



**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
Provincia di Verona

**P.A.T.**

Elaborato

**d01**

**01**

# Relazione di Progetto

Adeguito ai contenuti del verbale della Conferenza  
di Servizi del 06 ottobre 2016



## REGIONE DEL VENETO

Direzione Urbanistica

## PROVINCIA DI VERONA

Settore programmazione e pianificazione  
territoriale

## COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Sindaco Stefano Nicotra

## UFFICIO DI PIANO

Geom. Valentino Peroni  
Dott.For. Cristiano Pastorello  
Geom. Giuseppe Tronconi

## ATP

Archistudio  
Architer S.r.l.  
Sistema S.n.c.

## INDAGINI SPECIALISTICHE

*Indagine geologica*  
Hgeo  
*Indagine agronomica, VAS e VInca*  
Studio Benincà  
*Quadro conoscitivo*  
Map Desk



Architer srl  
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

## Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione



Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



archistudio  
Contrada Varmerlara, 23 - 36100 Vicenza

DATA Novembre 2016



## INDICE

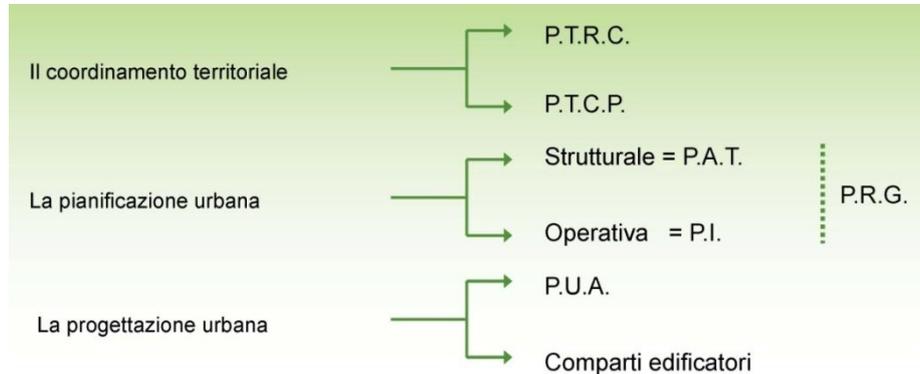
PREMESSA .....	5
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO .....	6
1.1 L'Inquadramento territoriale .....	6
1.2 Struttura e dinamica demografica .....	8
1.3 Struttura e dinamica economica .....	9
1.4 Struttura del sistema agricolo .....	12
2. L'ASSETTO DEL TERRITORIO .....	13
2.1. Il sistema insediativo .....	13
2.2 Consistenza e modi d'uso del patrimonio abitativo .....	13
2.3 Il sistema infrastrutturale .....	13
2.4 L'assetto geologico e idrogeologico .....	15
2.5 Il sistema agroambientale .....	17
3. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA .....	19
3.1 Lo stato della pianificazione territoriale .....	19
3.2 L'attuazione della pianificazione comunale .....	22
4. LA FORMA DEL PAT .....	23
4.1 Il Quadro conoscitivo .....	23
4.2 Il Documento Preliminare .....	24
4.3 Il Rapporto Ambientale .....	26
5. PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE .....	26
5.1 La partecipazione con la popolazione e la concertazione con gli enti .....	27
5.2 La partecipazione esplicita .....	28
6. I TEMI DEL PAT .....	29
6.1 I vincoli e la pianificazione di livello superiore .....	30
6.2 I valori individuati dal PAT .....	35
6.3 Le fragilità territoriali .....	39
6.4 Trasformabilità .....	47
6.4.1 La definizione degli ATO .....	47
6.4.2 Le azioni del PAT .....	50
6.4.3 La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) .....	57
7. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	57
7.1 La perequazione urbanistica, i crediti edilizi e le compensazioni .....	57
7.2 Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004 .....	58



## PREMESSA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.

### Quadro pianificatorio derivante dalla L.R. 11/2004



Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti. Gli articoli 12 e 13 della legge, individuano il contenuto del piano regolatore comunale e del piano di assetto territoriale, mentre, l'art. 17, definisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

### Natura strutturale, strategica e programmatica del Piano

La dimensione strutturale del Piano si evidenzia anche nel suo presentarsi come piano di indirizzi, nel recuperare l'identità del masterplan caratteristica dell'urbanistica moderna europea, e nel cancellare, con la rigidità del piano generale, anche la necessità di fare ricorso a continue varianti per adeguarsi alle fisiologiche trasformazioni della realtà.

