



Comune di
**PESCHIERA
DEL GARDA**

Provincia di
Verona

SUAP
LRV n° 55/2012 art. 3

Elaborato

All.

Relazione tecnico - urbanistica



Comune di Peschiera del Garda
Sindaco Avv. Orietta Gaiulli

Progettista
Arch. Alfredo Pasquetto



Gennaio 2019

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
2. LA PROPRIETA'	5
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE	5
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO-URBANISTICO.....	8
5. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO	30
5.1. Analisi Piano Ambientale adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014	30
5.2. La procedura dello Sportello Unico	30
5.3. La convenzione	32
5.4. La localizzazione	33
5.5. Il Progetto	35
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	40
7. FOTOINSERIMENTI	41
8. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	45
IL PIANO D'AREA GARDA BALDO	45
IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	47
RETE NATURA 2000	51

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Peschiera dista 25 chilometri da Verona. Rispetto al capoluogo è in posizione ovest. Si affaccia a Nord sul Lago di Garda. Da Peschiera esce l'emissario del lago di Garda, il Mincio.

Peschiera, grazie alla sua posizione geografica, è stata da sempre un caposaldo difensivo di primordine.

Sul territorio si trova ancora oggi un sistema costruttivo di fortificazioni di primissimo livello storico.

Sull'area in oggetto insiste il vincolo ambientale: "fasce di rispetto di tutela ambientale ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004".



Ortofoto con individuazione del Laghetto del Frassino

INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA'



Posto a cavallo tra le provincie di Verona, Brescia e Mantova, a breve distanza dall'abitato di Peschiera, il Lago del Frassino è il più vasto bacino dell'anfiteatro benacense, con i suoi 32 ettari di superficie.

Gli aspetti geologici e geomorfologici di questo bacino sono particolarmente interessanti.

Si tratta infatti del più grande lago morenico italiano, originatosi nel periodo Quaternario grazie alla poderosa azione modellatrice del colossale ghiacciaio atesino, che nella sua fase di massima espansione raggiunse a sud questa zona di Pianura veneta.

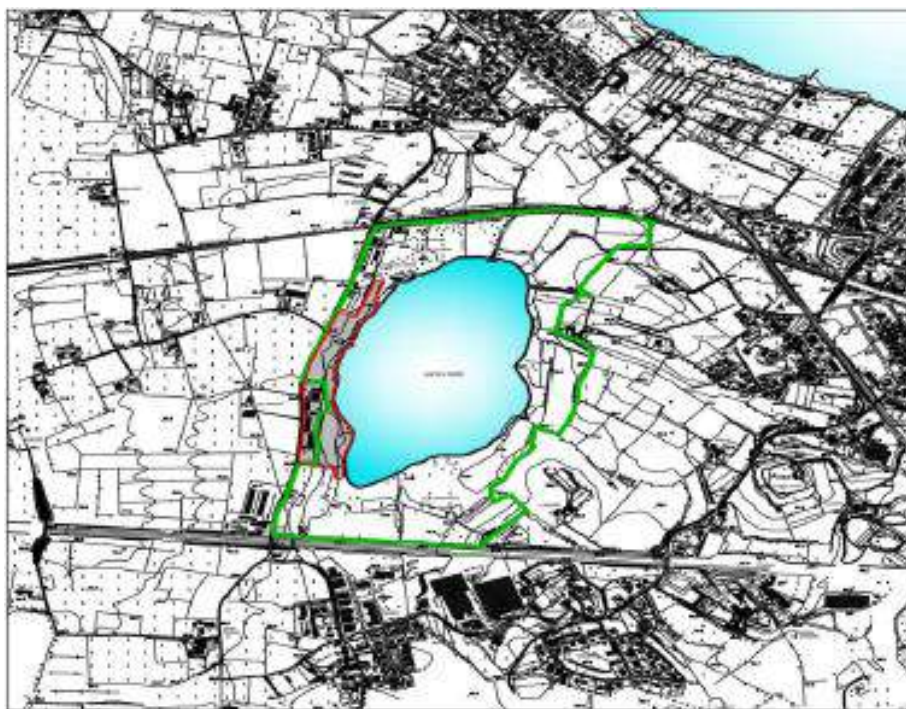
In particolare si tratta di un lago intermorenico, formatosi cioè da una depressione delimitata da "cordoni" morenici, ovvero accumuli di detriti rocciosi, ghiaiosi e sabbiosi abbandonati dal ghiacciaio al termine delle varie fasi di avanzata.

L'ambiente del lago è circondato da un territorio intensamente coltivato e rappresenta una "isola" naturale immersa in una matrice fortemente antropizzata.

Rappresenta quindi, per un gran numero di specie della flora e della fauna legate agli habitat umidi, un sito di grande interesse naturalistico. A partire dal 1990, con la Delibera della Giunta Provinciale di Verona 1/1735, venne istituita l'Oasi per la protezione della fauna selvatica "Laghetto del Frassino".

In questa prima delibera, l'area presa in esame riguardava la sola superficie dello specchio d'acqua. In una successiva deliberazione della Giunta Provinciale, in data 23 ottobre 1997 (14/1366), l'area protetta venne estesa a comprendere anche altre sponde lacustri, per un totale di 75 ettari. Il biotopo del Lago del Frassino era per altro già stato segnalato come zona particolarmente pregevole dal punto di vista naturalistico, nel lontano 1972, dal Decreto del Ministero dei Beni Culturali e ambientali n. 1407 del 15 giugno 1972.

A partire dall'aprile del 2000, l'Oasi del Laghetto del Frassino è stata inserita nell'elenco dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi della Direttiva CEE 43 del 1992 "SIC/ZPS IT3210003". (tratto da "Oasi del Laghetto del Frassino ambiente, fauna e flora" Provincia di Verona ottobre 2005)



 Ambito di Proprietà IT3210003

 Ambito del S.I.C.



2. LA PROPRIETA'

La proprietà è interessata in parte dal SIC /ZPS del Laghetto del Frassino IT 3210003, mentre la parte edificata e alcuni spazi esterni sono al di fuori del perimetro.

I terreni e i fabbricati oggetto di intervento sono situati sulla sponda occidentale del Laghetto del Frassino nella zona a Ovest di Peschiera del Garda e al di fuori del SIC/ZPS.

Superficie del compendio in proprietà mq. 64.451

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

In data 02 maggio 2014 l'intera proprietà è stata catastalmente così aggiornata:

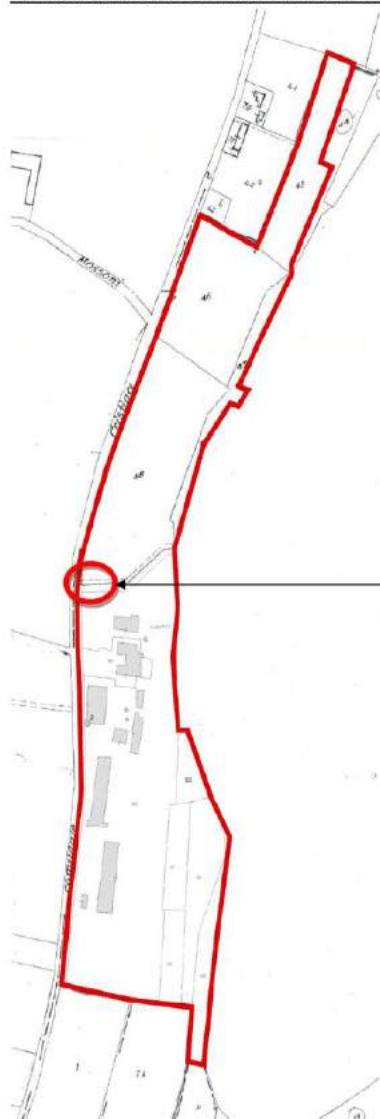
Catasto fabbricati:

Foglio 7 mapp. 351-408-409-410;

Catasto terreni:

Foglio 7 mapp. 43-46-47-48-55-56-57-58-70

CATASTALMENTE LA PROPRIETA' E' COSI' COMPOSTA:



Catasto Fabbricati:

Foglio 7 – Part. 69 – Sub 3 – Cat A/2 – vani 18,5 (villa)
Foglio 7 – Part. 69 – Sub 4 – Cat C/6 – mq. 126 (garage)
Foglio 7 – Part. 69 – Sub 5 – BCNC (corte comune)
Foglio 7 – Part. 351 – Cat. D/7 (rustici e capannoni annessi)

Catasto Terreni:

Foglio 7 – Part. 43 – Are 44 Centiare 65
Foglio 7 – Part. 46 – Are 71 Centiare 92
Foglio 7 – Part. 47 – Are 21 Centiare 5
Foglio 7 – Part. 48 – Ettari 1 Are 7 Centiare 97
Foglio 7 – Part. 55 – Are 9 Centiare 73
Foglio 7 – Part. 56 – Are 13
Foglio 7 – Part. 57 – Are 15 Centiare 7
Foglio 7 – Part. 58 – Are 19 Centiare 25
Foglio 7 – Part. 70 – Are 29 Centiare 40
Foglio 7 – Part. 69 – ente urbano – Are 14 Centiare 88
Foglio 7 – Part. 351 – ente urbano – Ettari 2 Are 24 Centiare 78.

L'intera proprietà è stata catastalmente così aggiornata:

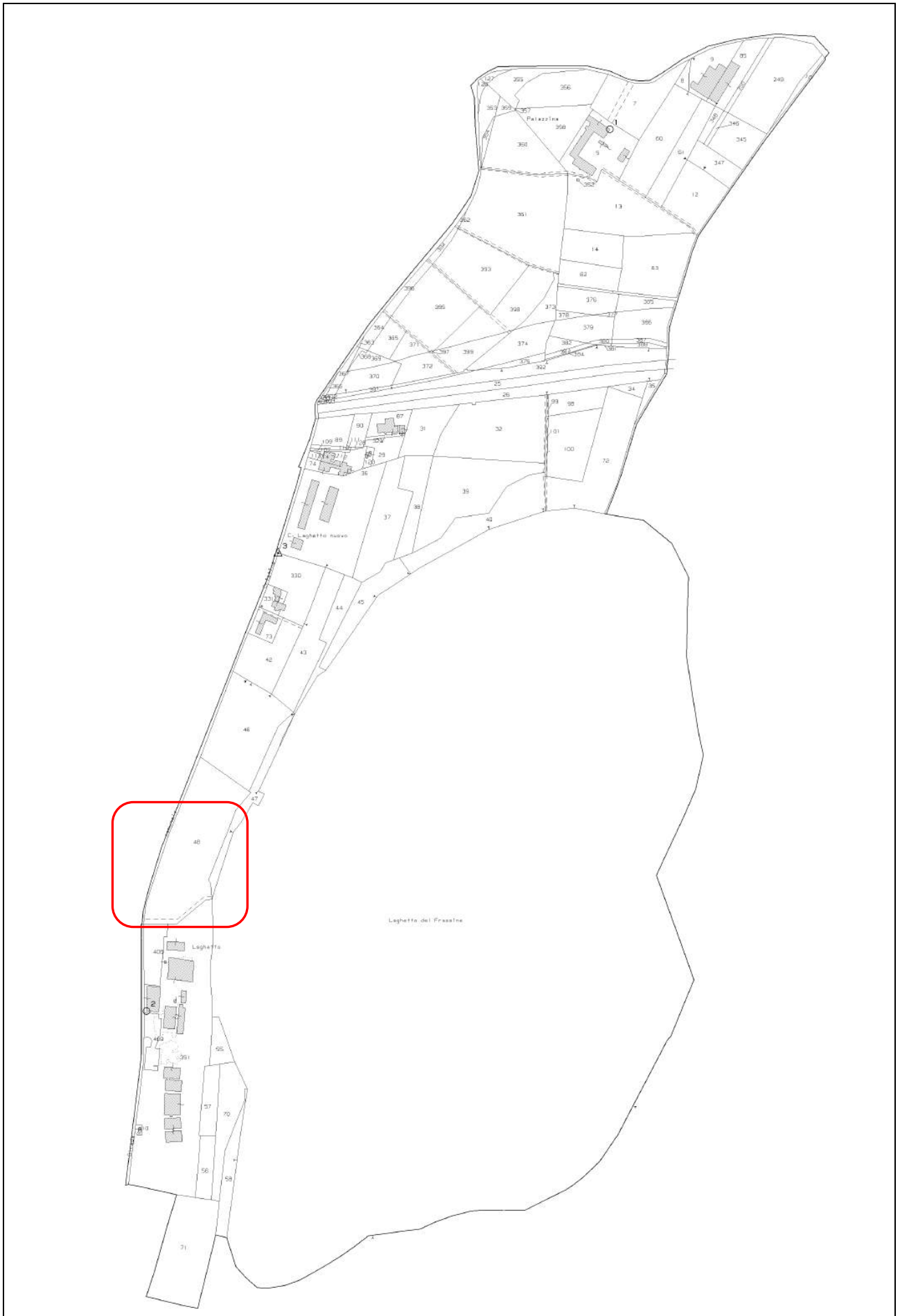
Catasto fabbricati:

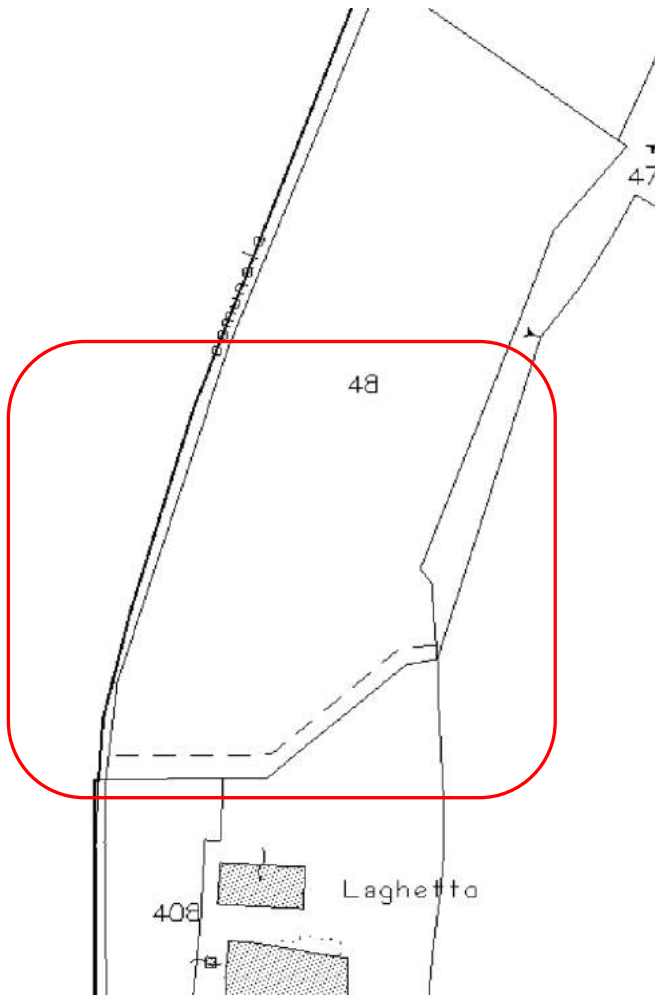
Foglio 7 mapp. 351-408-409-410;

Catasto terreni:

Foglio 7 mapp. 43-46-47-48-55-56-57-58-70;

**L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E' IDENTIFICATA CON
FG.7 map.48**





Individuazione area di progetto F. 7 mapp. 48 (parte)

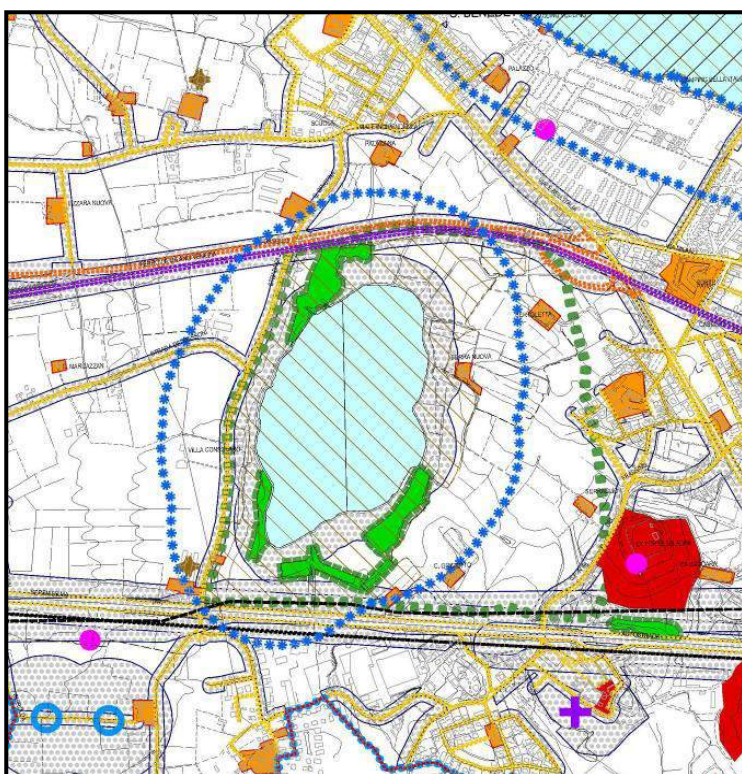


4. INQUADRAMENTO NORMATIVO-URBANISTICO

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Con deliberazione n. 930 del 07.04.2009 la Giunta Regionale del veneto ha rettificato l'approvazione del P.A.T.I. – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra i Comuni di Peschiera del Garda e Castelnuovo del Garda, avvenuta con sottoscrizione della conferenza di servizi il 05.02.2009 ai sensi dell'art. 16 comma 6 della L.R. 11/2004 e successivi

Gli estratti riguardanti il laghetto del Frassino mostrano i seguenti tematismi:



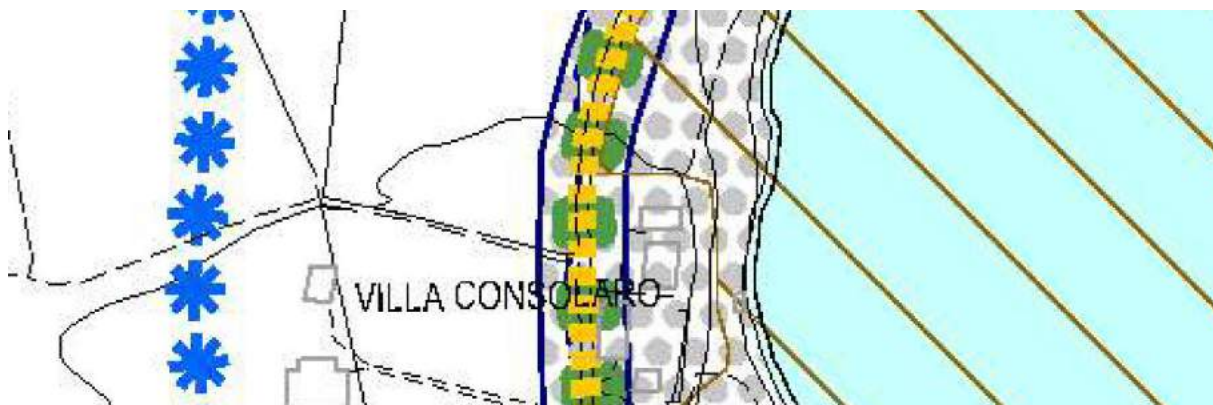
Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

La Tav. 1- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, riconosce al sito i seguenti vincoli:

- Vincolo Destin. Forestale art.15 L.R. 52/78 (N.T.A.: art.7);
- Fasce costiere e lacuali 300mt art.142 lett. a e b- (N.T.A.: art.4);
- Centro Storico (N.T.A.: art.13);
- Ferrovie (N.T.A.: art.20);
- Viabilità di progetto (N.T.A.: art.19); Viabilità;
- Sito di Importanza Comunitaria (SIC) (N.T.A.: art.11);
- Zona di Protezione Speciale (ZPS) (N.T.A.: art.11);

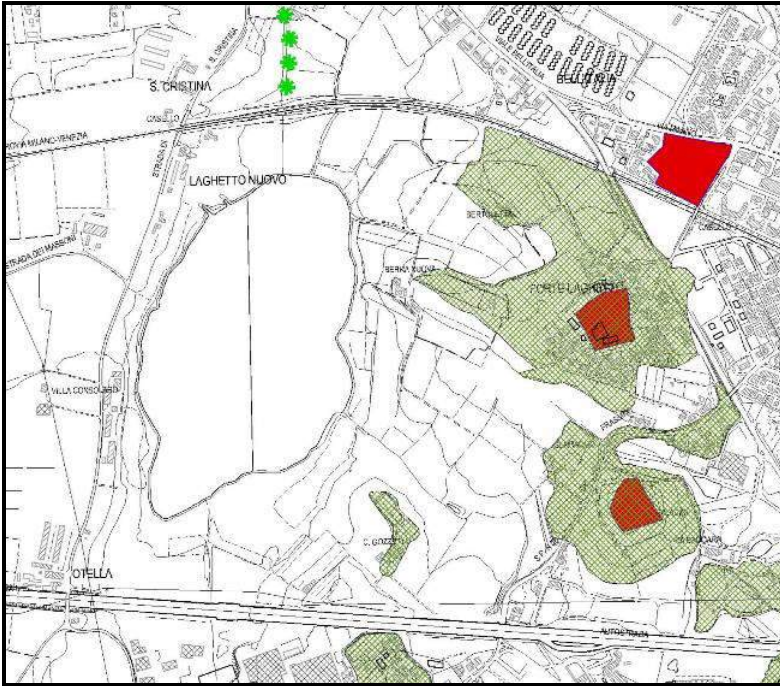
Lago;

- Fasce di rispetto;
- Ambiti naturalistici livello regionale art. 19- P.T.R.C. (N.T.A.: art.10).



