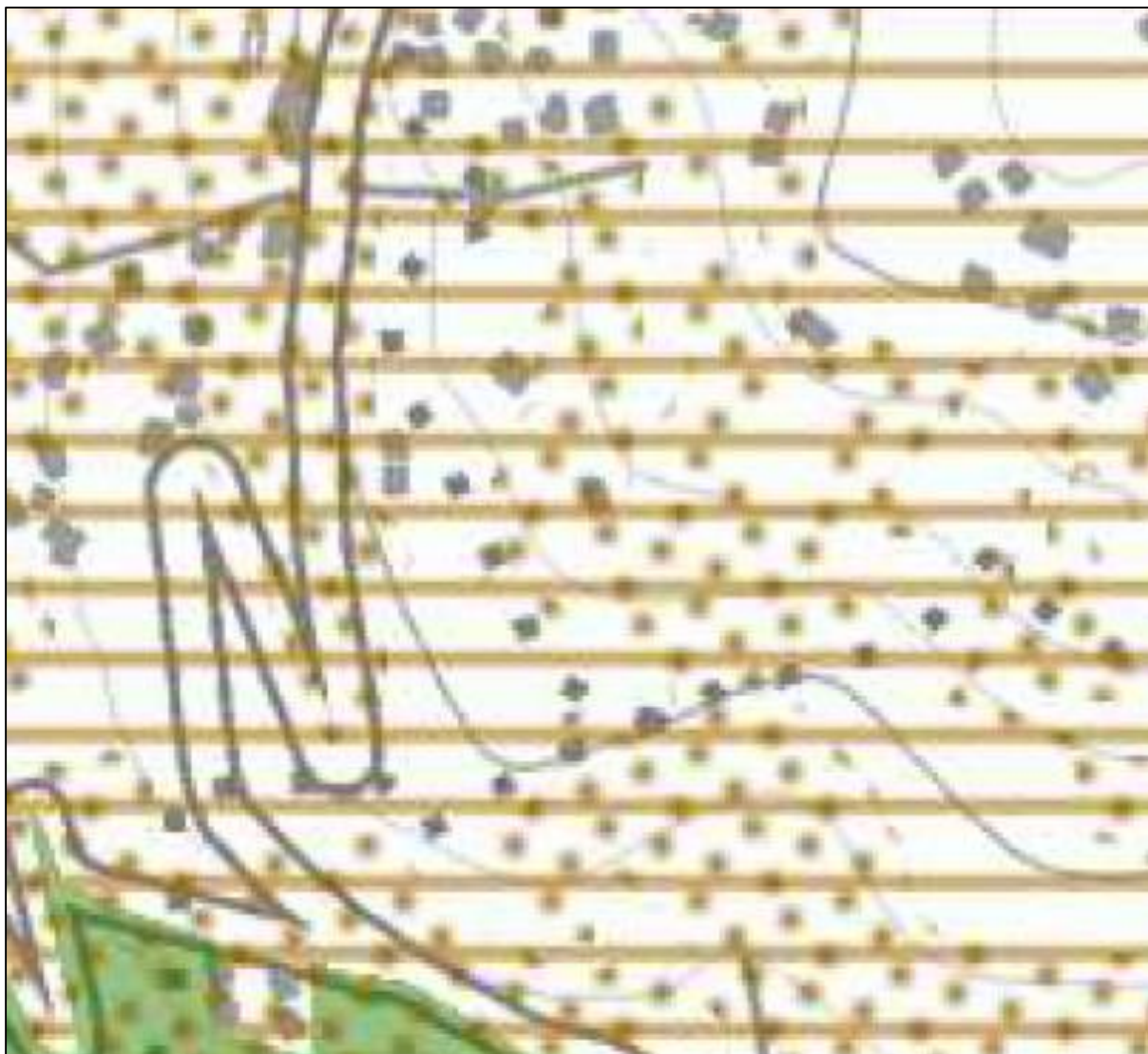
Tavola 1 *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*: l'area in esame ricade in *Area di notevole interesse pubblico* (D.lgs. 42/04 art.136-ex L.1497/39; N.T.A. art. 5 - 6 - 7); in *Area soggetta a Vincolo idrogeologico* (N.T.A. art. 5 - 6 - 7) e *Area soggetta a vincolo idrogeologico* (N.T.A. art. 5 - 6 - 7).



Nella Tavola 2 *Carta delle fragilità* l'area di intervento non ricade in alcuna campitura specifica come si può vedere nella successiva estrapolazione.