Il Piano deve costituire il quadro di riferimento nel medio-lungo periodo rispetto a:

- gli aspetti strutturanti il territorio, cioè le invarianti riconducibili ai vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità che non decadono, perché inerenti le qualità intrinseche del territorio e gli interessi collettivi, la vulnerabilità delle risorse ambientali, la sicurezza, la salubrità ed i beni culturali;
- il quadro di assetto generale delle politiche e delle azioni di medio lungo termine, di competenza della pianificazione, conformanti il territorio e relative, da un lato, al territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale, dall'altro alle parti del territorio sottoposte a disciplina di tutela o di consolidamento, da qualificare o trasformare per nuovi insediamenti.

Le caratteristiche fondamentali del Piano sono le seguenti:

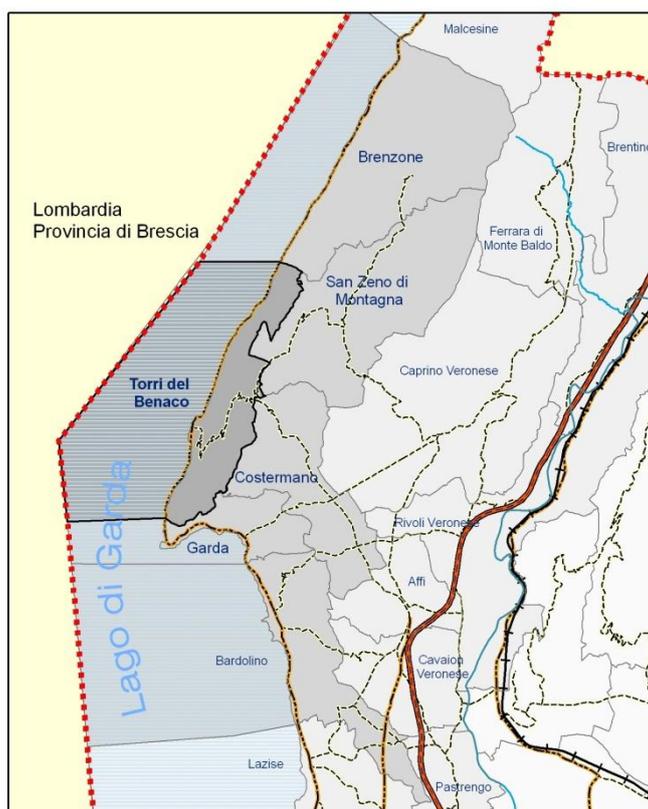
- riguarda tutto il territorio comunale;
- delinea le scelte strategiche di sviluppo e tutela, nonché le scelte strutturali di assetto del territorio;
- ha validità a tempo indeterminato. (anche se sempre modificabile dall'Amministrazione);
- non ha contenuti vincolistici (ad eccezione dei vincoli ambientali derivanti da leggi e da piani sovraordinati);
- non è prescrittivo e conformativo dei diritti proprietari. Le destinazioni private e pubbliche del modello precedente (PRG) non sono cancellate ma sospese in attesa del Piano degli Interventi che volendo, torni a renderle esecutive.
- riguarda quindi le sole indicazioni programmatiche, cioè di indirizzo e non di prescrizione, relative al futuro assetto urbano e territoriale.

Per componente strategica si intende quella parte del piano, a prevalente contenuto e natura politico programmatica, che individua il valore delle risorse presenti nel territorio ed indica lo scenario di tutela e di sviluppo urbano e territoriale che si intende perseguire con il piano e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie per conseguirlo. Tra queste la definizione del ruolo e del rango del Comune nel sistema insediativo regionale, del livello e tipo di sviluppo socio economico, della qualità urbana ed ambientale; il livello delle dotazioni territoriali, le soglie di sostenibilità locali.

