

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ai sensi della del art. 146 DLGS 42/04, DPR 31 del 13/02/17 e DPR 139 del 09/07/10

PUA «PORA»

PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Il tecnico

Arch. Agostino Gambino

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

COMMITENTE

CIPRIANO CASTELLANI

PROGETTISTA

ARCHITETTO AGOSTINO GAMBINO

DATA

Aggiornata al 30.11.2023

LUOGO

SAN ZENO DI MONTAGNA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA

Richiedente:

Cipriano Castellani
nato a San Zeno di Montagna il 30/07/1948
residente a San Zeno di Montagna Contrada Laguna n. 28
C.F. CSTCRN48L30I414I

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:

Comune di San Zeno di Montagna (Vr), Loc. La Pora.
Foglio n. 9 Mapp. 1040-218-38-39-1248-1247-1242.

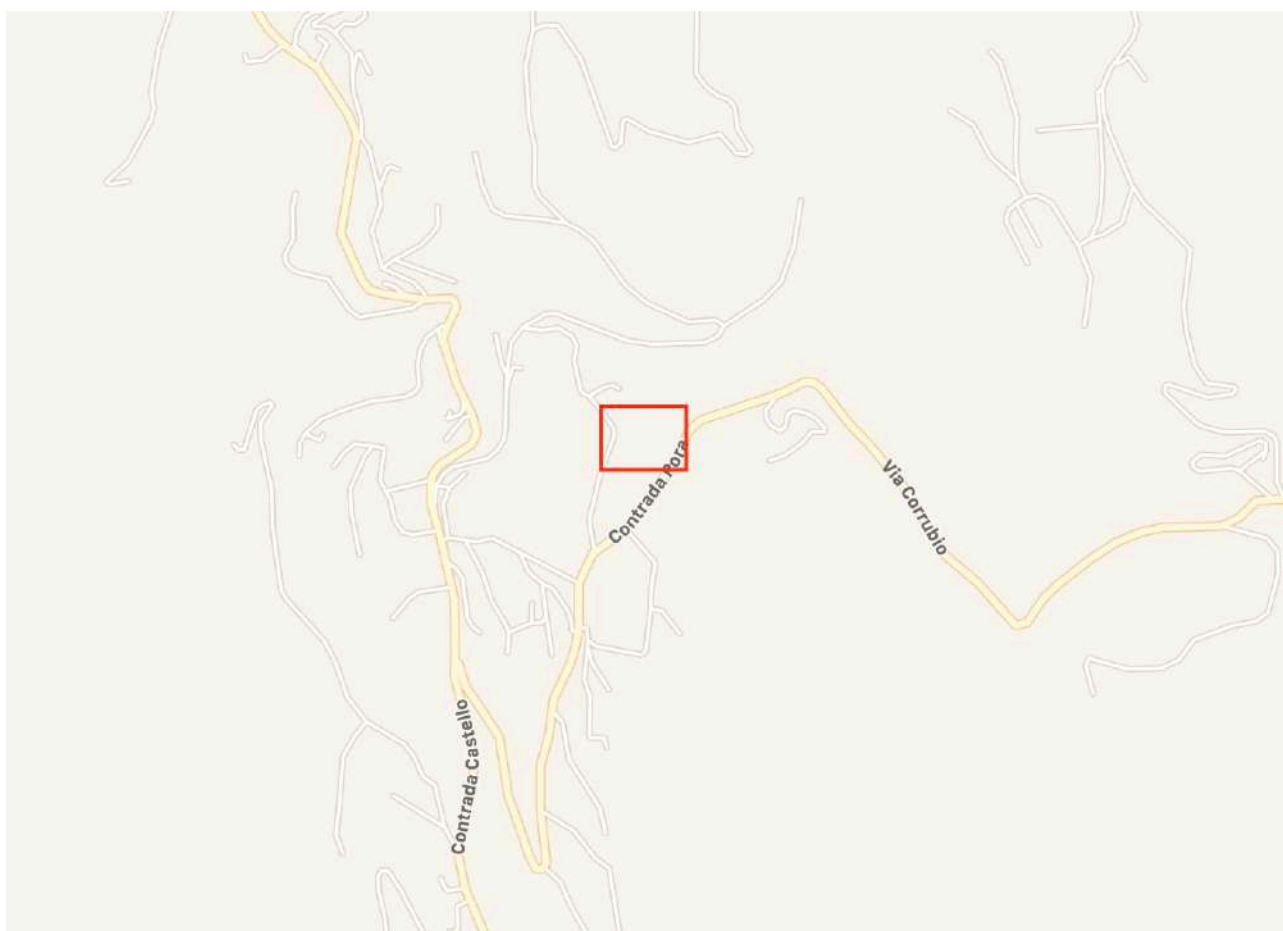
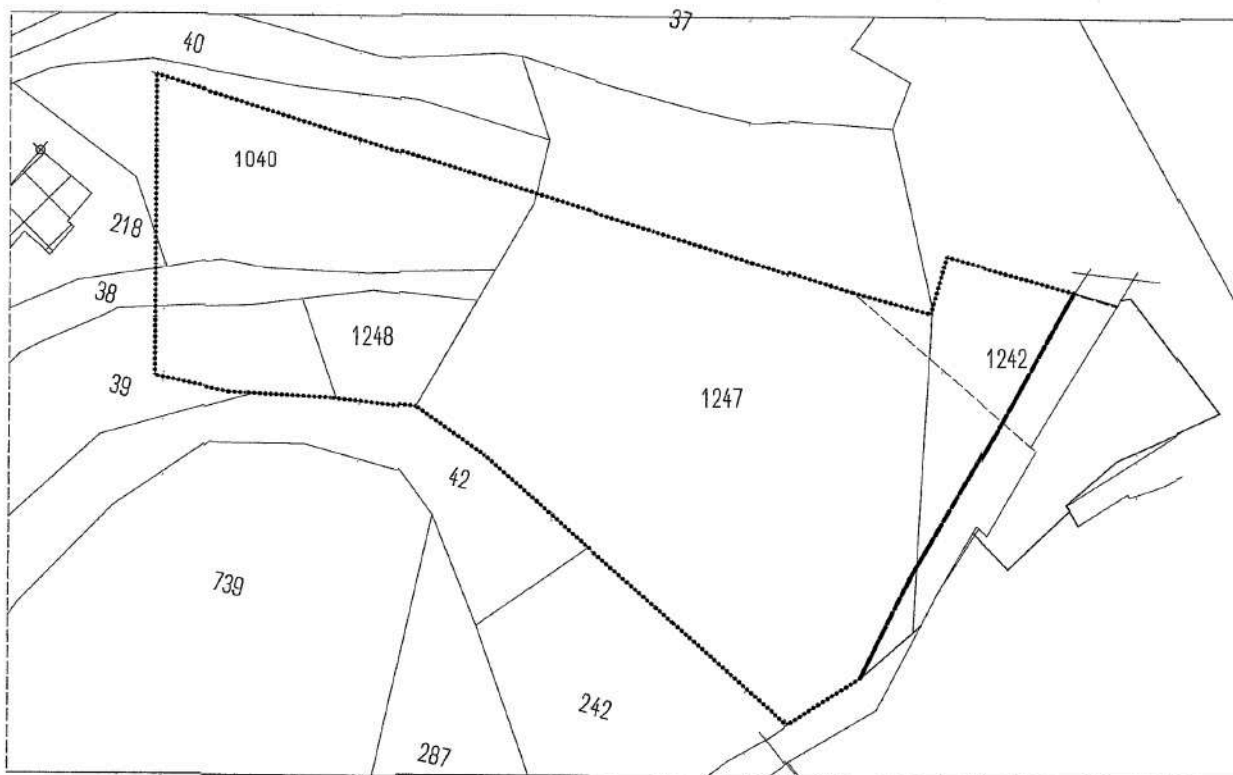


Fig. 1 - Stradario.



FOGLIO 9 MAPPALI INTERESSATI 1040-218-38-39-1248-1247-1242

Fig. 2 - Estratto catastrale.



Fig. 3 - Ortofoto.

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

Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:

Progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del PUA denominato PORA nel comune di San Zeno di Montagna in loc. la Pora.

Carattere dell'intervento:

Permanente.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI

Pedemontano.