L'area in esame è individuata:

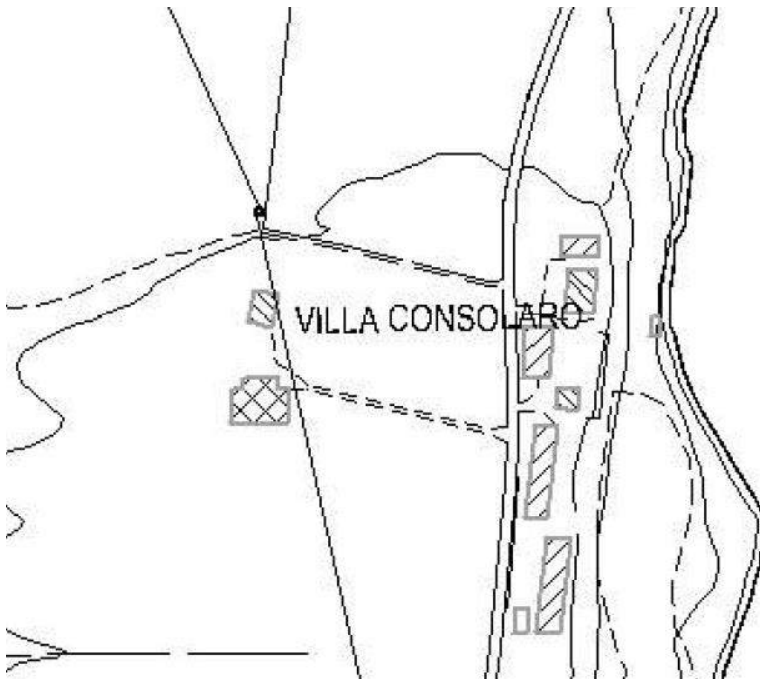
- all'interno del Vincolo Paesaggistico Fasce costiere e lacuali 300mt art.142 lett. a e b- (N.T.A.:art.4);
- all'interno del Sito Rete Natura 2000 Laghetto del Frassino
- All'interno di Fasce di rispetto;
- All'interno di un Ambito naturalistico livello regionale art. 19- P.T.R.C. (N.T.A.: art.10).



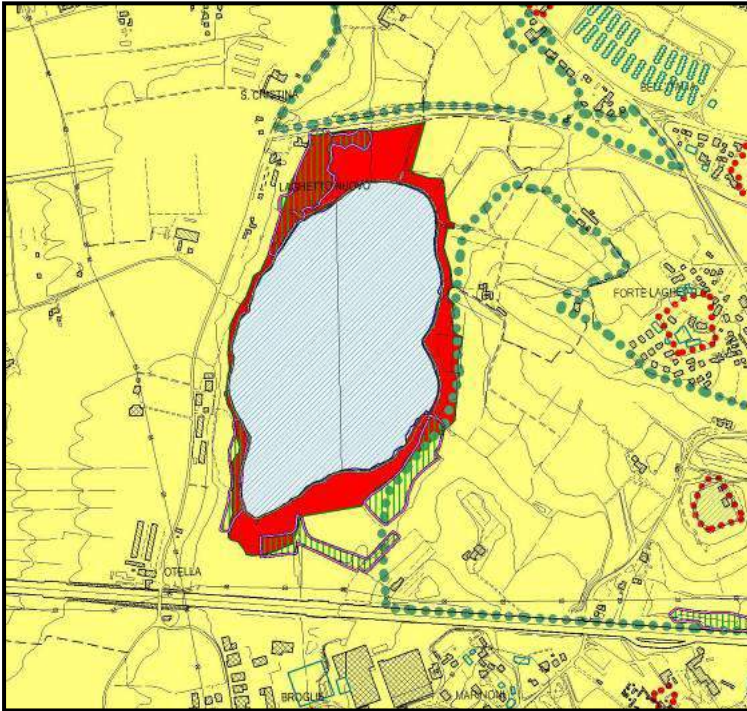
La Tav. 2 - Carta delle invariati, individua le seguenti aree ed elementi:

- a) Invariante di natura ambientale (N.T.A.: art.53);
- b) Colline moreniche (N.T.A.: art.26);
- c) Invariante di natura storico-monumentale (N.T.A.: art.27).

Tav. 2 – Carta delle invariati



Nessuna indicazione



La Tav. 3 - Carte delle fragilità, evidenzia i seguenti tematismi:

DISSESTO IDROGEOLOGICO (N.T.A.: art.31)

- Aree esondabili o ristagno idrico;
- Area di risorgiva.

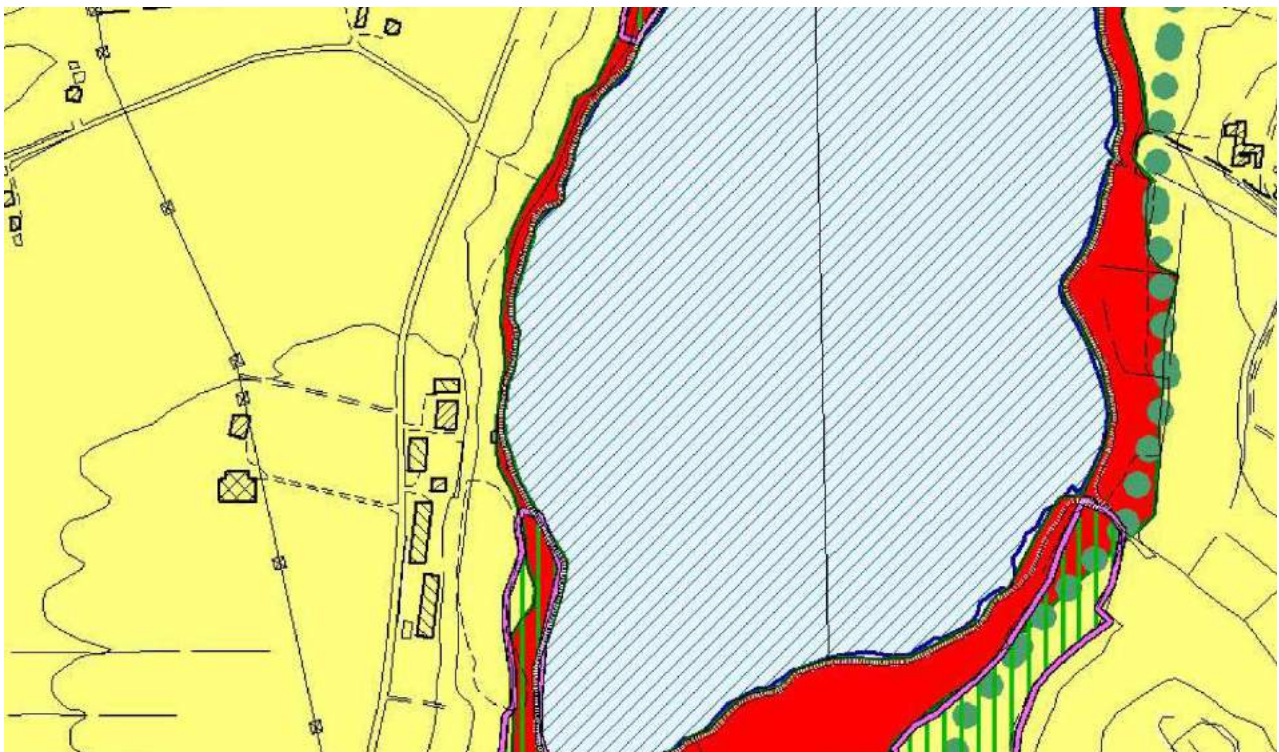
ZONE DI TUTELA ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004

- Corsi d'acqua e specchi lacuali (N.T.A.: art.15);
- Aree boschive (N.T.A.: art.32);
- Aree di interesse storico (N.T.A.: art.4-13);
- Alte aree per il rispetto dell'ambiente naturale (N.T.A.: art.53).

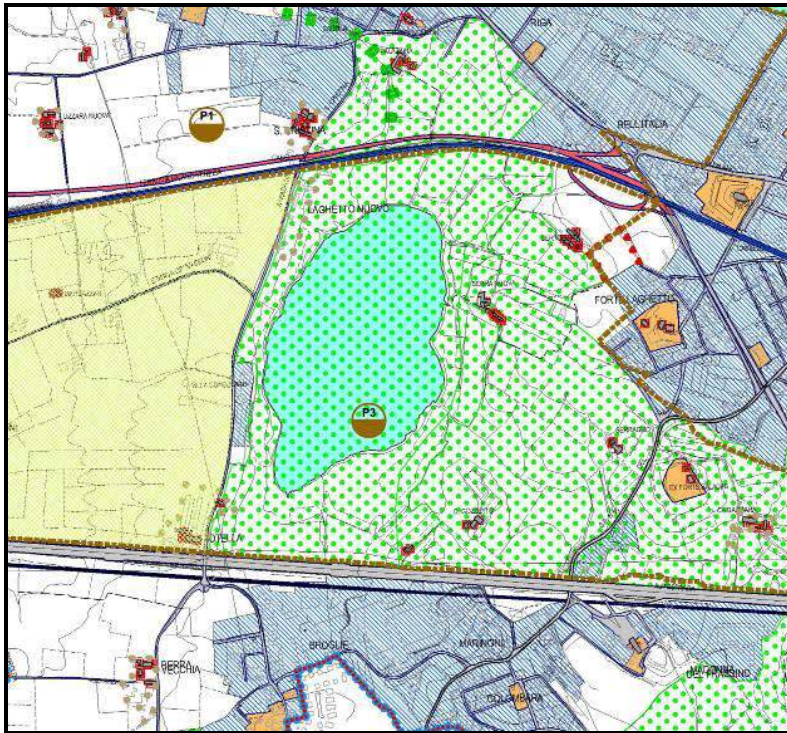
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (N.T.A.: art.29)

- Terreno idoneo;
- Terreno idoneo a condizione;
- Terreno non idoneo.

Tavola 3 – Carta delle Fragilità



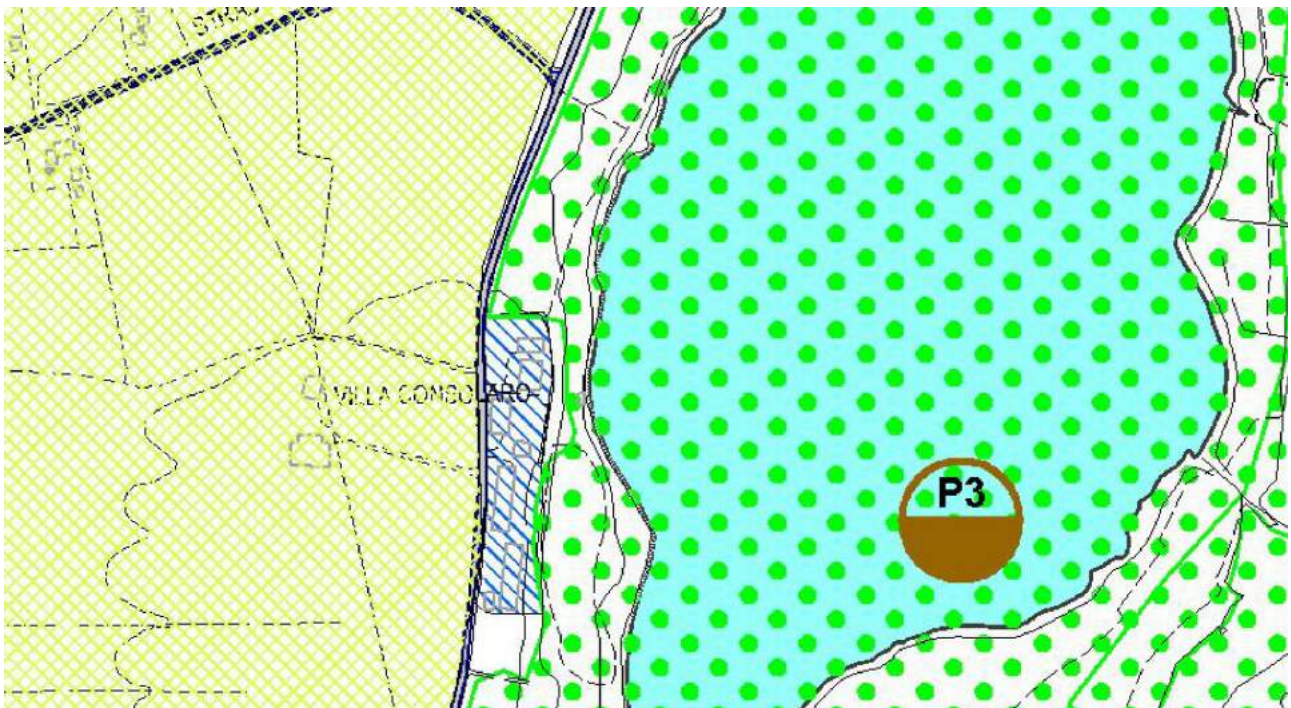
L'area in esame è individuata:
 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (N.T.A.: art.29)
 - Terreno idoneo a condizione;



La Tav. 4 - Carta della trasformabilità riconosce il Laghetto del Frassino quale

Area di Connessione Naturalistica (Zona Ammortizzazione) (N.T.A.: art. 53), mostra le Aree di urbanizzazione consolidata (N.T.A.: art.40) all'intorno, i Centri Storici (N.T.A.: art.13) e gli Edifici e complessi di valore testimoniale (N.T.A.: art. 4 e 6), l'urbanizzazione diffusa (N.T.A.: art. 41) ed i Limiti fisici nuova edificazione (N.T.A.: art. 42); individua la Zona agricola a naturalità diffusa (N.T.A.: art. 51) dei vigneti ed il Corridoio ecologico secondario (N.T.A.: art. 53) e gli attribuisce l'ambito territoriale omogeneo 3 (ATO-N.T.A.: art. 36).

Tavola 4 – Carta della Trasformabilità



L'area in esame è individuata come:



Area di Connessione Naturalistica (Zona Ammortizzazione) ART.53 N.T.A.

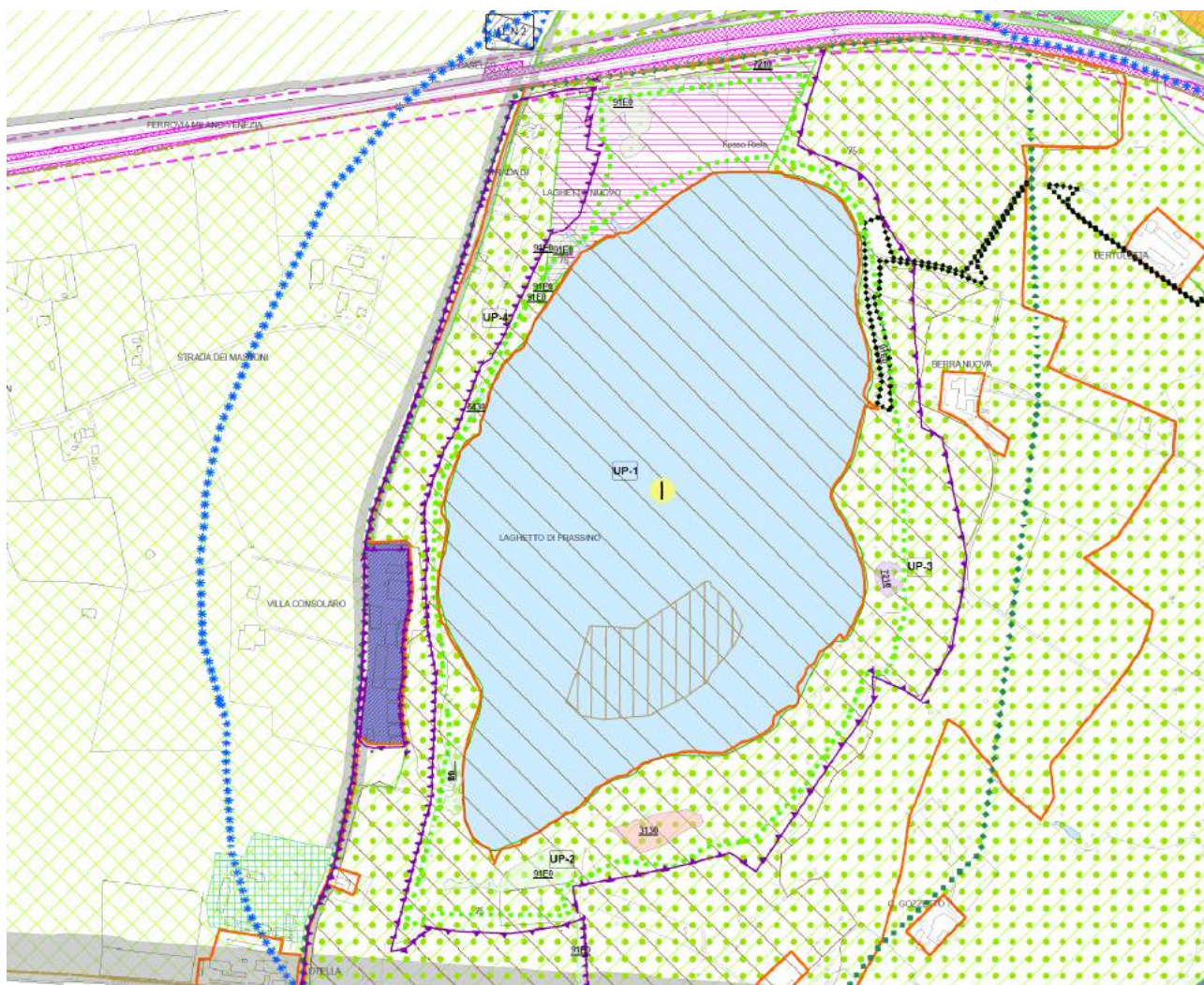


La Tav. 5 - Sistema del paesaggio,

riconosce il Laghetto del Frassino quale Zona umida (N.T.A.: art. 21-22-36-40-94-95-96) e gli attribuisce la valenza di Iconema (N.T.A.: art. 94-95-96), riconosce la presenza considerevole di aree a Vigneto (N.T.A.: art.94-95-96) e individua gli elementi storici nell'immediate vicinanze, quali i Forti (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96), segnalati anche in quanto Landmark (N.T.A.: art. 94-95- 96), e le Tracce di fortificazioni (N.T.A.: art. 8-9- 10-94-95-96). Individua, inoltre, nei pressi i seguenti elementi: il Santuario (N.T.A.: art. 8-9- 10-94-95-96), il Sistema ferroviario storico (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96), la Strada romana (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96) e la Strada lombardoveneta (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96).