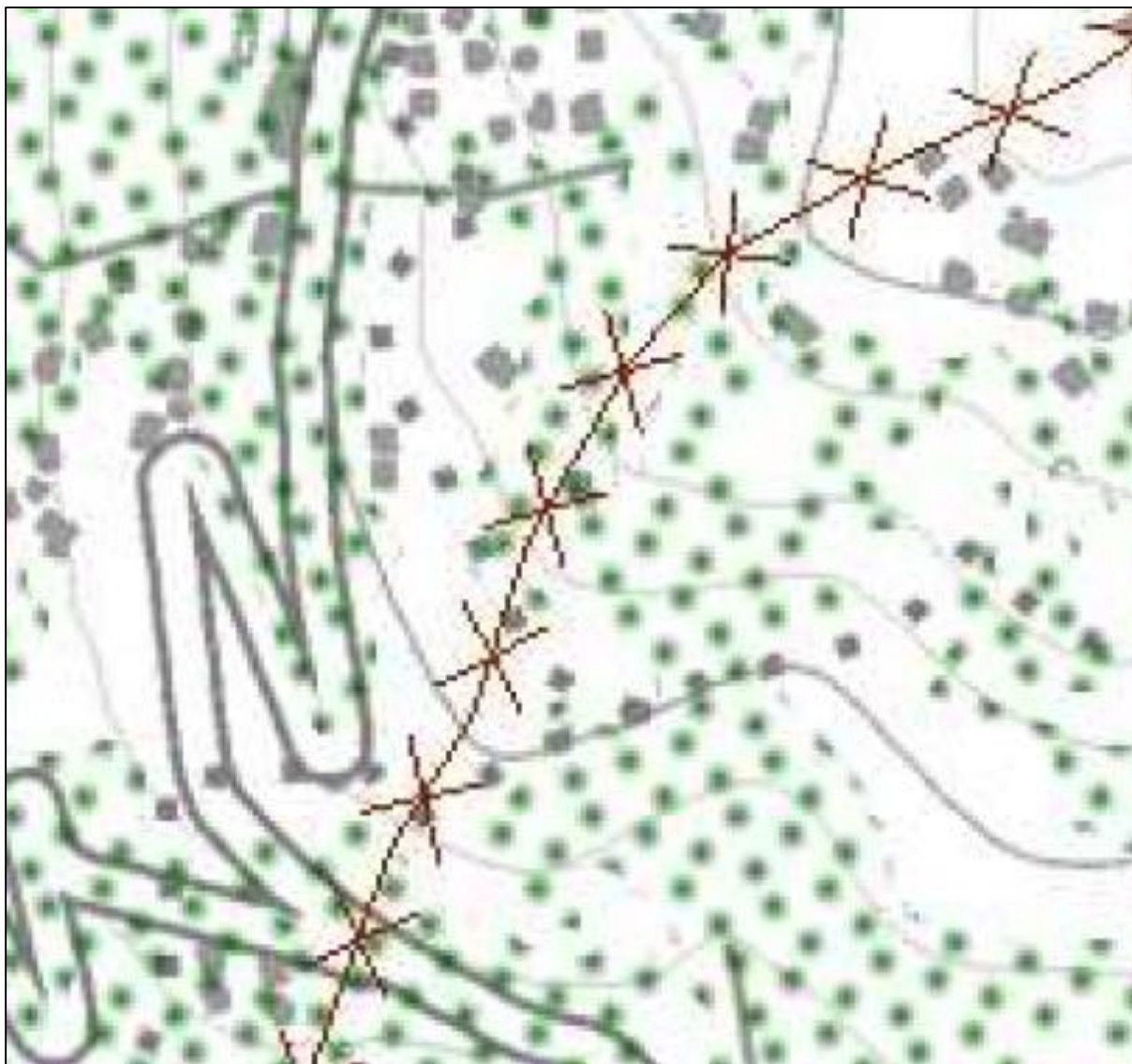
Nella Tavola 3 *Carta del sistema ambientale*, l'area interessata dall'intervento ricade in *Area di connessione naturalistica* (N.T.A. art 46 - 47 - 48 - 50).



Nella Tavola 4 *Carta del sistema insediativo - infrastrutturale* è indicato che l'area di intervento non ricade in alcun ambito specifico come da immagine.



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.



#### **4.4. Piano d'Area Garda Baldo**

I Piani di Area sono la principale modalità di articolazione del P.T.R.C.

Si tratta di strumenti di programmazione delle politiche territoriali che vengono individuati, al di là dei confini amministrativi provinciali e comunali, sulla base dell'obiettivo d'intervento o dell'oggetto di coordinamento.

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.

Il piano comprende il territorio o parte del territorio dei comuni di Affi, Bardolino, Brentino Belluno, Brenzone, Caprino Veronese, Castelnuovo del Garda, Cavaion Veronese, Costermano, Ferrara di Monte Baldo, Garda, Lazise, Malcesine, Pastrengo, Peschiera del Garda, Rivoli Veronese, San Zeno di Montagna, Torri del Benaco, Valeggio sul Mincio.

Geograficamente il Piano confina a nord con la Provincia Autonoma di Trento, ad est costeggia il fiume Adige fino al Comune di Pastrengo, a sud confina con la provincia di Mantova e ad ovest confina con la provincia di Brescia prima seguendo il corso del fiume Mincio e poi attraverso il lago di Garda.

