



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L.R. 23 aprile 2004 n. 11

PROPOSTA DI DOCUMENTO PRELIMINARE

L.R. 23 aprile 2004 n. 11 – artt. 3 e 15

PREMESSA

IL PAT NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

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

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

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce nei processi di pianificazione il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali. Il Piano Regolatore Generale della Legge n. 61/1985 diventa, nella nuova legge, Piano Regolatore Comunale, che si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT): strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, individuando le "vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale".
- Piano degli Interventi (PI): strumento urbanistico che "in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando, in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il PAT è redatto sulla base di previsioni decennali, a partire dagli obiettivi, dalle condizioni di sostenibilità degli interventi e dalle trasformazioni ammissibili indicate nell'apposito Documento Preliminare.

PREMESSA

VALUTAZIONI PRELIMINARI

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

Il PAT definisce in particolare:

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

Per la prima volta nel Veneto la nuova Legge Urbanistica Regionale istituisce innovativi strumenti che i piani potranno utilizzare per la gestione del territorio:

- la perequazione urbanistica finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- il credito edilizio cioè la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- la compensazione urbanistica che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione.

Il PAT si compone sostanzialmente di:

- Quadro Conoscitivo, che riassume al proprio interno le banche-dati necessarie alla conoscenza e rappresentazione del territorio, nonché alla costruzione degli elaborati progettuali;
- Relazione tecnica;
- Norme tecniche;
- Relazione di progetto;
- Relazione sintetica;
- Elaborati grafici dell'area oggetto di studio.

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

Durante il percorso di definizione delle scelte progettuali il PAT è supportato, integrato e soggetto, alla verifica di tre importanti strumenti: la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) e lo Studio di Compatibilità Idraulica. Ciascuno di questi strumenti, seppure deputato ad una specifica e differente funzione, svolge, a fianco dell'attività di pianificazione, e per quanto di competenza, la seguente attività:

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

QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO PIANI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Il Piano Territoriale Regionale di coordinamento, in vigore dal 1992, colloca il Comune di San Zeno di Montagna nell'ambito di alta collina e montagna" imponendo al Comune stesso l'obbligo di garantire il mantenimento della funzione agricola. Questa finalità deve essere raggiunta attraverso una politica di controllo dell'espansione degli insediamenti residenziali e turistici che ne minimizzino la frammentarietà, incentivando la conoscenza e gestione degli insediamenti agricoli attraverso una corretta attività edificatoria nelle zone, un recupero del degrado ambientale e la conduzione di indagini sul patrimonio storico e culturale al fine di mantenerne le caratteristiche architettoniche e insediative tipiche.

Il PTRC, inoltre, evidenzia la presenza del vincolo idrogeologico e del rischio sismico. Per il primo propone una "difesa attiva" ovvero una serie di interventi come la sistemazione idrogeologica ed idraulica (pulizia degli alvei e ricomposizione ambientale), la cura ed il mantenimento delle superfici boscate e la conseguente stabilizzazione dei versanti demandando alla Provincia, ed in seguito agli stessi Comuni, l'individuazione di aree a rischio ed i conseguenti divieti e/o condizionamenti all'edificazione. Per il rischio sismico demanda agli stessi Comuni il censimento degli edifici in base alla loro esposizione ai rischi di un evento sismico al fine di predisporre un programma di consolidamento e restauro.

Nelle Tavole di PTRC è possibile individuare sul territorio di San Zeno di Montagna la presenza di un'ampia area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi della L. n. 1497/39 e L. n. 431/85, ora D.Lgs. n. 42/2004, che la Regione include nei suoi "ambiti naturalistici di livello regionale" in quanto zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico demandando poi ai Piani d'Area e/o di Settore l'esplicazione degli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse. Demanda invece ai Piani Comunali l'individuazione di siti ed elementi definiti "monumenti naturali" di natura botanica o geologica predisponendone misure di salvaguardia, conservazione, restauro e ripristino, oltre che l'individuazione di sorgenti, teste di fontanili, pozzi e punti di presa, le loro zone di tutela e le relative norme.

Vista la particolarità e l'alta sensibilità ambientale di questa area, il PTRC prevede l'istituzione di un Parco/Riserva naturale Regionale denominato "Monte Baldo" dettandone nel contempo le specifiche norme.

Rete Natura 2000

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

Nello specifico, Natura 2000 rappresenta un sistema coordinato e coerente, una rete appunto, di aree destinate alla conservazione della diversità biologica e alla conseguente tutela di una serie di habitat e specie di animali e vegetali. L'art. 3 della Direttiva "Habitat" dice che tale Rete Natura 2000 è costituita da due tipi di aree: le Zone di Protezione Speciale (ZPS), previste dalla Direttiva "Uccelli", ed i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che possono avere tra loro diverse relazioni spaziali, dalla totale sovrapposizione alla completa separazione.

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

Per quanto riguarda il Comune di San Zeno di Montagna abbiamo la presenza di due Siti di Importanza Comunitaria:

- 1) IT3210010 - MONTE BALDO: C.MA POZZETTE - NAOLE- COSTABELLA con una superficie di ha 1980,32 interessa la parte nord- est del Comune di San Zeno di Montagna ed inoltre i Comuni di Brenzone, Ferrara di Monte Baldo e Caprino Veronese, presenta un ambiente cacuminale caratterizzato da una lunga linea di cresta e da una serie di circhi di origine glaciale, ricchi di specie endemmy; troviamo una vegetazione casmofitica dei pendii rocciosi (versanti calcarei alpini); perticaie di Pinus mugo e Rhododendron hirsutum con terreni erbmy:
- 2) IT3210004 - MONTE LUPPIA E P.TA SAN VIGILIO con una superficie di ha 1038,17 interessa la parte sud-ovest del Comune di San Zeno di Montagna ed inoltre i Comuni di Brenzone, Torri del Benaco e Costernano, presenta interessanti formazioni vegetazionali di tipo sub-mediterraneo con la presenza di specie xerotermitiche a carattere relitto, quali Himantoglossum adriaticum, Coronilla minima, Phillyrea latifolia, Pistacia terebinthus e l'unica stazione di Cistus albidus nell'Italia; troviamo formazioni erbose xeriche in parte arbustate, su substrato calcareo; boschi relitti di Quercus ilex.

Piano di Area del Garda-Baldo

Il Piano d'Area del Garda-Baldo, tuttora in fase di elaborazione, studia nel complesso il sistema ambientale sociale e turistico che è diventato, nell'ultimo secolo, il Lago di Garda (con le conseguenti pesanti modificazioni che si sono avute fino alla proliferazione di una sorta di metropoli in cui il lago stesso non è più l'unico attrattore dato il moltiplicarsi di servizi e svaghi offerti) e il sistema ambientale paesaggistico completamente trasformato del Monte Baldo (l'alpeggio con le sue transumanze stagionali e l'agricoltura a quote elevate è stato quasi completamente abbandonato mentre si è andata sviluppando una monocultura viticola specializzata, affiancata ad un po' di olivicoltura, ovunque contrassegnata da case monofamiliari per il soggiorno e/o l'abitazione dei pendolari verso la città e i centri della fascia pedemontana).

La lettura del territorio si è incentrata sull'analisi del Sistema delle Fragilità, del Sistema delle Valenze Storico-Culturali, del Sistema Ambientale e del Sistema Floro-Faunistico e degli Ambienti di Tutela per arrivare fino al Piano Strutturale Territoriale.

Le azioni che il Piano vuole promuovere sono:

1. Valorizzare dal punto di vista economico, ove ciò sia conveniente e compatibile con altre istanze, il territorio dal punto di vista agro-silvo-pastorale;
2. Tutelare l'ambiente naturale, difendendone le valenze, le singolarità che nell'area sono numerose e di grande rilievo, e che costituiscono la risorsa prima del territorio, la motivazione delle sue forme;
3. Enfatizzare i valori territoriali, sia naturalistici sia storico-culturali, cioè dar loro importanza, celebrarli, sacralizzarli come patrimoni che la cultura deve fare propri. Ciò come condizione per tutelarli o, in altro modo, per renderli produttivi;
4. Restaurare il paesaggio là dove gli abbandoni, l'incuria e le manomissioni degli ultimi decenni abbiano determinato situazioni di degrado o di *dequalificazione che risultano offensive per l'intera area.*

Il Piano ha inoltre elaborato alcuni allegati individuando dei "Siti con schema direttore" tra cui quello del "Turismo dei panorami e della natura di San Zeno" che si riferisce appunto al Comune di San Zeno di Montagna

riconoscendolo come il *“luogo idoneo per la conoscenza e la fruizione del contesto montano-collinare prospiciente il lago di Garda ed attrezzato per ospitare iniziative di carattere didattico e di educazione ambientale”*.