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO

### 1.1 L'Inquadramento territoriale

Il Comune di Torri del Benaco si estende su un territorio di 51,4 Km<sup>2</sup> lungo la sponda orientale del Lago di Garda e dista circa 40 Km dal capoluogo Verona. Il territorio comunale confina a Nord con il Comune di Brenzone, ad Est con i Comuni di San Zeno di Montagna e Costermano, a Sud con Garda e a Ovest con il Lago di Garda. Gli insediamenti di Torri del Benaco si sviluppano in prevalenza lungo il bordo del Lago, mentre la parte interna, caratterizzata dalla presenza di rilievi collinari, è occupata da un ambito densamente abitato in corrispondenza della località di Albisano e da una quantità rilevante di edificazioni sparse.



-  Confine regionale
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Strada Statale
-  Strada Provinciale

Fonte: elaborazione Sistema su dati Centro Interregionale per la cartografia e le informazioni territoriali

Le zone interne collinari non urbanizzate sono interessate dalla presenza di aree boscate e agricole.

Torri del Benaco appartiene all'area geografica del Bacino Idrografico del Fiume Po (Bacino di rilievo nazionale).

Il Comune di Torri del Benaco ha una densità territoriale di 55 ab./Km<sup>2</sup>, più bassa rispetto alla densità media dei Comuni confinanti (87,6 ab./Km<sup>2</sup>) e all'intera provincia di Verona (288,3 ab./Km<sup>2</sup>).

Nell'ultimo decennio 2001-2011 i residenti di Torri del Benaco passano da 2.626 a 2.826 (7,1%), un trend positivo che caratterizza anche i Comuni vicini e la Provincia.

Nel periodo 2001-2011 le famiglie residenti aumentano del 27,8%, percentuale maggiore rispetto alla variazione media degli altri ambiti comunali considerati (26,9%), e più alta del valore provinciale (20,6%).

Nel Comune di Torri del Benaco, il numero delle abitazioni totali, secondo i dati dell'ultimo censimento, registra un aumento pari al 18,2%, incremento maggiore sia ai Comuni dell'area presa in esame sia alla provincia di Verona.

Gli indicatori che riguardano la situazione economica evidenziano una situazione piuttosto dinamica per Torri del Benaco e i Comuni dell'area, eccetto per il Comune di San Zeno. Se si analizzano i dati forniti dall'Ultimo Censimento Istat 2011, risulta che in tutti i Comuni presi in esame, l'indice di imprenditorialità (unità locali su 100 abitanti) è maggiore che nella provincia di Verona, mentre il numero di addetti ogni 100 abitanti risulta minore, ciò è dovuto alla dimensione delle aziende dei Comuni dell'area, in media più piccola di quella provinciale.

**Tabella 1.1 - Confronto delle dinamiche socioeconomiche e abitative tra Torri del Benaco, i Comuni confinanti e la provincia di Verona**