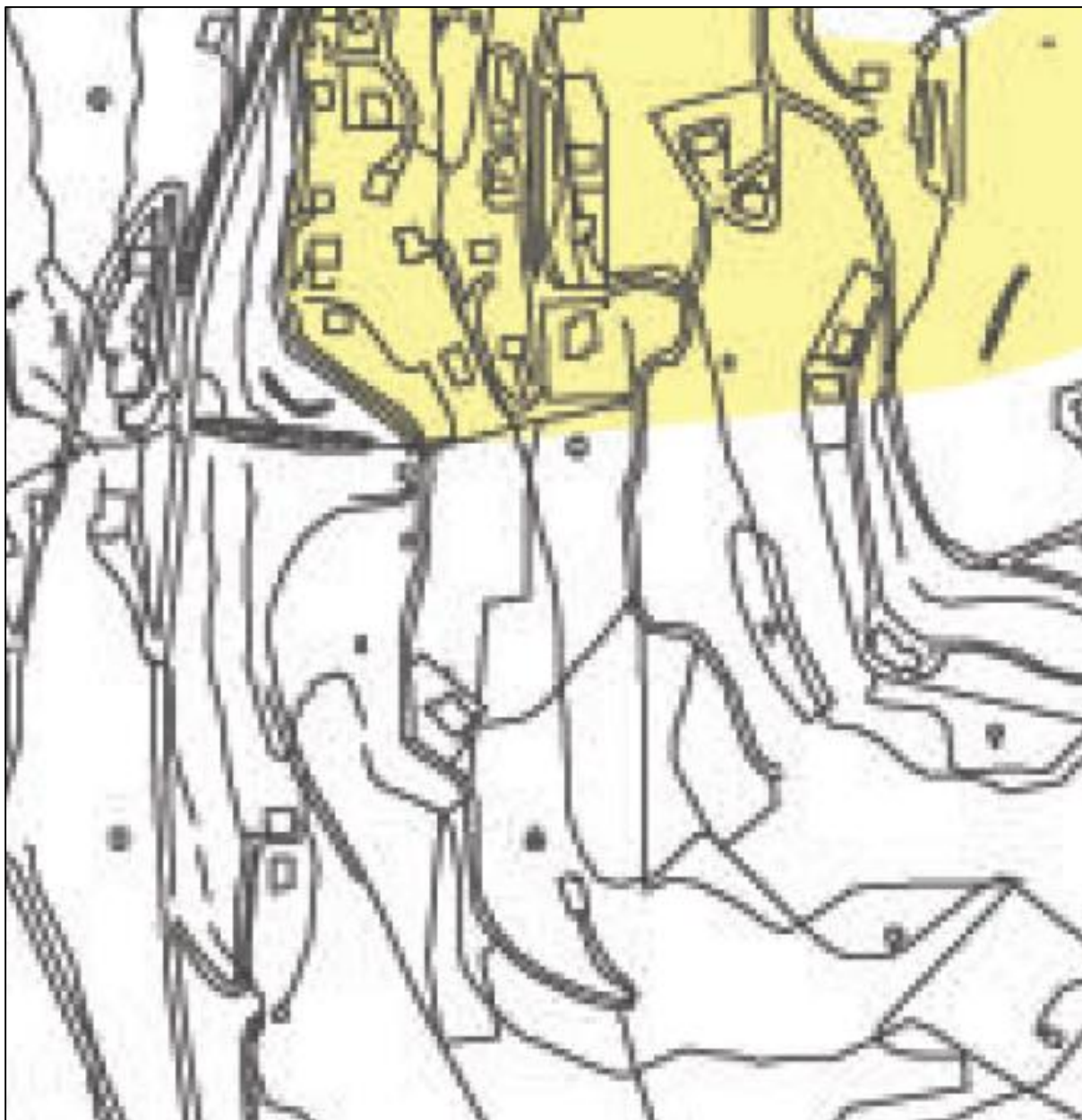
Il piano individua nel suo ambito le aree da assoggettare a specifica disciplina. Il piano di area incoraggia e promuove azioni di buona prassi che hanno come obiettivo la tutela e la valorizzazione del territorio nel suo complesso, nell'ottica del perseguimento di una qualità ambientale sostenibile e di uno sviluppo fondato sul riconoscimento e la promozione delle risorse del patrimonio urbano e naturale.

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.

Relativamente alla portualità il piano punta ad una riqualificazione delle strutture e dei contesti dei porti, individuando quelle azioni che meglio contribuiscono ad elevare il livello qualitativo dei servizi e dell'ambiente del lago. In tal senso indica per le sistemazioni o nuove realizzazioni l'adozione di misure e accorgimenti idonei ad evitare la dispersione nelle acque del lago di sostanze inquinanti. Al fine, inoltre, di organizzare e rendere riconoscibile il sistema dei porti, in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico circostante, propone l'utilizzo di criteri di uniformità progettuali per le strutture e gli arredi che interessano gli ambiti di riferimento.

Il Piano d'Area Garda-Baldo individua nel suo piano d'ambito aree ed opere assoggettate o da assoggettare a specifica disciplina; la zona di progetto ed il progetto medesimo ricadono in alcune delle aree e tipologie d'opera suddette.

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 ricade in "un'area di rilevante interesse paesistico - ambientale".

Nell'Art. 20 delle Norme Tecniche del Piano d'Area sono contenute le informazioni da tenere in considerazione nel caso si voglia avviare una qualsiasi attività nell'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*