2 - DESCRIZIONE — VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento è situato in loc. la Pora del comune di San Zeno di Montagna comune descritto nella scheda 12 degli ambiti paesaggistici descritti ne «l'Atlante del paesaggio della Regione Veneto». Paesaggio lacuale e di collina. L'ambito è definito a nord dalle pendici del Baldo e da paesaggi morenici più elevati; sono presenti superfici modali e terrazzi della piana proglaciale, prospiciente l'apparato gardesano e delle piane intermoreniche, con tracce di canali intrecciati, subpianeggianti.

Il territorio comprende anche due zone di interesse europeo molto importante per la varietà e la particolarità della flora: **SIC. IT3210004** Monte Luppia e Punta San Vigilio e **SIC. IT3210039** Monte Baldo Ovest.

L'area di intervento fa parte del versante est del bacino del lago di Garda, qui il terreno degrada verso ovest mediante terrazzamenti pianeggianti intervallati da scarpate con diverse ampiezze e pendenze, l'area è agricola attualmente a pascolo.

Il contesto di sviluppo è parzialmente urbanizzato vista la vicina contrada Pora e le abitazioni di carattere residenziale presenti nella zona.

• GEOMORFOLOGIA E IDROGRAFIA

Un ambito che si trovano cordoni morenici da moderatamente a ben rilevati, costituiti da depositi glaciali, di contatto e fluvio-glaciali.

I versanti verso il lago sono modellati dall'azione glaciale con substrato principalmente calcareo.

• VEGETAZIONE E USO DEL SUOLO

Nella parte settentrionale dell'ambito si trovano formazioni di ostio-querceti tipici e orno-ostrieti primitivi e tipici, mentre la parte meridionale è occupata soprattutto da arbusteti, quercu-carpineti collinari, saliceti ed altre formazioni riparie. Attualmente il versante è a pascolo.

• INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

La costa da Peschiera a Garda è quella maggiormente vocata dal punto di vista turistico in quanto dispone di un consistente e variegato patrimonio di strutture in grado di soddisfare le più diverse esigenze turistiche. Specificatamente in questo ambito sono presenti alcuni hotel, il golf.

• VALORI NATURALISTICO AMBIENTALI E STORICO CULTURALI

Il valore naturalistico dell'ambito è espresso dalla presenza ed alternanza di boschi e prati.

2.1 Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore

Estratti cartografici e normativi (vedi allegato tavola 1) relativi a:

- a. disposizioni e vincoli contenuti nel D.M. 27.01.1958 (G.U. N.33 DEL 07.02.1958) e -D.M. 16.11.1973 (G.U. N.321 DEL 14.12.1973);
- b. piano d'area Garda Baldo D.G.R. n.827 del 15 marzo 2010;
- c. piano Territoriale Regionale di Coordinamento;
- d. obiettivi di qualità e indirizzi relativi all'ambito nel quale ricade l'intervento, definiti nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto adottato con DGR 372 del 17.02.2009;
- e. strumento Urbanistico Comunale vigente PRG, PAT-PATI, PI con le previsioni e le norme relative all'ambito oggetto di intervento e ad un immediato intorno, con particolare riguardo alla compatibilità urbanistica degli interventi e delle opere previsti;
- f. ortofoto.

2.1 Tutele e vincoli

Nell'area di intervento sita in loc. la Pora in un'area insediativa mista rurale e residenziale nella fattispecie con la presenza di due aziende agricole e alcuni borghi residenziali. Dopo un attento studio degli estratti cartografici del Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto; degli obiettivi e indirizzi di qualità definiti nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto e delle tavole del PAT e PRG vigenti nel comune di San Zeno di Montagna che definiscono i valori e le vulnerabilità del comune di San Zeno di Montagna, si evidenzia la seguente situazione normativa:

Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico

Estremi del vincolo:

D.M. 15 novembre 1968 – gazzetta ufficiale n. 10 del 13/01/1969 dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di San Zeno di Montagna.

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

DECRETA

La zona di Prada e parte del territorio del comune di San Zeno di Montagna ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 19 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata nel modo seguente: ad ovest e sud (fronte lago di Garda) confine comunale da località Prada Alta di Brenzone e Casa Sperane; ad est da Casa Sperane-Lunini, Prà Bestemà, fino a quota 891, quindi quota 995 (500 metri ad est della pres. Quota 891) poi con linea immaginaria verso nord parallela alla rotabile da Lumini a locanda Aurora e distante da questo 600 metri, fino al limite comunale con il confine di Brenzone località Prada Alta di Brenzone.

Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto



Fig. 4 - Estratto SITAP vincoli individuati dalla **D.Lgs 42/2004** ex 136 e 157 e 142.

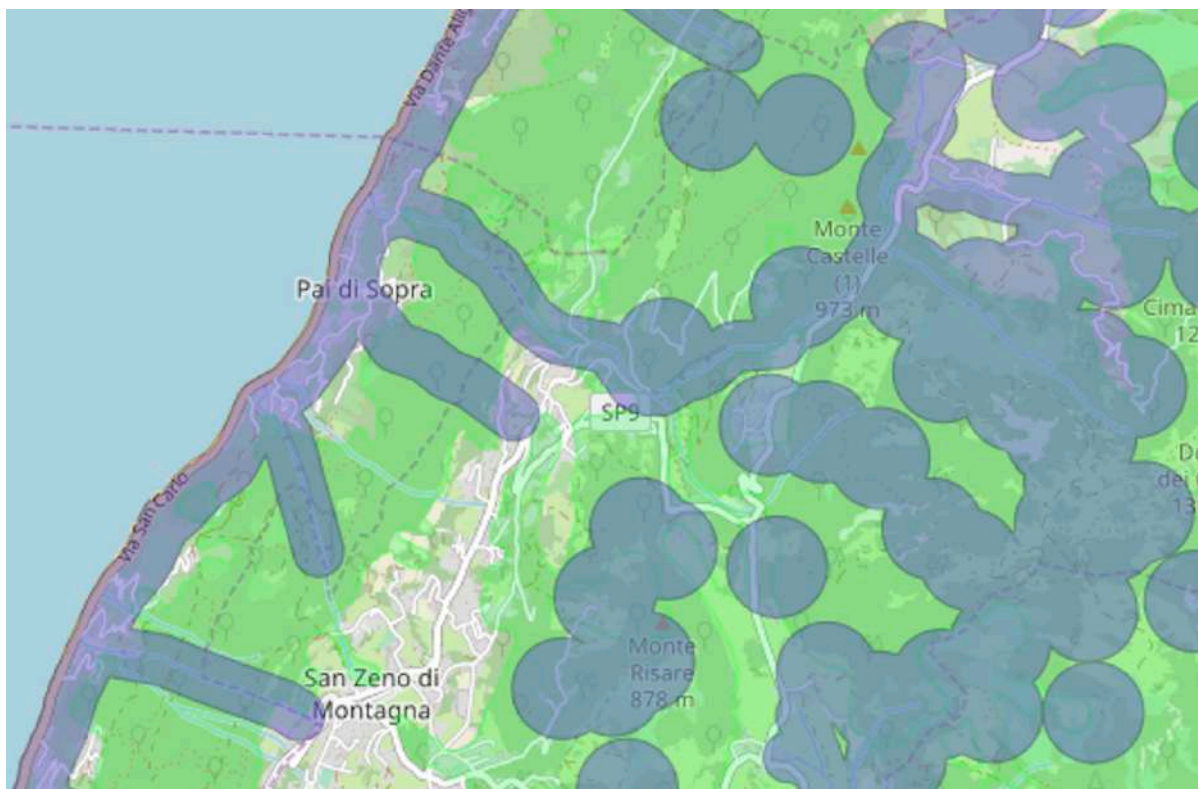


Fig. 5 - Estratto SITAP vincoli individuati dalla **D.Lgs 42/2004** ex 136, 157 e 142.