Gli obiettivi strategici che il Piano ha individuato per il territorio di San Zeno possono essere riassunti di seguito:

rete della mobilità:

- per il sistema di connessione territoriale:
 - viabilità da riqualificare;
- per il sistema intermodale Lago Montagna:
 - seggiovia funivia (da collegarsi con la cremagliera di Brenzone)
- per il sistema dei percorsi didattici:
 - percorso equitistico di Lumini, dei pascoli del Baldo, delle doline;
 - strada panoramica e punti belvedere di San Zeno;
- percorso storico e didattico;

rete della cultura e dei saperi:

- per il sistema dei saperi:
 - campus universitario della Tenuta Cervi;
 - museo della castagna di San Zeno (Lumini);
 - centro studi della flora e della fauna di Cà montagna;
 - Erbario di San Zeno
- per il sistema museale e teatrale:
 - casa natura di Malga Zocchi;

rete natura:

- per il sistema dei luoghi simbolo del paesaggio:
 - ambito naturalistico della pineta di Sperane;
 - architettura paesistica di Lumini;
 - point-view (punti panoramici);
 - ambito naturalistico della faggeta di Ortigaretta;

rete del produrre:

- per la filiera agroalimentare:
 - strada dei sapori (strada della castagna);

rete dello sport e del tempo libero:

- per il sistema degli sport:
 - campo da golf di montagna di Lumini;

rete dell'ospitalità e del benessere:

- per l'ospitalità natura del Garda:
 - rete delle malghe;
 - rete dei rifugi;
- per le specializzazioni turistiche:
 - Piano Direttore del “Turismo dei panorami e della Natura”;

rete della città lineare del Garda:

- per i borghi testimoniali della storia di montagna:
 - Ecovillaggio di Lumini;

Documento Preliminare al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il nuovo Documento Preliminare al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale è stato adottato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 267 del 21 dicembre 2006 riattivando il processo di formazione del P.T.C.P. che era stato interrotto con la restituzione del precedente Piano P.T.P da parte della Regione Veneto il 17 settembre 2004 per adeguarlo alla nuova legge urbanistica della L.R. n. 11/04.

Il Documento Preliminare pone gli obiettivi generali per tutto il territorio provinciale ma provvede a suddividerlo anche in particolari ambiti che ne racchiudano non solo precise zone geografiche, ma anche particolari fenomeni storico-urbanistici:

- a. la Lessinia;
- b. la Città di Verona;
- c. i Colli;
- d. la Pianura Veronese;
- e. il Baldo Garda Mincio.

In particolare per il settore Baldo Garda Mincio, cui afferisce anche il Comune di San Zeno di Montagna, si prevede una riqualificazione dell'offerta turistica attuale, la realizzazione di insediamenti turistici di pregio e la valorizzazione di interscambi tra lago ed entroterra. In quest'ottica il Comune di San Zeno ha sicuramente una buona prospettiva di crescita anche da un punto di vista dell'offerta turistica vista la sua pregevole posizione.

Criticità

A fronte dell'attuale struttura degli strumenti urbanistici che insistono sull'area in oggetto, la redazione del PAT diventa un'opportunità per:

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

Il nuovo modello di piano sarà lo strumento più adeguato per affrontare e rivedere i temi della qualità ambientale, degli spazi urbani e degli spazi aperti, in una chiave, ormai irrinunciabile, di sostenibilità delle scelte e di bilanciamento generale delle risorse consumate/prodotte. Il PAT del Comune di San Zeno di Montagna si svilupperà secondo un processo di elaborazione trasparente, aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, pubblicizzando le diverse fasi e sarà affiancato nell'intero processo di formazione dalla Valutazione Ambientale Strategica. Queste iniziative costituiranno occasione di riconoscimento delle identità locali delle singole comunità e di corrispondenza fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, nonché sede privilegiata per far emergere punti d'osservazione diversi da quelli usuali e costruire un processo decisionale allargato.

Sarà fondato sulla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, sulla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali, da inserire in un processo di complessiva riqualificazione degli insediamenti, qualificazione della rete viaria e miglioramento dei servizi. Sarà inoltre dotato di una forte componente progettuale di innovazione che formuli nuovi assetti compatibili, in luogo del relativo disordine connesso alla crescita "incrementale" e disordinata dell'edificato avvenuto negli ultimi decenni.

Dovrà quindi affrontare i problemi urbanistici rapportandosi con una realtà locale complessa, nella quale le esigenze della popolazione residente si compenetrano con la necessità di formulare un'offerta turistica allargata, e perseguire una gestione compatibile delle attrattive che il territorio montano offre. Partendo dalla selezione dei contenuti di attualità relativi alle problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, saprà far corrispondere anche agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità.

QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Piano Regolatore Comunale

Il Comune di San Zeno di Montagna (Verona) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto e successivamente modificato con varianti parziali come di seguito evidenziati:

N.	OGGETTO	DATA APPR.	PROVVEDIMENTO
1	P.R.G.	28/08/1996	D.G.R.V. n. 3670
2	Variante parziale	25/03/1997	D.G.R.V. n. 1047
3	Variante parziale	08/02/2000	D.G.R.V. n. 345
4	Variante parziale	23/04/2001	D.C.C. n. 11
5	Variante parziale	23/04/2001	D.C.C. n. 12
6	Variante parziale	14/02/2003	D.G.R.V. n. 383
7	Variante Parziale L.R. 61/85 art. 50 c. 4	23/09/2003	D.C.C. n. 32
8	Variante Asse Centrale	20/11/2004	D.C.C. n. 62
9	P.I.R.U.E.A. Corner Strada Principale	21/04/2004	D.G.R.V. n. 0134
10	Ampliamento zona resid. (Ex scuola elementare)	11/02/2005	Par. dir. Reg. n. 89792/47.01
11	P.I.R.U.E.A. Bertel	11/03/2005	D.G.R.V. n. 0846
12	Variante Ditta Aloisi	18/03/2005	D.G.R.V. n. 1161
13	Variante Prà Bestema – ZTO C2a	16/05/2005	D.C.C. n. 18
14	Variante Parziale n. 2	28/06/2005	D.G.R.V. n. 1625
15	Variante parziale in località Pora	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
16	Variante parziale Fondazione Barbieri	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
17	Variante parziale n. 1	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
18	Variante parziale n. 3	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
19	Variante parziale n. 4	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
20	Variante parziale n. 5	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
21	Variante parziale n. 6	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
22	Variante parziale n. 7	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
23	Variante parziale n. 8	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
24	Variante parziale "BORNO"	20/12/2005	D.G.R.V. n. 4027
25	Aggiornamento Cartografico	_____	D.C.C. n. _____
26			

Regolamento per la gestione del Verde

La particolare attenzione dell'Amministrazione volta al controllo e gestione del territorio, ha portato negli anni scorsi a dotarsi di un Regolamento per la gestione del Verde Pubblico e Privato. Tale impegno si è reso necessario soprattutto per una sorta di "invasione" di specie vegetali atipiche che sono state utilizzate nei nuovi insediamenti residenziali.

Il tentativo finale è di dare una regola per gli impianti futuri, in modo che venga a ripristinarsi un equilibrio tra uomo ed ambiente.

Piano di Protezione Civile

Il piano è in fase di redazione da parte della Comunità Montana del Baldo che interessa tutto il territorio della comunità, permettendo così di redigere uno strumento organico per l'area del Baldo.

Piano di classificazione acustica

L'Amministrazione Comunale di S. Zeno di Montagna, ha avviato l'iter procedurale previsto attraverso la redazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della legge quadro 447/95 e L.R. 21/99, in seguito a tale provvedimento vengono avviate le procedure per il controllo ed il rispetto della normativa all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire, agibilità ed abitabilità.

Le ulteriori fasi prevedono la dotazione di regolamenti, di piani di risanamento nonché piani biennali sullo stato acustico del territorio.

Criticità

Lo stato attuale della strumentazione urbanistica risente della formulazione oramai datata della sua ideazione che ha utilizzato modi e norme precedenti ai concetti introdotti dalla L.R. 61/85. Questa impostazione non è mai stata aggiornata nonostante lo strumento sia sorpassato e non adatto a coordinare gli interventi indotti da un territorio ricco di iniziative, interessato da movimenti turistici ed appetiti economici.

Tecnicamente il P.R.G. presenta una zonizzazione che suddivide il territorio in zone omogenee quali Centro storico, di Completamento residenziale, turistico ricettive, agricole e servizi, secondo le classificazioni canoniche A, C1, C2, D, E ed F i cui perimetri però appaiono spesso slegati da segni fisici territoriali. Per quanto riguarda poi la localizzazione e la quantificazione di aree a standard ci troviamo spesso di fronte a zone non collegate fra loro e mancanti di un chiaro rapporto tra dimensione, funzione e posizione, senza indicare alcuna strategia per la loro attuazione. Un accenno particolare va poi riservato per le zone solitamente classificate come agricole in quanto, nel Comune di San Zeno di Montagna abbiamo solamente la sottozona E1 mentre la diversificazione che troviamo in altri comuni è qui affidata a particolari classificazioni quali "zona panoramica protetta", "parco campagna", "ambiti culturali" ed "ambiti naturalistici". Va sottolineato che data la natura dei terreni, l'acclività e l'altitudine questo Comune presenta una realtà agricola particolare che si basa prevalentemente sulla presenza di pascoli e boschi. Una classificazione di questo tipo, unita alla stesura di un "Regolamento per la gestione del Verde pubblico e privato e la tutela della vegetazione autoctona" denota una precisa presa di coscienza della particolarità di questa situazione.