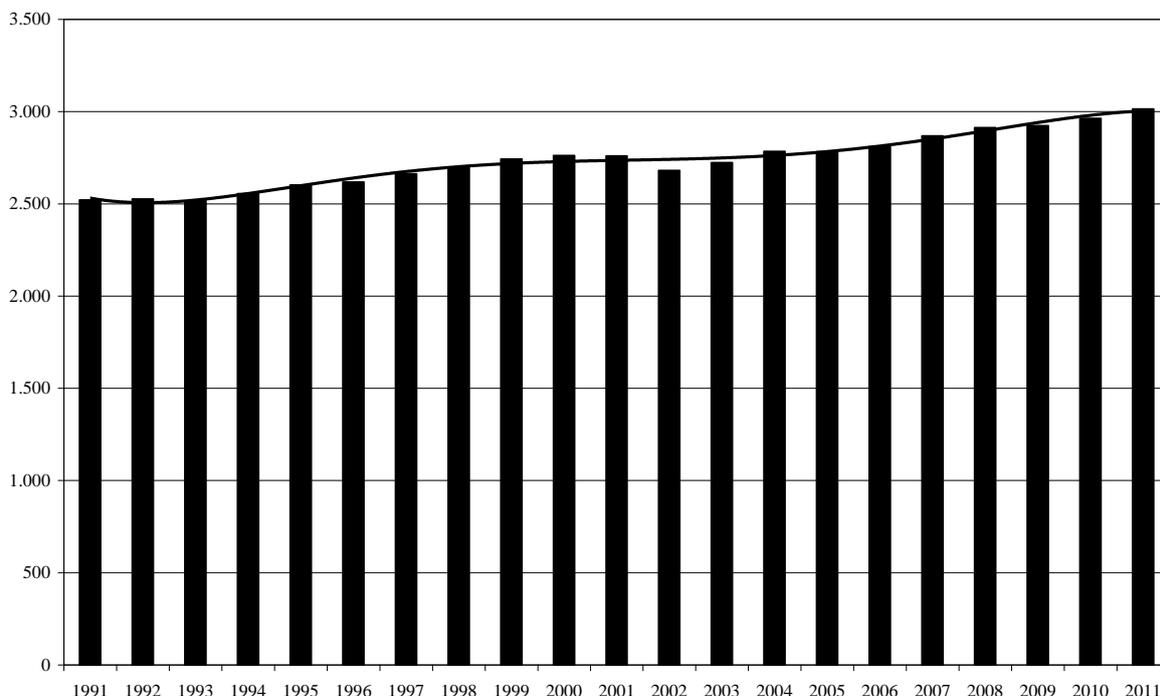
	Torri del Benaco	Brenzone	Costermano	Garda	San Zeno di Montagna	Totale Comuni	Provincia di Verona
Sup. Territoriale kmq.	<b>51,4</b>	50,1	16,9	16,1	28,3	162,8	3120,8
Densità 2011 (ab/kmq.)	<b>55,0</b>	49,8	213,1	247,1	48,,3	87,6	288,3
Pop.residente 1991	<b>2.474</b>	2.284	2.385	3.442	1.108	11.693	788.343
Pop.residente 2001	<b>2.626</b>	2.358	2.986	3.594	1.243	12.807	826.582
Pop.residente 2011	<b>2.826</b>	2.493	3.602	3.978	1.367	14.266	899.817
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>6,1</b>	3,2	25,2	4,4	12,2	9,5	4,9
<i>variazione % 2001-2011</i>	<b>7,6</b>	5,7	20,6	10,7	10,0	11,4	8,9
Famiglie 1991	<b>959</b>	849	832	1.319	393	4.352	275.696
Famiglie 2001	<b>1.153</b>	936	1.138	3.594	497	7.318	319.382
Famiglie 2011	<b>1.473</b>	1.129	1.565	1.879	636	6.682	385.320
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>20,2</b>	10,2	36,8	172,5	26,5	68,2	15,8
<i>variazione % 2001-2011</i>	<b>27,8</b>	20,6	37,5	22,0	28,0	26,9	20,6
Dimensione media 1991	<b>2,6</b>	2,7	2,9	2,6	2,8	2,7	2,9
Dimensione media 2001	<b>2,3</b>	2,5	2,6	2,8	2,5	1,8	2,6
Dimensione media 2011	<b>1,9</b>	2,2	2,3	2,1	2,1	2,1	2,3
Abitazioni 1991	<b>3.137</b>	2.102	1.711	2.934	1.714	11.598	273.446
Abitazioni 2001	<b>3.569</b>	2.699	2.524	3.622	1.853	14.267	369.086
Abitazioni 2011	<b>4.220</b>	2.526	2.791	3.684	2.036	15.257	419.358
<i>variazione % 1991-2011</i>	<b>13,8</b>	28,4	47,5	23,4	8,1	23,0	35,0
<i>variazione % 2001-2011</i>	<b>18,2</b>	-6,4	10,6	1,7	9,9	6,9	13,6
Unità locali 1991	<b>331</b>	269	254	534	132	1.520	62.059
Unità locali 2001	<b>363</b>	294	312	591	122	1.682	79.816
Unità locali 2011	<b>377</b>	298	390	561	134	1.760	81.987
<i>variazione % 2001-1991</i>	<b>9,7</b>	9,3	22,8	10,7	-7,6	10,7	28,6
<i>variazione % 2001-2011</i>	<b>3,9</b>	1,4	25,0	-5,1	9,8	4,6	2,7
Addetti 1991	<b>635</b>	643	979	1.647	284	4.188	297.350
Addetti 2001	<b>700</b>	672	1.062	1.700	233	4.367	343.717
Addetti 2011	<b>661</b>	570	1.002	1.473	264	3.970	307.882
<i>variazione % 2001-91</i>	<b>10,2</b>	4,5	8,5	3,2	-18,0	4,3	15,6
<i>variazione % 2001-11</i>	<b>-5,6</b>	-15,2	-5,6	-13,4	-13,3	-9,1	-10,4
Dimensione media UL 2011	<b>1,8</b>	1,9	2,6	2,6	2,0	2,3	3,9
U.L per 100 abitanti 2011	<b>13,3</b>	12,0	10,8	14,1	9,8	12,3	9,1
Addetti per 100 abitanti 2011	<b>23,4</b>	22,9	27,8	37,0	19,3	27,8	34,2