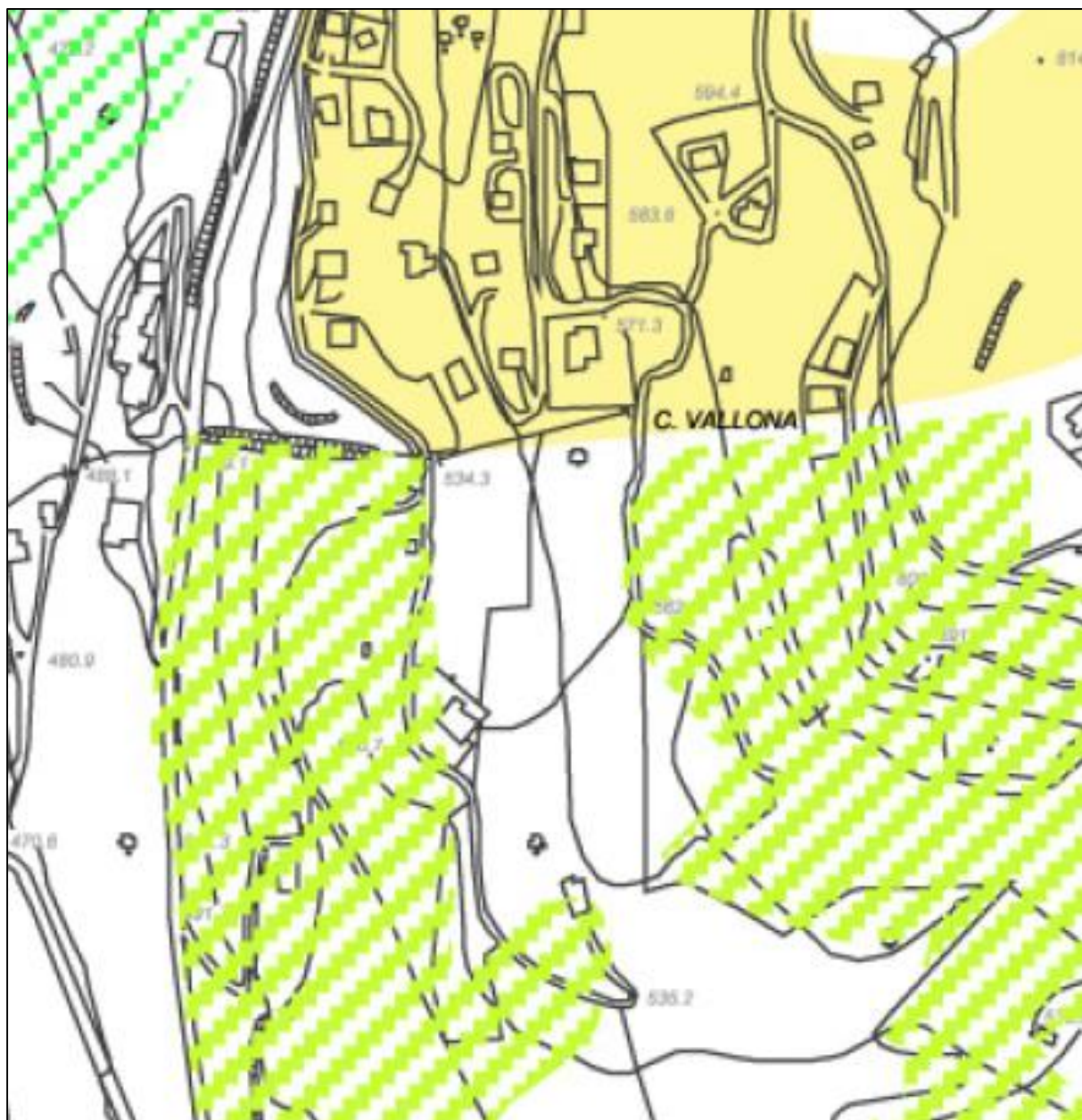
*restrittive. Sono ammessi gli interventi per la depurazione delle acque nonché per le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.*