Il Piano Regolatore prevede per l'attuazione mirata di importanti sistemi del capoluogo tre Piani Particolareggiati, due hanno iniziato il loro iter: il primo, posto a sud, coinvolge gli impianti sportivi; il secondo, al centro dell'abitato, è finalizzato alla realizzazione del cuore del paese con l'individuazione di una piazza oltre che alla realizzazione di servizi alla cittadinanza, il tutto completato da una cortina residenziale. Non si è invece ancora dato avvio alla procedura per la realizzazione del terzo P.P., per le difficoltà di coordinamento dei numerosi proprietari che insistono sull'area.

Le attività ricettive sono complessivamente individuate e fanno riferimento a schedature che contengono gli interventi e gli ampliamenti ammessi condizionati dall'adeguamento degli standard.

La disciplina comunque necessita di una revisione in un'ottica di sistema e di sostenibilità anche con riferimento ai nuovi canoni della ricettività di qualità.

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

STATO DEL TERRITORIO

I SISTEMI

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

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

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

- ☞ SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'
 - ☞ Geologia, idrogeologia ed idraulica
- ☞ SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO
 - ☞ inquadramento vegetazionale
 - ☞ inquadramento agronomico e delle aree aperte
- ☞ SISTEMA INSEDIATIVO
 - ☞ Rete storico culturale e dell'abitare
 - ☞ Rete economica e della ricettività
 - ☞ Rete dei servizi
- ☞ SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE
 - ☞ Rete della mobilità

Sono state individuate e valutate le principali dinamiche di trasformazione in atto sul territorio, le cause e quindi le principali criticità e problematiche da affrontare attraverso il PAT, attivando i diversi soggetti interessati, pubblici e privati, e i relativi strumenti d'intervento.

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

STATO DEL TERRITORIO

SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'

Geologia, idrogeologia ed idraulica

Il territorio Comunale di San Zeno di Montagna è completamente compreso nell'ambito della catena del M. Baldo, specificatamente nel settore sud-occidentale. Il territorio si estende da una quota di circa 200 metri s.l.m. fino ad arrivare a circa 1900 metri s.l.m..

La catena Baldense, è costituita da una grande piega convessa verso l'alto (anticlinale), a cui segue una piega concava verso l'alto (la sinclinale di Ferrara di Monte Baldo) e termina con il fianco esterno di una seconda piega convessa verso l'alto (l'anticlinale minore del M. Baldo). 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. La val dei Lumini risulta separata dal versante prospiciente il lago e dalla presenza del Dosso Maccia.

Durante il Quaternario, caratterizzato da una generale recrudescenza climatica, con alternanza di climi freddi e di climi temperati, gli agenti disgregatori delle catene alpine conoscono l'apice della loro attività demolitrice. I rilievi montani subiscono le più intense modificazioni morfologiche principalmente a causa dell'azione meccanica del gelo-disgelo (crioclastismo), nonché per l'azione di trasporto operata dagli stessi ghiacciai e dagli scaricatori glaciali, i quali lentamente hanno accumulato, nel breve evolvere di quest'era (1.8 m.a. circa), imponenti quantità di detriti nel bacino Padano.

In quest'era si sono succedute diverse avanzate glaciali.

- Della prima avanzata glaciale, quella del Gunz, esistono diverse tracce lasciate sulle propaggini meridionali del complesso montuoso baldense. L'esiguità di tracce non deve però far pensare ad un periodo glaciale di secondaria importanza, ma al contrario essa rappresenta il più lungo periodo glaciale dell'era Quaternaria, protrattosi per circa 1 milione di anni.
- A questa prima grand'avanzata glaciale segue un lungo periodo interglaciale a clima temperato, durato circa 300 mila anni.
- Quindi inizia la seconda glaciazione, detta di Mindel, la quale, come la precedente, si riconosce con diversi affioramenti sulle propaggini meridionali del M. Belpo; tutto il resto è rimasto sepolto dalle successive coltri fluvio-glaciali rissiane. La durata di questa glaciazione è di circa 300 mila anni, e risalta per l'estensione superficiale ed intensità dei fenomeni glaciali avvenuti.
- Segue un periodo temperato freddo di circa 50 mila anni, dopo di che inizia la terza gran glaciazione, quella del Riss, durata circa 120 mila anni, ma che per estensione non è inferiore alle precedenti. Ad essa si attribuiscono infatti i terrazzamenti fluvio-glaciali e le colline moreniche che si protendono verso la Pianura Padana; il paesaggio che oggi ammiriamo, con gli imponenti cordoni morenici che costituiscono il meraviglioso anfiteatro morenico di Rivoli è sostanzialmente quello lasciato al suo ritiro dalla lingua glaciale rissiana circa 120 mila anni orsono.
- La quarta e ultima fase glaciale, detta del Wurm, è di ridotta intensità e ha interessato marginalmente il territorio di San Zeno di Montagna.

La zona del Baldo è particolarmente importante per le successioni giurassiche ed Eoceniche rappresentanti il margine occidentale della piattaforma trentina.

Di seguito una rapida descrizione dei litotipi individuati partendo da quelli più giovani verso quelli più antichi.

CALCARE DI NAGO

Biocalcareni, biomicriti e calcari marnosi di color nocciola chiaro. Sono presenti in strati decimetrici, caratteristica è la geometria dei piani di strato, presentano una superficie ondulata visibile anche in figura.

Si trovano sopra i Basalti di colata e il passaggio è netto. L'età è eocenica superiore eocenica media.

BASALTI DI COLATA

Depositi basaltici, moderatamente alcalini, stratificazione decimetrica a centimetrica.

Si presentano, in affioramento, debolmente alterati in superficie. Il limite con le sottostanti ialoclastiti e i soprastanti Calcari di Nago è netto. L'età dei Basalti è eocenica media.

IALOCLASTITI

Sono depositi piroclastici costituiti da frammenti di vetro vulcanico originatosi per rapida solidificazione a contatto con l'acqua marina e formanti spesso veri e propri apparati vulcanici sottomarini. Sono generate dalla frammentazione di vetro vulcanico quando il magma basaltico viene emesso a contatto con acqua, probabilmente con due distinti meccanismi. Uno di essi potrebbe essere l'esplosione piroclastica per espansione dei gas consentita dalle pressioni esistenti a profondità non superiori a qualche centinaio di metri e un altro la rapida contrazione termica che determina la rottura in frammenti del materiale eruttato alle maggiori profondità marine. I depositi affioranti sono scarsi, ma la presenza di abbondanti sedimenti argillosi indicano l'alterazione di un deposito piuttosto ampio. Inoltre, osservando la morfologia, si riesce a capire come si comporta il limite delle ialoclastiti con i soprastanti basalti e con i sottostanti Calcari di Torbole. Questi depositi hanno un'età eocenica media.

CALCARE DI TORBOLE

Litologicamente sono calcareniti grigio chiare, localmente ricche di macroforaminiferi, echinodermi e alghe corallinacee. Si presenta in strati spessi da qualche centimetro a un paio di decimetri.

SCAGLIA ROSSA

La Scaglia Rossa è costituita da un'alternanza di calcari micritici rosati, biacastri e talvolta rossi cui si alternano marne e calcari marnosi di colore rosso, caratterizzati da una stratificazione regolare organizzata in strati di 10-15cm, separati da giunti di stratificazione marnosi, e Nella parte basale e in quella superiore della formazione sono presenti liste e noduli di selce di colore prevalentemente rossastro, vedi figura

Il contenuto floristico e faunistico della Scaglia Rossa è rappresentato principalmente da nannofossili calcari e foraminiferi planctonici. Fenomeni di bioturbazione sono frequenti in tutti i livelli di questa unità. E' stato inoltre riconosciuto il limite K-T nella Scaglia Rossa mediante l'individuazione dell'hard-ground. L'età della scaglia rossa è Turoniano inferiore - Luteziano inferiore.

BIANCONE

Verso la fine del Giurassico le condizioni ambientali all'interno del bacino di sedimentazione sono mutate e il Rosso Ammonitico è stato sostituito, gradualmente e in concordanza stratigrafica dal Biancone.

Si tratta di un calcare bianco a grana finissima e con frattura concoide. Si presenta sempre fittamente stratificato, con lenti di selce di colore scuro, testimonianze di condizioni anossiche. Il Biancone è povero di

macrofossili, ma ricco di microfossili, rappresentati soprattutto da nannoplancton e da foraminiferi e radiolari platonici.

La dimensione della grana e il contenuto paleontologico testimoniano le condizioni di sedimentazione di mare aperto e relativamente profondo. L'età è Cenomaniano –Titoniano.

ROSSO AMMONITICO

Dal punto di vista litologico, il Rosso Ammonitico è costituito da calcari micritici di colore rosso-rosato anche se sono localmente presenti strati di colore bruno, dovuti alla fine dispersione di ossidi di Fe e Mn, o biancastro, dovuti invece a decolorazione.

Il Rosso Ammonitico può essere suddiviso in tre membri facilmente distinguibili sul terreno, membro inferiore, calcareo, massiccio apparentemente non nodulare, membro intermedio calcareo selcifero a stratificazione sottile; membro superiore prevalentemente calcareo a struttura nodulare molto evidente tipo flaser.

Tessiture e strutture variano considerevolmente a seconda delle località e dei tre membri in cui può essere suddiviso.

Il limite inferiore del Rosso Ammonitico è sempre molto netto in quanto corrisponde ad una discontinuità di estensione regionale attraverso la quale i sedimenti pelagici del Rosso Ammonitico si sovrappongono a facies di piattaforma, il limite superiore invece è transizionale: per progressiva perdita di nodularità e di colore, il Rosso Ammonitico passa ai calcari micritici bianchi a stratificazione regolare della "formazione del Biancone" (Maiolica).