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

## 1.2 Struttura e dinamica demografica

La popolazione residente al 1 gennaio 2013 è pari a 2.954 abitanti, 328 in più rispetto al 2001. Seguendo l'andamento demografico nel periodo 1991-2011, si registra un primo periodo di incremento e una successiva stabilizzazione fino al 2003, a cui segue un nuovo aumento negli anni più recenti. L'analisi della distribuzione della popolazione per classi d'età, secondo i dati anagrafici riferiti al periodo 2001-2011, evidenzia una progressiva riduzione delle classi più giovani, in particolare quelle comprese nelle fasce 5-14 e 25-35 e un progressivo aumento delle fasce 50-54 e 60-64.

**Figura 1.1 – Andamento della popolazione residente (1991-2011)**



Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe

L'andamento della dinamica demografica 1991-2011, risulta in larga parte conseguente alla dinamica dei saldi sociali quasi sempre positivi e più elevati dei saldi naturali. Nel 2011 il saldo totale è positivo ed è pari a 51 nuovi abitanti e deriva esclusivamente dal saldo sociale corrispondente ai nuovi residenti iscritti all'Anagrafe in quanto il saldo naturale è pari a 0.

### **Evoluzione e caratteristiche delle famiglie**

I dati relativi al periodo che va dal 1991 al 2012 evidenziano una crescita costante e sostenuta del numero di famiglie molto superiore a quella della popolazione residente. Al 2012 sono presenti nel territorio comunale 1.467 famiglie, il 53% in più rispetto al 1991 che erano 959. Il numero medio di componenti ha subito nel tempo un costante calo, passando dai 2,6 nel 1991 ai 2,1 nel 2012. La diminuzione del numero dei componenti è dovuto in parte all'aumento delle coppie senza figli e in parte all'incremento dei nuclei familiari formati da un solo genitore e un figlio, inoltre l'accresciuto indice di vecchiaia ha aumentato anche i nuclei uni personali costituiti da anziani rimasti soli.

### **Indicatori demografici di sintesi**

Al fine di restituire una rappresentazione sintetica della struttura della popolazione sono stati presi in esame alcuni indicatori demografici: indice di vecchiaia, indice di dipendenza, indice di ricambio.

L'indice di vecchiaia della popolazione si mantiene costantemente in crescita passando dal 1992 al 2012 da 139,4 a 194,5.

L'indice di dipendenza strutturale evidenzia che 100 persone attive devono farsi carico mediamente di 57 persone non attive. L'indice risulta in crescita negli anni di indagine.

L'indice di ricambio evidenzia che a 100 potenziali ingressi nell'attività lavorativa corrispondono mediamente 102 uscite. Nel 1992 tale rapporto era di 100 a 55,6.

**Tabella 1.2 – Indicatori demografici**

	1992	1997	2002	2007	2011
<b>Vecchiaia 1)</b>	139,4	146,5	150,1	193,2	194,5
<b>Dipendenza 2)</b>	49,6	50,3	54,3	54,3	56,8
<i>giovanile</i>	24,6	23,2	24,6	21,9	22,7
<i>senile</i>	24,9	27,1	29,7	32,3	34,1
<b>Ricambio 3)</b>	55,6	66,7	110,4	105,2	102,0

1) quanti anziani vivono ogni 100 giovani  $P(65+)/P(0-13)$

2) carico della popolazione non attiva su quella attiva  $[P(0-18)+P(65+)]/P(19-64)$

3) posti resi disponibili da coloro che lasciano l'attività lavorativa per il raggiungimento dell'età pensionabile  $P(60-64)/P(19-23)$

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### La popolazione straniera

Gli stranieri residenti nel 2011 erano 428, con un'incidenza sulla popolazione residente pari a circa il 16%. La presenza di stranieri nel territorio comunale è cresciuta continuamente, nell'ultimo decennio il loro numero è più che raddoppiato. Sul totale degli stranieri, il 19,8% proviene dalla Germania e in misura minore da Albania (17,2%) e Sri Lanka (13,9%).