Tavola 5 – Sistema del Paesaggio

PIANO DEGLI INTERVENTI



L'intero ambito del Laghetto del Frassinò corrispondente al Piano Ambientale è soggetto alle seguenti norme:

- Area soggetta a progetto unitario;
- Aree ad Urbanizzazione diffusa (NTA: art.58, par. 9);
- Zone di degrado (NTA: art.95);
- Accordi pubblico-privato (NTA: art.83);
- Atti Unitari d'Obbligo (NTA: art.81);
- Zone D-D3.1- Zone Attrezzature Alberghiere (NTA: art. 52);
- FASCE DI RISPETTO (NTA: art.85- 86- 87- 88- 90).

L'ambito di intervento nello specifico è individuato all'interno del Sito Rete Natura 2000, nelle aree a connessione naturalistica e del Vincolo Paesaggistico.

L'area del Laghetto del Frassino è identificata come un biotopo che, pur intercluso fra infrastrutture lineari di rango elevato (autostrada A4, Ferrovia MI-VE, SR 11) e sottoposto a rilevante pressione antropica legata soprattutto all'utilizzo agricolo delle aree contermini, conserva eccezionali valenze naturalistiche conosciute da tempo ma la cui acquisizione è stata notevolmente incrementata dagli studi propedeutici al Piano ambientale che ha tracciato un quadro che si ritiene ad oggi sostanzialmente esaustivo in riferimento sia all'attuale assetto floristico e vegetazionale, sia a quello faunistico.

Il contesto generale su cui si innestano i contenuti e le previsioni del Piano Ambientale del Parco del laghetto del Frassino trova riferimento sia all'interno del vigente PTRC, che individua l'area del Parco negli "Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed aree di tutela paesaggistica".

Il Parco del laghetto del Frassino è stato istituito ai sensi della LR 40/1984, art 27.

Il Parco del laghetto del Frassino è stato istituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2012. Se ne riportano nel seguito gli elementi di maggiore rilievo.

ISTITUZIONE PARCO DI INTERESSE LOCALE DENOMINATO "PARCO DEL LAGHETTO DEL FRASSINO" IN Z.T.O. E1 B2 AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DEL FRASSINO.

Visto che le previsioni per la delimitazione e l'istituzione del Parco del Laghetto del Frassino non contrastano con le previsioni, le direttive e le prescrizioni della normativa e della pianificazione sovraordinata, in quanto nello specifico:

- *per l'area valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 con le relative fasce di rispetto fluviale e il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, introdotto con D.M. 15.06.1972;*
- *l'area identificata come parco coincide con la zona "Laghetto del Frassino", area SIC-ZPS (Sito di interesse Comunitario Zona di Protezione Speciale, IT 3210003) individuata dalla Regione Veneto secondo la Direttiva Habitat della Comunità Europea 92/43/CEE;*
- *l'area è definita in riferimento all'art. 35 delle N.T.A. del P.T.R.C. della Regione Veneto come "aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli Enti Locali" ed è, inoltre, compresa nella "Carta delle Risorse Storico Naturalistiche" di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. della Provincia di Verona, quale Biotopo di progetto per il quale sono ipotizzati, al fine di creare una rete ecologica provinciale, interventi di valorizzazione e tutela per incrementare la funzionalità ecologica del sistema naturale, nonché prevedere la gestione delle emergenze naturali secondo criteri di "sistemi di aree naturali protette" ai sensi della L.R. 40/84;*

[.....]


Dato atto che l'art. 27 della Legge Regionale Veneto n. 40/1984 "Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali", dà la possibilità ai Comuni di istituire sul proprio territorio, sempreché ciò non contrasti con le previsioni del P.T.R.C., parchi e riserve regionali di interesse locale;

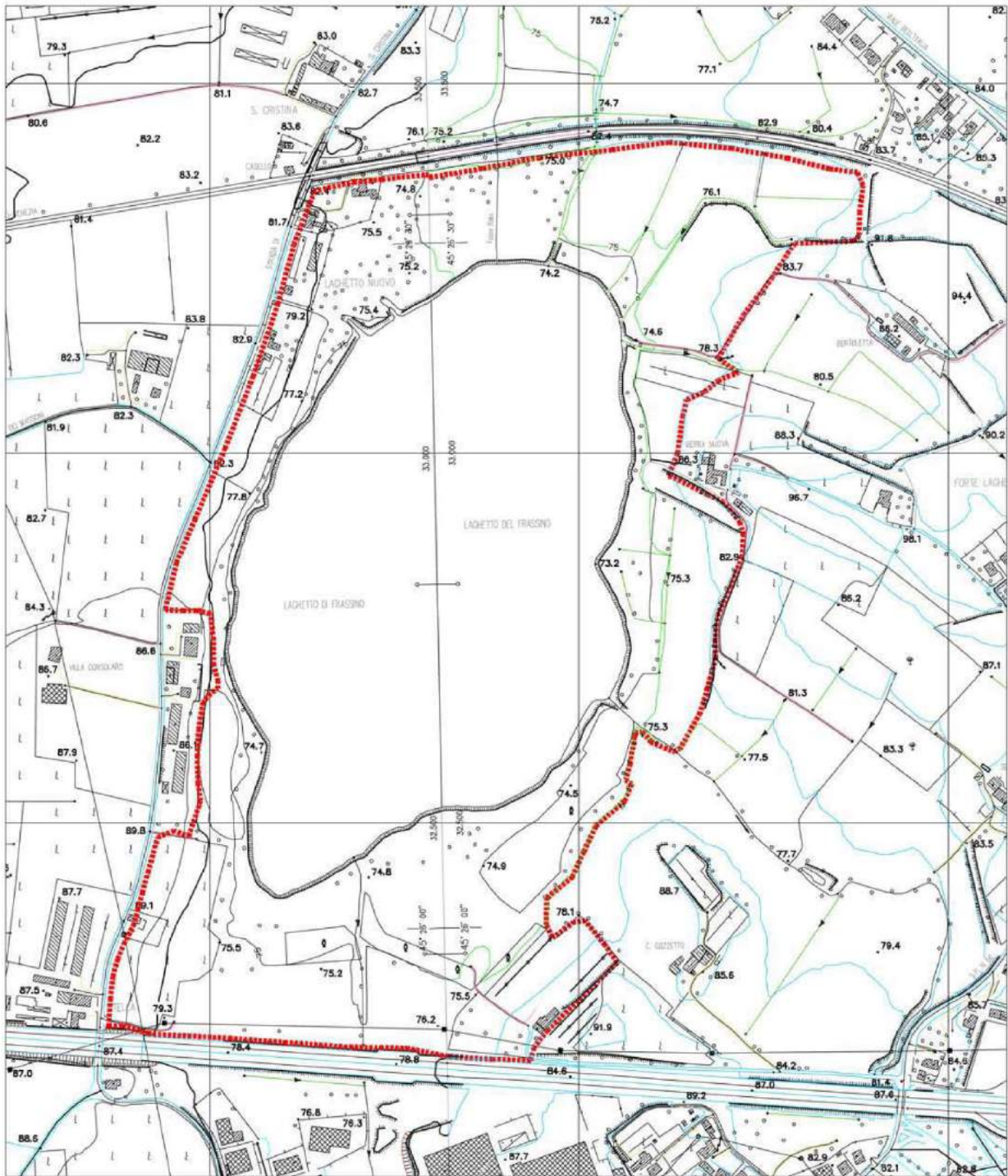
[.....]

di istituire ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale n. 40/1984 il "Parco del Laghetto del Frassino", secondo la perimetrazione indicata nella cartografia (Elaborato grafico: istituzione Parco del Laghetto del Frassino, di dare atto che l'istituzione del Parco non contrasta ed è altresì conforme sia con gli strumenti urbanistici comunali vigenti, sia con quelli sovraordinati di livello superiore;

di dare atto altresì che, contestualmente all'istituzione del Parco, entrano in vigore le misure temporanee di salvaguardia previste dall'art. 6 della L.R. n. 40/1984;

di dare atto inoltre che, una volta istituito il Parco, la conseguente gestione dello stesso dovrà avvenire attraverso la redazione del Piano Ambientale previsto dall'art. 9 della L.R. n. 40/1984.

 Ambito SIC -ZPS IT3210003 coincidente con la delimitazione dell' ambito a parco: Laghetto del Frassino



Scala 1:5000

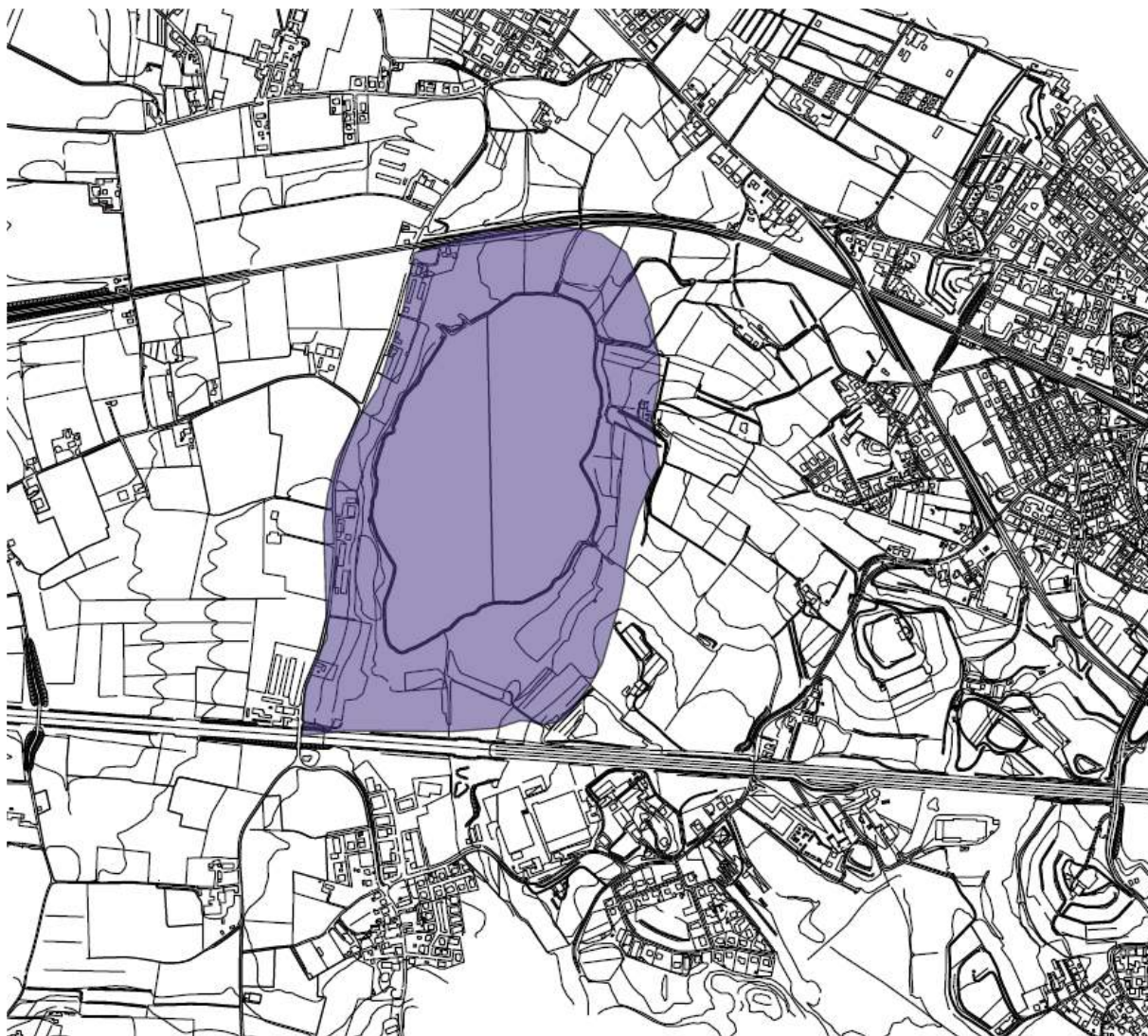
Allegato cartografico alla Deliberazione di CC n. 48 del 30.11.2012

I confini del Parco coincidono con quelli del Sito di rete Natura 2000. Essi in parte si discostano da quelli riferibili all'area classificata e normata dal PTRC nel modo seguente:

Articolo 35 Direttive, prescrizioni e vincoli per aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli Enti locali.

In dette aree rientrano quelle che per ambito modesto o per minore importanza possono venire gestite in sede locale, dal Comune o, in caso di ambito intercomunale, da un Consorzio di Comuni o da una Comunità Montana.

L'immagine seguente rappresenta la delimitazione dell'area nel PTRC vigente.



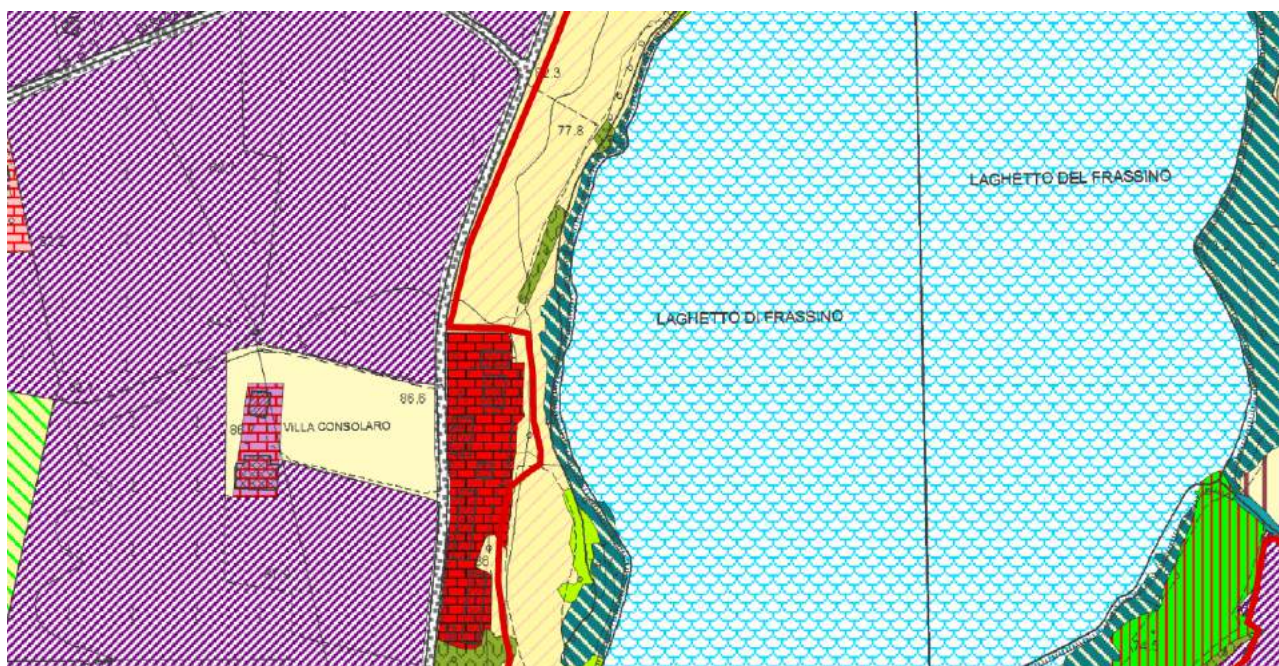
Area di tutela paesaggistica del PTRC vigente (elaborazione GIS da geoportale regionale)


La perimetrazione individuata deriva da alcuni elementi ritenuti fondamentali per le specifiche finalità dell'area protetta (tutela naturalistica):

- i caratteri dell'ambito di interesse comunitario emergono in virtù degli elementi (habitat, habitat di specie e specie) che rappresentano valori da far oggetto di tutela e conservazione per finalità di ordine sovranazionale;
- la delimitazione effettuata per il SIC-ZPS tiene conto di chiari riferimenti topografici, utili alla migliore trasposizione cartografica della zonizzazione del Parco. Tali condizioni non sono riscontrabili nella cartografia del PTRC, necessariamente di minor dettaglio.

IL PIANO AMBIENTALE ADOTTATO

Estratto Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO

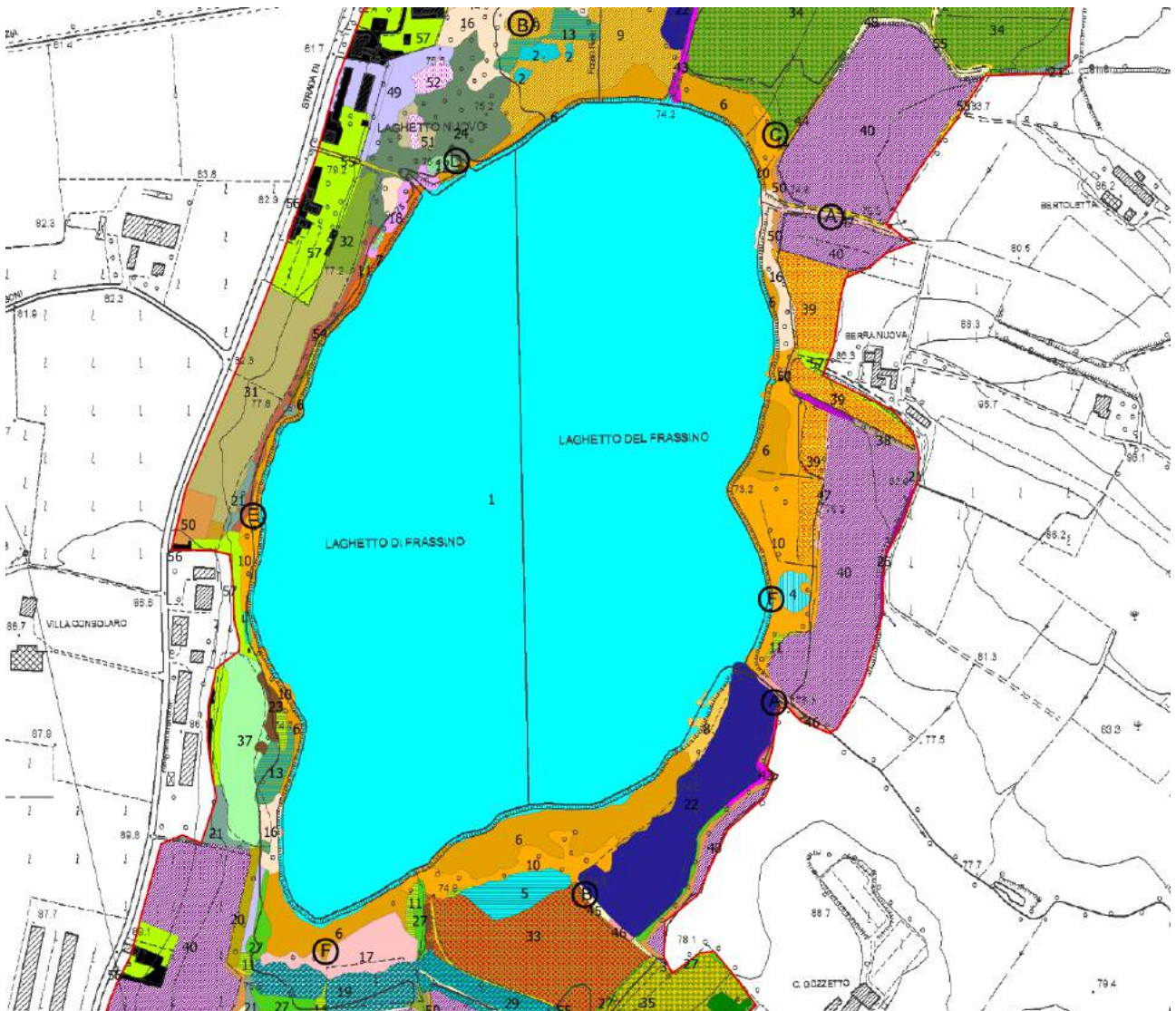


-  232 Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate

LETTURA Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate" – COD 232 Uso del suolo, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassinotto".