GRUPPO DI SAN VIGILIO

Il gruppo di San Vigilio è diviso in una facies marnosa basale e una facies sabbiosa superiore, entrambe appartenenti alla formazione del Tenno, sopra queste si trova lo strato di calcari oolitici costituenti la terza facies del gruppo. Da un punto di vista litologico l'Oolite di San Vigilio è un grainstone ad ooliti e grainstone ad ooliti e frammenti di echinodermi.

Per quanto riguarda l'ambiente deposizionale siamo in prossimità del margine della piattaforma in condizioni di alta energia e di mare poco profondo. Condizioni queste favorevoli alla formazione e deposizione delle ooliti. L'età è Aaleniana-Toarciana.

Con l'inizio del terziario l'area della piattaforma trentina fu interessata da un diffuso vulcanismo paleogenico e da sedimentazione carbonatica epineritica.

In tutta l'area rilevata si trova estese testimonianze di questi eventi, infatti affiorano abbondanti litotipi carbonatici intervallati da basalti di colata e ialoclastiti.

L'area è caratterizzata dalla presenza di litologie calcaree fortemente carsificate con uno sviluppo alternato di tipo superficiale e di tipo sotterraneo delle acque. 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 rinvengono corsi d'acqua superficiali significativi, giacché l'acqua viene assorbita dal fitto reticolo di fessurazioni e condotti carsici formati sui rilievi calcarei, ad opera del processo carsico (ad esempio Abisso del Ortigara). Le acque sotterranee riemergono alla base del complesso calcareo carsificato formando le sorgenti carsiche; esse hanno delle peculiarità proprie rispetto ad altre tipologie sorgentizie.

Infatti presentano alcuni parametri fisico-chimici con le seguenti caratteristiche:

- una temperatura abbastanza costante durante il corso dell'anno, dipendente dal lungo percorso sotterraneo con ridotta influenza delle condizioni climatiche esterne;
- un elevato valore della conducibilità elettrica, cioè di quel parametro che misura la quantità di sali disciolti (indicatori della capacità di dissoluzione carsica delle acque sotterranee);

- un medio valore della durezza (14-22°F), che indica la presenza del carbonato di calcio disciolto in un circuito ad elevato deflusso delle acque;
- la facilità d'intorbidamento in concomitanza a forti piogge, per mancanza di filtrazione delle acque a causa delle notevoli dimensioni dei condotti carsici;
- elevate variazioni di portata a distanza di breve tempo, legate al veloce deflusso delle acque piovane all'interno del reticolo carsico (date le grosse dimensioni dei condotti stessi).

Criticità

Dal punto di vista geologico-geomorfologico, il territorio di San Zeno di Montagna risulta piuttosto stabile, presentando delle criticità di seguito riportate.

La prima 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 terremoto di Salò del novembre 2004 è stato indicativo di quanto fragile sia la sponda Veronese del Lago di Garda per via delle molteplici faglie di antica origine glaciale, ma tutt'ora attive, che generano centinaia di microsismi all'anno.

E' utile precisare che al giorno d'oggi non esistono ancora sistemi per prevedere l'accadimento di un sisma ed è per questo che gli interventi di protezione civile a supporto delle popolazioni colpite deve essere repentino e preparato per tempo. Inoltre l'introduzione del D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche delle costruzioni", emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il ministero dell'Interno e il Dipartimento della Protezione Civile , ha previsto metodologie di progetto che rendano antisismiche sia le abitazioni in zone a rischio sismico 2 ma anche quelle in zone a rischio sismico 3 (es. comune di Verona). Ciò ha abbassato notevolmente la vulnerabilità del nostro territorio, caratterizzato da molteplici abitazioni di tipo agricolo che ora possono venire ristrutturate in tutta sicurezza con i criteri antisismici.

Per quanto riguarda il Rischio smottamenti / frane si evidenzia la seguente situazione pregressa:

S. ZENO DI MONTAGNA LUMINI 1997

Si è trattato di una frana per scivolamento che ha interessato anche la viabilità.

STATO DEL TERRITORIO SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Inquadramento vegetazionale

Il territorio comunale di San Zeno di Montagna si sviluppa all'interno di una fascia altitudinale piuttosto ampia, si parte da una quota prettamente collinare sino al piano montano per sfiorare quello altimontano.

Tale peculiarità orografica determina una significativa variabilità climatica e geomorfologica la quale si ripropone con un'altrettanta variabilità vegetazionale.

Dal punto di vista climatico il territorio di San Zeno di Montagna rientra nel distretto avanalpico nei suoi settori collinari e submontani, mentre la fascia montana è ascrivibile al distretto esalpico.

Il primo descrive un ambito caratterizzato da temperatura media annua che varia da circa 9,5°C a 12,5°C ed una piovosità di circa 900-1100 mm/anno, mentre il secondo è caratterizzato da una temperatura media annua di 7,5°C alle quote maggiori sino a 9°C a 1100 m.s.l.m. con piovosità di 1150-1250 mm/anno.

La caratterizzazione vegetazionale del territorio comunale è perciò influenzata da vari aspetti stagionali quali l'esposizione prevalente, che è ovest/sud-ovest, l'orografia, la presenza del bacino lacustre del Garda e la collocazione geografica alle pendici meridionali della catena alpina.

Partendo dalla fascia altimetrica inferiore che va dai 400 agli 850 mslm, si sviluppa prevalentemente una formazione vegetale tipica delle pendici meridionali delle Alpi, ossia l'orno-ostrieto.

Si tratta di un'associazione forestale nella quale predomina il carpino nero, l'orniello e la roverella secondo percentuali variabili in funzione di alcune peculiarità stazionali e dei trattamenti selvicolturali attuati. Questa formazione predilige versanti assolati, piuttosto acclivi e con suoli poco sviluppati e di modesta profondità. Alle quote più prossime al litorale del Garda partecipano alla formazione elementi vegetali più xero-termofili mentre, laddove i suoli si fanno più potenti e minore è il tenore termico, penetrano alcune essere più mesofile quali il cerro e il carpino bianco tanto che localmente è possibili individuare relitti di Carpineto con cerro sebbene mai nella sua forma tipica.

In questa fascia altitudinale è possibile osservare alcuni ambiti forestali dominati dal castagno per lo più classificabili in castegnati da frutto, per cui con una conduzione-gestione più agronomica che forestale.

La fascia altimetrica successiva, che si sviluppa dai 900 ai 1100 mslm, comincia ad ospitare formazioni forestali a predominanza di faggio spesso gestite a ceduo e classificabili nelle faggete submontane e montane le quali, segnatamente a quelle montane, trovano il loro optimum procedendo verso i 1300 mslm.

In questo ambito altitudinale, tra i 900 e i 1100 (1400) mslm la vegetazione forestale è spesso interrotta da cenosi erbacee classificabili all'interno di prati, o più spesso pascoli, che hanno massimo sviluppo procedendo verso il limitare orientale del territorio di San Zeno di Montagna.

Le formazioni prative sono quasi esclusivamente di natura secondaria, ossia antropica e vanno a sostituire i boschi di faggio.

Non mancano numerose situazioni di transizione vegetazionale, dove molti prati/pascoli abbandonati sono stati colonizzati da vegetazione arbustiva che tenderà ad evolvere verso i boschi potenziali dell'area ossia la faggeta montana esalpica.

Segnatamente i pascoli/prati si presentano nella maggior parte dei casi in una forma pingue, poiché concimati, non mancano, alle quote inferiori, cenosi erbacee (prati) più termofile e/o xeriche per le quali è più appropriato un inquadramento nei brometi (mesobrometi).

Localmente è possibile osservare alcune formazioni forestali di conifere, alle quote inferiori prevale il pino nero mentre a quelle superiori l'abete rosso. Esse si presentano spesso come macchie ben definite all'interno delle faggete e gli ostrieti o a ridosso di pascoli e prati.

Sono formazioni artificiali, realizzate per lo più nel dopo guerra per far fronte all'ingente disboscamento che aveva interessato tutta la montagna prima di quel periodo.

Si presentano spesso con problemi fitosanitari (processionaria, senescenza precoce) in quanto localizzate al di fuori del loro areale. Pian piano verranno sostituite dalla vegetazione potenziale dell'area.

Inquadramento agronomico e delle aree aperte

La superficie comunale è di Ha 2.825,75, di questa il 62% è superficie boscata, il 28% sono prati/pascoli, il 5% da castagneti da frutto, il 0,14% da oliveti e ciò che rimane da superficie urbanizzata.

In base ai dati del CENSIMENTO ISTAT AGRICOLTURA 2000 nel comune sono presenti circa 40 aziende agricole ad indirizzo zootecnico (vacche da latte) e 10 allevamenti ovini/caprini.

I dati aggiornati forniti dai vari enti preposti al censimento delle attività zootecniche a carattere privato ed intensivo sono purtroppo non esaustivi e contraddittori tra loro; la realtà comunque è che coesistono in alcuni centri urbani abitati attività di allevamento (Lumini, Prada).

Si evidenzia comunque la presenza sopra i 1000 mslm di una decina di malghe la cui funzionalità e per tradizione legata alla conduzione di animali ed alla trasformazione di prodotti caseari.

