

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di VERONA
- 6 OTT. 2016
PRGT. 13775



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
Variante n. 1**

DOCUMENTO PRELIMINARE

Ottobre 2016



IL SINDACO
(Stefano Nicotra)

1. Premessa

Il PAT del Comune di Torri del Benaco è stato approvato in Conferenza di Servizi il 6 ottobre 2016. Un piano disegnato a partire da una visione del comune tutta incentrata sul tema della "prima casa" intesa come la abitazione dei cittadini residenti, senza che fosse affrontato il tema strategico del territorio rappresentato dalla sua vocazione turistica, dal peso determinate di questo settore economico e dal conseguente ruolo delle residenze turistiche nel sistema insediativo. Questioni che determinano in misura incidente la vivibilità, la qualità dei servizi e la sostenibilità ambientale. Un indicatore della criticità che vive il territorio è rappresentato dalle molte aree a destinazione d'uso turistico individuate dal PRG che il PAT conferma come PUA senza considerare che sono ambiti così destinati da molto tempo e che in ragione della loro dimensione (troppo grandi o troppo piccoli) e della loro localizzazione, non hanno trovato nel tempo attuazione e rischiano di restare delle scelte "sulla carta" impossibilitate di trovare una fattibilità economica e sociale e spesso in contrasto anche con le ragioni di salvaguardia ambientale, mentre esiste una domanda precisa di utilizzo diverso sia con funzioni turistiche che abitative residenziali.

Con questa prima Variante al PAT l'Amministrazione intende prefigurare nuovi scenari che individuino strumenti in grado di favorire iniziative nel settore turistico aventi un ruolo strategico per la comunità, contenendo i meccanismi puramente speculativi o basati sul consumo di suolo, finalizzati a favorire iniziative che favoriscano gli investimenti innovativi e la crescita dell'offerta di lavoro qualificato.

Questo Documento Preliminare rappresenta la prima fase della Variante al PAT della quale si cercherà di restituire le ragioni e i contenuti. Per far ciò il documento si articola seguendo i seguenti contenuti:

- la descrizione degli obiettivi e i contenuti della Variante al PAT
- la descrizione delle procedure di redazione e approvazione della Variante ed in particolare delle fasi di partecipazione alla sua costruzione.

Il Documento Preliminare è accompagnato dalla Relazione Ambientale Preliminare in cui si cercherà di dar conto degli effetti ambientali delle modifiche introdotte e delle compensazioni previste per ridurli.

Nicola Jelenc

2. Gli obiettivi della Variante al PAT

Gli Obiettivi generali che la Variante al PAT si pone come base per la sua elaborazione confermano gli obiettivi generali del PAT che fanno riferimento a loro volta agli obiettivi di governo del territorio definiti dalla legge regionale 11/2004, e precisamente:

- fondare il Piano su una conoscenza approfondita della realtà del territorio, in tutte le sue componenti e nelle loro reciproche interrelazioni;
- realizzare un Piano condiviso, facendo partecipare la cittadinanza e le forze sociali alla individuazione e alla discussione degli obiettivi generali e specifici, in particolare nella fase della messa a punto delle scelte strategiche;
- costruire il Piano a partire dagli aspetti ambientali, correlando e verificando le scelte infrastrutturali, insediative, produttive, sotto il profilo dello sviluppo sostenibile. L'attivazione della procedura della VAS va in questa direzione;
- contenere il consumo di territorio prevedendo l'insediamento di nuove aree per la residenza, per la produzione e il commercio, nei limiti di un corretto dimensionamento, basato su previsioni realistiche e conseguenti agli obiettivi del Piano e alle necessarie azioni di tutela;
- rispondere alla diffusa domanda di qualità, verificando e ottimizzando la quantità e la distribuzione dei servizi e delle aree verdi.

Nell'elaborare le scelte urbanistiche della Variante particolare attenzione viene posta però nei confronti del settore alberghiero ed extralberghiero, asse portante della risorsa turismo, ritenendo fondamentale che tutti gli sforzi siano maggiormente rivolti verso questo settore trainante per l'economia locale.


Qualificando le attività turistiche, si ha la garanzia che per i residenti di Torri del Benaco possano usufruire sul proprio territorio di strutture e servizi di qualità e di opportunità economiche che vengono redistribuite nei confronti della popolazione presente stabilmente sul territorio.

Il comune di Torri del Benaco, con la redazione della Variante al PAT individua i seguenti obiettivi di sostenibilità:

- tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e difesa del suolo;
- recupero dei borghi storici;
- riqualificazione del tessuto insediativo;
- sviluppo del settore turistico in termini di qualità, anche a livello paesaggistico-naturalistico, prestando maggiore attenzione al settore alberghiero favorendo il modello di albergo diffuso;
- agevolare la riconversione delle cosiddette, seconde case che nel passato hanno contraddistinto il nostro territorio, con la loro riconversione anche in abitazioni in affitto temporaneo;
- riordino e sviluppo dei servizi;
- riordino ed utilizzo delle spiagge del litorale con attrezzature per la fruibilità;
- miglioramento del sistema infrastrutturale.