*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.”*

Questa zona risulta però esser esterna all’area di progetto esaminata

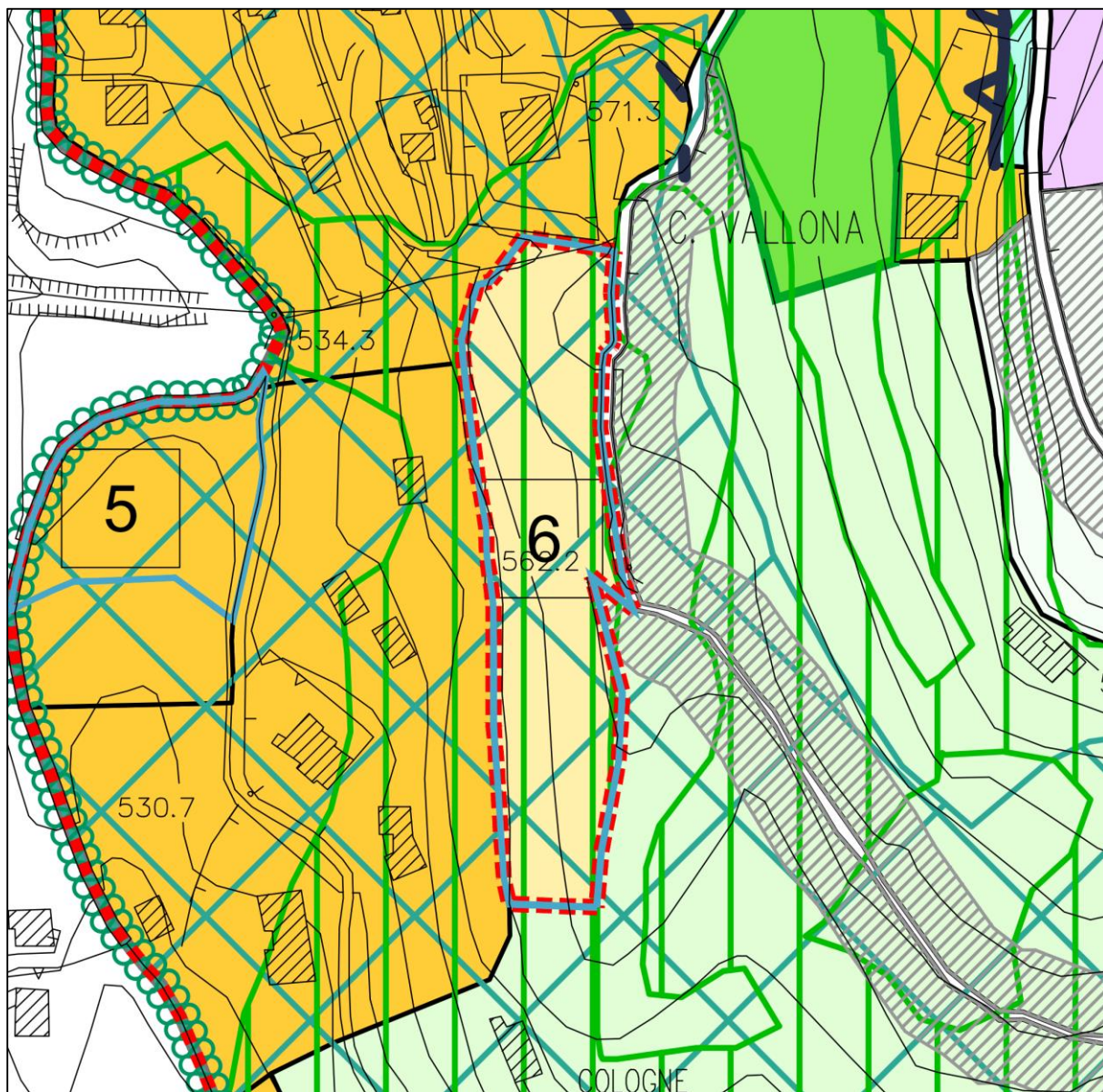


Infine secondo la Tavola 5.4 l'area di studio non risulta ricadere in alcuna campitura particolare.



#### 4.5. Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna (P.I.)

Con deliberazione di C.C. n. 26 del 22/10/2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato il 2° Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna.



L'intervento risulta ricadere all'interno della campitura Zona C2 – espansione residenziale, Area con obbligo di Piano Attuativo e Ambiti Interessati da Accordi Pubblico – Privato (art. 6 L.R. n.11/2004).

Di seguito si riporta estrapolazione dell'Accordo Pubblico Privato n° 06 (APP06).

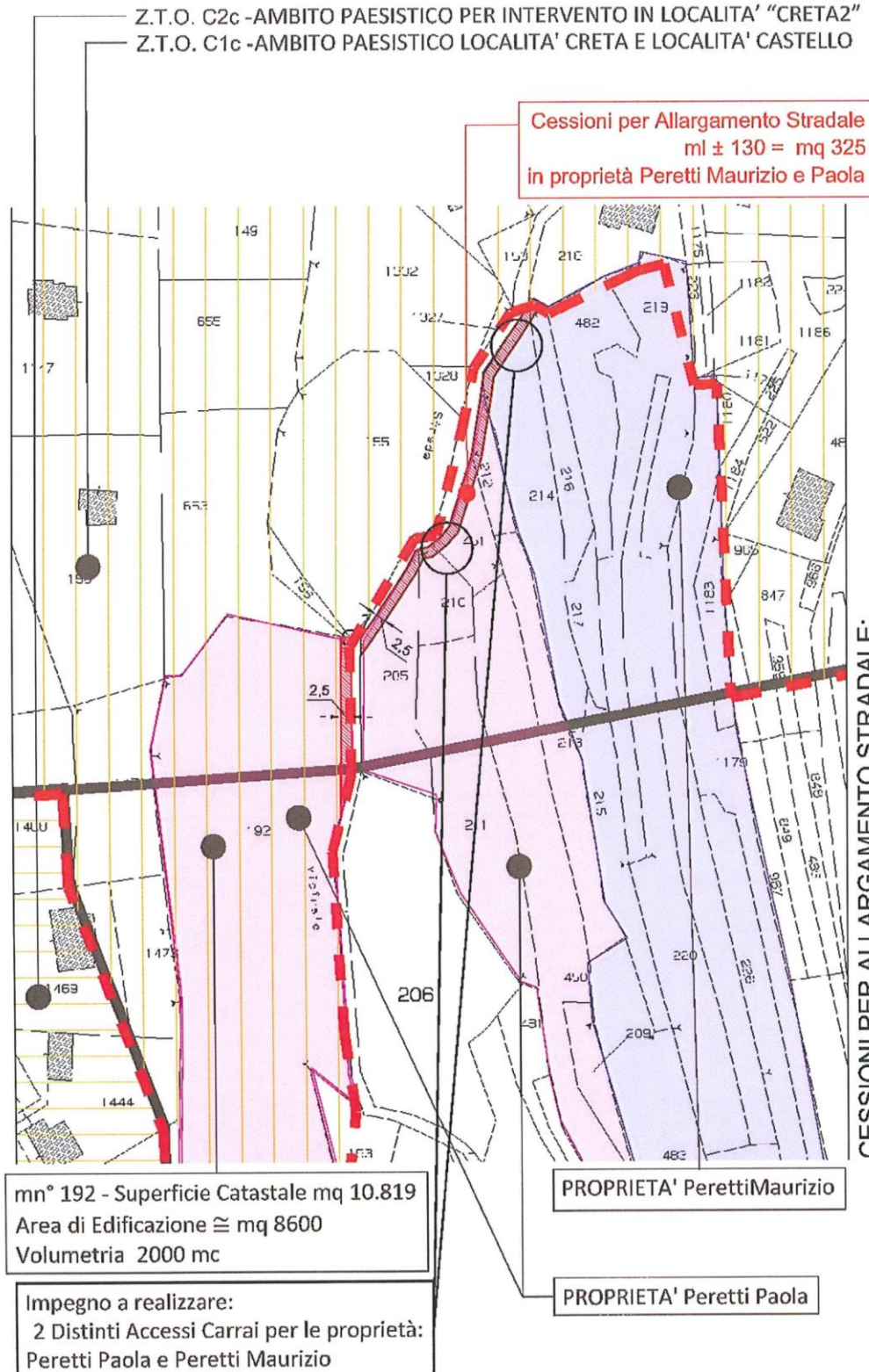
M34_PROSPETTO DELLE SUPERFICI DI AMBITO E PUA -ACCORDO n°6													allegato C			
DITTA	DIRITTI	FG	PART. AP	SUPERFICIE			SUPERFICIE complessiva	PRG ZTO attuale destinazione	P.I. ZTO C2/11 destinazione futura			DESTINAZIONE				
				ha	a	ca			mq	particella	PRG ZTO E- Agricola		PRG ZTO C1c/2	Ambito Accordo	PUA -area edificazione	MQ
PERETTI PAOLA	proprietà	14	192		90	0	9 000	10 819	8722,44	1627,77		1627,77	1627,77	8504	ZTO C2/11	
			192		0	18	1 819			468,8		6876,23	6876,23			
			192				0			Zona C2c: priva di indice		2315,00			* parte di mappale fuori ambito APP, ricadente in ZTO E- Agricola	
	*non in ambito	209			2	55	0	0								
			205			6	56	656	656	111,33	544,67		544,67		ZTO AGRICOLA	
			210			2	0	200	247		247		247,00			
			210			0	47	47					374,30			
			211			12	58	1 258	1 258	883,7	374,3		170,00			
			212			1	0	100	170		170		280,80			
			212			0	70	70					416,03			
			213			7	20	720	720	439,2	280,8		266,00			
			450			19	42	1 942	1 942	1525,97	416,03					
		451			2	0	200	266		266						
		451			0	66	66									
							16078	16078	11683	4395		10802,80		10803		
Volumetria di PRG : Aree ricadenti in Z.T.O. C2c/2 con indice 0,2 S= 4395-469 = mq 3926 x 0,2 = MC 785																