Piano d'Area Baldo Garda

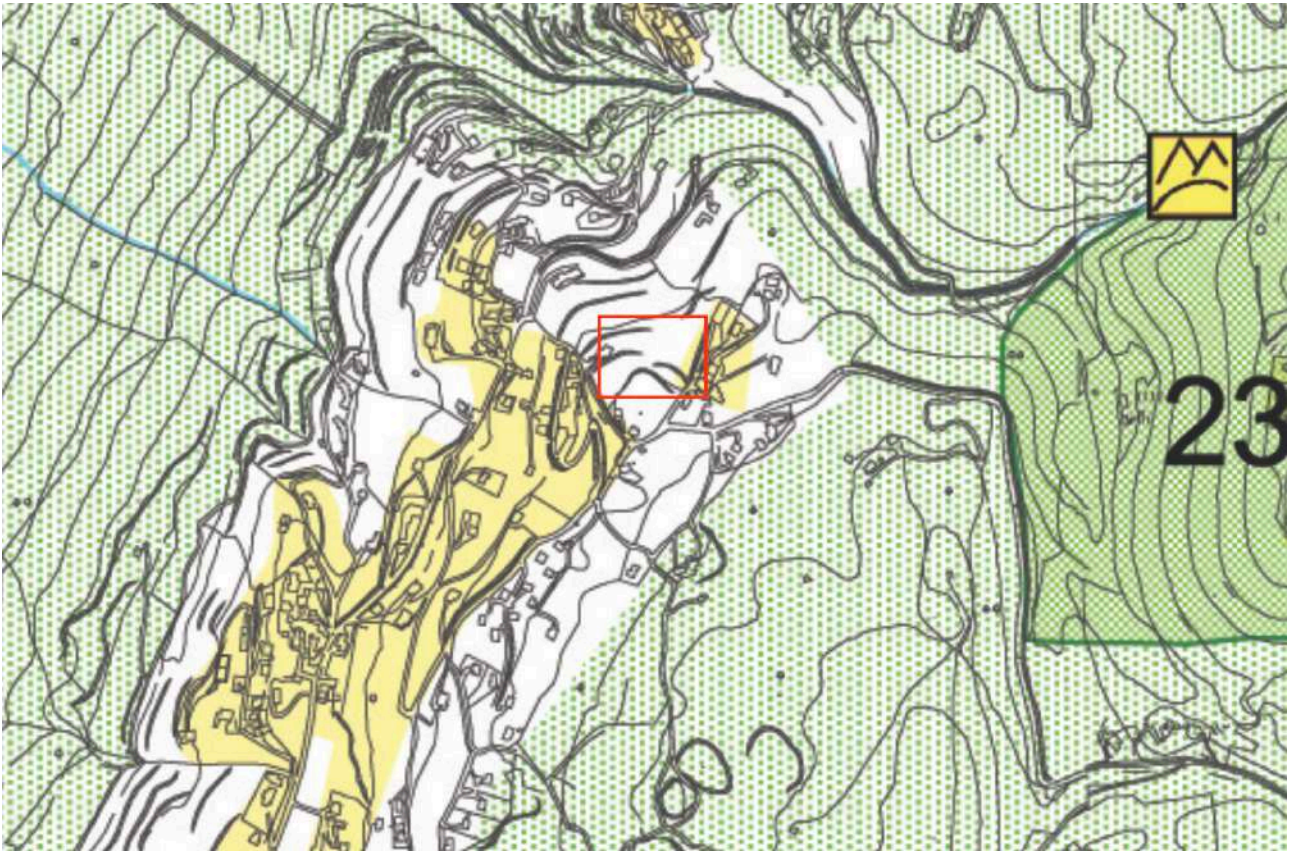


Fig. 6 - Sistema valenze storico culturali.

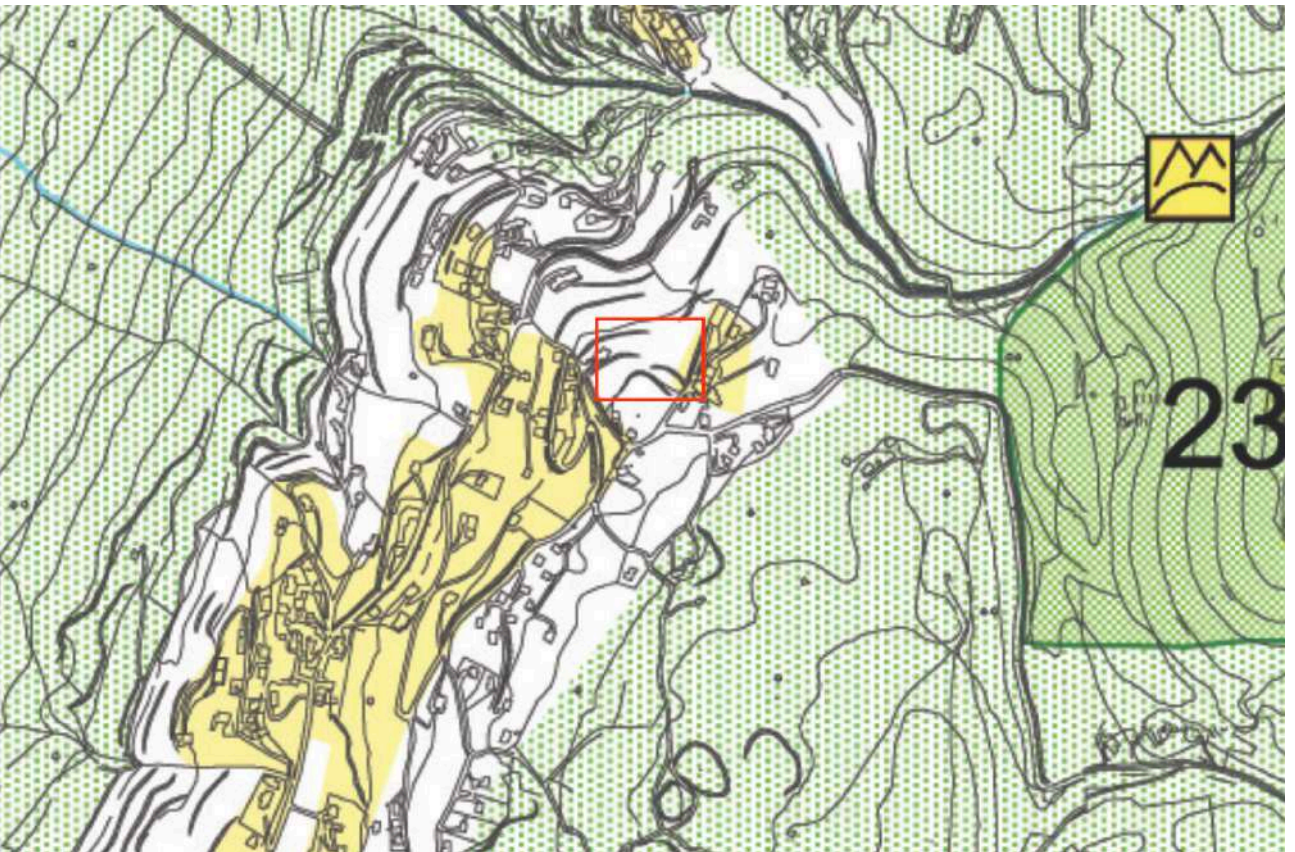


Fig. 7 - Sistema Valenze ambientali.

VALORI NATURALISTICO-AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI

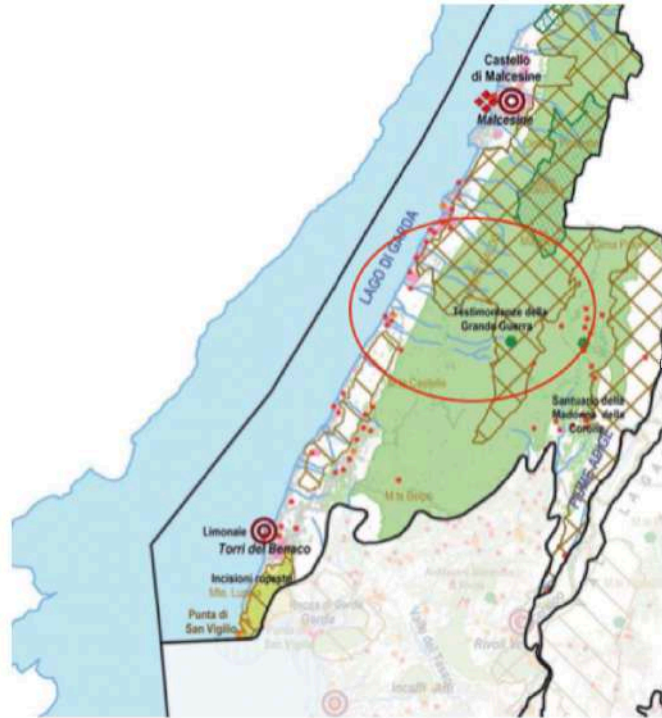


Fig. 8 - Tavola atlante paesaggi del Veneto.

a)TAV. 2 - FATTORI DI RISCHIO ED ELEMENTI DI VULNERABILITA' - Nessuno

FATTORI DI RISCHIO ED ELEMENTI DI VULNERABILITA' |



Fig. 9 - Tavola elementi di vulnerabilità.