Estratto Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE



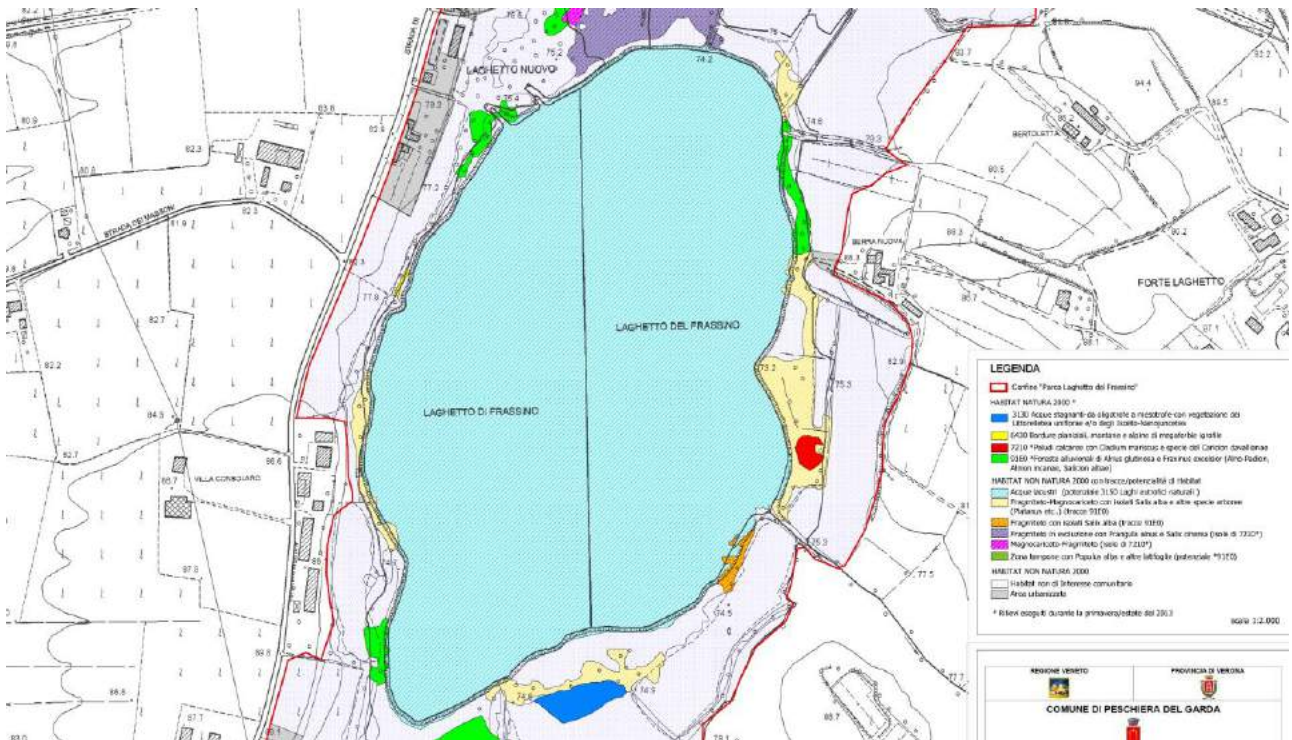
50 Area degradata-calpestata-capezzagne etc.

31 Incolto con vegetazione infestante

LETTURA Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE

L'ambito oggetto di intervento è identificato come area degradata-calpestata-capezzagne e la parte esterna come incolto con vegetazione infestante

Estratto Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT NATURA 2000



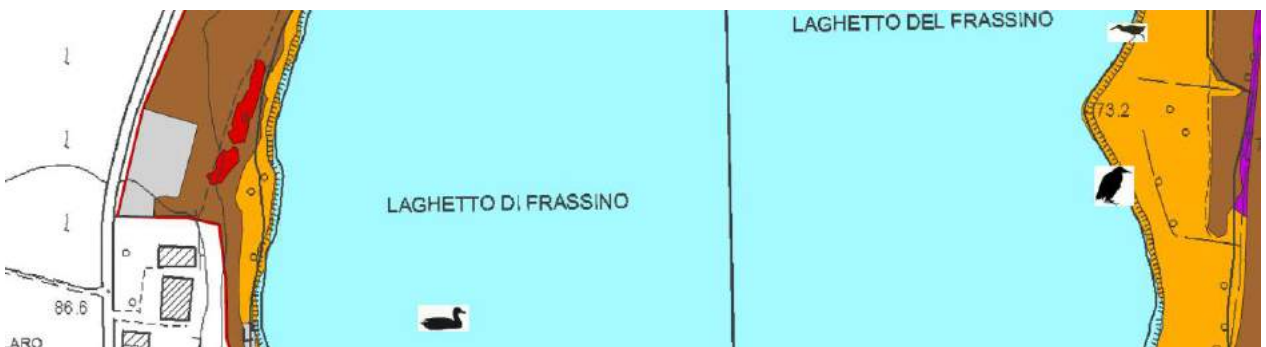
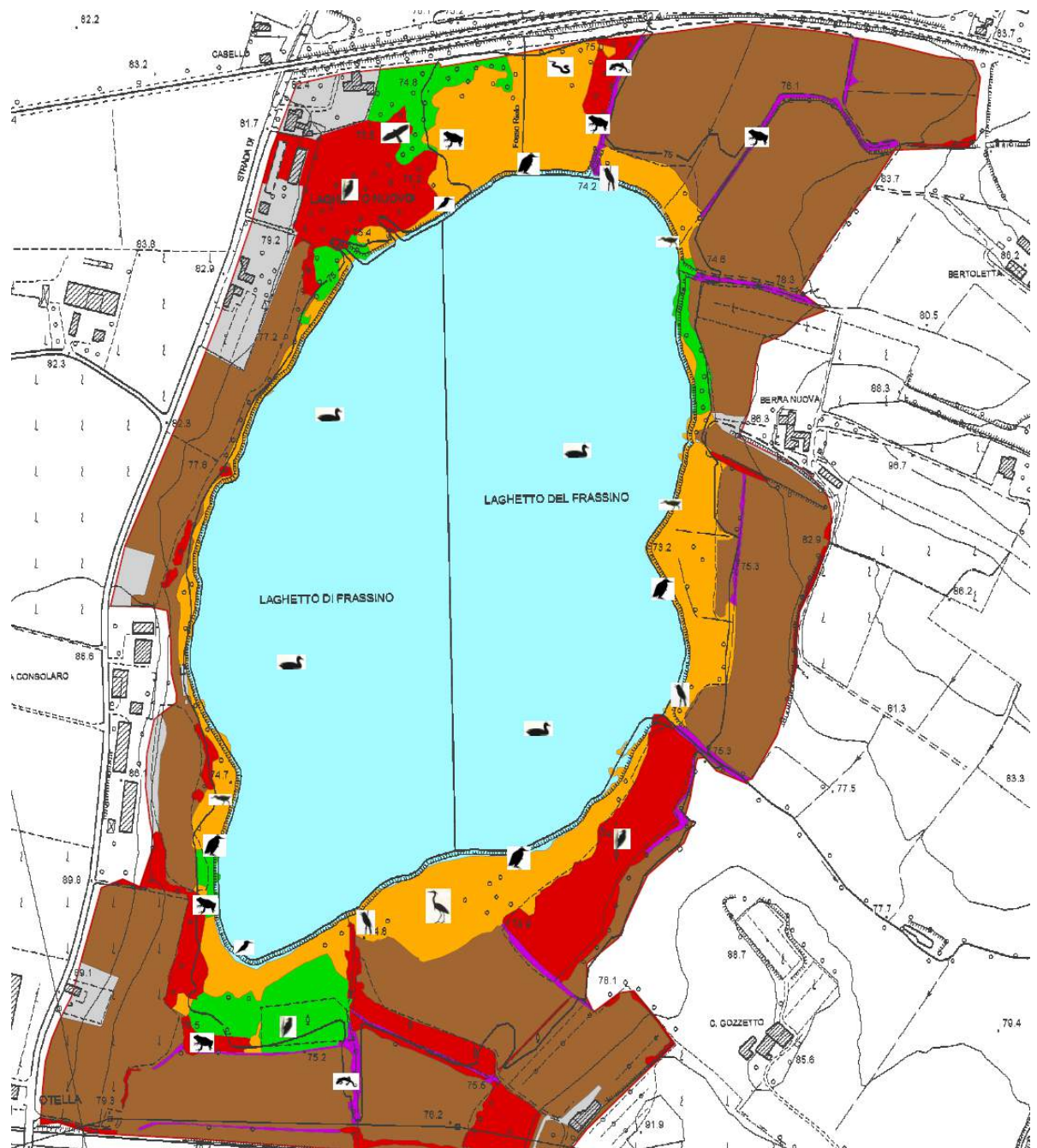
LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassinò".

HABITAT NON NATURA 2000

Habitat non di Interesse comunitario

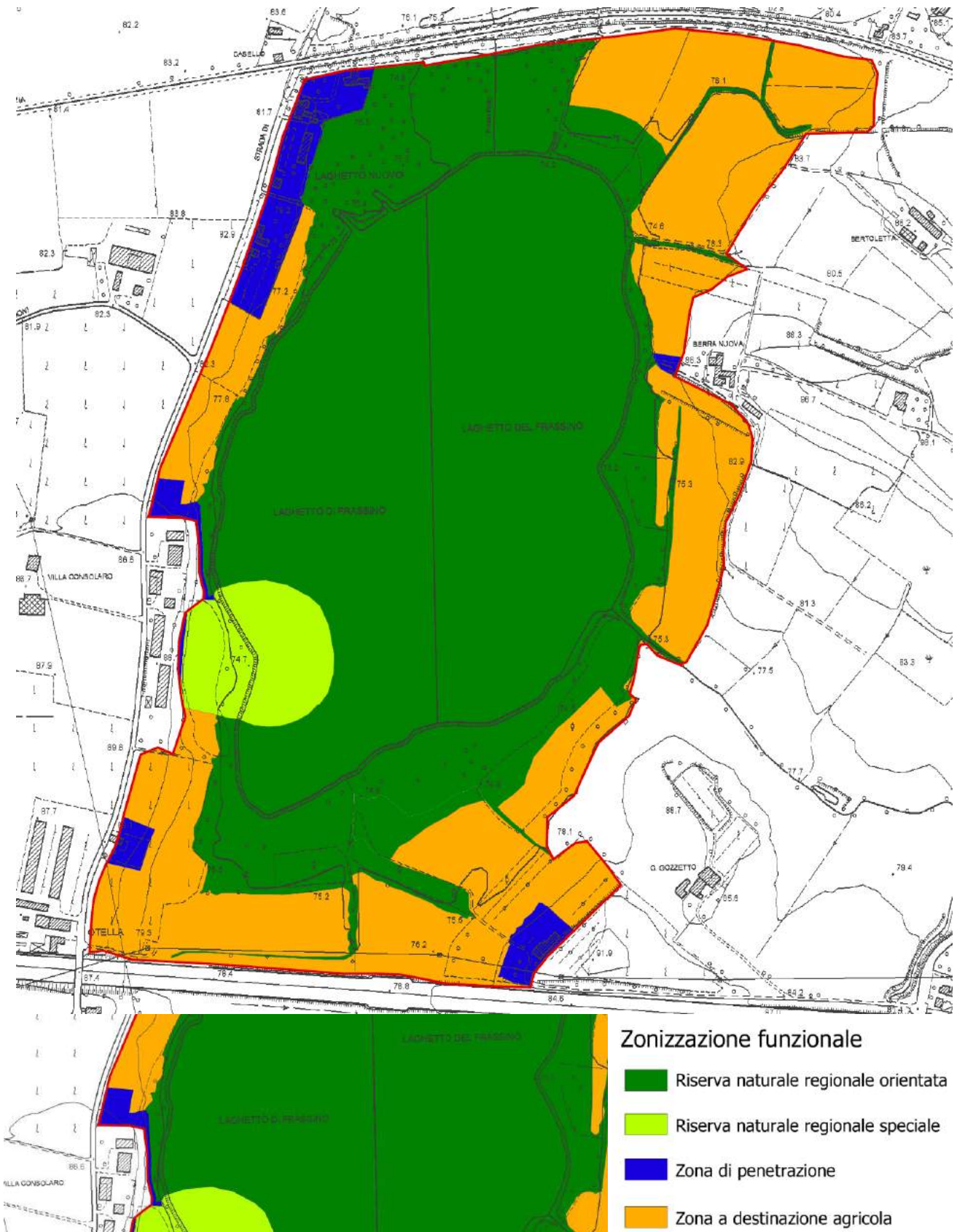
Estratto Tavola A07 – CARTA ASSETTO DI EMERGENZE FAUNISTICHE



LETTURA Tavola A07 – CARTA ASSETTO EMERGENZE FAUNISTICHE

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "AREE AURBANIZZATE". L'area circostante è identificata come zona agricola.

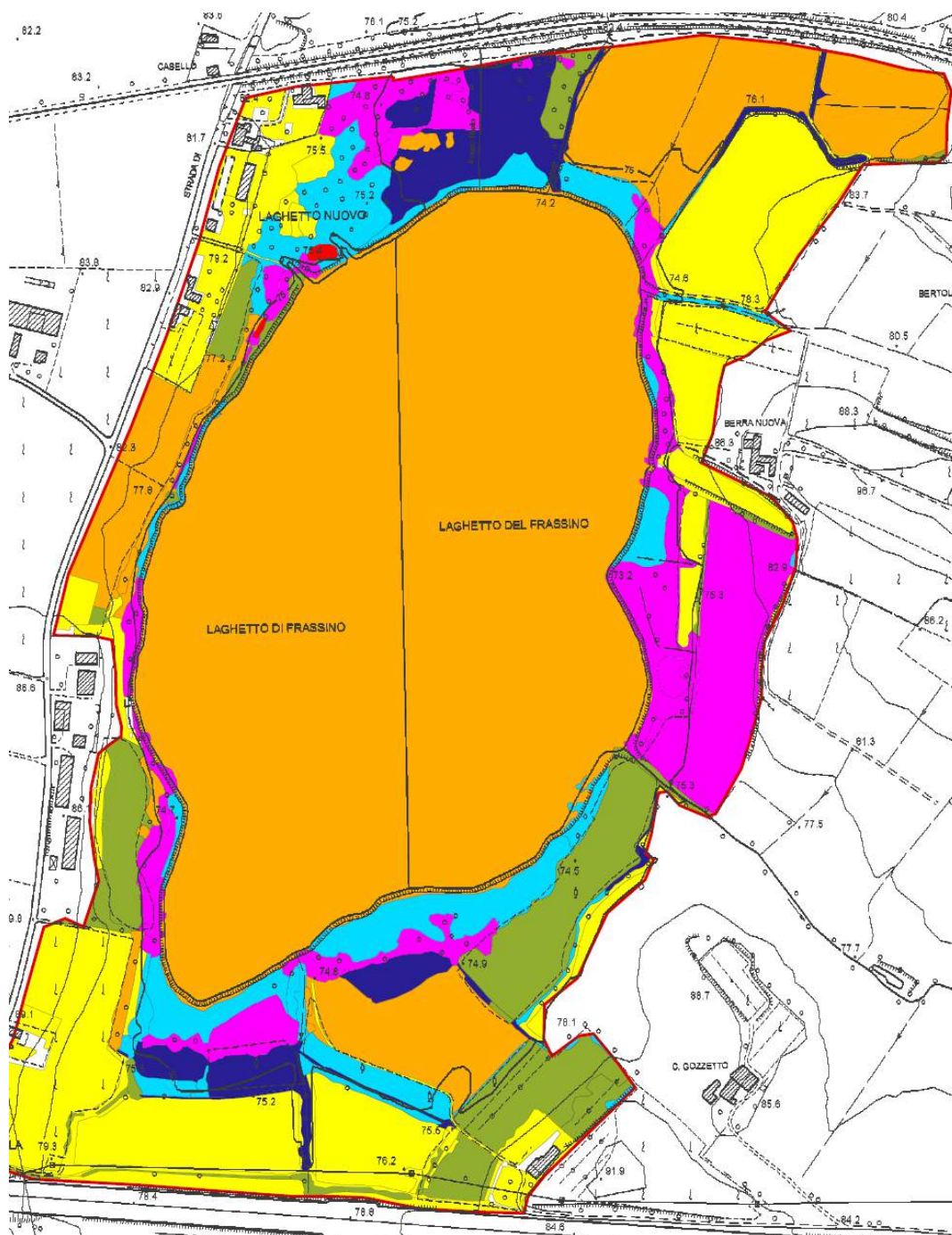
Estratto Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT NATURA 2000



LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

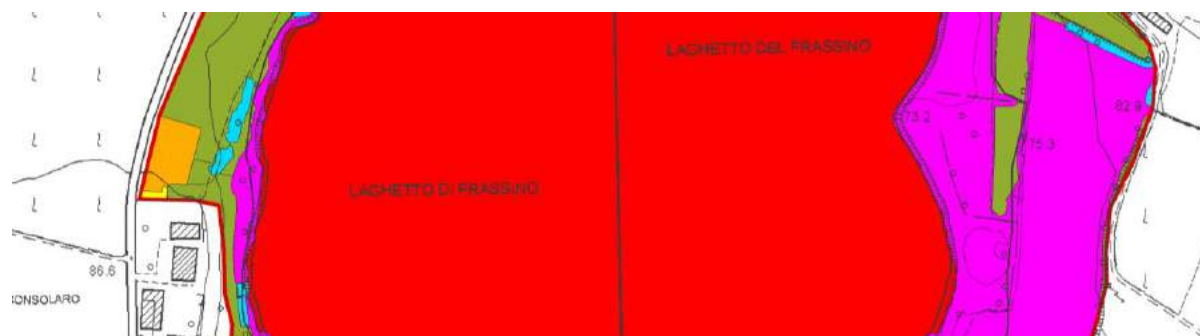
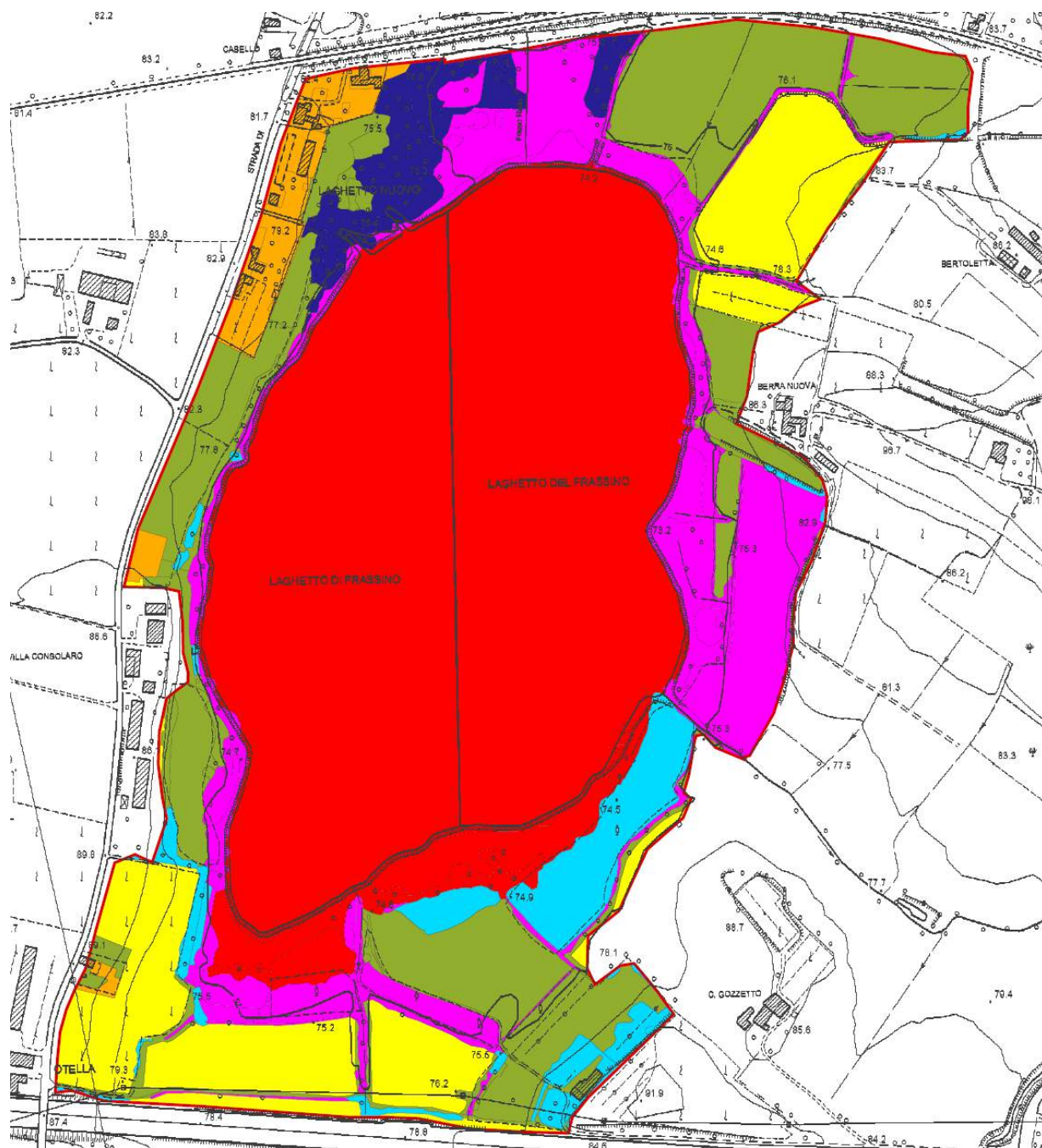
Estratto Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI



LETTURA Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

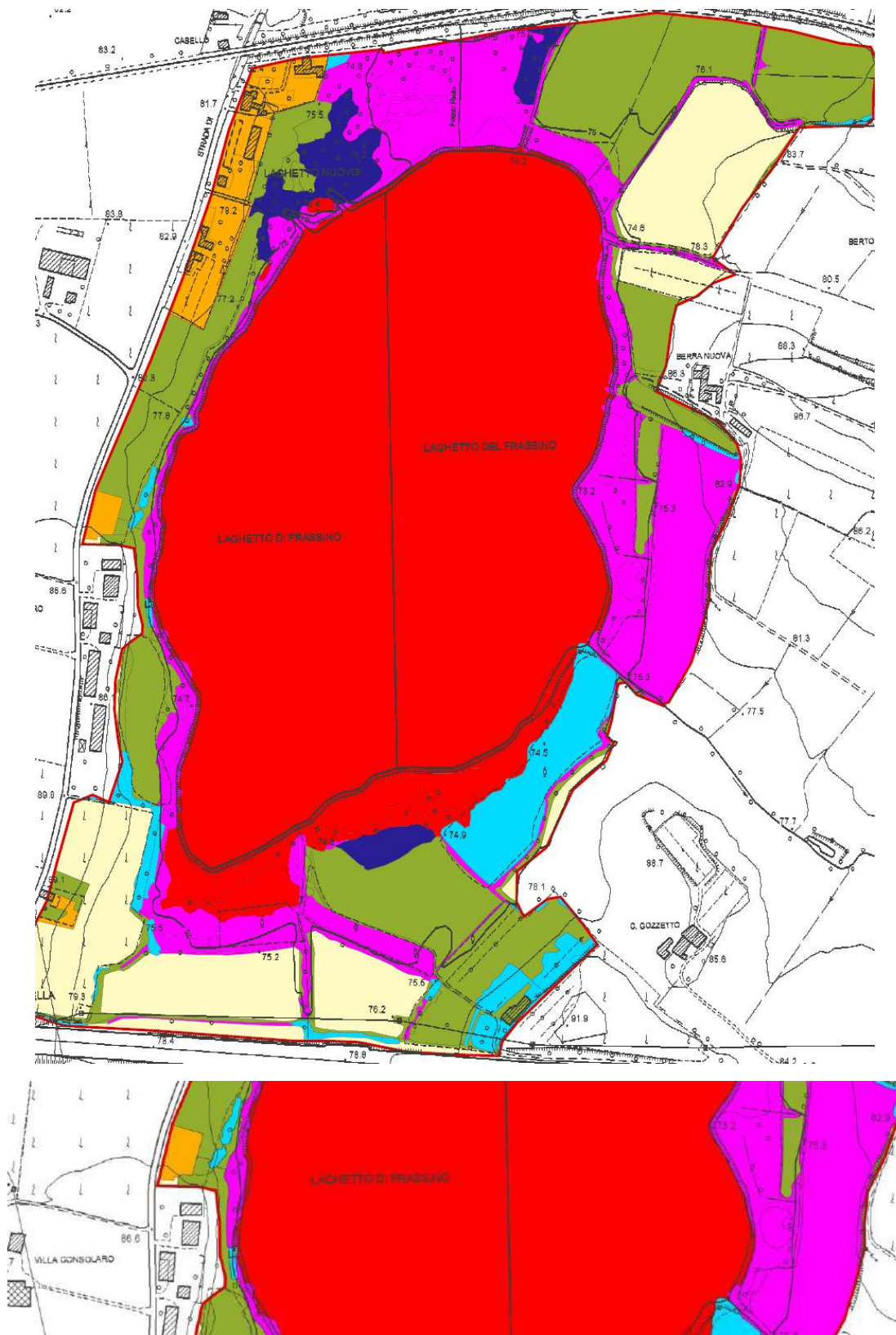
Estratto Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI
ESTRATTO TAVOLA B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI



LETTURA Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

Estratto Tavola B03 – CARTA DEI VALORI NATURALISTI



LETTURA Tavola B03 – CARTA DEI VALORI NATURALISTI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore naturalistico molto basso"

Estratto Tavola B04 – FATTORI PRESSIONE DEL TERRITORIO



 Area degradata e/o calpestata

Estratto Tavola B05 – FATTORI PRESSIONE DEL PARCO

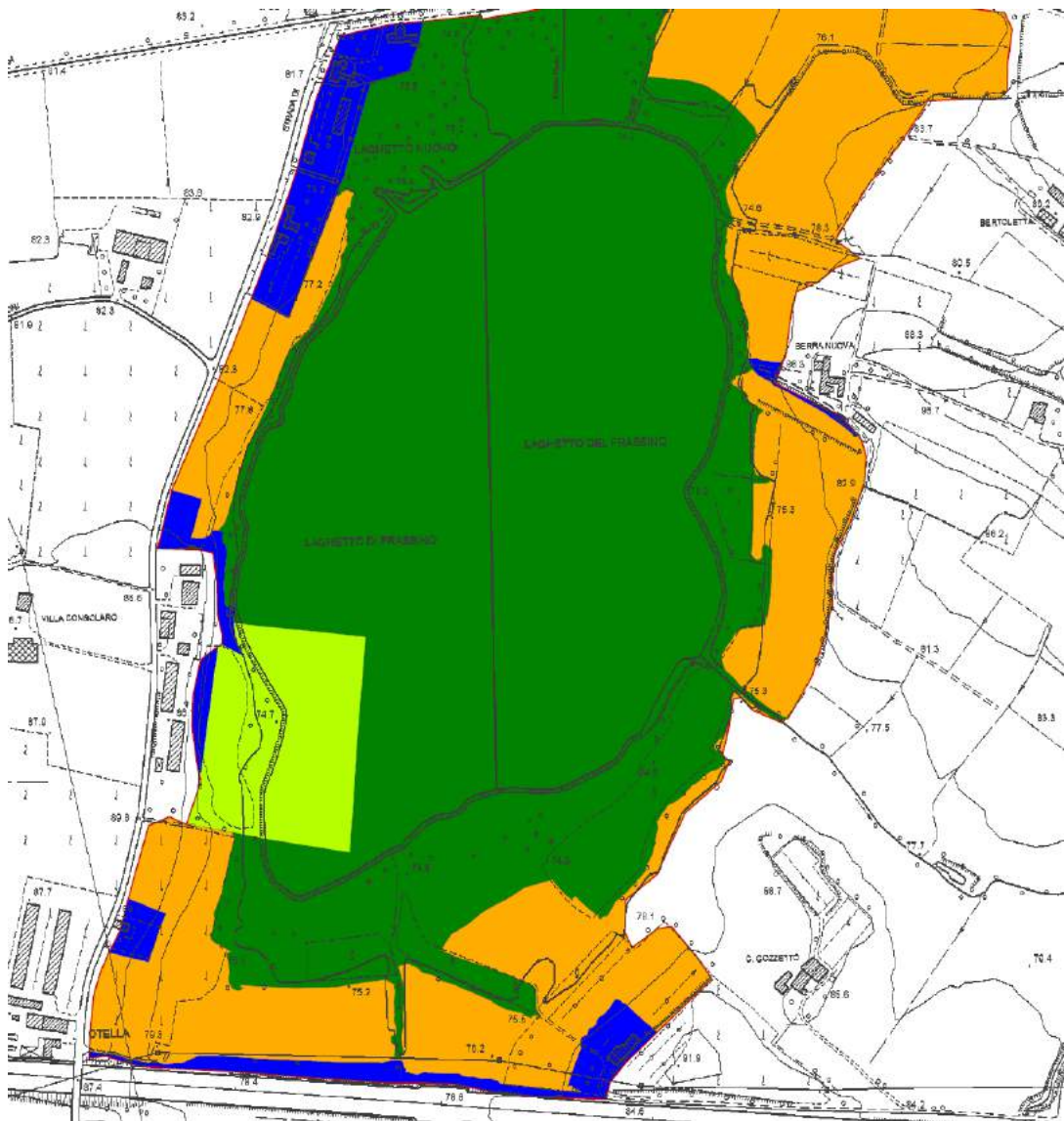




 Area degradata e/o calpestata

Estratto Tavola C1 – AREE A MAGGIORE VULNERABILITA'

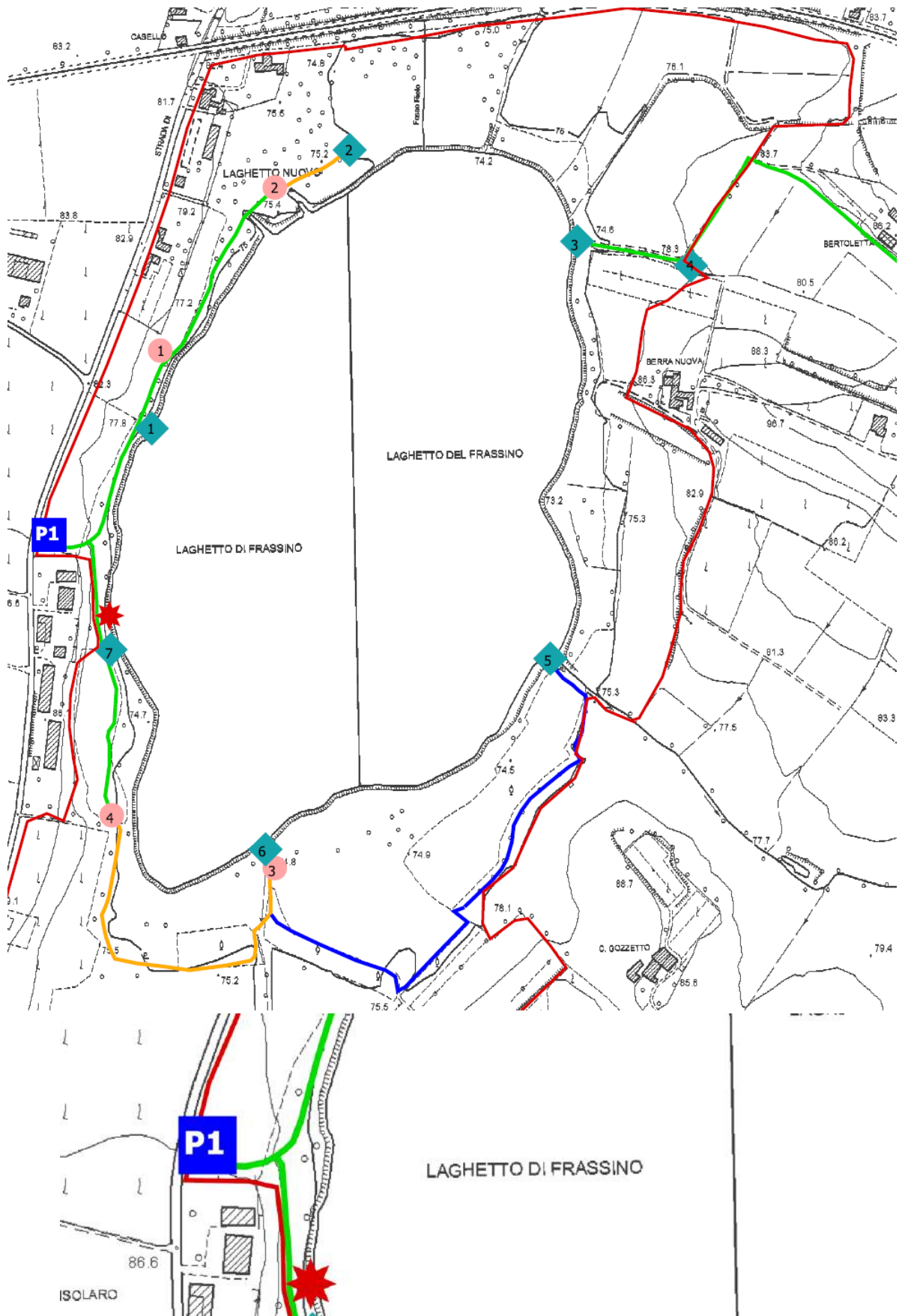


Estratto Tavola C2 – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

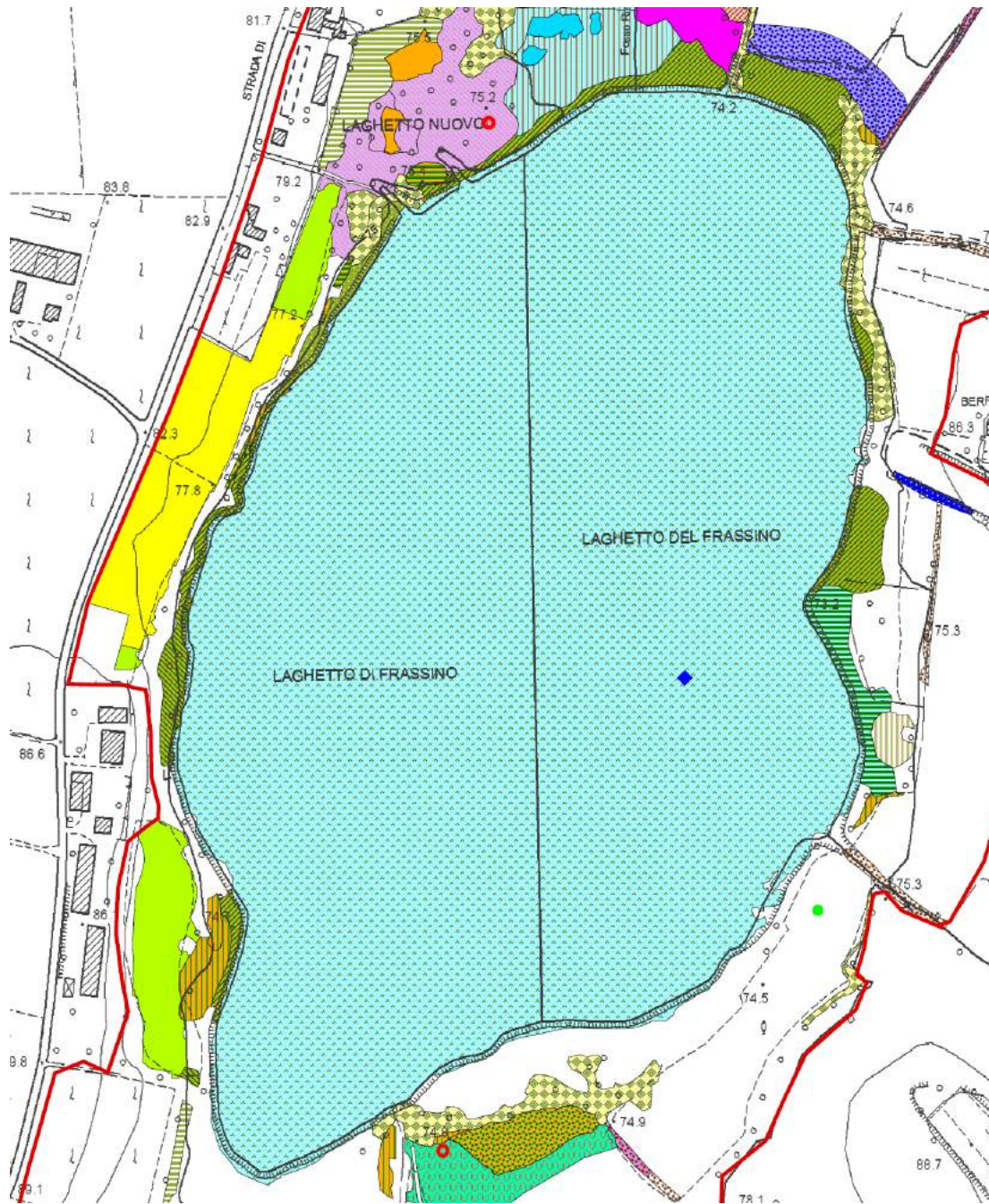


-  Zona di penetrazione
-  Zona a destinazione agricola

Estratto Tavola C3 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO, DELLE STRUTTURE DI INFORMAZIONE E DEI PERCORSI GUIDATI



Estratto Tavola C4 – CARTA DELLE AZIONI



 Proseguimento dello sfalcio

CONCLUSIONI

LETTURA Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate" – COD 232 Uso del suolo, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino". Identificate dall'habitat 232 Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate

LETTURA Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE

L'ambito oggetto di intervento è identificato come area degradata-calpestata-capezzagne e la parte esterna come incolto con vegetazione infestante

LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

LETTURA Tavola A07 – CARTA ASSETTO EMERGENZE FAUNISTICHE

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "AREE AURBANIZZATA". L'area circostante è identificata come zona agricola.

LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

LETTURA Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

LETTURA Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

LETTURA Tavola B03 – CARTA DEI VALORI NATURALISTICI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore naturalistico molto basso"

LETTURA Tavola B04 – Fattori di pressione del territorio

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

LETTURA Tavola B05 – Fattori di pressione del Parco

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

LETTURA Tavola C01 – Aree a maggiore vulnerabilità

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

LETTURA Tavola C02 – Carta della zonizzazione funzionale

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Zona di Penetrazione"

LETTURA Tavola C3 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO, DELLE STRUTTURE DI INFORMAZIONE E DEI PERCORSI GUIDATI

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Parcheggio"

LETTURA Tavola C4 – CARTA DELLE AZIONI

La parte a est dell'area di sosta in progetto è individuata come area in cui è prevista la prosecuzione dello sfalcio

5. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

La richiesta dell'area di sosta temporanea/provvisoria scaturisce sostanzialmente dalla necessità legata alla visitabilità all'Oasi del Laghetto del Frassino.

L'oggetto dell'istanza riguarda la richiesta di usufruire definitivamente di un'area di sosta già in essere, autorizzata temporaneamente. Tale area, delimitata da una staccionata in legno e ubicata a nord degli edifici di proprietà della strutture ricettiva del Laghetto del Frassino, è utilizzata per finalità pubblico-private;

L'area interessata dalla richiesta è ubicata nel Comune di Peschiera del Garda nella frazione di Santa Cristina, a nord di "Otella", a sud-est di C. Marcazzan e a circa 60 m ad ovest della sponda occidentale del Laghetto del Frassino (catastalmente l'ambito risulta inserito nel Foglio 7 Mappale n. 48 del territorio comunale di Peschiera del Garda), e risulta essere interna al Sito Natura 2000 IT3210003 – "Laghetto del Frassino";

Nel P.I. di Peschiera del Garda l'area di intervento è inserita in "Ambito del Laghetto del Frassino – Unità di Paesaggio UP4" e "Aggregazioni rurali int. storico", mentre nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), il settore di intervento viene classificato come "Area di Connessione Naturalistica (Zona di Ammortizzazione)".

5.1. Analisi Piano Ambientale adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014

Secondo quanto riportato nella **Tavola A03** (Uso primario del suolo) del Piano Ambientale – Parco del Laghetto del Frassino (adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014), l'area da destinare ad area di sosta rientra in "232 Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate"; nella **Tavola A05** (Carta della vegetazione) del Piano Ambientale – Parco del Laghetto del Frassino (adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014), l'area rientra in "Area Agricola – Lolieto", costituita da prato a prevalenza di *Lolium multiflorum* già in parte degradato, e in parte da "Aggruppamento a *Sambucus ebulus*";

Il valore floristico-vegetazionale e il valore faunistico relativi all'area di intervento si possono definire MEDIO-BASSI.

Nella **Tavola C02** (Zonizzazione funzionale) del Piano Ambientale – Parco del Laghetto del Frassino (adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014), l'area di intervento rientra in "Zona di penetrazione"; Art. 19 (Prescrizioni e discipline per le zone di penetrazione): "*È ammessa la realizzazione di un parcheggio funzionale alla vista del parco, nell'area indicata nella cartografia di progetto C.03 "Sistema delle infrastrutture di servizio, delle strutture di informazione e dei percorsi guidati", secondo le indicazioni riportate nel Regolamento*";

5.2. La procedura dello Sportello Unico

Il progetto prevede l'attivazione del procedimento previsto dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 3 della LRV n° 55/2012, verificando in via preliminare la fattibilità tecnica della proposta che ha come obiettivo la trasformazione urbanistica, **da agricola ad area di sosta sia a servizio della struttura Alberghiera "Le Ali del Frassino" che a servizio della collettività**, dell'area nelle disponibilità della scrivente in cui si prevede di attuare l'ampliamento, nelle forme e nei modi previsti dalla normativa, coerentemente con le prescrizioni ambientali e paesaggistiche dell'area. Si chiede pertanto di attivare la procedura di Sportello Unico Attività

Produttive, strumento previsto dalla legge per risolvere specifiche situazioni esistenti che richiedono di essere adeguate alle dinamiche di sviluppo economico e territoriale.

Le motivazioni che hanno portato alla decisione di rendere stabile l'area ad area di sosta al momento utilizzato con autorizzazione provvisoria, area sita in posizione limitrofa a quella della struttura alberghiera esistente sono state attentamente esaminate in relazione alle necessità reali del complesso alberghiero, che ha la necessità di riorganizzare gli spazi esterni dell'attività, definendo un ambito da destinare ad area di sosta funzionale alla stessa, con possibilità di fruizione pubblica da parte dei visitatori del parco. L'area di sosta verrà realizzata non prevedendo alcuna forma di pavimentazione che possa impermeabilizzare l'area, si raccorderà nella realizzazione alle normative vigenti, e verrà completato dalla realizzazione di un accesso alternativo all'esistente.

L'intervento proposto può essere attuato solo attivando la procedura dello Sportello Unico Attività Produttive, perchè lo stesso risulta in contrasto con quanto stabilito dal PI vigente nel quale è previsto, per l'ambito di cui trattasi, un ambito agricolo, non consentendo pertanto alla Ditta di attuare un progetto funzionale alla riqualificazione dell'attività esistente e finalizzato a consentire il consolidamento della struttura ricettiva esistente.

La proposta fa riferimento alle possibilità richiamate dall'art. 3 della LRV n° 55/2012 “, *Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*” .

Oltre a quanto già previsto per gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale, l'art. 3 della LRV 55/2012 prevede che anche la realizzazione degli interventi di cui trattasi sia subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione (art. 5 LRV 55/2012) nella quale siano definiti le modalità ed i criteri di intervento, ponendo particolare attenzione alle eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale necessarie ed ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento nel contesto territoriale (si veda la DGRV n. 2045 del 19.11.2013).

Si richiama l'art. 3 della LRV n° 55/2012 e la Circolare n. 1 del 20 gennaio 2015 Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*". Note esplicative. Capo I, articoli da 1 a 8.

Si richiama il “CAPO I - *Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive*” della LRV n° 55/2012, all'Art. 3:

Art. 3

Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.

Si richiama l'interpretazione relativa al caso in esame (realizzazione di un parcheggio funzionale all'attività), di cui alla Circolare n° 1/2015:

"(...)

In relazione ad eventuali richieste di ampliamento di piazzali e/o parcheggi a servizio dell'attività, si ritiene che gli stessi possano rientrare nell'ambito di applicazione dell'articolo 3 purché siano realizzati entro i limiti dell'80 per cento della superficie fondiaria esistente riferiti al lotto su cui insiste il fabbricato produttivo, e comunque in misura non superiore a 1500 mq .

Si ricorda che l'applicazione del limite dell'80%, sia in termini volumetrici sia di superficie, va riferito al parametro autorizzato, secondo le modalità di calcolo stabilite dalle NTA dello strumento urbanistico esistente".

Nel caso di specie sussistono le condizioni normative che legittimano l'attivazione della procedura di Sportello Unico Comunale:

- Viene verificata l'insufficienza di aree idonee per il tipo di attività che si caratterizza come ampliamento della stessa.
- Viene verificata la rispondenza del requisito di far parte delle attività per le quali è possibile l'attivazione dello sportello unico ai sensi della LRV n° 55/2012: la Ditta proponente rientra infatti nei casi ammissibili dalla normativa e propone pertanto un intervento che si configura come Variante al PI in conformità a quanto ammesso dalla legge.
- Viene verificata la conformità del progetto alle vigenti norme in materia ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione alle possibili interferenze che dovessero riscontrarsi nei confronti di specie e habitat presenti nel Sito di Interesse Comunitario SIC/ZPS Laghetto del Frassino.
- Viene verificato l'interesse pubblico all'attuazione della proposta che prevede la riqualificazione dell'ambito d'intervento, il miglioramento del contesto anche paesaggistico, il reperimento di aree a uso pubblico e il mantenimento sul territorio di un'attività ricettiva che necessita di spazi esterni funzionali e per i quali verranno condotte tutte le analisi e le valutazioni ambientali e paesaggistiche.

La motivazione per la quale si rende necessaria l'attivazione della procedura dello Sportello Unico è inoltre coerente non solo con la volontà esplicitata dal legislatore nazionale e regionale, ma anche con l'impossibilità al momento di accedere ad un diverso iter procedimentale.

In conclusione si ritiene che gli interventi in deroga allo strumento urbanistico, approvati ai sensi della LRV n° 55/2012 - art. 3 - perseguano la finalità di agevolare singole dinamiche imprenditoriali in una precisa ottica di semplificazione procedimentale che riconduce tutti i procedimenti settoriali relativi alle autorizzazioni per gli impianti produttivi ad un unico procedimento con un unico titolare in veste interfacciale per l'impresa.

5.3. La convenzione

La società Laghetto s.r.l. e l'Amministrazione Comunale di Peschiera hanno sottoscritto una convenzione che prevede la realizzazione di un percorso di fruizione naturalistica in fregio al Laghetto, sottoscritta il 24.11.2014

R.P.C. n.2692, l'intervento del percorso di fruizione naturalistico ha origine all'interno della proprietà "Laghetto S.r.l." in adiacenza alla futura area di sosta temporanea dei veicoli a servizio dei visitatori del futuro parco, come previsto dal Piano Ambientale per il Parco del Laghetto del Frassino.

Verrà integrata la Convenzione in riferimento a quanto previsto dalla Normativa Vigente.

L'art. 5 della legge regionale 55/2012 prevede che la realizzazione degli interventi di cui sopra sia subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione nella quale:

- siano definiti le modalità ed i criteri di intervento, con particolare riferimento alle eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti, ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 2045 del 19.11.2013 ha approvato le linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e le indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio di cui agli artt. 5 e 6 della LR 55/2012.

5.4. La localizzazione

Il laghetto del Frassino è il più vasto lago intermorenico dell'anfiteatro del Benaco. Situato in un'ampia conca, a meno di un chilometro a sud del lago di Garda, ha una profondità massima di 15 m ed è un importante sito per l'avifauna. Il Lago, formatosi alla fine dell'ultima glaciazione nella parte più depressa di una conca circondata da basse colline, è alimentato da due rivi e ha un emissario che defluisce nel Garda, perciò si hanno variazioni del livello dell'acqua molto lievi.

L'importante oasi naturalistica (ai sensi lr 50/93) del Frassino è localizzata interamente nel comune di Peschiera del Garda (Provincia di Verona) tra le frazioni di San Benedetto di Lugana e Broglie, ai confini con la Provincia di Brescia. L'area si trova ad una quota di 80 m s.l.m. ed occupa una superficie di poco meno di 78 ha.

Dal 2000 il lago è stato designato come Sito di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 1992/43 CE "Habitat", Sito IT3210003 - "Laghetto di Frassino".

Con DGR 4059/2007, il Sito è stato designato anche come Zona di Protezione Speciale. Nella cartografia di destra (Fig. 1) è evidenziata la localizzazione del Sito in relazione al territorio della Provincia di Verona mentre una visione più dettagliata si ha nella



Localizzazione dell'area del Laghetto del Frassino all'interno del

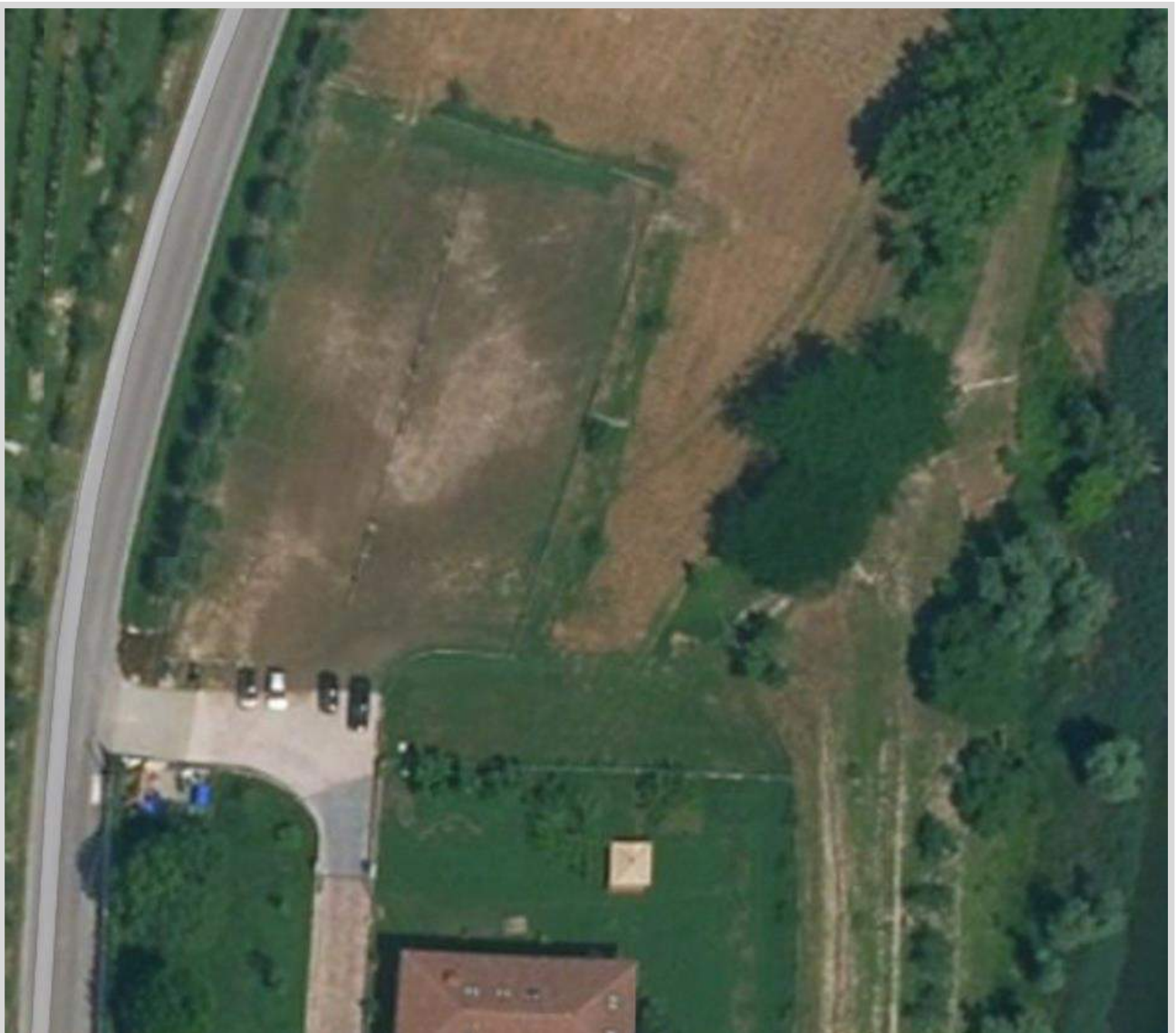
carta Allegata al Piano A01 territorio della Provincia di Verona.
Inquadramento territoriale.

L'intervento oggetto di richiesta è localizzato in prossimità del complesso ricettivo "Le Ali del Frassino" localizzato in Comune di Peschiera del Garda in prossimità del laghetto del Frassino.

La procedura prevede la possibilità di individuare un'area di sosta a completamento delle aree fruibili dalla struttura ricettiva "Le Ali del Frassino".

L'intervento si localizza in corrispondenza di un'area individuata catastalmente al F. 7 Mapp. 48 (parte).

L'area oggetto di richiesta è stata utilizzata come area di sosta temporanea ed è localizzato in Via Santa Cristina in Comune di Peschiera del Grada.



5.5. Il Progetto

Il progetto è relativo alla localizzazione di un'area di sosta a servizio dell'attività ricettiva esistente "Le Ali del Frassino" e a servizio della collettività in corrispondenza dei percorsi naturalistici localizzati in corrispondenza del Laghetto del Frassino. Non si configurano azioni che possano rendere l'area impermeabile, in quanto il progetto consiste esclusivamente nella modifica all'accesso su Via santa Giustina di un'area di sosta non pavimentata, all'interno della quale verranno ridefiniti con il verde le aree dei percorsi e delle soste, mantenendo il tutto inerbito come allo stato attuale.

L'area è localizzata all'interno dell'area di interesse naturalistico corrispondente al Sito Rete Natura 2000 del Laghetto del Frassino.

Il Piano Ambientale ad oggi adottato, riconosce in corrispondenza dell'area un ambito che non riveste interesse naturalistico, come evidenziato in tutte le tavole già analizzate.

Si richiama nello specifico la definizione di "Zone di penetrazione" normata dall'art. 14 delle norme di Piano. Tali zone includono le aree urbanizzate, i giardini e alcune aree dove saranno ammessi i sistemi di fruizione turistica e culturale, tra cui una piccola area di sosta per automezzi e centri di informazione mirando allo sviluppo di strutture basate sul rispetto del territorio e della sua natura, ovvero su criteri di sostenibilità. Tali aree, ad eccezione delle aree urbanizzate già esistenti, sono state individuate in zone marginali e periferiche del territorio del Parco.

Si riporta l'articolo delle Norme Tecniche DEL Piano Ambientale Adottato:

Art. 14 – Direttive per la zona di penetrazione

Le zone di penetrazione sono caratterizzate dalla presenza di ambiti urbanizzati con bassi livelli di interesse naturalistico.

Sono altresì comprese le aree necessarie ad ospitare infrastrutture funzionali alla fruizione del Parco.

Nelle zone di penetrazione è ammessa la presenza antropica, anche stabile, che non deve comportare forme di impatto naturalistico sul Parco e sugli elementi che lo compongono, con particolare riferimento all'emissione di rumori molesti e di illuminazione non consona alle esigenze di tutela ambientale.

L'area in oggetto si estende per circa mq.1350 ed già delimitata con paletti in legno di castagno infissi in terra lungo Via Santa Cristina. In corrispondenza della staccionata in legno sono stati piantumanti ulivi a schermatura dell'area di sosta lungo Via Santa Cristina.



Tale area di sosta potrà essere utilizzata sia dai visitatori del parco del "Laghetto" sia dalla struttura ricettiva, senza nessuna modifica dell'assetto dei luoghi.

Si riportano di seguito gli estratti del Piano ambientale per l'ambito di intervento specifico. La perimetrazione di progetto, come riportato negli estratti seguenti, è coerente con le indicazioni del Piano Ambientale adottato. La sovrapposizione dell'area di progetto e dell'area del Piano Ambientale dimostrano la corrispondenza con le indicazioni di piano.

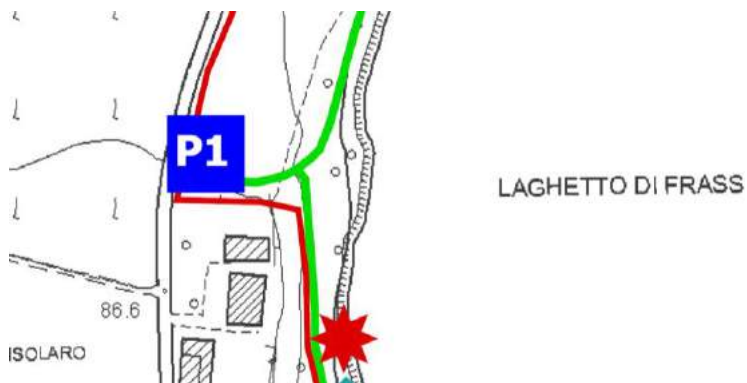
Estratti Piano Ambientale adottato:

Estratto Tavola C02 – Carta della zonizzazione funzionale

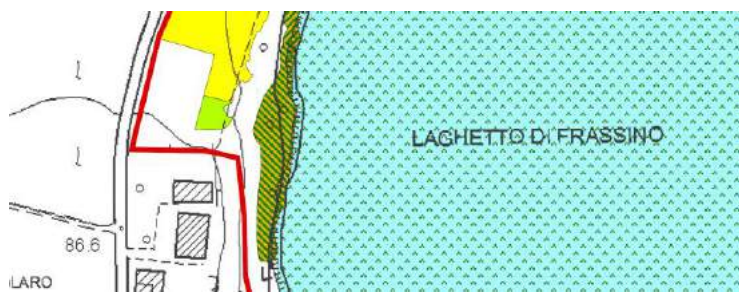


- Zona di penetrazione
- Zona a destinazione agricola

Estratto Tavola C3 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO, DELLE STRUTTURE DI INFORMAZIONE E DEI PERCORSI GUIDATI

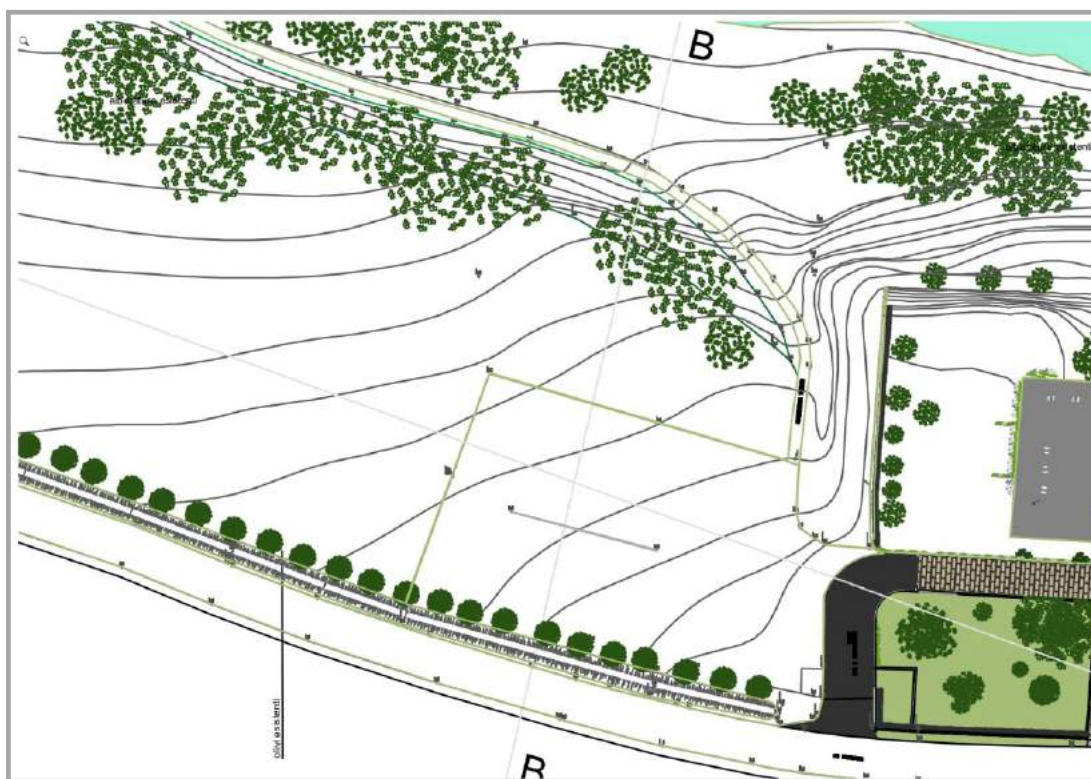


Estratto Tavola C4 – CARTA DELLE AZIONI



- prosecuzione dello sfalcio

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto:



Stato di fatto

Stato di progetto

In prima analisi il progetto dell'area di sosta è stato confrontato con le indicazioni del Piano Ambientale, in modo da verificare la rispondenza della sua localizzazione e dimensionamento rispetto a quanto previsto dal Piano adottato. (In viola evidenziata la perimetrazione dell'ambito sul Piano Ambientale adottato)

Le aree in cui l'intervento va a configurarsi a livello ambientale non evidenziano criticità, risultando di fatto già:

- Inserite nelle aree urbanizzate
- A basso valore naturalistico vegetazionale



Si riportano le caratteristiche principali dell'area di sosta:

SUPERFICIE < 1.500 mq (coerente con le possibilità offerte dall'art. 3 della LRV n° 55/2012)

PAVIMENTAZIONE: terra battuta. Si tratta in stabilizzato drenante la sola porzione del nuovo accesso in raccordo tra l'area di sosta e Via Santa Cristina.

MITIGAZIONE AMBIENTALE: viene prevista la piantumazione di siepi di rosa canina e viene mantenuto il filare di ulivi già esistente lungo il fronte strada

PERCORSI: viene previsto il raccordo tra il percorso naturalistico esistente e l'area di sosta.

L'attuale accesso carrabile viene eliminato e utilizzato in senso pedonale per l'accesso alla struttura ricettiva sia da via Santa Cristina che dall'area di sosta.

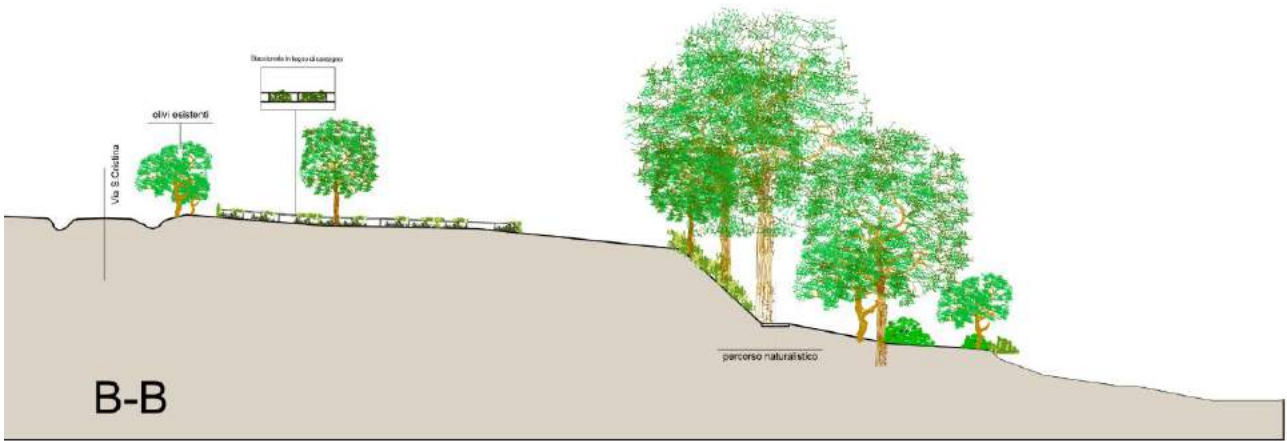
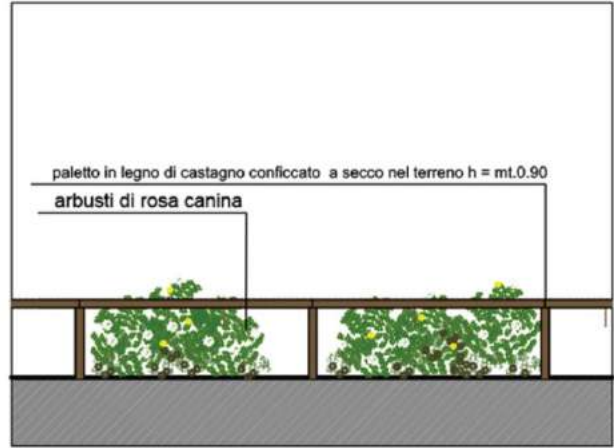
ILLUMINAZIONE: non prevista dal progetto.



Materiale per passo carraio



Staccionata in legno di castagno



6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



7. FOTOINSERIMENTI



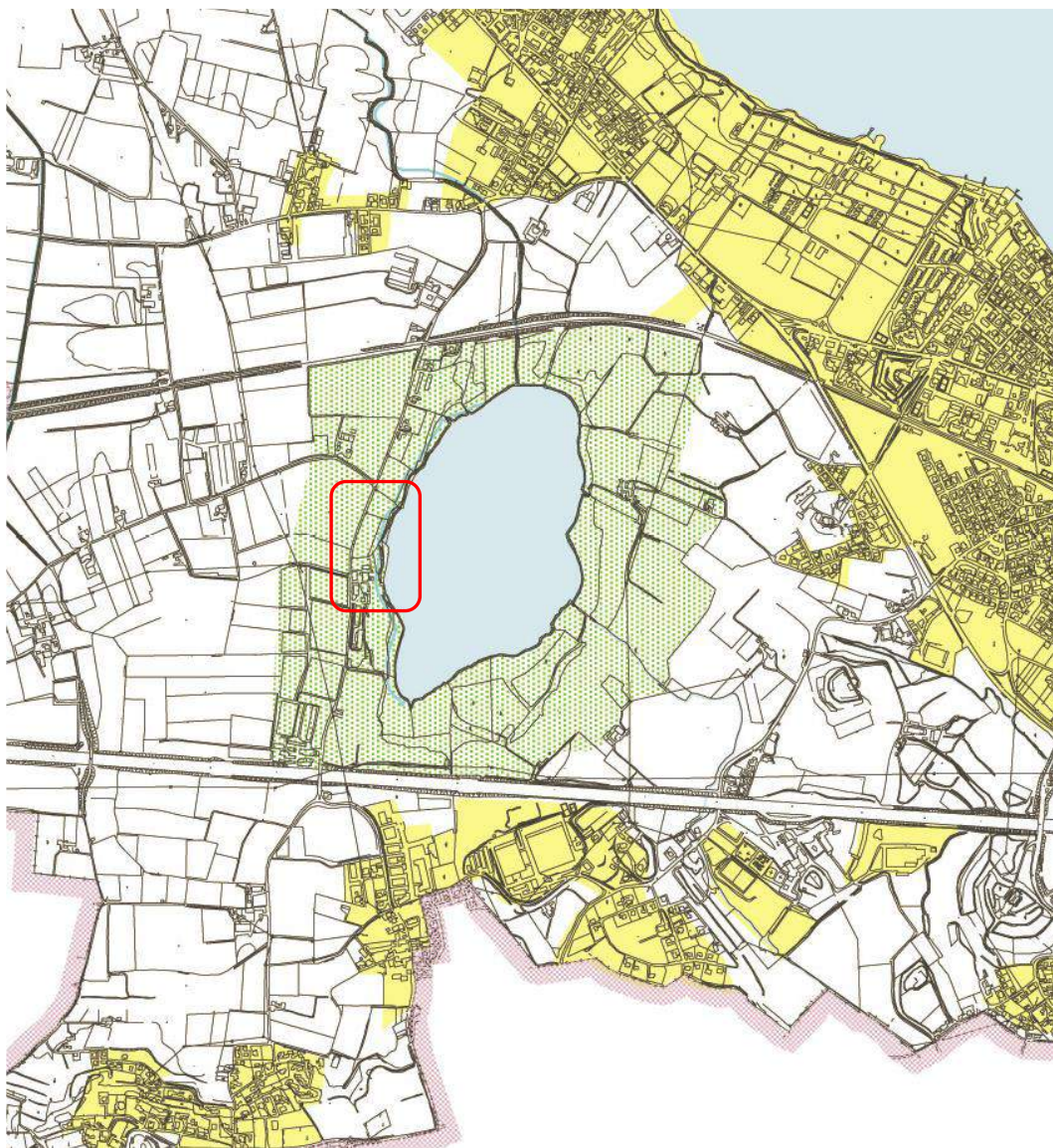










8. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

IL PIANO D'AREA GARDA BALDO

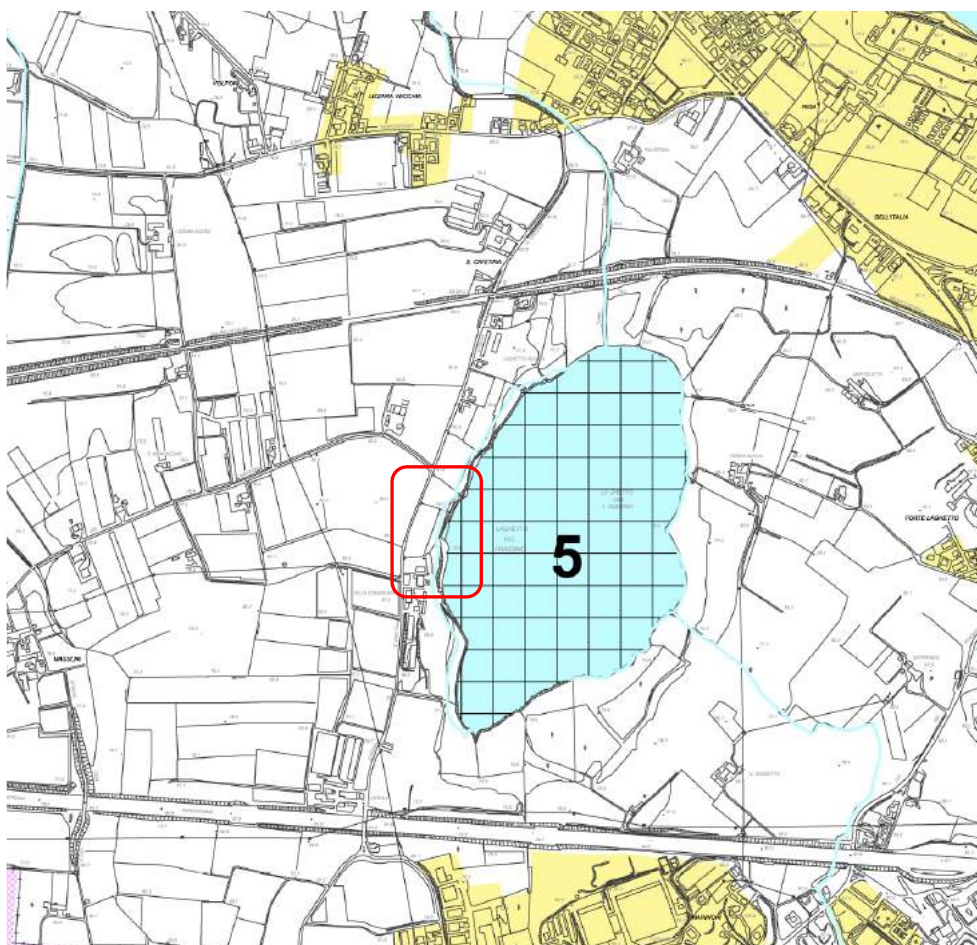


-  Confine del Piano di Area
-  Area zonizzata come da strumenti urbanistici vigenti
-  Corso d'acqua
-  Lago e specchio d'acqua

SISTEMA DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE





-  Area di rilevante interesse paesistico - ambientale

Estratto Tav. 4.8 del Piano d'Area Garda-Baldo "Sistema ambientale".



LEGENDA

SEGNII DI DESCRIZIONE

-  Confine del Piano di Area
-  Area zonizzata come da strumenti urbanistici vigenti
-  Corso d'acqua
-  Lago e specchio d'acqua

AMBITI INTERESSATI DALL'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE

-  1 Monte Baldo
-  2 Fiume Mincio
-  3 Rocca di Garda
-  4 Monte Luppia - S. Vigilio
-  5 Laghetto del Frassino
-  6 Selva Pezzi
-  7 Gardesana Orientale

Estratto Tav. 5.8 del Piano d'Area Garda-Baldo "Sistema floro-faunistico degli ambiti di tutela"

e

L'art. 23 delle NTA del Piano d'Area (Ambiti interessati dall'istituzione di Parchi e riserve) recita quanto segue:

"Prescrizioni e vincoli

Negli ambiti individuati nel presente articolo, nelle more dell'istituzione di parchi e riserve naturali regionali, sono consentiti su conforme parere della Giunta Regionale, sentito il competente organo tecnico, interventi di ripristino

e riqualificazione ambientale anche ai fini della fruizione pubblica, fermo restando l'autorizzazione degli organi competenti per la tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D.l.g.s. n. 42 del 22 gennaio 2004.”

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale considera la totalità del territorio provinciale e definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale, oltre che fungere da strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione del territoriale comunale.

L'area del Frassino è individuata nei diversi elaborati cartografici ponendo in evidenza il pregio e la funzione ambientale e paesaggistica.



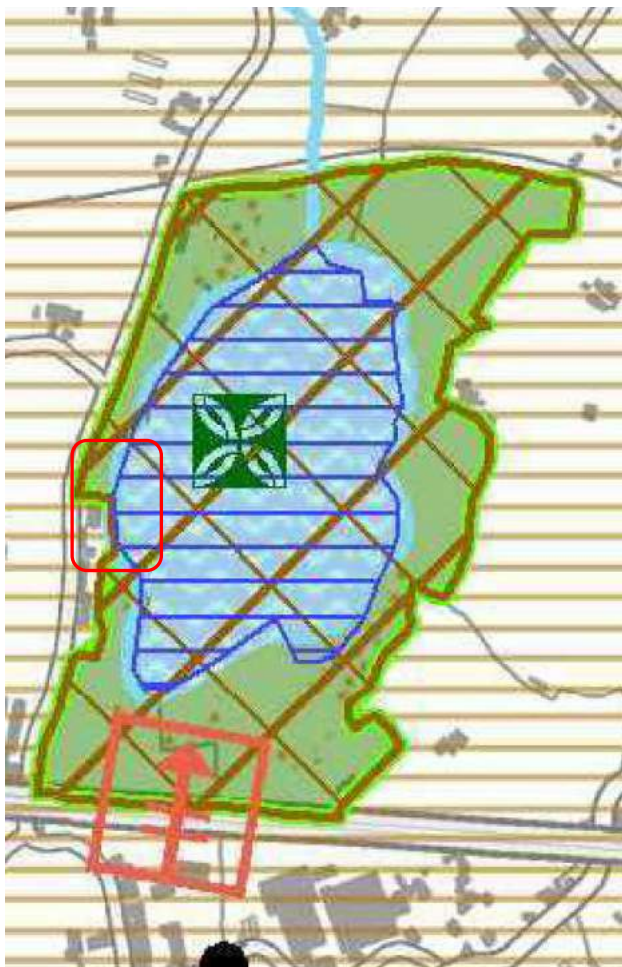
La Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, riconosce al sito i seguenti vincoli:

- **Area di notevole interesse pubblico** (D.Lgs. 42/04 art. 136 - ex L.1497/39) (N.T.A.: art.5- 6- 7);
- Territorio contermini ai laghi (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Fiume torrente e corso d'acqua vincolato** (N.T.A.: art.5-6-7);
- Vincolo sismico: classificazione: bassa (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Sito di Importanza Comunitaria (SIC)** (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Zona di Protezione Speciale (ZPS)**;
- Parco istituito (N.T.A.: art.5-6-7);
- Ambito per l'ist. di riserve archeologiche reg.(N.T.A.: art.5-6-7);
- **Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza degli enti locali.**



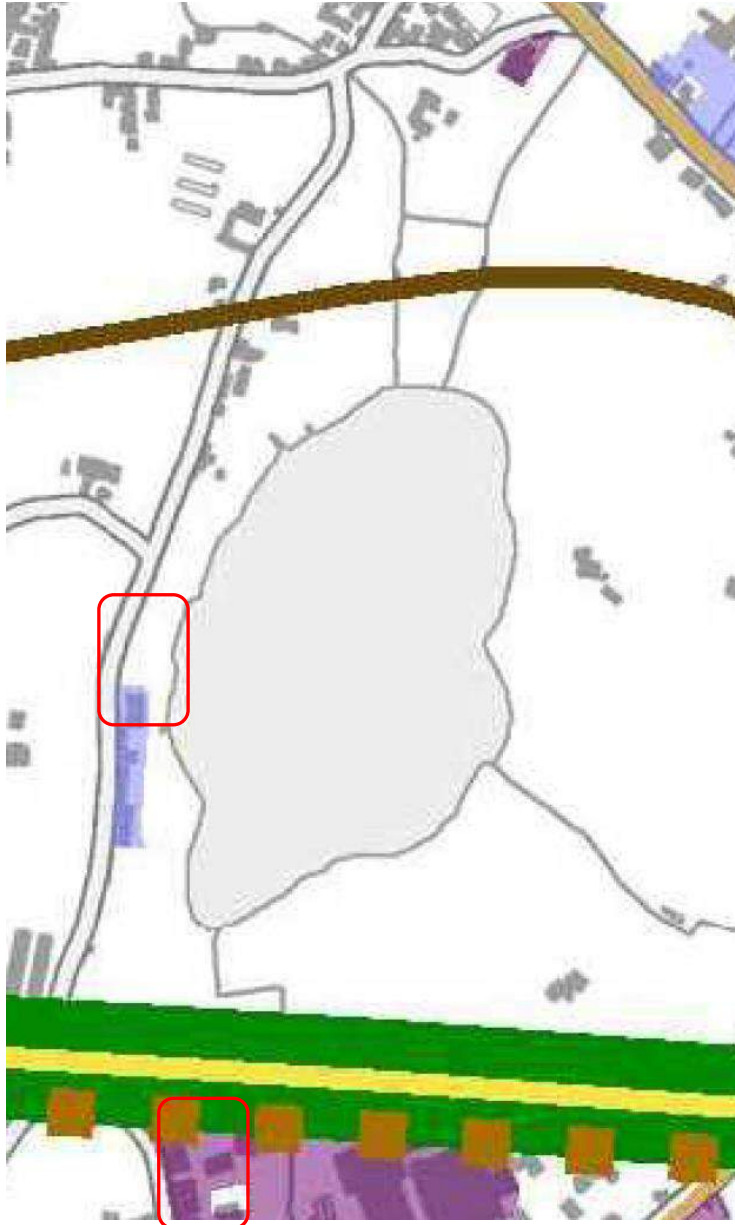
La Tav. 2 - Carta delle fragilità, individua le seguenti aree:

- **Area a periodico ristagno idrico** (N.T.A.: art.11-12-20);
- **Zona umida** (N.T.A.: art.21-22-36-40).