Redatto: *[Signature]* Verificato: *[Signature]*

Allegato D

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PROPONENTI  
Peretti Paola  
Peretti Maurizio



arch. stella peretti  
studio di architettura via G.Beltrami 7 Parona di Verona

Allargamento Stradale ALLEGATO B

## 5. Descrizione dell'area oggetto di riduzione

Superficie oggetto di richiesta pari a circa 00.80.54 Ha

Tipo di bosco: Ostrio-querceto coniferato come indicato anche all'interno della richiesta di taglio.

Quota media 560 m s.l.m.

Pendenza media del versante, 0-5%,

Trattasi di un terreno quasi pianeggiante a confine con terreni edificati e terreni mantenuti a prato, la zona sud e la zona ovest dell'area di proprietà sono attualmente delle zone boscate che faranno da cornice all'opera di progetto.

### 5.1 Documentazione fotografica e cartografica

In questo capitolo si riporta documentazione fotografica storica in relazione al volo 1988 che mostra l'assetto dell'appezzamento su cui ricade la richiesta.



*Figura 2 Ritaglio fotogramma volo 1988*



*Figura 3 Ritaglio fotogramma volo Reven 1990*

## **5.2 Vegetazione attuale**

Tipo di bosco: Arbusteto.

Fascia fitoclimatica: Lauretum freddo.

Tipologia potenziale: Arbusteto con presenza di elementi di *Quercus* spp e di alcune piante di Noce piantate dalla proprietà, il fitto arbusteto non permette l'affermarsi di una rinnovazione.

Densità del bosco: copertura arbustiva pari al 85-90% all'interno dell'area individuata nella presente richiesta di riduzione

Età media del bosco: stimata pari a 30 anni.

L'area si presenta come un fitto arbusteto legato ad una mancanza di gestione della zona da parte della proprietà che ha portato al progressivo affermarsi di specie arbustive. L'espansione nella vicina particella di proprietà non è stata possibile in quanto la zona risulta esser un oliveto con alcune piante da frutto regolarmente gestita e mantenuta dalla proprietà stessa.



Come si può vedere la zona di richiesta risulta esser un insieme caotico di specie arbustive con prevalenza di rovo che non permette uno sviluppo di specie arboree di primaria importanza. Vi è la presenza di qualche pianta di *Quercus* spp, ultima immagine fotografica, che verrà mantenuta della proprietà assieme alle specie impiantate (Noce).

Le ridotte dimensioni delle specie presenti permettono di capire che la zona risultava esser regolarmente falciata e mantenuta dalla proprietà per poi esserci stata una riduzione delle attività di mantenimento, che hanno anche portato all'attuale categorizzazione a bosco ceduo data la difficoltà di interpretare correttamente l'area da foto aerea vista la vicina copertura boscata di proprietà.

#### Composizione floristica dell'area di accertamento:

Le specie presenti nel piano dominato tipiche della fascia fitoclimatica sono: i rovi (*Rosa spp.*), la Vitalba (*Clematis vitalba*), il Prugnolo (*Prunus spinosa*), il Biancospino (*Crataegus monogyna*), il Viburno (*Viburnum lantana*), la Sanguinella (*Cornus sanguinea*), il Corniolo (*Cornus mas*).