PAT e PI

a) TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

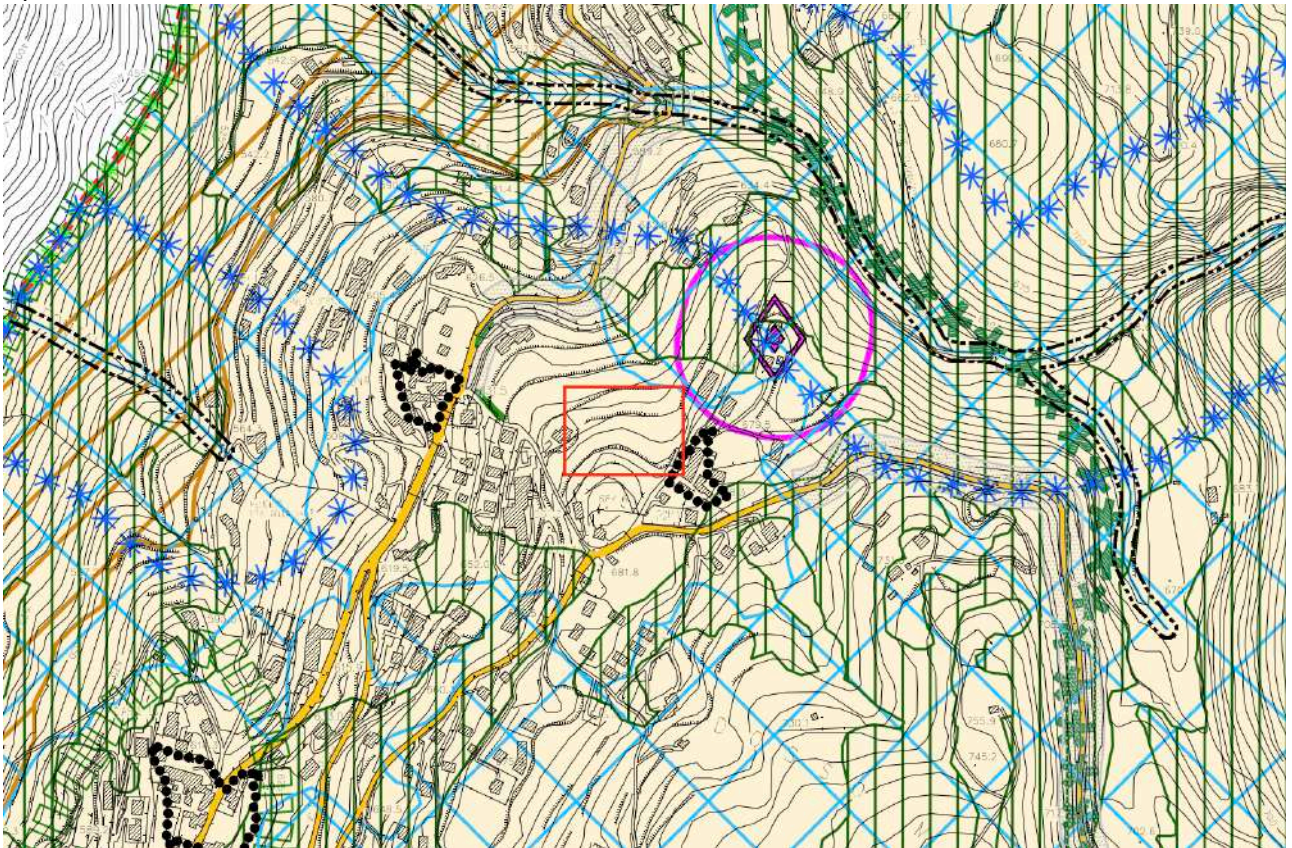


Fig. 10 - **Vincolo paesaggistico** D.Lgs 42/2004 art. 136.

b) TAV. 2 - CARTA INVARIANTI

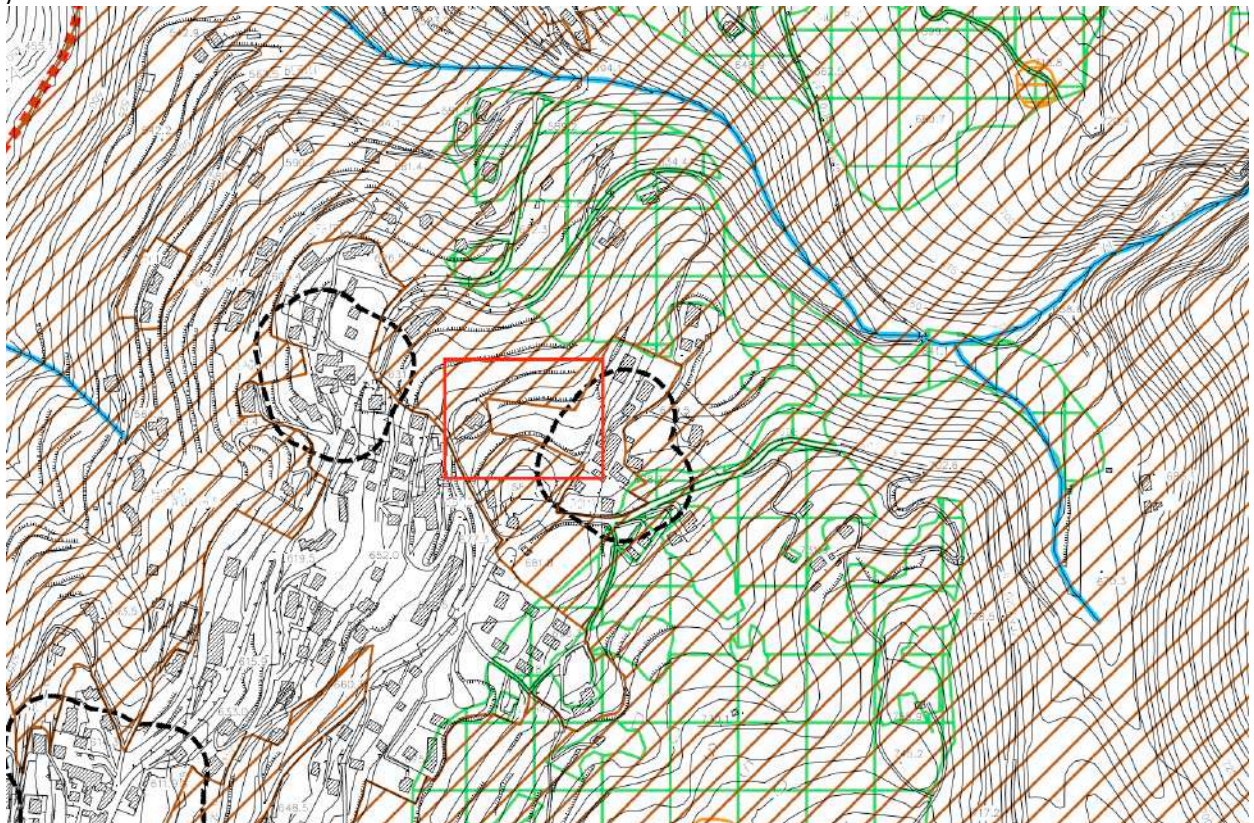


Fig. 11 - Area **pregio naturalistico**.

c) TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITÀ

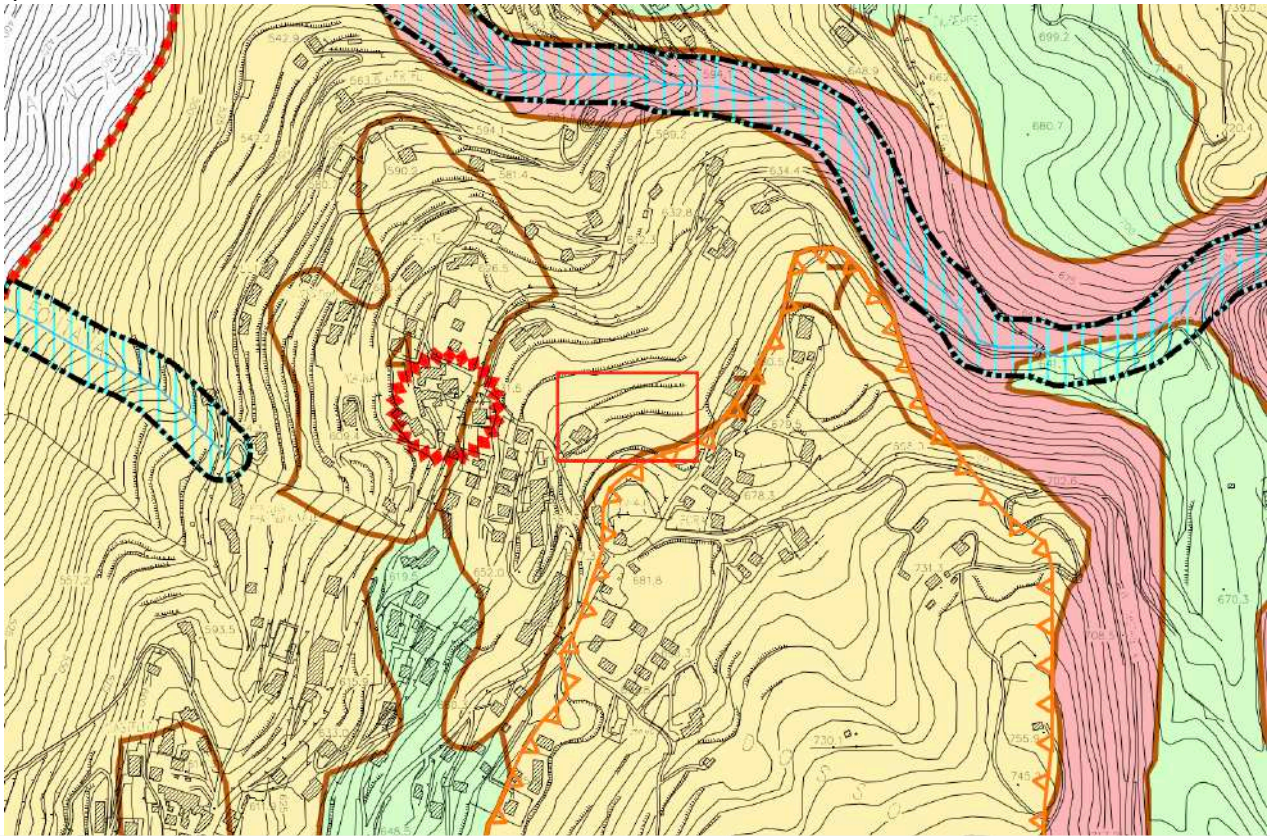


Fig. 12 - Area **idonea** a con compatibilità geologica ai fini edificatori "classe 5" pendenza compressiva tra 15° e 30°.

d) TAV. 4 - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ

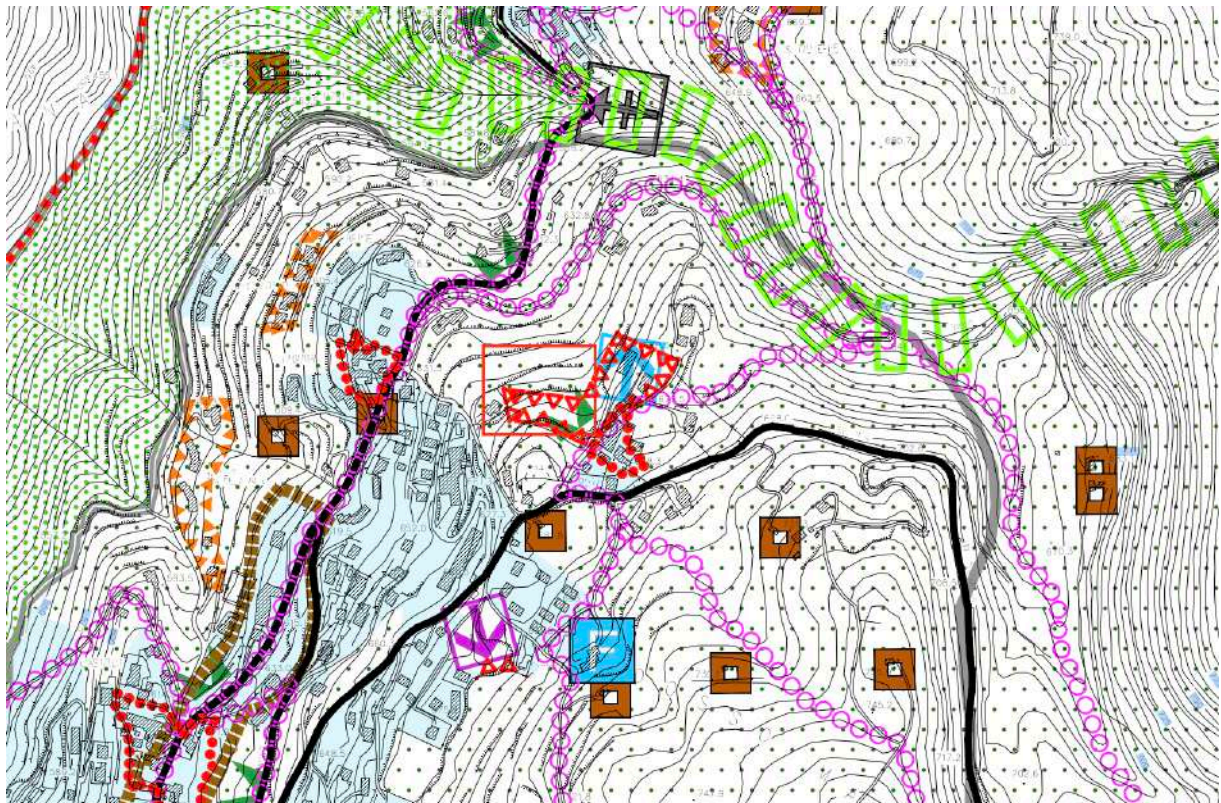


Fig. 13 - Coni visuali di interesse paesaggistico, Limiti all'espansione.