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

Le aziende agricole, tipicamente montane integrano l'attività zootecnica con la coltivazione di fruttiferi (circa 135 ha fonte censimento ISTAT AGRICOLTURA 2000) composti per la maggior parte da castagni da frutto, le cui zone si mescolano con la superficie investita a bosco.

Segnatamente ai castagneti da frutto è importante segnalare che essi risultano essere uno dei prodotti agricoli tra più pregiati nel territorio comunale di San Zeno. Difatti il marrone del baldo ha ottenuto il riconoscimento della DOP nel 2003 per cui si tratta di un prodotto di elevato pregio da preservare in quanto patrimonio agronomico-culturale nonché economico.

Criticità

- Commistione in alcuni casi tra le contrade urbane ed alcuni impianti zootecnici (Lumini, Prada, Capoluogo);
- Reflui zootecnici su prati-pascoli correlato alla presenza di sorgenti;
- Perdita della tipicità del mosaico paesaggistico con sottoutilizzo del pascolo con lenta riconversione del prato ad arbusteto ed infine bosco;
- Rischio di abbandono dei castagneti da frutto poco raggiungibili con la viabilità, per cui perdita di una delle peculiarità agro-ambientali più prestigiose nel contesto comunale;
- Abbandono delle strutture agricole in zona alpeggio causa marginalità economica, con conseguente perdita di tipicità architettonica della montagna veronese;
- Presenza di due siti Natura 2000:
 - IT3210039 con valenza di pSIC e ZPS denominato Monte Baldo Ovest
 - IT3210004 con valenza di pSIC denominato Monte Luppia e Punta San Vigilio

Le trasformazioni sia urbanistiche che edilizie che sono previste all'interno delle aree SIC od in loro prossimità, necessitano della Valutazione di Incidenza Ambientale (Vinca), atta a constatare le eventuali

incidenze che tali interventi possono produrre a carico delle componenti naturalistiche dei SIC stessi. Si tratta di studi importanti e da affrontare con un adeguato impegno e serietà affinché la conservazione dei SIC non sia compromessa.

STATO DEL TERRITORIO

SISTEMA INSEDIATIVO

Descrizione

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

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

Il Comune di San Zeno di Montagna si è attestato alla fine del 2007 a 1360 abitanti (nel 2001 contava circa 1.245 abitanti) con un incremento in 7 anni di circa il 9,0%. Le famiglie censite sono 597 con un indice di 2,28 componenti per famiglia. Nel 2001 le famiglie erano 499 con un indice pari a 2,49.

Tale andamento denota, seppur nelle difficoltà generali, una tenuta sotto l'aspetto residenziale, della realtà comunale rispetto all'attrattiva di centri contermini della riva Benacense. Il dato sui componenti medi della famiglia, purtroppo, si avvicina alle più pessimistiche proiezioni effettuate in campo Regionale. Ovviamente i meri dati demografici sono altamente influenzati dalla vocazione turistica del Comune che nel periodo estivo raggiunge circa le 195.000 presenze con un parziale di 36.462 arrivi (dato fornito dalla Regione su comunicazione anno 2005), mentre risultano 209.575 presenze con 51129 arrivi al 2007 con un incremento del 40,23% delle presenze.

Rete storico culturale e dell'abitare

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

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

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

In tali elementi è leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla forma chiusa con porticati ed elementi di architettura che ne armonizzano l'impianto. Questi nuclei presentano ancora i loro elementi originari che ne caratterizzano la tipologia, archi di ingrasso, scale in pietra esterne per il collegamento alla parte di residenza del piano superiore mentre al piano inferiore trovavano posto le stalle.

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

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

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

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

Rete economica e della ricettività

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

Per la posizione e natura del terreno non esiste un vero e proprio polo produttivo, ma è presente una unica area di modesta dimensione, con tale destinazione, quale frutto di istanze derivate da realtà economiche locali in espansione mai attivata anche per la infelice posizione.

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

Dai dati statistici sul turismo del quadriennio 2004 – 2007, risulta un modesto calo delle attività alberghiere che sono passate dalle 23 del 2004 alle 20 del 2007, ma a questo si contrappone un incremento molto interessante delle attività extra alberghiere che passano da 67 a 109. Il tutto si traduce in un movimento turistico molto interessante per il comune in quanto sia le presenze che gli arrivi sono aumentati in maniera considerevole nel quadriennio considerato.

Le presenze in strutture ricettive per l'anno 2007 sono state 150.000, mentre in quelle extra alberghiere ben 60.000 per un totale di 210.000.

Da questo si deduce una trasformazione dell'offerta ricettiva che si propone con sistemi alternativi e più elastici nel dare risposte immediate alle richieste del mercato turistico.

Rete dei servizi

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

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

Criticità

- Perdita della riconoscibilità del tessuto storico del capoluogo di San Zeno di Montagna e mancanza di un vero e proprio centro anche per la conformazione stessa dell'abitato; l'accerchiamento con le nuove urbanizzazioni con perdita di identità dei centri storici Lumini e Borno;
- Continua "risuddivisione" funzionale del patrimonio edilizio residenziale, spesso di scarsa qualità architettonica nella quota destinata al soggiorno temporaneo, che porta ad un aumento delle unità abitative diminuendone la superficie media;
- Difficoltà di accesso al mercato immobiliare locale delle abitazioni da parte dei residenti;
- Eccessiva frammentazione degli standard di quartiere come parcheggi, campi gioco, percorsi pedonali protetti;

- Necessità di riqualificazione e modernizzazione dell'offerta dell'intero comparto commerciale che nasce dalla competizione e comparazione con nuove strutture per la media distribuzione;
- Inadeguatezza dei canoni delle strutture ricettive presenti e carenza nell'offerta per un turismo moderno;
- Inutilizzo e conseguente degrado delle malghe, patrimonio non solo storico ma anche fondamentale per l'identità del luogo.

STATO DEL TERRITORIO

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Rete della mobilità

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

Il sistema viario si articola su tre livelli:

- sovracomunale delle reti provinciali e statale;
- locale con tratti stradali che in molti casi presentano livello di traffico assai elevati periodicamente;
- interquartierale che risente della doppia presenza stagionale di residenti e turisti.

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

L'unica arteria principale, usata come viabilità di attraversamento ha portato l'amministrazione a dotarsi anche di sistemi di moderazione del traffico a protezione della mobilità più debole attraverso "semafori intelligenti".

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

Per quanto concerne la rete dei collegamenti ciclo-pedonali si deve evidenziare come il Comune di San Zeno di Montagna non sia ancora dotato di una serie di percorsi attrezzati.

In località Prada, al confine nord con il comune di Brenzone vi è la presenza della seggiovia Prada – Costabella che collega quota 1000 a quota 1910, e rientra all'interno di un più ampio sistema di offerta turistica del territorio che prevede percorsi, sentieri nonché strutture ricettive.

Criticità

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

- elevato livello di traffico veicolare dovuto alle presenze turistiche che porta frequentemente al collasso una struttura viaria intercomunale già sottodimensionata per caratteristiche proprie e mai adeguata ai moderni canoni;
- inefficienza del sistema viabilistico a livello urbano che necessita di interventi di gerarchizzazione dei percorsi e qualificazione dei tracciati, con uno studio approfondito per i centri storici;
- incidenza negativa sulla qualità della vita nei mesi in cui il turismo raggiunge la presenza turistica massima;
- mancanza di percorsi pedo-ciclabili e di una struttura che lega i vari itinerari e sentieri per creare un sistema slow di visitazione;

STATO DEL TERRITORIO

INDICAZIONI PER UN PERCORSO SOSTENIBILE E DUREVOLE

La definizione di sviluppo sostenibile dato dalle Nazioni Unite (Rapporto Brundtland, 1987), che trova maggiori consensi è la seguente: uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità.

Le strategie di sostenibilità ambientale emerse nelle recenti esperienze di pianificazione in ambito nazionale ed europeo, possono essere schematizzate come segue:

- evitare il consumo di risorse rinnovabili (ad esempio acqua e energia) a ritmi superiori alla capacità del sistema naturale di ricostruirle;
- limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili (tra cui il suolo);
- evitare di emettere inquinanti in quantità tale da eccedere le capacità di assorbimento e trasformazione di aria, acqua, suolo;
- mantenere la qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale;
- mantenere e, ove possibile, aumentare la biomassa e la biodiversità.

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio, questi temi possono essere tradotti in:

- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema economico turistico;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio.