Il mappale retrostante a quello di richiesta, viene inserito come misura compensativa da parte della proprietà che si impegna nel mantenerlo e gestirlo a bosco.

### **6. Il contesto paesaggistico attuale**

La Convenzione Europea del Paesaggio - ratificata con Legge 9 gennaio 2006, n. 14 - fornisce una definizione di paesaggio: "Il Paesaggio designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".

La zona di intervento risulta esser situata sulle pendici ovest del Monte Baldo che dominano la zona lacuale dalla sponda Veronese, la zona, dato il clima mitigato dalla vicinanza del Lago di Garda, risulta esser storicamente coltivata ad olivo che si alterna alle zone naturaliformi costituite principalmente da formazioni ad Orno-ostrieto, Ostrio-querceto. Il comune di San Zeno di Montagna sta attualmente beneficiando di un periodo di espansione edilizia legata all'aumento della fruizione del territorio da un punto di vista turistico. La nuova mobilità, legata al cicloturismo su bici elettriche e a pedalata assistita, permettono anche al territorio comunale di San Zeno di diventare meta e zona di villeggiatura per i turisti che vogliono usufruire della zona lacuale del Veronese.

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 tecnici comunali dato che è stato sottoscritto un accordo pubblico privato presente all'interno della pianificazione comunale e riportato anche nei precedenti capitoli.

A seguito della riduzione della superficie boscata si realizzerà un intervento edilizio previsto dalla normativa comunale. È prevista la compensazione in loco del terreno movimentato (senza asporto e riporto di materiale); le acque meteoriche verranno convogliate nella valle esistente posta a sud della proprietà.

È intenzione dei proprietari, ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 52/78, effettuare un versamento sull'apposito fondo regionale di importo pari al costo del rimboschimento di una superficie pari a quella di cui si chiede la riduzione.

Da quanto emerso nel presente elaborato nulla dovrebbe impedire il regolare rilascio dell'autorizzazione richiesta.