e) PIANO DEGLI INTERVENTI/PIANO REGOLATORE GENERALE

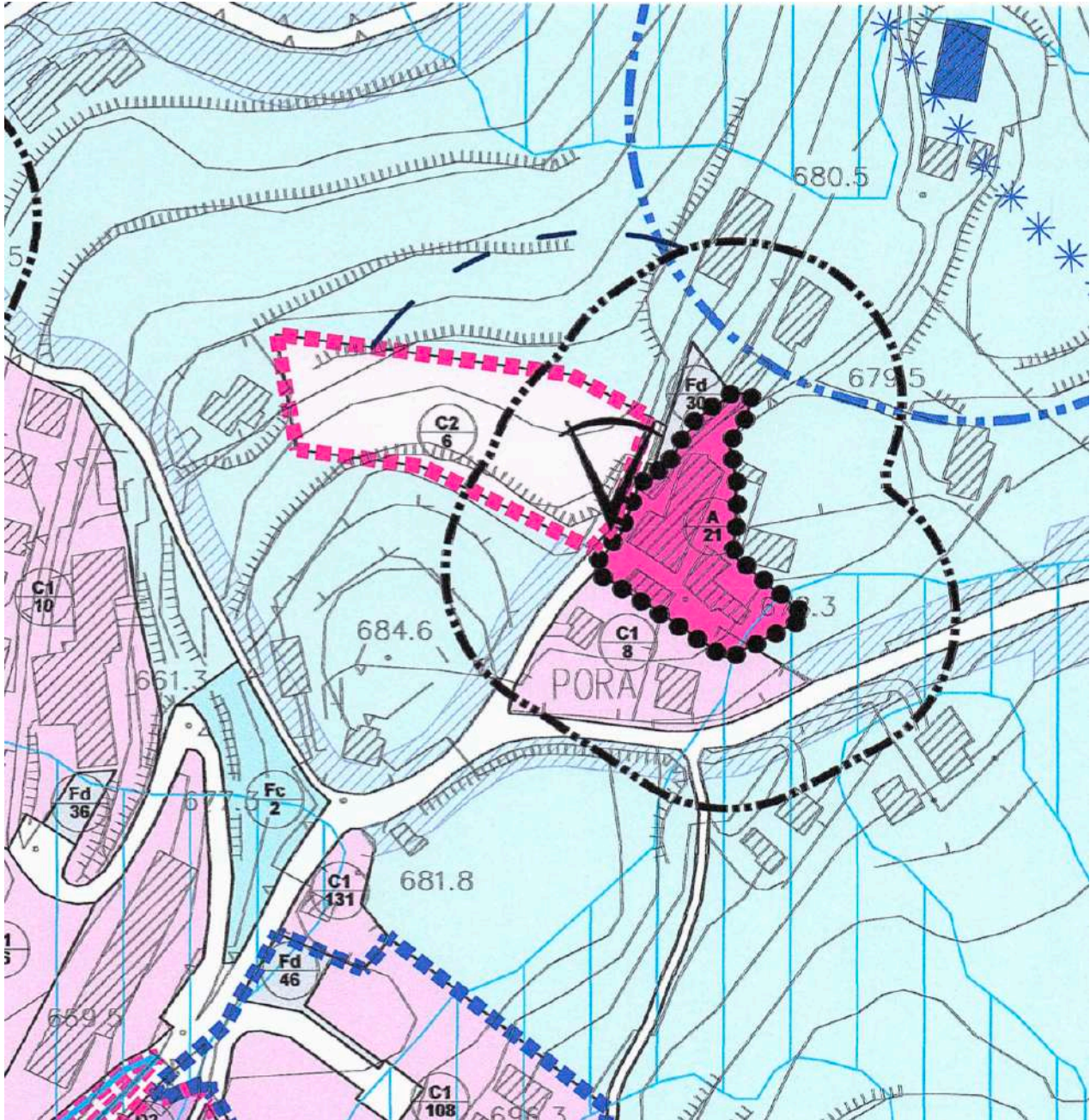


Fig. 14 - Area con obbligo di piano attuativo, zona C2 espansione residenziale, con visuali di interesse paesaggistico, ambiti di protezione del tessuto storico.

3 – VALUTAZIONI E ANALISI SUI CARATTERI E I VINCOLI PAESAGGISTICI

La zona caratterizzata dall'intervento si identifica nella relazione tecnica del PAT del comune di San Zeno di Montagna come zona a vincolo paesaggistico.

Infatti come si nota dalla cartografia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali è presente solamente un vincolo paesaggistico. Per quanto riguarda il Piano d'Area Garda-Baldo non si notano particolarità di rilievo. Nella cartografia PTRGV si evidenzia sia il vincolo sismico che idrogeologico, mentre nell'atlante dei paesaggi del Veneto si notano alcune peculiarità già descritte e citate al punto 2 della presente relazione.

Il PI di San Zeno di Montagna identifica l'area come zona con obbligo di piano attuativo, C2/6 residenziale con un cono visuale e una zona a protezione del tessuto storico verso la

contrada. Una zona questa dove è presente la contrada la Pora con i suoi rustici adibiti ora a residenze.

Le azioni del PI sono improntate sulla salvaguardia dell'aspetto storico della contrada e del cono visivo, ma evidenziano l'area per l'espansione residenziale a patto che si attui un piano urbanistico.

4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In allegato.

IL PROGETTO



Fig. 15 - Foto-inserimento.

5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO e delle caratteristiche dell'opera

L'immobile oggetto di intervento è attualmente censito Foglio n. 9 Mapp. 1040-218-38-39-1248-1247-1242 nel Comune di San Zeno di Montagna (Vr), Loc. la Pora, di proprietà di Cipriano Castellani e fratelli. L'accesso pedonale e carraio avviene tramite una strada già esistente che si collega con la strada principale che collega l'abitato di San Zeno con le frazioni di Lumini e Prada.

5.1 Stato attuale

Il terreno in oggetto si sviluppa lungo il versante occidentale del monte Baldo ad un'altitudine di circa 600 m/slm in una zona pedemontana, il terreno è coltivato a prato da sfalcio per il bestiame. L'intervento verrà effettuato lungo tutto il crinale del lotto con la previsione della realizzazione di due tronchi stradali di penetrazione a servizio dei lotti collegati all'attuale contrada Pora. Il terreno attualmente non presenta alberature ma solamente un manto erboso caratteristico dei prati a sfalcio con una ricca fioritura. Non vengono interessati corsi d'acqua e habitat naturali.

5.2 Progetto

Assetto urbanistico

Il piano urbanistico si articola in due lotti all'interno del piano urbanistico il primo definito lotto 1 che vedrà la realizzazione di 4 corpi separati da portici con la previsione di costruire 4 villette mentre il lotto denominato lotto 2 viene prevista una tipologia a blocco per la costruzione di 8 unità edilizie.

L'organizzazione dell'intervento prevede la realizzazione di circa 12 unità residenziali, un'area parcheggio di 100,71 mq, di verde 169,60 mq, strada 644,03 mq e di marciapiede di 75,37 mq.

La strada e i parcheggi saranno realizzati in asfalto, i marciapiedi in autobloccante di cemento di color rosso mattone, mentre nelle aree verdi verranno piantumate essenze autoctone secondo l'abaco del regolamento del verde del comune di San Zeno di Montagna. L'intero lotto verrà schermato con una siepe.

L'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione ha una superficie pari a 5114,14 mq con una volumetria determinata dalla normativa pari a mc 2972,13. Gli abitanti teorici risultano 19,81 dati dal risultato di 2972,13/150.

Superfici a standard

Il progetto prevede

La realizzazione delle aree standard primario pari a mq 100,71 a parcheggio e 169,60 a verde per un totale di 270,31 mq superiore al minimo di 267,43 mq.

La realizzazione di un parcheggio a standard secondario di piano fd/30 per mq 435,82 pari allo standard minimo di 435,82.

Parametri urbanistici ambito C2

Descrizione	Superficie
Superficie territoriale	5114,14

Descrizione	Superficie
Volume ammesso	2972,13
Abitanti	19,81
	100,71
Parcheeggio totale	
Area verde totale	169,60
Area extra ambito strade	291,36
Area extra ambito parcheggio fd/30	435,82

Lotti edificabili

Descrizione	Superficie mq	Volume mc
Lotto 1	1890,95	1280,00
Lotto 2	2524,84	1692,13
Totale	4472,08	2972,13

Le sagome previste all'interno della tavola esemplificativa degli ingombri sono indicative dell'intervento, ogni progetti edilizio potrà poi assumere forme proprie nel rispetto comunque delle distanze minime dei confini, delle strade e degli altri edifici e secondo i regolamenti edilizi vigenti.

L'altezza dei nuovi edifici al fine della determinazione del volume sarà calcolata dalla quota di imposta dal pavimento del piano terra al piano quotato riportata sulla tavola 3 di zonizzazione.

È ammessa inoltre la trasposizione del 10% di volume da lotto a lotto comunque nel rispetto della superficie fondiaria e della volumetria esistente.

La tipologia degli edifici potrà essere a schiera o a blocco anche con interposta tettoia con copertura in legno con funzione di autorimessa, percorso verticale ed accessori all'abitazione, sono inoltre ammesse scale esterne per accedere ai piani. La struttura del tetto può essere a falde, è ammessa la composizione architettonica tipologica delle case moderne contemporanee con ampi fronti vetrati, terrazze e portici sorretti da pilastri. Sono ammesse autorimesse interrato o fuori terra con tetto piano ma inserite ed integrate nelle balze del terreno.

Dimensionamento della superficie territoriale del P.U.A.

Il piano attuativo "PORA" attua le previsioni del Piano degli Interventi del comune di San Zenò di Montagna per la zona C2/6 che prevede un volume ammissibile di mc 2891,52.

Superficie territoriale.

L'area interessa al Pra si individua nei seguenti mappali del foglio 9 map. 1040-218-38-39-1248-1247-1242 con superficie catastale totale di P.U.A. di mq 4819,20, più un area di mq 294,94 derivata dall'applicazione dell'art. 6 della NTA per un totale di mq 5114,14.

La perimetrazione della zona C2/6 si individua sulla Tav. n. 1 del P.U.A. "colore giallo ocra".