SVILUPPO DEL TERRITORIO

SCELTE STRUTTURALI E OBIETTIVI STRATEGICI

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

Le componenti messe in gioco dal PAT sono di tipo strategico e strutturale dove:

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

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

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

Il PAT del Comune di San Zeno di Montagna definirà quindi la struttura compatibile nella quale poter al meglio integrare l'evoluzione dei quattro sistemi:

- ☞ SISTEMA DELLE PENALITÀ E FRAGILITÀ
 - ☞ Geologia, idrogeologia ed idraulica
- ☞ SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO
 - ☞ inquadramento vegetazionale
 - ☞ inquadramento agronomico e delle aree aperte
- ☞ SISTEMA INSEDIATIVO
 - ☞ Rete storico culturale e dell'abitare
 - ☞ Rete economica e della ricettività
 - ☞ Rete dei servizi
- ☞ SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE
 - ☞ Rete della mobilità

SVILUPPO DEL TERRITORIO

SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'

Scelte strutturali

Il PAT prevederà, per gli aspetti legati alla configurazione geomorfologica e alla natura geologica dei terreni, che:

- gli insediamenti e le infrastrutture potranno essere progettati sulla base di conoscenze e valutazioni specifiche in grado di impedire il verificarsi di conseguenze impreviste a seguito di fenomeni e comportamenti di resistenza "fragile" dei terreni di fondazione e dei versanti interessati dalle opere edificatorie;

- saranno espresse particolari prescrizioni per la progettazione, in linea con la più recente normativa regionale e nazionale per le costruzioni in zona sismica in quanto si registra l'esistenza di una delle più importanti lineazioni strutturali della fascia prealpina, ovvero quella della "Linea tettonica delle Giudicarie" che percorre il margine orientale del lago fino a congiungersi con il sovrascorrimento della Valsugana e, più a Nord, con la Linea della Punteria.

Obiettivi strategici

Gli obiettivi strategici che l'analisi geologica e idrogeologica si pone, anche in attuazione della normativa regionale sulla Compatibilità idraulica del territorio comunale, saranno:

- definizione di prescrizioni progettuali per la regolazione delle acque superficiali in modo da minimizzare le conseguenze di fenomeni meteorologici a carattere eccezionale, sempre possibili;
- corretta gestione delle acque meteoriche e di ruscellamento che contribuirà alla stabilità dei versanti e al contenimento dei fenomeni franosi;
- indicazioni sulle modalità degli scavi e dei riporti del terrazzamento agricolo ai fini di assicurare la stabilità delle scarpate;
- definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito montano e collinare e gli interventi di miglioramento idraulico e di riequilibrio ambientale da realizzare;
- definire le azioni da mettere in atto per ridurre il rischio sismico degli insediamenti civili nei quali esistono costruzioni che non sono di eccellente qualità (in particolare nei centri storici e nelle corti rurali di antica origine ora dimesse);
- individuare le zone maggiormente sicure da utilizzare in caso di evento sismico (allestimento di tendopoli, punti di raccolta risorse e soccorsi, eliosuperfici ecc);
- individuare in maniera puntuale le zone a vulnerabilità idraulica e definire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia da attuare o non attuare;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio circoscrivendo le aree non sicure, subordinando - per esse - l'attuazione delle previsioni alla realizzazione di infrastrutture e di opere per il corretto deflusso delle acque meteoriche (es. casse di espansione, zone di raccolta delle acque di prima pioggia);
- verificare i piani di protezione civile e la trasposizione degli stessi nello strumento urbanistico territoriale individuando le strutture principali da utilizzare ed i siti di maggiore importanza da tutelare.

Studio di Compatibilità Idraulica

Il PAT è supportato e orientato nella difesa del suolo dai contributi dello Studio di Compatibilità Idraulica, di cui recepisce le indicazioni e prescrizioni.

Per quanto concerne lo Studio di Compatibilità Idraulica va precisato che la rete idrografica del territorio di San Zeno di Montagna fa completamente parte del bacino idrografico del Lago di Garda. Infatti nessuna asta fluviale scarica direttamente su idrografie di ordine superiore. La rete di corsi d'acqua e scoli che confluiscono nel Lago di Garda sono essenzialmente riconducibili a Vaio del Corno e di Fies, Valle Sandalino e Sengello, Valle di Pram, Bizerti, Sabaina, Valzana, della Fraga e Valle Vampione o Tesina della Gusa.

Lo studio sarà quindi organizzato partendo dall'analisi delle problematiche presenti all'interno del territorio comunale, individuando metodologie, indicazioni e prescrizioni per non aggravare, semmai migliorare, l'attuale assetto idraulico del territorio.

Verranno individuati e cartografati i tratti ove l'idrografia risulta tombinata, valutandone in base allo stato di conservazione ed alle caratteristiche proprie della tombinatura, l'eventuale stato di criticità dei manufatti. Tutte le metodologie, indicazioni e prescrizioni che verranno individuate saranno comunque concordate con i vari enti di gestione della rete idrografica e successivamente recepite dal PAT.

SVILUPPO DEL TERRITORIO SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Scelte strutturali

Il PAT tenderà alla creazione di un sistema ambientale che punti alla conservazione delle risorse, nel quale lo sviluppo divenga un volano per il miglioramento ambientale ed ecologico nonché un incentivo turistico.

Le strategie pianificatorie porranno quindi particolare attenzione alla:

- tutela e salvaguardia delle risorse non rinnovabili presenti nel territorio comunale e delle specificità biologiche, naturali, paesaggistiche, storiche ed ambientali;
- tutela delle aree fragili;
- definizione della soglia di sostenibilità degli interventi di trasformazione con la determinazione di nuove funzioni;
- attenzione alla funzione ecologica dei suoli e tutela delle aree fragili;
- salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e dei caratteri rurali;
- recupero del patrimonio edilizio di antica origine inserito nel contesto agricolo;
- indicazioni previste negli strumenti urbanistici superiori.

Il PAT provvederà alla classificazione del paesaggio agrario prestando particolare attenzione all'analisi dei principali fattori che influenzano il sistema paesaggistico e ambientale quali:

- utilizzo del terreno agricolo;
- integrità del sistema agricolo;
- la verifica degli ambiti naturalistici della Pineta Sperane e della Faggieta di Ortigaretta;
- stato delle componenti biotiche e abiotiche dei sistemi naturali (in particolare del SIC e della ZPS presenti)
- diffusione e tipologia dell'insediamento produttivo e residenziale;
- pressioni antropiche;

Obiettivi strategici

Gli obiettivi specifici adottati dal PAT per la salvaguardia degli elementi e degli ambiti rilevanti dal punto di vista paesaggistico e ambientale saranno:

- garanzia di una maggiore integrazione dell'attività agricola con il territorio e le attività diverse in esso presenti, valorizzando la tipicità della produzione, normalmente già di elevata qualità, consentendo anche lo sviluppo di attività integrative del reddito recependo le aree della produzione tipica della Casatagna (marchio D.O.P.) anche attraverso l'individuazione della "strada dei sapori";
- definizione di direttive finalizzate al mantenimento, miglioramento o valorizzazione delle forme e dell'aspetto del territorio, anche per le attività agricole (modellazioni dei suoli, allineamenti, materiali);
- definizione di direttive e prescrizioni per la salvaguardia o la ricostruzione del paesaggio agrario di interesse storico e culturale;
- tutela degli equilibri ecologici e della biodiversità, individuando gli ambiti di interesse naturalistico;
- tutela degli habitat e delle specie della flora e della fauna presenti nel territorio comunale ed elencati nei formulari standard dei siti Natura 2000;
- favorire le connessioni della rete ecologica laddove sia ostacolata da barriere infrastrutturali, in particolare lungo la direttrice est-ovest;

- armonizzazione paesaggistica ed architettonica e mitigazione dell'impatto visivo/acustico di particolari attrezzature o infrastrutture (strutture turistiche, impianti produttivi, infrastrutture stradali, ecc.);
- individuazione di un modello urbanistico che eviti la promiscuità nell'uso del suolo, mantenendo e valorizzando le tipicità paesaggistica di ogni contesto;
- tutela e miglioramento dei boschi presenti nelle varie ATO, in area montana, collinare e valliva;
- la salvaguardia della quantità e qualità delle acque quale insostituibile risorsa idropotabile e idroproduttiva anche attraverso l'individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle risorse idriche, nonché: le possibili fonti di inquinamento atmosferico, le aree a rischi d'incendio boschivo, le fonti di possibili alterazioni ecosistemiche, le discariche;
- il Piano individua i perimetri degli ambiti di elevato valore paesaggistico, quali Pineta Sperane e la Faggeta di Ortigaretta, nonché l'ambito di Malga Montesei e S. Eustachio, Monte Bello;

Valutazione di Incidenza Ambientale

Il PAT è supportato e orientato, nelle scelte di tutela e negli obiettivi strategici relativi al SIC e alla ZPS, dai contributi della Valutazione di Incidenza Ambientale, di cui recepisce le indicazioni e prescrizioni.

La VInCA analizza lo stato del territorio rientrando all'interno della Rete Natura 2000 e delle aree limitrofe al fine di individuare i livelli di conservazione e di criticità degli habitat e delle specie presenti. Sulla scorta di tali indagini e del progetto del PAT la VInCA stessa effettua una valutazione quali-quantitativa degli impatti diretti ed indiretti che il piano può produrre sulle componenti biotiche e abiotiche.

Qualora si ravvisino incidenze significative, la VInCA propone misure di mitigazione tese ad annullare o limitare gli effetti negativi del piano.

Soltanto l'assenza di soluzioni alternative praticabili, l'impossibilità di adottare le adeguate misure di mitigazione e l'interesse pubblico, possono giustificare l'attuazione di un piano che può causare effetti negativi significativi sui siti in questione. In tal caso possono essere proposte misure di compensazione sullo stesso sito o su siti confinanti.

SVILUPPO DEL TERRITORIO

SISTEMA INSEDIATIVO

Scelte strutturali

A fronte della vocazione turistica del territorio di San Zeno di Montagna, l'analisi della struttura turistico-ricettiva del comune assume un ruolo ed un'importanza strategica per la successiva ricaduta delle scelte sugli altri sistemi.

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento inquadra il comune di San Zeno di Montagna tra i comuni con caratteristiche di densità e congestione generali, essenzialmente dovute ai forti sovraccarichi turistici.

Per queste realtà territoriali il PTRC indica le seguenti problematiche urbanistiche:

- il controllo dell'edificazione in rapporto alle caratteristiche ecologiche ed ambientali delle zone;
- la predisposizione di un'adeguata offerta abitativa e di servizi per i bisogni primari dei residenti;
- il rinnovo urbano, la riorganizzazione del sistema dei servizi, la riqualificazione dei servizi esistenti;
- la diversificazione dell'offerta di strutture turistiche e per il tempo libero;
- la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, culturali ed ambientali.

In questo quadro il PAT valuterà opportune politiche insediative che, pur considerando la difficoltà di poter intervenire sugli aspetti demografici e socio-economici di scala vasta, dovranno favorire il riequilibrio e il consolidamento insediativo, privilegiando:

- il recupero funzionale dell'edificato obsoleto esistente;
- l'utilizzo di aree intercluse nei centri abitati, prima di intaccare le aree aperte;
- la riqualificazione del tessuto urbano con strumenti di intervento in centro storico.

All'interno del sistema insediativo si analizzeranno i processi formativi e le caratteristiche della struttura abitativa, affinché le risposte ai problemi desunti dalle analisi prescindano dalla comprensione storica delle trasformazioni territoriali e del risultato che le stesse hanno prodotto a livello di paesaggio urbano.

Infatti, 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 più recente, appare nel complesso non qualificante e privo di quelle connotazioni che possano renderlo particolare ed identificabile.

Il PAT individuerà quindi i Centri Storici, così come identificati nell'Atlante Regionale, San Zeno, Capra, Lumini, La Cà, Cà Schena, Cà Sartori, Tese, Castello, Laguna, Pora, Prà Bestemà, Borno e Villanova, e indicati negli strumenti urbanistici vigenti, e si esprimerà sulla tutela e valorizzazione delle testimonianze storico-architettoniche.

Il PAT indica gli strumenti con cui il P.I. possa prevedere il riuso dei principali e più significativi, manufatti che documentano la storia della civiltà del Baldense, (malghe), con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie

Il Piano degli Interventi comunque provvederà a graduare gli interventi previsti per gli edifici alla luce di un miglioramento della qualità dei Centri Storici stessi, affinché diventino essi stessi fonte di attrazione turistica e per questo dinamicamente coinvolti ad un totale soddisfacimento delle richieste stagionali.

Per gli ambiti territoriali omogenei (ATO), il PAT definirà i parametri teorici del dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo residenziale. Attualmente dai dati forniti dall'ISTAT all'anno 2001 risulta una S.A.U. di ha 1.922,00 che verrà verificata in sede di analisi ed aggiornata allo stato reali dei luoghi. Con riferimento ai fabbisogni locali ed alle indicazioni del PTRC, gli interventi di trasformazione delle aree urbane dovranno garantire sia un congruo recupero di standard urbanistici, sia una specifica qualità progettuale degli stessi.

A livello di infrastrutture tecnologiche, importante rilievo assumerà il generale miglioramento del sistema fognario e della depurazione, che convogliano i reflui verso il lago e risentono del massiccio carico di esercizio in corrispondenza della stagione turistica.

Obiettivi strategici

I temi principali che il PAT approfondirà nel dare risposta agli obiettivi strategici per i vari sistemi possono essere così riassunti:

- facilità di accesso per i residenti e le nuove coppie al mercato immobiliare;
- spingere la progettazione verso un'architettura sostenibile che si ispiri ai nuovi principi costruttivi anche con l'utilizzo di fonti rinnovabili per il suo fabbisogno e i materiali eco-compatibili;
- consolidamento del polo sportivo esistente con l'eventuale possibilità di un suo ampliamento;
- sostenere per quanto di competenza del PAT le attività locali di commercio al dettaglio, in particolare rivitalizzando quelle collocate nei centri storici minori, favorendone lo sviluppo anche mediante sinergie con siti esterni di distribuzione e di approvvigionamento dei prodotti;
- miglioramento delle strutture ricettive in generale ed in particolare delle aree a campeggio per aumentare la qualità dell'offerta turistica recependo le normative vigenti in materia.

Per la rete storico culturale dell'abitare il PAT procederà a migliorare la qualità urbana attraverso:

- la verifica dello stato di attuazione del PRG per quanto riguarda il sistema del verde e delle altre attrezzature pubbliche e del loro mantenimento e potenziamento laddove emergono carenze strutturali anche attraverso la perequazione urbanistica;
- verificare e migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;
- riqualificare il paesaggio urbano in capoluogo cresciuto in maniera lineare lungo la viabilità principale ed a volte per aggiunte successive prive di un disegno generale prevedendo completamenti e ricuciture puntuali del tessuto consolidato al fine di non intaccare aree esterne oggi di qualità paesaggistica notevole;
- analizzare gli elementi di impianto, quali centri storici e contrade diffuse, per permettere una classificazione attraverso delle categorie di intervento al fine di permettere una chiara lettura del tessuto urbanistico attraverso le gerarchie insediative;
- ridefinizione di alcune aree residenziali (ZTO Parco campagna) le cui normative non permettono interventi consoni con i moderni standard, in particolare tutto quel sistema di edificazione che ricade all'interno di aree a frangia del tessuto zonizzato
- verifica delle aree di espansione vigenti e degli strumenti attuativi attraverso la lettura della loro reale fattibilità (P.P. 3);
- incentivare la possibilità di accesso al mercato immobiliare da parte dei cittadini al fine di limitare l'emorragia verso altri territori dovuta in particolare ad un sistema immobiliare falsato dal sistema turistico;
- il riconoscimento nella malga Zocchi della struttura da adibire ad ecomuseo che permetta di conoscere la vita che si svolgeva nelle malghe, non solo attraverso la ricostruzione degli ambienti che caratterizzavano l'intera malga (aree carbonili, orti di alpeggio) e l'esposizione di documenti e utensili e con sistemi audiovisivi, ma anche attraverso la conoscenza pratica e diretta di alcune esperienze della vita e del lavoro quotidiano dei malghesi;

- indicando quali elementi da riqualificare per migliorare e aumentare l'offerta turistica rivolta anche al settore giovanile e specializzarla in funzione di una valorizzazione estesa all'ambito montano e collinare;
- l'incentivazione di un turismo di immersione rurale attraverso la promozione di "aziende agrituristiche didattiche", l'utilizzo funzionale delle malghe, dei rifugi e dei bivacchi, la realizzazione di centri di aggregazione giovanile e legati alle discipline sportive e per il tempo libero, anche inserendoli in circuiti specializzati per facilitare una fruizione integrata dell'ambiente lacuale e montano. In particolare incoraggia la realizzazione di una rete di aziende agricole opportunamente attrezzate per l'ospitalità ai giovani e agli studenti e per la conoscenza dei valori dell'ambiente, dell'agricoltura e dell'organizzazione del lavoro agricolo, delle tecniche di trasformazione dei prodotti e della scoperta dei sapori genuini;
- previsione di realizzare un "sistema delle malghe" da sottoporre ad opportuna disciplina al fine di individuare nuove funzioni più moderne ed attuali legate alle richieste di ospitalità e ricettività;
- "buffer zone" ecologiche a protezione degli insediamenti abitativi;
- l'individuazione dei siti di interesse archeologico quali Laguna e Cà Schena in Capoluogo e Prada, dettando specifiche prescrizioni per la conservazione e valorizzazione;

Per la rete economica e della ricettività il PAT analogamente e confermando il Piano d'area Garda – Baldo, provvederà a potenziare il sistema dell'offerta turistica attraverso una riqualificazione e differenziazione delle opportunità che il territorio offre:

- per qualificare l'offerta naturalistica il piano riconosce nell'antico borgo di Lumini l'Ecovillaggio, che raccolto attorno alla chiesa di Sant'Eurasia, con i prati stabili e i castagni secolari, il contesto da valorizzare per far conoscere le tradizioni locali, partendo dalle caratteristiche del territorio, dalle consuetudini del lavoro e della vita quotidiana. Questi motivi permettono di individuare a Lumini la collocazione del Museo della castagna destinato a raccogliere tutti gli antichi strumenti relativi al mondo del castagno, da illustrare anche attraverso l'attrezzatura multimediale;
- per qualificare l'offerta culturale si individua nel campus universitario della tenuta Cervi, a S. Zeno di Montagna, la sede per ospitare la scuola di formazione politico-amministrativa e master di livello universitario;
- per qualificare l'offerta scientifica il piano indica nel Centro studi della flora e della fauna di Cà Montagna un elemento per formare un circuito specializzato della conoscenza e della ricerca nelle discipline naturalistiche e ambientali;
- viene individuata una politica di sistema per relazionare la ricettività con le risorse del territorio attraverso l'individuazione della "strada della Castagna" che verrà a far parte di una filiera agroalimentare più ampia di natura sovracomunale;
- per l'offerta turistico sportiva il piano indica nel campo da golf di S. Zeno lo strumento per caratterizzare l'opportunità del territorio;
- per l'ospitalità testimoniale il borgo rurale di Prada, collocata a mezza costa sul monte Baldo, consente una fruizione unica del panorama del Garda-Baldo: il piano la indica come "porta di mezzo" da valorizzare per l'escursionismo di montagna e la visitazione del circuito malghivo;
- per l'ospitalità natura il Piano relativamente alberghi del Baldo, localizzati all'interno delle aree di valenza ambientale, si deve prevedere la possibilità di realizzare interventi finalizzati all'ammodernamento, al potenziamento per un rispetto dei canoni moderni, nel rispetto delle caratteristiche tipiche dei luoghi comunque nel rispetto della normativa vigente;

- per il turismo all'aria aperta che si identifica prevalentemente con l'utilizzo dei campeggi va organizzato in modo tale da dare qualità e valore alla rete dell'ospitalità dell'intera area gardesana, favorendo azioni di recupero della naturalità degli ambiti interessati;

SVILUPPO DEL TERRITORIO

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Scelte strutturali

A causa della particolare conformazione del territorio comunale in rapporto alla struttura insediativa, molti aspetti del sistema della viabilità sono destinati ad assumere valenza di invariante, nel senso che la mancanza o la carenza di viabilità ed infrastrutture e/o le relative misure di mitigazione e compensazione ambientale, dovranno essere considerate limite invalicabile, per trasformazioni territoriali di rilievo comunale.

Il PAT affronterà la questione della mobilità e delle infrastrutture che sarà puntualmente risolta nel P.I. con specifica attenzione a:

- verifica dell'armatura viaria sovracomunale con ammodernamento nelle dimensioni dell'asse San Zeno – Prada ;
- qualificazione della viabilità di connessione a livello urbano, spesso sottodimensionata e priva di arredo;
- individuazione di percorsi cicloturistici di carattere comunale e sovracomunale, al fine di consentire un sistema legato al turismo locale ed al tempo libero;
- qualificazione della seggiovia Prada – Costabella inserendo il tracciato in un sistema più ampio (Cremagliera di Brenzone).

Obiettivi strategici

L'intervento a scala comunale si concretizza nel:

- prevedere un'alternativa viaria per l'ingresso al capoluogo ed al polo sportivo esistente nell'ottica di un rispetto del tessuto storico originale;
- riorganizzare gli spazi urbani lungo le strade all'interno dei centri abitati (Capoluogo, Lumini);
- favorire la realizzazione di un circuito ciclopedonale da integrare nel contesto del turismo culturale di livello intercomunale;
- adeguare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza e di qualità;
- creazione di una rete slow dei percorsi, con l'individuazione dell'equiturismo di Lumini, sentiero dei pascoli e delle doline, le vie panoramiche ed i point-view, i percorsi della memoria e dell'attività umana attraverso sistemi ad anello e di collegamento con i centri della riviera benacense;
- integrare il sistema intermodale lago/montagna individuando nella seggiovia-funivia Prada-Costabella il sistema di interconnessione tra il borgo di Prada e la cresta del Baldo (progetto contenuto nel Piano d'area Garda – Baldo);

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PRIME INDICAZIONI PRELIMINARI AL PAT

SISTEMA DELLE PENALITA' E DELLE FRAGILITA'

La VAS consentirà di accertare la consistenza e la localizzazione degli ambiti soggetti a rischio e/o vulnerabili dal punto di vista ambientale, procedendo alla mappatura della qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla verifica degli impianti di raccolta, trattamento e scarichi di acque reflue, alla modalità di smaltimento dei rifiuti al fine di dettare adeguate norme nel PAT per:

- eliminare le fonti di inquinamento delle falde;
- migliorare gli scarichi fognari;
- riequilibrare il sistema idrografico e delle aree con difficoltoso deflusso e ristagno delle acque;
- favorire la formazione di corridoi ecologici;
- mettere in sicurezza le zone attualmente interessate dal rischio idraulico.

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La VAS andrà ad approfondire gli aspetti naturalistici, ambientali e paesaggistici nelle sue componenti principali in modo da generare opportune indicazioni che verranno recepite dal PAT per definire adeguate regole per:

- l'utilizzo agricolo di fertilizzanti, fitofarmaci erbicidi e spargimento di liquami;
- la riduzione della frammentazione del paesaggio;
- la riqualificazione e lo sviluppo delle potenzialità delle risorse naturalistiche e del territorio agricolo.

SISTEMA INSEDIATIVO

La VAS, partendo dalle emissioni in atmosfera autorizzate per le singole realtà produttive, effettuando un censimento delle emissioni in atmosfera territoriali e predisponendo una mappa dell'inquinamento atmosferico industriale, sarà in grado di definire, con l'ausilio di apposito modello previsionale il carico inquinante aziendale.

A livello residenziale tale carico sarà, invece, stimato attraverso il numero di caldaie e la conseguente valutazione di ricaduta sull'ambito territoriale.

In virtù dell'aumento dei flussi di traffico connessi con gli sviluppi residenziali, industriali e soprattutto turistici ed alle future sorgenti fisse sarà possibile stabilire l'incremento o il decremento degli inquinanti atmosferici, fornendo pertanto al PAT indicazioni utili per la definizione di nuove strategie territoriali.

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

L'impatto ambientale prodotto dal traffico veicolare risulterà essere strettamente correlato con le tematiche della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico.

La VAS, attraverso l'analisi di rilievo di conteggi numerici in sezioni stradali rappresentative provvederà a fornire al PAT l'articolazione di azioni volte alla riduzione di tale effetti indotti.

La valutazione delle situazioni di criticità in relazione ai livelli di servizio delle strade e degli incroci consentirà di conoscere gli sviluppi previsti in ambito comunale, anticipando e calcolando i futuri flussi di traffico ripartendoli sugli assi stradali disponibili e programmati, tenendo conto dell'orizzonte temporale di durata del PAT. Tale operazione risulterà attuabile anche grazie all'ausilio di opportune simulazioni grafiche.

La VAS permetterà inoltre, sulla base dell'analisi dei flussi di traffico, di determinare l'apporto sonoro indotto dal traffico veicolare in relazione all'intero territorio comunale con riferimento ai flussi attuali (scenario 2007) e futuri (scenario 2017) in ambito diurno e notturno.

Dal punto di vista operativo in prima analisi viene elaborata una Metodologia di Valutazione, che permetta di redigere il Riepilogo del Quadro Conoscitivo Ambientale, dal quale elaborare conseguentemente il Rapporto Ambientale, attraverso la scelta di ponderati indicatori e la conseguente compilazione delle loro relative schede, come meglio riassunto in seguito.

Come indicato nell'art. 50 - lettera f) della L.R. 11/04, la formazione del quadro conoscitivo deve necessariamente esplicitarsi nelle forme e nei contenuti, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito e livello territoriale esaminato, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso l'analisi delle matrici e dei tematismi che le compongono.

La fase "cruciale" per l'iter della VAS, infatti, è quella dedicata alla scelta degli indicatori.

Attualmente la maggior parte dei ricercatori è orientata verso l'impiego del modello DPSIR (vedi figura): Determinanti – Pressioni – Stato – Impatti – Risposte, dell'Agenzia Europea per l'Ambiente, che ha implementato il modello PSR: Pressioni – Stato – Risposte dell'UN-CSD (United Nations Commission on Sustainable Development).

Il concetto ispiratore dello Schema DPSIR è: Forze Determinanti (D) definiscono Pressioni (P), le quali alterano lo Stato (S) dell'ambiente, generando Impatti (I), i quali richiedono Risposte (R) destinate a:

- regolare le Forze determinanti;
- ridurre le Pressioni;
- migliorare e/o rafforzare lo Stato dell'ambiente;
- eliminare e/o mitigare e/o compensare gli Impatti generati.

Successivamente le caratteristiche peculiari dei singoli indicatori prescelti vengono riepilogate in schede descrittive, per comprendere le motivazioni della scelta stessa degli indicatori, il peso loro attribuito, i metodi di misura e/o analisi adottate, i criteri di valutazione, nonché gli eventuali coinvolgimenti normativi.

Il documento finale di Valutazione Ambientale Strategica sarà composto dai seguenti elaborati:

- Metodologia
- Relazione Ambientale
- Rapporto Ambientale
- Relazione non tecnica.

INDICE

PREMESSA IL PAT NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	2
PREMESSA VALUTAZIONI PRELIMINARI	3
QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO PIANI SOVRAORDINATI	5
QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	9
STATO DEL TERRITORIO I SISTEMI	12
STATO DEL TERRITORIO SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'	13
STATO DEL TERRITORIO SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	17
STATO DEL TERRITORIO SISTEMA INSEDIATIVO	20
STATO DEL TERRITORIO SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	23
STATO DEL TERRITORIO INDICAZIONI PER UN PERCORSO SOSTENIBILE E DUREVOLE	24
SVILUPPO DEL TERRITORIO SCELTE STRUTTURALI E OBIETTIVI STRATEGICI	25
SVILUPPO DEL TERRITORIO SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'	26
SVILUPPO DEL TERRITORIO SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	28
SVILUPPO DEL TERRITORIO SISTEMA INSEDIATIVO	30
SVILUPPO DEL TERRITORIO SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	34
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PRIME INDICAZIONI PRELIMINARI AL PAT	35
INDICE	37