Le azioni per perseguire gli obiettivi vengono così definite:

- recupero e sviluppo sostenibile della fascia costiera litorale, per un nuovo e consapevole uso della risorsa "lago" senza compromissione dei caratteri morfologici tradizionali;
- valorizzazione dei piccoli centri storici, con la riqualificazione degli edifici degradati non solo come tessuto urbano ma anche come opportunità di messa in rete dell'offerta turistica sull'intero territorio Comunale in una ottica di sostenibilità;
- incentivazione per interventi con capitale privato e di paternariato pubblico/privato rispetto per interventi di ristrutturazione, e di adeguamento di servizi;
- uso corretto e valorizzazione del territorio collinare;
- collaborazione e coordinamento con altri enti territoriali per progetti in scala sovracomunale;



- restauro del paesaggio là dove gli abbandoni, l'incuria e le manomissioni del passato più o meno recente abbiano determinato situazioni di degrado per l'intera area;
- collegare i piccoli borghi di Coi, Loncrino, Crero con una passeggiata da realizzarsi con l'utilizzo di arredi e materiali naturali tali da renderla tanto suggestiva quanto integrata nell'ambiente;
- tutelare gli antichi percorsi ciottolati, recuperandoli e sistemandoli con i materiali originari tradizionali.

Il territorio di Torri del Benaco presenta una significativa dinamica nel settore turistico, in cui si concentrano il maggior numero di unità locali e di addetti rispetto al resto delle attività economiche. La Variante al PAT dovrà fissare gli indirizzi per migliorare l'organizzazione delle strutture ricettive, in modo da garantire uno sviluppo dell'attività turistica consono e rispettoso delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, che, tra l'altro, sono elementi portanti ed incentivanti della realtà turistica.

Il turismo a Torri del Benaco sinora si è basato principalmente su seconde case, e di strutture ricettive alberghiere classificate al massimo con tre stelle.

Visto l'incremento delle strutture extra-alberghiere è auspicabile incentivare gli interventi di riqualificazione o di ammodernamento, al fine di garantire all'ospite un soggiorno di qualità.

Le caratteristiche territoriali ed ambientali del territorio ben si prestano ad ospitare strutture ricettive alberghiere che puntino alla qualità e ad un corretto rapporto con l'ambiente naturale quale l'albergo diffuso.

E'opportuno che il sistema economico turistico si orienti verso una logica in grado di favorire la componente alberghiera, a tal fine si valuteranno interventi finalizzati a richieste di accordi pubblico/privato, privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti migliorando la dotazione dei servizi per l'utenza.

Per quanto riguarda specificatamente **il turismo** le azioni faranno riferimento a:

- riqualificazione dell'offerta turistica mediante l'individuazione di parametri per la definizione della massima ricettività dei luoghi (fascia costiera, entroterra/zona collinare) e della suddivisione rispetto alle diverse modalità di ricettività in alberghiera, residenziale/turistica extralberghiera, campeggi ecc.) per possibili integrazioni territoriali;
- adeguamento dell'offerta turistica esistente agli standard europei indirizzando l'interesse al benessere dell'ospite;
- definizione dei limiti e parametri per l'ammissibilità di nuovi interventi ed espansioni nel rispetto di un sano equilibrio tra suolo trasformato e suolo libero, senza compromettere il patrimonio ambientale, ma semmai con l'obiettivo della sua valorizzazione;
- riqualificazione delle aree commerciali con l'obiettivo di rendere consoni all'ambiente circostante strutture e spazi esterni;
- incentivare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, valorizzandone, ove presente, il pregio storico architettonico, permettendone l'utilizzo complementare come ricettivo turistico.

Per quanto riguarda specificatamente **le infrastrutture** le azioni faranno riferimento a:

- riorganizzazione delle infrastrutture a seconda del tipo di traffico pesante o leggero, valorizzando anche il traffico attraverso la via d'acqua;
- utilizzo del sistema ciclopedonale in rapporto ai centri limitrofi, con percorsi che tengano conto dell'intero bacino del lago di Garda anche come risorsa sportiva.

Per quanto riguarda specificatamente **le relazioni tra lago ed entroterra** le azioni faranno riferimento a:

- favorire e potenziare le relazioni tra il lago e l'entroterra costituito dalla catena del Monte Baldo, dalla Val d'Adige, dalla Lessinia occidentale e dalla Valle del Mincio;
- individuare e potenziare le infrastrutture turistiche necessarie al fine di rendere interessante il

territorio circostante per la fruizione ludico-ricreativa (piste ciclabili turistiche, porti fluviali turistici, percorsi ippici attrezzati, canoistici e pedonali, attrezzature per la fruizione delle spiagge ecc.).

Uscita 8/10

3. Le modifiche normative e strutturali al PAT

In considerazione degli obiettivi e delle azioni prefigurate si prevedono delle modifiche normative e del disegno di piano indirizzati alla qualità urbana ed ambientale, alla tutela della residenza stabile e alla valorizzazione della risorsa economica del turismo, introducendo una maggiore articolazione delle destinazioni d'uso possibili.