Vista la difficile conformazione alto-planimetrica della zona che non consente un agevole accesso al terreno, si è deciso di proporre due ingressi uno a monte ed uno a valle, questi

tratti di strada sono collegati alla strada principale di P.U.A. che a sua volta si collega alla strada esistente di penetrazione nella contrada Pora.

Applicazione dell'art. 6 delle norme di P.I. - modifica del perimetro del PUA

Le modifiche al perimetro del PUA sono necessarie per agevolare l'ingresso ai lotti a valle della strada di lottizzazione a causa della difficile morfologia del terreno e per rettificare il confine est del PUA che per un modesto tratto sconfinava in altra proprietà. Vedi Tav.

L planimetrie.

Riepilogo dei dati:

PERIMETRO (A) - Piano degli Interventi

- superficie zona C2/6 = mq 4.952,34
- perimetro ml 321,15

Variazione perimetro art. 6 N.T.A. Max 10%

- $321,15 \times 10\% = 32,11$
- perimetro ammissibile $321,15 + 32,11 = 352,26$ ml

PERIMETRO (B) - Piano attuativo PORA

- nuova superficie 5.114,14
- perimetro ml 352,89 < 353,26 ammissibili

Reti tecnologiche

Nel paragrafo successivo verranno descritte le reti tecnologiche di progetto con indicazioni dei materiali e delle tecniche di impiego.

Rete fognature - TAV 7.

Viene prevista una rete di allacciamento alla condotta fognaria esistente. Le nuove tubazioni saranno con tubi PN10-SDR21 - diametro 200 posate alla profondità di 100 cm sotto il manto stradale con un sottofondo di sabbia di 0,40 x 0,70. Saranno posati 3 pozzetti di ispezione e un quarto pozzetto dotato di sifone Firenze dove partirà anche il tubo che andrà ad allacciarsi alla fognatura esistente a valle.

Rete acquedotto e acque meteoriche - TAV 8.

Viene prevista una rete idrica con un allacciate all'acquedotto comunale proveniente da via monte Baldo con pozzetto d'allaccio, successivamente verrà posizionato un idrante nella zona pedonale a pertinenza del capitello votivo, segue un pozzetto dotato di prese di prova pressione e disinfezione. Partiranno poi due tubature con un PE 100 PN16 diametro 40 mm a servizio del lotto 1 e un PE 100 PN16 diametro 50 mm. Il primo finirà la corsa nel pozzetto in cui verranno installati i contatori a servizio delle abitazioni fuori dal cancello; il secondo servirà i contatori per le abitazioni del lotto 2, inoltre a valle verrà installato un pozzetto per lo scarico di fondo.

Le acque meteoriche verranno trattate nel seguente modo: per i due lotti edificabili mediante posa di vasche di recupero provenienti dal tetto e dal parcheggio, l'acqua recuperata sarà utilizzata a scopo irriguo, lo scarico del troppo pieno verrà smaltito mediante sub-irrigazione (vedi TAV. 8) comunque una più precisa quantificazione della volumetria di raccolta dell'acqua, e la posizione delle vasche nell'ambito del lotto verrà demandata in fase di progetto definitivo.

Per quanto attiene al piano di lottizzazione, la raccolta dell'acqua meteorica viene divisa in tre zone:

- Zona A - superficie strada e parcheggio primario, prospiciente all'ingresso del lotto n. 1 di mq 195,88 con posa di una vasca da 8 mc.
- Zona B - superficie strada di lottizzazione e parcheggio secondario di mq 632,83 con due vasche da 12 mc

- Zona C - strada e parcheggio primario prospiciente all'ingresso del lotto n. 2 di mq 163,07 con una vasca da 6 mc. L'acqua recuperata verrà utilizzata per l'irrigazione della zona a verde e in tutti i casi lo scarico del troppo pieno sarà gestito mediante sub-irrigazione. Le griglie e i chiusini saranno in ghisa carrabile.

Illuminazione pubblica e privata TAV 9

La rete di illuminazione pubblica si allaccerà dal palo di illuminazione già esistente attraverso un pozzetto e un cavo corrugato di 125 cm di diametro. Verranno installati 7 pali di illuminazione per 8 punti luce. Inoltre saranno realizzati punti luce a servizio delle aree verdi.

La rete di illuminazione privata effettuerà l'allaccio dalla cassetta stradale in via monte Baldo, partiranno due tubi corrugati in PVC da 125 fino alla zona capitello votivo dove si divideranno una per il lotto 1 e il secondo tubo a servizio del lotto 2. Saranno installati 7 pozzetti e le tubazioni saranno posate ad un metro sotto il manto stradale.

Rete telefonica e rete gas metano TAV 10

La rete per l'approvvigionamento del gas metano vedrà l'allacciamento dalla strada esistente. In zona capitello votivo poi le tubazioni si divideranno per finire la propria corsa nelle nicchie per i contatori.

La rete telefonica proviene dalla strada principale via Monte Baldo l'allacciamento verrà effettuato attraverso una colonnina esistente, per poi proseguire, tramite un tubo in PVC FLEX 125, ad un metro sotto il manto stradale verso i due lotti. I tubi serviranno entrambi i lotti.

Segnaletica stradale TAV 11

La segnaletica stradale dovrà predisporre di segnali di precedenza, di parcheggio e parcheggio disabili, idrante e di direzione per non creare spiacevoli inconvenienti agli automobilisti.

Descrizione dell'intervento

Il progetto intende insediarsi nel paesaggio attraverso un dialogo equilibrato tra componente naturale e componente costruttiva seguendo la composizione orografica del luogo.

A partire dall'osservazione della strada esistente che collega la via monte baldo alla frazione la Pora si è cercato di sviluppare un'idea progettuale che non alteri la dimensione storica del luogo.

Dal punto di vista costruttivo verrà realizzata una strada, tre parcheggi con diciassette posti auto, due aree verdi, un marciapiede e un capitello votivo.

La strada larga 6,00 m in quasi tutta la sua lunghezza sarà realizzata con una pendenza variabile dal 6% al 17% lungo il tratto stradale verranno posizionate delle caditoie per la raccolta dell'acqua piovana.

La strada avrà un sottofondo di mistone, stabilizzato, binder e infine un manto stradale di asfalto.

Il marciapiede invece sarà realizzato con auto-bloccanti in calcestruzzo posati in sabbia di color mattone con un cordolo in calcestruzzo di tinta grigia. La larghezza sarà di 1,50 m.

Ci saranno tre zone dedicate ai parcheggi la prima di due posti in zona ingresso lotto n 1, la seconda a monte della strada di lottizzazione si prevede un parcheggio (standard secondario) per 10 posti auto e una ad est con 5 posti auto.

Le zone verdi invece saranno due. Quella principale disposta a fianco dell'entrata del lotto due consentirà una comoda fruibilità alle famiglie domiciliare dall'interno del PUA

mentre l'altra, ad est, fungerà non solo come zona ricreativa ma anche come barriera verde tra la zona parcheggi e l'area confinante.