La Tav. 3 - Sistema ambientale, evidenzia i seguenti punti:

- Isola ad elevata naturalità** (N.T.A.: art.46-47-48-49);
- Area di connessione naturalistica** (N.T.A.: art.46-47-48-50);
- Sito di Importanza Comunitaria (SIC)** (N.T.A.: art.5-6-7);
- Zona di Protezione Speciale (ZPS)**;
- Biotopo regionale** (N.T.A.: art. 46-47-48-49);
- Zona umida** (N.T.A.: art.21-22-36-40);
- Specchio d'acqua** (N.T.A.: art.21-22- 36);
- Area relitta naturale** (N.T.A.: art.46-47- 48-51);
- Barriera infrastrutturale** (N.T.A.: art.48- 49-5).



La Tav. 4 - Sistema Insediativo - Infrastrutturale, mostra la presenza dell'area turistica sul lato ovest del sito, e l'area produttiva oltre la barriera autostradale, nonché il sistema della viabilità all'intorno, piuttosto pressante.

SISTEMA PRODUTTIVO

- Area produttiva esistente (N.T.A.: art.55- 56-60);
- Zona turistica esistente (N.T.A.: art.69-70).

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Rete autostradale (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Rete viaria principale (N.T.A.: art. 75-76-77-78);
- Rete viaria integrativa (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Rete viaria secondaria (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Viabilità di progetto (N.T.A.: art.75-76-77).

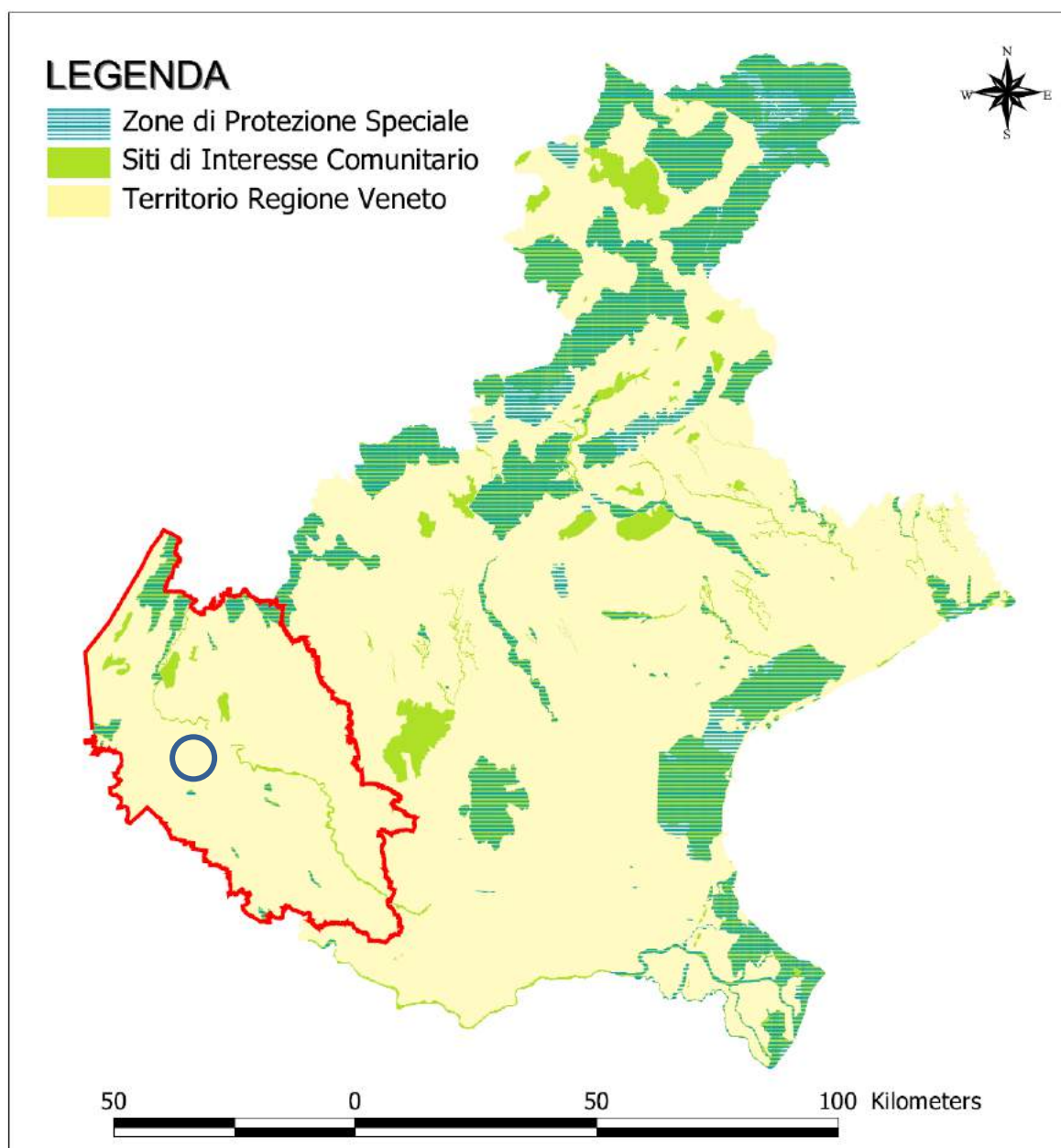


La Tav. 5 - Sistema del paesaggio, riconosce il Laghetto del Frassinò quale Zona umida (N.T.A.: art.21-22-36-40-94-95-96) e gli attribuisce la valenza di Iconema (N.T.A.: art. 94-95-96), riconosce la presenza considerevole di aree a Vigneto (N.T.A.: art.94-95-96) e individua gli elementi storici nell'immediate vicinanze, quali i Forti (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), segnalati anche in quanto Landmark (N.T.A.: art.94-95-96), e le Tracce di fortificazioni (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96). Individua, inoltre, nei pressi i seguenti elementi: il Santuario (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), il Sistema ferroviario storico (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), la Strada romana (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96) e la Strada lombardoveneta (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96).

RETE NATURA 2000

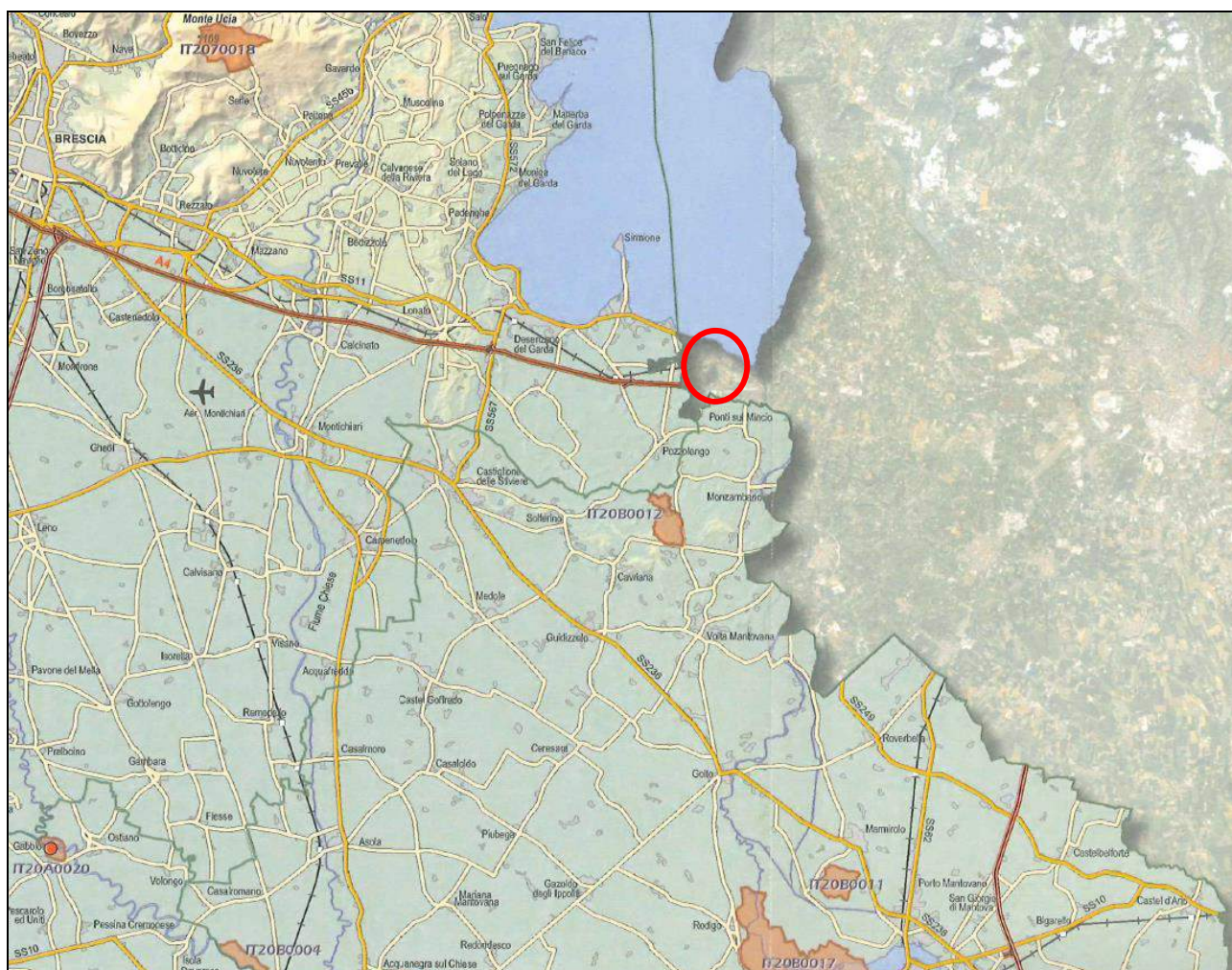
La Provincia di Verona annovera 19 Siti di Importanza Comunitaria. Dodici di questi sono classificati anche come ZPS (Zone di Protezione Speciale). Tra questi Siti i più importanti per estensione sono il "Monte Baldo Ovest" ed il "Monte Baldo Est". In totale le aree Natura 2000 ricoprono il 7% del territorio provinciale, per un'estensione di 22.915 ha.

Nella Figura seguente sono rappresentati i Siti Natura 2000 del Veneto, evidenziando, attraverso la delimitazione dei confini provinciali (linea rossa), quelli rientranti nel territorio amministrativo veronese. In blu è cerchiato il Sito del Laghetto del Frassino.



Aree Natura 2000 della Regione Veneto. In blu è cerchiato il Sito del laghetto del Frassino, mentre in rosso sono messi in evidenza i confini della provincia di Verona.

Per quanto riguarda invece le Aree Natura 2000 lombarde, l'unica che si trova a qualche chilometro dal Sito del "Laghetto del Frassino" è il SIC IT20B0012 "Complesso morenico di Castellaro Lagusello" (nel riquadro verde della figura seguente).



Distribuzione delle Aree Natura 2000 (SIC e ZPS) nelle aree attigue della Regione Lombardia. Nel cerchietto in rosso è segnalata l'area del Laghetto del Frassino.

Stato attuale dell'ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano

Dato che il Piano ambientale del Parco del Laghetto del Frassino ha fra gli obiettivi prioritari la tutela e la conservazione ambientale, è effettuata nel Piano l'analisi delle interazioni fra le risorse ed i fattori di rischio che su di esse agiscono attualmente nell'ambito del Parco. Da ciò emergono differenti valori di vulnerabilità che consentono di individuare le priorità degli interventi. Tali priorità concorrono alla caratterizzazione delle azioni di Piano.

La valutazione dell'insieme delle risorse precedentemente descritte nel quadro ambientale è effettuata attraverso la classificazione dei valori in n categorie (otto nel caso specifico) per ognuno degli assetti analizzati. Non necessariamente tutte le classi devono essere rappresentate in ogni carattere analizzato. L'inserimento nell'una o nell'altra classe di valore avviene secondo i criteri scelti da ciascuno specialista (nel caso in esame floristico-vegetazionale e faunistico), che liberamente applica i canoni della propria disciplina.

Il valore di ogni componente del sistema può essere poi integrato con quello delle altre presenti in ogni area elementare (patch) in cui è stato diviso il territorio. L'integrazione dei valori può avvenire attraverso un algoritmo di somma di tutti quelli attribuiti alle unità analizzate, o attraverso la loro media, o ancora con attribuzione all'area del valore più elevato tra tutti quelli lì calcolati. Questa ultima soluzione pare essere la migliore, perché evidenzia le "emergenze", cioè gli aspetti del territorio o dei suoi ecosistemi. Si compendiano pertanto sia gli aspetti naturalistici, sia quelli antropici come rappresentati dalla qualità del paesaggio umano e culturale. Nel caso in esame sono stati quindi determinati un valore floristico-vegetazionale, uno faunistico ed uno di sintesi dei due valori.

Da questi valori è stato possibile poi, attraverso anche l'analisi dei fattori di pressione e quindi della vulnerabilità dei sistemi, produrre un documento cartografico relativo alla zonizzazione strutturale del territorio; se questo viene infatti organizzato secondo i valori delle risorse naturali e ambientali dell'area, esso serve per individuare i siti dove si collocano le risorse di maggior pregio e dove più attento dovrà essere il controllo e più salda la tutela.

CONCLUSIONI

Il progetto prevede l'attivazione del il procedimento previsto dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 3 della LRV n° 55/2012, verificando in via preliminare la fattibilità tecnica della proposta che ha come obiettivo la trasformazione urbanistica, da agricola ad area di sosta a servizio della struttura Alberghiera "Le Ali del Frassino" e a zona a servizio della collettività, dell'area nelle disponibilità della scrivente in cui si prevede di attuare l'ampliamento, nelle forme e nei modi previsti dalla normativa, coerentemente con le prescrizioni ambientali e paesaggistiche dell'area.

Si chiede pertanto di attivare la procedura di Sportello Unico Attività Produttive, strumento previsto dalla legge per risolvere specifiche situazioni esistenti che richiedono di essere adeguate alle dinamiche di sviluppo economico e territoriale.

L'area di sosta verrà realizzata non prevedendo alcuna forma di pavimentazione che possa impermeabilizzare l'area, si raccorderà nella realizzazione alle normative vigenti, e verrà completato dalla realizzazione di un accesso alternativo all'esistente.

Nel caso di specie sussistono le condizioni normative che legittimano l'attivazione della procedura di Sportello Unico Comunale:

- Viene verificata l'insufficienza di aree idonee per il tipo di attività che si caratterizza come ampliamento della stessa.
- Viene verificata la rispondenza del requisito di far parte delle attività per le quali è possibile l'attivazione dello sportello unico ai sensi della LRV n° 55/2012: la Ditta proponente rientra infatti nei casi ammissibili dalla normativa e propone pertanto un intervento che si configura come Variante al PI in conformità a quanto ammesso dalla legge.
- Viene verificata la conformità del progetto alle vigenti norme in materia ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione alle possibili interferenze che dovessero riscontrarsi nei confronti di specie e habitat presenti nel Sito di Interesse Comunitario SIC/ZPS Laghetto del Frassino.
- Viene verificato l'interesse pubblico all'attuazione della proposta che prevede la riqualificazione dell'ambito d'intervento, il miglioramento del contesto anche paesaggistico, il reperimento di aree a uso pubblico e il mantenimento sul territorio di un'attività ricettiva che necessita di spazi esterni funzionali e per i quali verranno condotte tutte le analisi e le valutazioni ambientali e paesaggistiche.

La società Laghetto s.r.l. e l'Amministrazione Comunale di Peschiera hanno sottoscritto una convenzione che prevede la realizzazione di un percorso di fruizione naturalistica in fregio al Laghetto, sottoscritta il 24.11.2014 R.P.C. n.2692, l'intervento del percorso di fruizione naturalistico ha origine all'interno della proprietà "Laghetto S.r.l." in adiacenza alla futura area di sosta temporanea dei veicoli a servizio dei visitatori del futuro parco, come previsto dal Piano Ambientale per il Parco del Laghetto del Frassino.

La nuova progettazione dell'area non comporta azioni che possano impattare con l'ambiente circostante, integrandosi con il contesto e non prevedendo alcuna impermeabilizzazione.

Per quanto riguarda le possibili incidenze riferite al Sito Rete Natura 2000, gli studi effettuati evidenziano che il grado di significatività delle incidenze attribuito non è significativo in ragione soprattutto della distanza di queste aree di espansione dai Siti Rete Natura 2000 considerati e per il fatto che tali interventi non prevedono sviluppi dell'edificato all'interno di matrici agricole di rilievo paesaggistico, bensì in aree già consolidate.

L'attuazione delle azioni proposte dal progetto valutato non interferisce negativamente con gli obiettivi di conservazione del sito in esame e non determina un'azione di disturbo significativa (diretta e indiretta) nei confronti degli habitat e delle specie presenti nei Siti di Interesse Comunitario presenti in territorio comunale.

Gli interventi in fase di cantiere determinano perturbazioni acustiche che comunque non si ripercuotono in maniera permanente sull'assetto faunistico limitrofo anche in considerazione del fatto che si tratta di un'area già interessata dalla presenza antropica e quindi da un livello di alterazione acustica già in essere. La fase di cantiere ha inoltre una durata limitata.

L'attuazione delle azioni progetto non interferisce negativamente con gli obiettivi di conservazione del sito in esame e non determina un'azione di disturbo significativa (diretta e indiretta) nei confronti degli habitat e delle specie presenti.

L'area di sosta verrà utilizzata solamente in caso di effettiva necessità (saturazione del parcheggio interno al Resort) e per un numero limitato di autoveicoli (massimo 30 posti auto).

Verrà previsto di mantenere sempre chiusa l'area di sosta impedendo l'accesso di autoveicoli non autorizzati e prevedendone l'apertura solo in caso di necessità (sopraggiungere di comitive o gruppi per visita all'Oasi, saturazione del parcheggio interno alla struttura ricettiva).

Verrà esposto all'ingresso dell'area di sosta una tabellonistica esplicita recante le aree non percorribili liberamente all'interno dell'oasi se non con accompagnamento (Percorso con accompagnamento), ai sensi delle norme di tutela del Piano Ambientale adottato, valide in regime di salvaguardia.

L'accesso all'Oasi nelle zone "con accompagnamento" dovrà essere concesso solo se in presenza di guida naturalistica esperta, come previsto dal Piano Ambientale del Laghetto (adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 226 del 24.11.2014) e che quindi la visita all'Oasi senza accompagnamento debba limitarsi alle sole aree visitabili indicate nel suddetto Piano Ambientale.