In particolare di ipotizza:

1. la modifica del **perimetro dell'ATO 6**: corrisponde al lago in modo che questa comprenda anche il waterfront e quindi gli interventi di valorizzazione turistica ed ambientale;
2. l'individuazione di un **Piano di Riqualificazione urbanistica e funzionale del Waterfront** che prefiguri un progetto che affronti il tema della riconfigurazione sia funzionale che morfologica della fascia urbana promuovendo una innovata fruibilità del fronte in connessione anche con l'ambiente collinare; che consideri quindi, le aree di sosta dei mezzi e delle persone e il sistema infrastrutturale, anche in questo caso in relazione alle diverse modalità di spostamento, a piedi, in bici, in auto o dall'acqua;
3. Per le aree di urbanizzazione programmata con destinazione turistica alberghiera con il PAT non può prevedere la modifica in altre destinazioni se non con particolari limiti. Tale indicazione deve essere cambiata definendo che il PI può prevedere la modifica della destinazione d'uso in altre destinazioni a fronte di un'analisi dello stato attuale e del fabbisogno delle aree turistico ricettive;
4. ferme restando le scelte sul tessuto consolidato e sul territorio aperto, derivanti da una lettura attenta della morfologia e degli usi ed in ragione degli strumenti urbanistici sia comunali che sovra comunali, si ritiene necessario prevedere che in sede di PI si possano ipotizzare interventi di **riqualificazione dei margini** dell'urbanizzazione consolidata prevedendone anche un loro eventuale dimensionamento.

In sede di Variante di andranno a valutare, anche in relazione alle risultanze che emergeranno dalle consultazioni degli Enti e dalla partecipazione di Associazioni e cittadini, specifiche richieste e a valutare quindi in dimensionamento conseguente alla SAU trasformabile e alla dotazione volumetrica, a tal fine si procederà ad una valutazione dei fabbisogni che consideri anche le dinamiche più recenti.



4. Le procedure

L'ultima parte di questo Documento Preliminare descrive il percorso che la Variante dovrà svolgere per la sua approvazione e attuazione.

La procedura di approvazione di Variante al PAT è la stessa prevista dalla legge regionale 11/2004 per il PAT all'articolo 14.

Una procedura che prevede la redazione dello strumento urbanistico con un percorso che può essere così sintetizzato:

- predisposizione/pubblicazione di questo Documento Preliminare;
- redazione della Variante vera e propria anche con la partecipazione attiva dei cittadini;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- pubblicazione per 60 gg e raccolta delle osservazioni dei cittadini;
- invio della variante e delle osservazioni alla Provincia per il parere del Comitato tecnico;
- approvazione della variante da parte della Conferenza di servizi sentiti gli enti interessati.

La Variante risulta anche soggetta ad una iniziale Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS da produrre in conformità alla DGR 791/2009 - Allegato F. Tale verifica iniziale dovrà essere svolta rispetto alle previsioni di questo Documento Preliminare i cui contenuti saranno verificati rispetto alla necessità di una vera e propria procedura di VAS a cui sottoporre la Variante.

A tal fine dovrà essere prodotto un Rapporto Ambientale Preliminare che contenga:

- i contenuti principali della Variante;
- le informazioni e dati necessari all'accertamento della probabilità degli effetti significativi sull'ambiente;
- l'elenco delle autorità competenti in materia ambientale.

Il Rapporto Ambientale Preliminare dovrà essere esaminato dalla Commissione regionale VAS che, dopo aver approvato o modificato l'elenco delle autorità competenti in materia ambientale lo trasmette alle stesse al fine di ottenerne il parere. Entro 90 giorni dal ricevimento del Rapporto Ambientale Preliminare la Commissione regionale VAS emette il provvedimento per l'assoggettabilità o per l'esclusione della Variante alla valutazione VAS.

Con l'avvio del procedimento di redazione della Variante, si intende anche iniziare un percorso partecipativo per la sua costruzione.

A tal fine si prevedono specifici incontri di presentazione del Documento Preliminare alle associazioni di categoria, culturali, sociali e ambientali. Parallelamente si procederà alla consultazione pubblica attraverso eventi di presentazione del Documento Preliminare e di raccolta delle proposte e dei suggerimenti per le fasi successive.

La proposta di Variante sarà poi presentata agli stessi soggetti coinvolti nella prima fase per la verifica di quanto in essa contenuto.

Una volta adottata, la Variante, sarà oggetto di pubblicazione e aperta alle osservazioni che saranno poi controdedotte in sede di Conferenza approvativa.

Anche il Rapporto Ambientale Preliminare sarà oggetto dello stesso percorso di partecipazione e, a sua volta, dovrà essere valutato anche dagli enti con competenza dei temi ambientali. Tale valutazione sarà predisposta, come previsto dagli indirizzi regionali, dalla stessa Commissione regionale VAS.