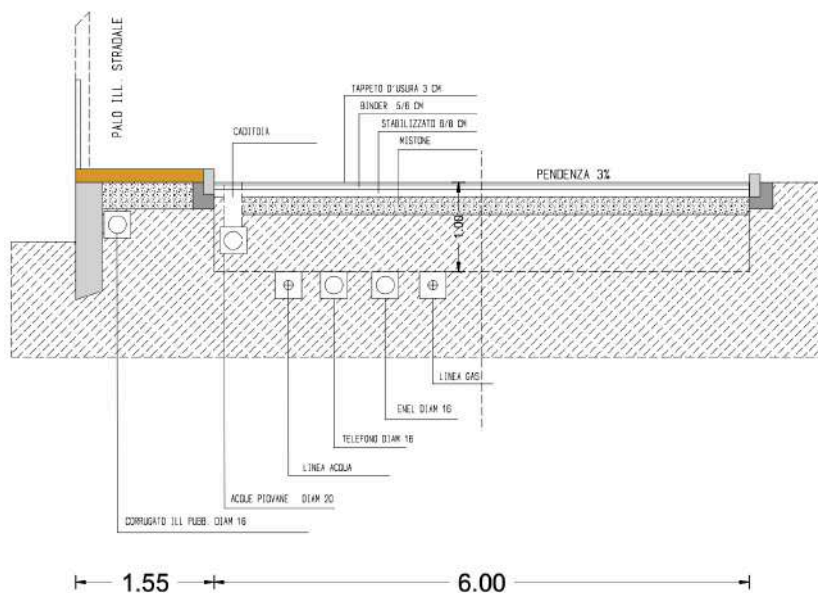
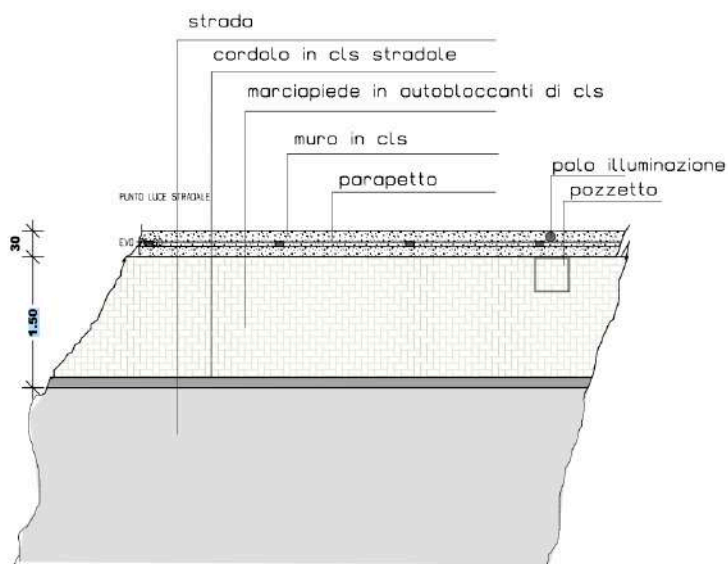


Fig. 17 - Estratto tavola strada.



TIPOLOGIA MARCIAPIEDE

Fig. 17 - Estratto tavola marciapiede.

5.3 I Materiali

Le scelte tipologiche, costruttive e tecnologiche si adeguano con i materiali tipici delle zone pubbliche già esistenti nel territorio comunale così da rendere omogeneo il nuovo PUA alle caratteristiche costruttive tipiche del territorio.



Fig. 18 - Materiali. Panchina



Marciapiede.



Fig. 19 - Strada



Pali luce



Asfalto drenante Light brown

5.4 Scelte progettuali per la conservazione

- a) Si valuta di rendere più funzionale il nuovo intervento creando due accessi separati per i due lotti;
- b) Si favorisce l'utilizzo dei caratteri formali e planimetrici nel rispetto dei valori paesaggistici utilizzando materiali simili alle lottizzazioni già realizzate in passato per rendere la nuova lottizzazione con le caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche che si rapportano in maniera omogenea col territorio. Nonostante l'apporto di nuovi materiali la linea morfologica della struttura e i caratteri visivi saranno conformi alle valutazioni tecniche dettate dai piani urbanistici regionali e locali, salvaguardando il paesaggio rispetto alla compatibilità dei valori paesaggistici già presenti nell'area dell'intervento.
- c) Si inseriscono materiali come gli auto-bloccanti color mattone dei marciapiedi, i pali di illuminazione e le panchine uguali a quelli esistenti sul territorio per conformarsi all'urbanizzazione della zona, nell'ottica di una miglior condizione ambientale e sociale dei residenti che frequenteranno gli spazi.
- d) La pavimentazione della strada e del parcheggio sarà in drainbeton Light Brown.

5.6 Documentazione Tecnica Allegata (tavole progettuali)

- a) Planimetria dell'area a scala adeguata con l'individuazione comparata delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto;
- b) Elaborati adeguati a rappresentare l'opera in progetto, in formato o scala ridotta:

ELEMENTI PER LA MITIGAZIONE

6 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

L'intervento che si attua è ad uso di una lottizzazione che ospiterà in futuro circa una ventina di nuovi abitanti e consiste nella costruzione di nuove costruzioni in linea con l'incoraggiamento del contenimento dell'espansione urbana dei centri più spiccatamente turistici a favore della urbanizzazione dei centri periferici e del riordino dell'esistente (obbiettivo 28b PTRC).

Le caratteristiche progettuali di questo intervento saranno conformi rispetto ai caratteri formali già presenti all'interno del Comune di San Zeno di Montagna. Essendo, dunque, un intervento in linea con i principali obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica è da escludere, dunque, che possano verificarsi effetti tali da costituire pregiudizio per i valori e i caratteri del paesaggio e gli obiettivi posti dall'Atlante dei Paesaggi della Regione Veneto e dal PAT del comune di San Zeno di Montagna.

7 - Simulazione degli effetti degli interventi

Visto la tipologia compositiva e la posizione nel lotto, le costruzioni verranno integrate nel territorio attraverso la presenza di nuove piantumazioni verdi e seguendo la linea della del terreno esistente.

Il progetto appare congruo con i criteri di gestione dell'area indicati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico in quanto il progetto ne rispetta i criteri di gestione dell'area indicati dalle dichiarazioni di notevole interesse pubblico: la posizione dei nuovi lotti non interferisce rispetto ai punti di vista panoramici circostanti lasciandone così inalterata la percezione panoramica della zona. Le opere che costituiscono variazioni estetiche, dimensionali e di posizione per come sono state progettate, non possono che sortire un effetto minimo dal punto di vista paesaggistico per l'area di intervento. Le opere

progettate, grazie alla scelta dei materiali e della loro posizione, si inseriscono appieno all'interno dell'abaco degli stilemi architettonici che caratterizzano quest'area rurale e periferica.

Dai render allegati si nota come i cambiamenti sono proporzionati al paesaggio esistente e si utilizza un mosaico architettonico in linea con gli aspetti caratterizzati delle nuove lottizzazioni della zona.

8 - Previsione degli effetti

Gli effetti in corso di cantiere interesseranno la parte di costruzione del nuovo intervento, inoltre si specifica che questi si propagano per il tempo necessario alla sola opera. Per quanto riguarda gli effetti diretti e irreversibili, ovvero che modificheranno in maniera stabile nel tempo gli aspetti paesaggistici, riguarderanno i nuovi corpi da realizzare che nel tempo non turberanno la sostanza del tessuto tutt'attorno e non creeranno minimo danno alla percezione visiva dell'ambiente caratterizzante la zona d'intervento perché l'intervento viene realizzato seguendo la linea prospettica del tessuto urbano già presente e seguendo il profilo esistente del terreno.

9 - Mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'intervento si conforma: alle esigenze di salvaguardia del paesaggio rispetto alla compatibilità dei valori paesaggistici sottolineati dai vincoli; alla congruità di gestione del nuovo immobile; alla coerenza degli obiettivi di qualità paesaggistica in quanto si mantengono i caratteri delle lottizzazioni attorno e in linea con gli obiettivi del PI che ne sottolinea la necessità di prevedere un piano attuativo.

Come evidenziato, dall'osservazione delle foto e dei render in allegato, gli elementi progettuali saranno finalizzati a migliorare l'impatto sul paesaggio del nuovo manufatto rapportandolo ai caratteri del contesto dell'area di intervento.

La forma, il colore e i materiali degli elementi, dunque, costituiranno un valore aggiunto al corpo soggetto dell'intervento mitigandone la presenza.

Le sopracitate forme particolari di mitigazione garantiranno all'intervento in questione di rispettare gli obiettivi delineati dall'Atlante dei Paesaggi del Veneto e di conseguenza sono rispettose dei vincoli segnati dal PAT del comune di San Zeno di Montagna.

9.1 Effetti non mitigabili

Effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati, rispetto ai quali potranno essere proposte prescrizioni ed eventuali misure di compensazione.

EFFETTI NEGATIVI	DURANTE I LAVORI	A FINE LAVORI
ASSETTO MORFOLOGICO	NO	NO
LE COMPAGINI VEGETALI AFFERMATE NATURALI O DI ANTICO IMPIANTO	SI	NO
LA SKYLINE NATURALE O ANTROPICA	NO	NO
LA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA, IDRAULICA E DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO	SI	NO
L'ASSETTO PERCETTIVO, SCENICO O PANORAMICO	NO	NO
L'ASSETTO INSEDIATIVO-STORICO	NO	SI
I CARATTERI STRUTTURANTI IL TERRITORIO AGRICOLO	NO	SI
PERDITA DI HABITAT NATURALE	NO	NO