Verona, 24 ottobre 2019

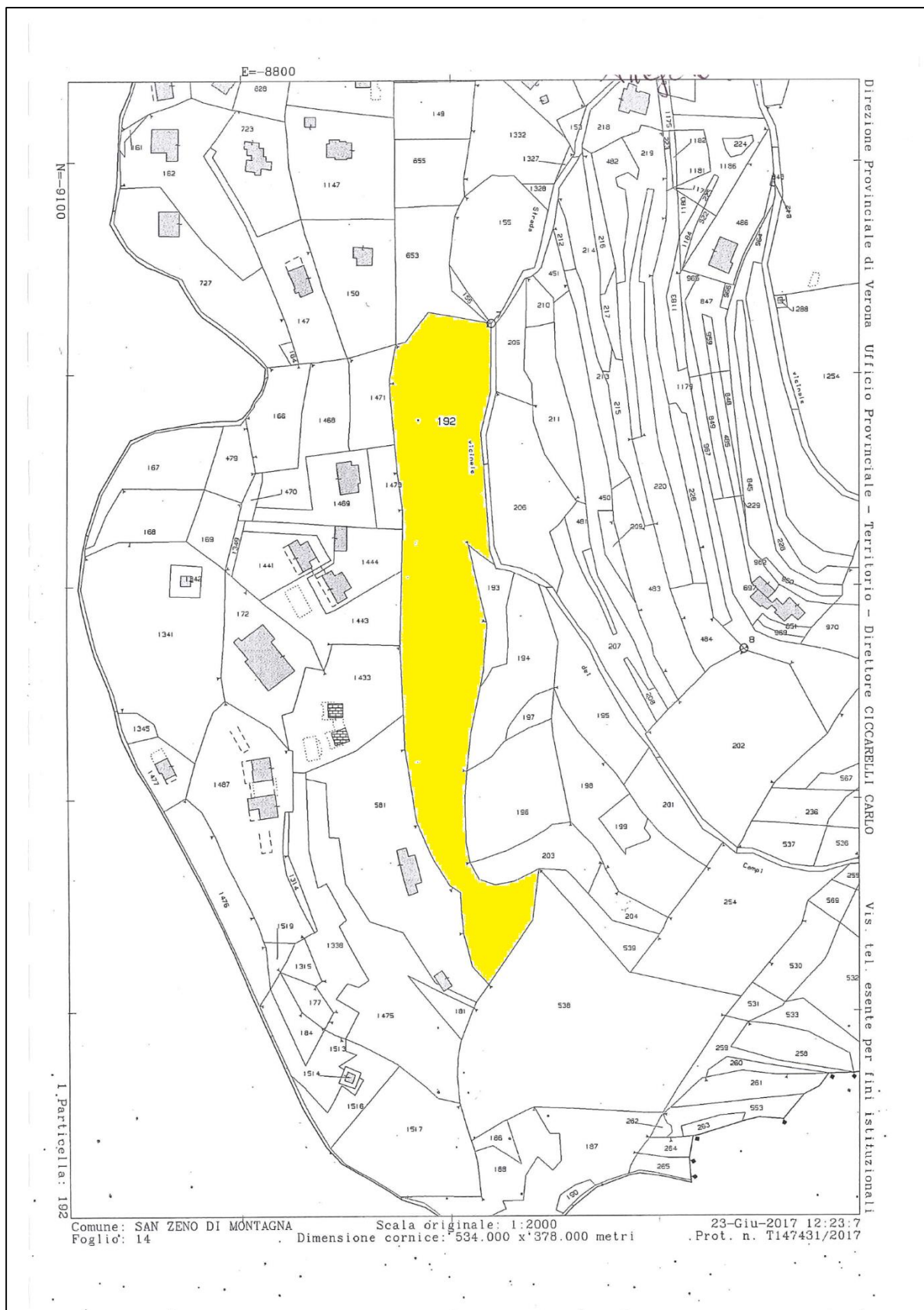
I RELATORI



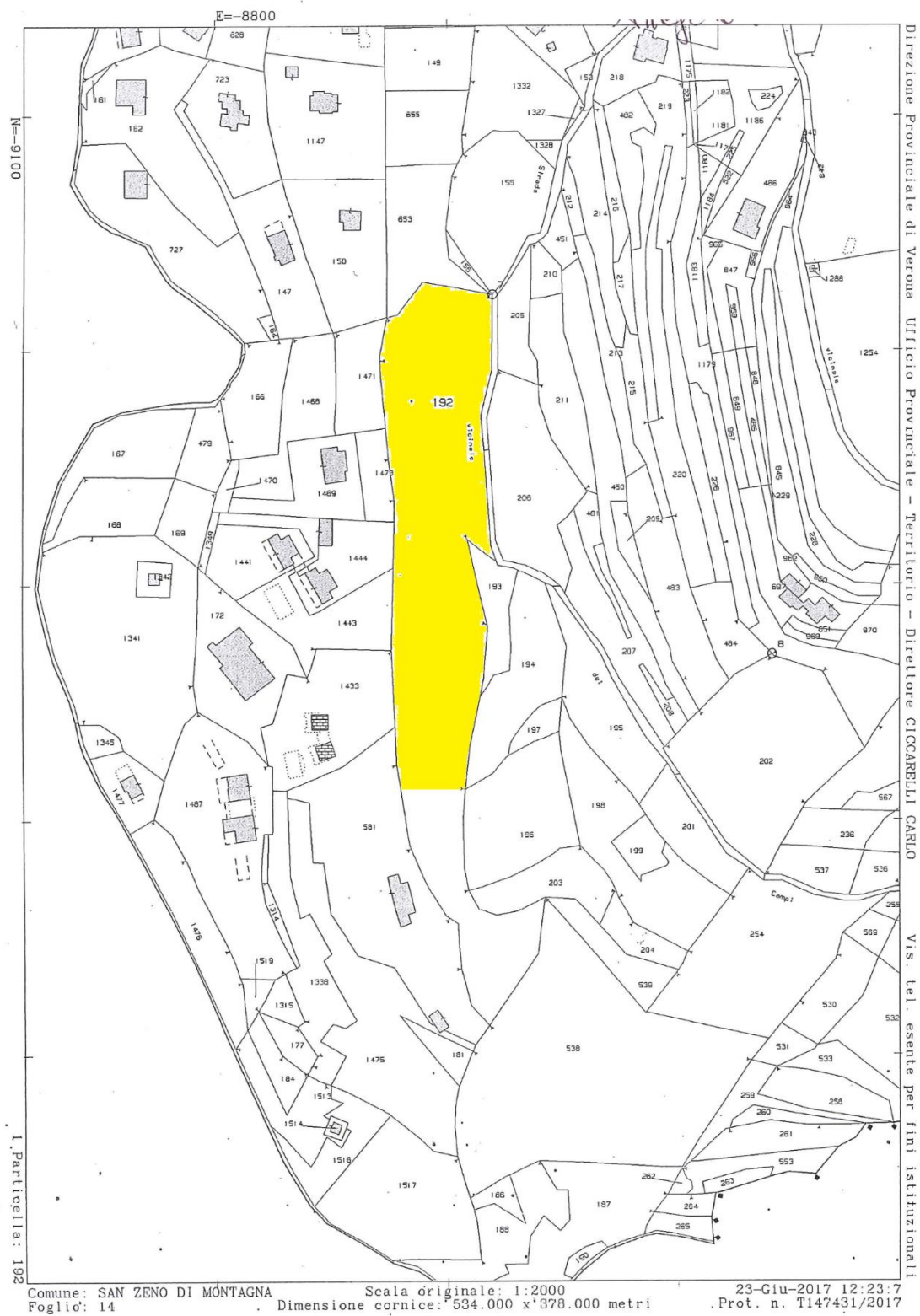
## **10 Allegati**

1. Mappa catastale – scala 1:2000, zona richiesta e zona proposto miglioramento;
2. Visure catastali storiche.

1. Mappa catastale – scala 1:2000; zona di riduzione in giallo



## Area di intervento su catastale\_



## 2. Visure catastali



Direzione Provinciale di Verona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2017

Data: 05/07/2017 - Ora: 18.53.22 Fine  
Visura n.: T328001 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA ( Codice: I414)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di VERONA</b>
	<b>Foglio: 14 Particella: 192</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	14	192		AA	PRATO 2	90 00		Euro 44,16	Euro 23,24
				AB	PASC CESPUG 1	18 19		Euro 1,50	Euro 0,75

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERETTI Paola nata a SAN ZENO DI MONTAGNA il 26/09/1950	PRTPLA50P66I414N*	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/08/2013 protocollo n. VR0081499 in atti dal 25/03/2014 Rogante: PERETTI Sede: SAN ZENO DI MONTAGNA Registrazione: Sede: CERTIF. DI MORTE DI PERETTI PIETRO LUIGI (n. 4912.3/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria