



Provincia di Verona
COMUNE DI
SAN ZENO DI MONTAGNA

P.A.T.



Tavola



Scala



Relazione Sintetica



Progettista

Sindaco

arch. Daniel Mantovani

prof.ssa Graziella Finotti

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

Direzione Urbanistica

Settore Programmazione e
Pianificatore Territoriale

PROGETTAZIONE

arch. Daniel Mantovani

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Andrea Mantovani - Valutazione Ambientale Strategica

Alias a.t.p. - Analisi Agronomica e VInCA

Cristiano Mastella - Analisi Geologiche e Valutazioni Compatibilità Idraulica e Sismica

Katia Brunelli - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico

adeguato al parere VTR n. 1 del 21/01/2014

febbraio 2014

Indice.....1

Premessa.....2

Elaborati di progetto.....3

Obiettivi, scelte ed azioni di piano.....4

Tematiche del Quadro Conoscitivo e progetto del PATI.....11

La Relazione Sintetica evidenzia la coerenza tra gli Obiettivi contenuti nel Documento Preliminare, elaborato nella fase di concertazione, e le Scelte e le Azioni di Piano che hanno caratterizzato la redazione del PAT.

Per una lettura immediata del PAT la Relazione Sintetica è stata organizzata con l'enunciazione degli Obiettivi contenuti nel Documento Preliminare, la descrizione delle Scelte di Piano con lo specifico riferimento puntuale all'ATO, agli elaborati grafici del PAT e agli articoli delle Norme Tecniche corrispondenti

Tavola n. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, scala 1:10.000

Tavola n. 2 Carta delle invariati, scala 1:10.000

Tavola n. 3 Carta delle fragilità, scala 1:10.000

Tavola n. 4 Carta della trasformabilità – A.T.O. – Azioni strategiche, valori e tutele, scala 1:10.000

Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.

Relazione Tecnica: contenente gli esiti delle analisi e la sintesi delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Relazione di Progetto: con l'esposizione della sostenibilità dei contenuti progettuali;

Relazione Sintetica: per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I.

Banca Dati Alfanumerica: contenente il quadro conoscitivo e le informazioni contenute negli elaborati sopra citati

1. SISTEMA DELLE PENALITA' E FRAGILITA'

AZIONI DI PIANO	DOCUMENTO	NT
Definizione di prescrizioni progettuali per la regolazione delle acque superficiali in modo da minimizzare le conseguenze di fenomeni meteorologici a carattere eccezionale, sempre possibili	Tavola 1 Tavola 3	Art. 6 Art. 13
Corretta gestione delle acque meteoriche e di ruscellamento che contribuirà alla stabilità dei versanti e al contenimento dei fenomeni franosi;	Tavola 3	Art. 12 Art. 13
Indicazioni sulle modalità degli scavi e dei riporti del terrazzamento agricolo ai fini di assicurare la stabilità delle scarpate;	---	Art. 11
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;	Tavola 3	Art. 13
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.	Tavola 3	Art. 11 Art. 13
Individuare in maniera puntuale le zone a vulnerabilità idraulica e definire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia da attuare o non attuare;	Tavola 3	Art. 11
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);	Tavola 3	Art. 11 Art. 12 Art. 13

2. SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

AZIONI DI PIANO	DOCUMENTO	NT
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 Castagna (marchio D.O.P.)	Tavola 2	Art. 10
Definizione di direttive finalizzate al mantenimento, miglioramento o valorizzazione delle forme e dell'aspetto del territorio, anche per le attività agricole (modellazioni del suoli, allineamenti, materiali);	---	Art. 33 Art. 34
Definizione di direttive e prescrizioni per la salvaguardia o la ricostruzione del paesaggio agrario di interesse storico e culturale;	Tavola 2 Tavola 4	Art. 10 Art. 34
Tutela degli equilibri ecologici e della biodiversità, individuando gli ambiti di interesse naturalistico;	Tavola 2 Tavola 4	Art. 4 Art. 8 Art. 30
Tutela degli habitat e delle specie della flora e della fauna presenti nel territorio comunale ed elencati nei formulari standard dei siti Natura 2000;	Tavola 4	Art. 4 Art. 30
Favorire le connessioni della rete ecologica laddove sia ostacolata da barriere infrastrutturali, in particolare lungo la direttrice est-ovest;	Tavola 4	Art. 30 Art. 32
Armonizzazione paesaggistica ed architettonica e mitigazione dell'impatto visivo/acustico di particolari attrezzature o infrastrutture (strutture turistiche, impianti produttivi, infrastrutture stradali, ecc.);	Tavola 4	Art. 24 Art. 26
Individuazione di un modello urbanistico che eviti la promiscuità nell'uso del suolo, mantenendo e valorizzando le tipicità paesaggistica di ogni contesto;	Tavola 4	Art. 16 Art. 17 Art. 18
Tutela e miglioramento dei boschi presenti nelle varie ATO, in area montana, collinare e valliva;	Tavola 1 Tavola 4	Art. 3 Art. 30
La salvaguardia della quantità e qualità delle acque quale insostituibile risorsa idropotabile e idroproduttiva anche attraverso l'individuazione	Tavola 1 Tavola 3	Art. 6

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;		Art. 14
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 Belpo e la Tenuta Cervi.	Tavola 1 Tavola 2 Tavola 4	Art. 3 Art. 8 Art. 10 art. 20 Art. 31
Formazione di una rete ecologica comunale attraverso la realizzazione di un Parco di interesse locale (con funzione di corridoio naturalistico) tra l'esistente area verde Pineta Sperane-Lumini con il S.I.C. MONTE LUPPIA - P.TA SAN VIGILIO a valle del centro abitato di San Zeno.	Tavola 1 Tavola 2 Tavola 4	Art. 4 Art. 8 art. 30 Art. 31
Favorire le iniziative agricole ecocompatibili (come la Cooperativa Caseificio di Lumini) per uscire dallo stato di crisi del settore lattiero – zootecnico montano, individuando dei siti per la localizzazione di tali attività che uniscano gli sforzi degli allevatori con quelle degli operatori turistici sempre con la finalità di una tutela della qualità dell'ambiente e del territorio.	---	Art. 34

3 SISTEMA INSEDIATIVO

AZIONI DI PIANO	DOCUMENTO	NT
Facilità di accesso per i residenti e le nuove coppie al mercato immobiliare.	---	Art. 18 Art. 39
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.	---	Capo II
Consolidamento del polo sportivo esistente con l'eventuale possibilità di un suo ampliamento.	Tavola 4	Art. 22 Art. 23
Sostenere per quanto di competenza del PAT le attività locali di	Tavola 4	Art. 20

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;		Art. 27
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.	Tavola 4	Art. 24
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;	Tavola 4	Art. 16
Verificare e migliorare l'assetto funzionale degli insediamenti esistenti, individuando le parti oggetto di riqualificazione e riconversione;	Tavola 4	Art. 20 Art. 21
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;	Tavola 4	Art. 20 Art. 27 Art. 28
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;	Tavola 4	Art. 27 Art. 28
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	Tavola 4	Art. 16 Art. 20
Verifica delle aree di espansione vigenti e degli strumenti attuativi attraverso la lettura della loro reale fattibilità (P.P. 3);	Tavola 4	Art. 18 Art. 19 Art. 20
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;	Tavola 4	Art. 16 Art. 17
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	Tavola 4	Art. 25

<p>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</p>		
<p>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.</p>	<p>Tavola 2 Tavola 4</p>	<p>Art. 10 Art. 25 Art. 38</p>
<p>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;</p>	<p>Tavola 2</p>	<p>Art. 10</p>
<p>Creazione di "buffer zone" ecologiche a protezione degli insediamenti abitativi;</p>	<p>Tavola 4</p>	<p>Art. 30</p>
<p>L'individuazione dei siti di interesse archeologico quali Laguna e Cà Schena in Capoluogo e Prada, dettando specifiche prescrizioni per la conservazione e valorizzazione;</p>	<p>Tavola 3</p>	<p>Art. 14</p>
<p>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;</p>	<p>Tavola 4</p>	<p>Art. 27</p>
<p>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.</p>	<p>---</p>	<p>Art. 34 Art. 38</p>

Per l'offerta turistica sportiva, il piano indica nelle strutture esistenti in località Perare, il centro sul quale puntare ad un offerta di eccellenza, prevedendo il loro miglioramento e potenziamento.	Tavola 4	Art. 23
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.	Tavola 4	Art. 24
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.	Tavola 4	Art. 24
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.	Tavola 4	Art. 23
Si prevede di incentivare le moderne forme di offerta extralberghiera quali affittacamere, Bed&Breakfast ed alberghi diffusi, con una regolamentazione che ne permetta lo sviluppo nell'ottica di un turismo sostenibile, utilizzando anche quelle strutture edilizie storiche distribuite sul territorio oggi abbandonate, normando il loro recupero e permettendo le destinazioni d'uso necessarie alla ricettività nel rispetto della legislazione vigente.	Tavola 4	Art. 38

4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

AZIONI DI PIANO	DOCUMENTO	NT
Verifica dell'armatura viaria sovracomunale con ammodernamento nelle dimensioni dell'asse San Zeno – Prada.	Tavola 4	Art. 26
Qualificazione della viabilità di connessione a livello urbano, spesso sottodimensionata e priva di arredo.	Tavola 4	Art. 26
Individuazione di percorsi cicloturistici di carattere comunale e	Tavola 4	Art. 26

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.	Tavola 4	Art. 23
Riorganizzare gli spazi urbani lungo le strade all'interno dei centri abitati (Capoluogo, Lumini).	Tavola 4	Art. 26
Favorire la realizzazione di un circuito ciclopedonale da integrare nel contesto del turismo culturale di livello intercomunale.	Tavola 4	Art. 26
Adeguare la viabilità locale alle massime condizioni di sicurezza e di qualità.	Tavola 4	Art. 26
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;	Tavola 4	Art. 26
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.	Tavola 4	Art. 23

Il Quadro Conoscitivo è l'indispensabile strumento di raccolta ed organizzazione del materiale di redazione del P.A.T.: i dati ed le informazioni degli Enti che si occupano del loro monitoraggio, della gestione e dell'aggiornamento; le analisi che vengono effettuate direttamente dagli specialisti incaricati del P.A.T.; gli elaborati progettuali che sviluppano, precisano ed illustrano le scelte progettuali.

Il riferimento organizzativo-strutturale del Quadro Conoscitivo è coerente con la versione ultima di gennaio 2010 ed è composta da 4 gruppi ("a – cartografia di base"; "b – progetto"; "c - quadro conoscitivo"; "d - relazione elaborati") organizzati in matrici e temi.

Nel gruppo "a – cartografia di base" si trovano:

- la CTRN in formato SHP che fornisce la Regione Veneto aggiornata attraverso l'utilizzo delle Ortofoto 2006 e le pratiche edilizie 2007/2011 che funge da base cartografica per tutte le analisi effettuate durante la redazione del P.A.T., dalle analisi al progetto;
- il Confine Comunale in formato SHP aggiornato attraverso un confronto/sovrapposizione ragionato tra la CTRN ed il Catasto successivamente concordato con i Comuni limitrofi, che viene poi utilizzato per definire il confine di tutte le informazioni utilizzate per la stesura delle tavole di analisi e di progetto.

Nel gruppo "b – progetto" si trovano:

- la ricognizione di tutti i vincoli in formato SHP che ricadono sul territorio del P.A.T. e che vengono graficizzati nella tavola n. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in formato PDF;
- l'individuazione di tutte quelle invariati in formato SHP individuate attraverso le analisi degli specialisti e che ricadono sul territorio del P.A.T. per essere graficizzate nella tavola n. 2 – Carta delle Invarianti in formato PDF;
- l'articolazione delle fragilità in formato SHP che precisano i vari gradi di attitudine alla trasformazione dei suoli che vengono graficizzati nella tavola n. 3 – Carta delle fragilità in formato PDF;
- la creazione delle varie indicazioni progettuali in formato SHP che descrivono ciò che il P.A.T. intende programmare per il futuro sviluppo del territorio graficizzandole nella tavola n. 4 – Carta della Trasformabilità in formato PDF.

Nel gruppo "c – quadro conoscitivo" si trovano:

- le informazioni fornite dalla Regione Veneto per l'elaborazione del PATI sia di propria elaborazione sia di altri Enti quali ARPAV, IRVV, Province, SISTAR, Enti Parco, ecc;
- le analisi effettuate dagli specialisti incaricati in formato SHP.

Nel gruppo "d – relazioni elaborati" si trovano:

- gli elaborati che costituiscono ed illustrano il P.A.T.I. in formato PDF, ad esclusione delle tavole presenti in “b – progetto”, quale la Relazione Tecnica, la Relazione di Progetto, la Relazione Sintetica e le Norme Tecniche;
- gli elaborati a cura degli specialisti che illustrano le rispettive analisi in formato PDF quali Tavole e Relazione Geologica, Tavole e Relazione Agronomica, Relazione Quadro Conoscitivo e Banche Dati, Rapporto Ambientale, VInCA, Relazione della Compatibilità Idraulica;
- gli accordi sui confini comunali sottoscritti con i vari comuni in formato PDF.