### 1.3 Struttura e dinamica economica

#### Consistenza delle unità locali e degli addetti

L'economia di Torri del Benaco si fonda in buona parte sul turismo e, quindi, il principale settore economico, per numero di unità locali e addetti comprende le attività alberghiere e la ristorazione. Il peso dell'attività turistica coinvolge direttamente anche il settore commerciale che insieme alla sezione economica "alberghi e ristoranti", copre circa la metà delle unità locali e degli addetti totali. L'altro settore forte dell'economia di Torri del Benaco è quello delle costruzioni. Nel 2011 in base ai dati dell'ultimo censimento su un totale di 377 unità locali registrate dal censimento, il 66,6% risultano distribuite in tre settori: alberghi e ristoranti (26,8%), costruzioni (22,3%) e attività commerciali (17,5%). Nel periodo considerato, il settore "alberghi e ristoranti" è l'unico tra i tre principali settori economici che cresce e mantiene quasi inalterato il proprio peso sul totale delle unità locali presenti nel Comune. Inoltre il settore "alberghi e ristoranti" assorbe il 36,2% della forza lavoro, che corrisponde a 239 addetti su un totale di 661. In generale, lo stato dell'economia, letto sotto il profilo della consistenza e della dinamica delle unità locali è sostanzialmente positivo; nel periodo 1991-2011, cresce il numero di unità locali, con un incremento percentuale del 13,9%. Nel medesimo periodo il numero di addetti dopo il primo decennio di incremento, nel secondo decennio subisce un leggero decremento passando da 700 nel 2001 a 661 nel 2011.

**Tabella 1.3 - Unità locali, addetti e dimensione media per settore di attività economica (1991- 2001-2011)**

Sezione economica	Unità locali						Addetti					
	1991		2001		2011		1991		2001		2011	
	va	%	va	%	va	%	va	%	va	%	va	%
A Agricoltura, caccia e silvicoltura	2	0,6	5	1,4	2	0,5	2	0,3	5	0,7	2	0,3
B Pesca, piscicoltura e servizi	0	0,0	0	0,0	2	0,5	0	0,0	0	0,0	2	0,3
C Estrazione di minerali	1	0,3	1	0,3	3	0,8	1	0,2	1	0,1	3	0,5
D Attività manifatturiere	14	4,2	13	3,6	14	3,7	25	3,9	22	3,1	26	3,9
E Prod.e distrib.energia	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
F Costruzioni	83	25,1	79	21,8	84	22,3	130	20,5	129	18,4	139	21,0
G Comm.ingr.e dettaglio	79	23,9	72	19,8	66	17,5	127	20,0	104	14,9	90	13,6
H Alberghi e ristoranti	88	26,6	95	26,2	101	26,8	212	33,4	269	38,4	239	36,2
I Trasporti e comunicazioni	8	2,4	7	1,9	4	1,1	18	2,8	14	2,0	7	1,1
J Intermediaz.monetaria e finanz.	6	1,8	5	1,4	5	1,3	13	2,0	13	1,9	21	3,2
K Attiv.immob.,noleggio,ricerca	20	6,0	53	14,6	77	20,4	27	4,3	65	9,3	87	13,2
L Pubblica amministrazione	1	0,3	1	0,3	0	0,0	27	4,3	27	3,9	0	0,0
M Istruzione	2	0,6	3	0,8	0	0,0	12	1,9	24	3,4	0	0,0
N Sanità e altri servizi sociali	5	1,5	9	2,5	6	1,6	7	1,1	8	1,1	8	1,2
O servizi pubblici e personali	22	6,6	20	5,5	13	3,4	34	5,4	19	2,7	37	5,6
<b>Totale</b>	<b>331</b>	<b>100,0</b>	<b>363</b>	<b>100,0</b>	<b>377</b>	<b>100,0</b>	<b>635</b>	<b>100,0</b>	<b>700</b>	<b>100,0</b>	<b>661</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### Le dinamiche del settore turistico

La lettura della domanda e dell'offerta turistica nella zona viene effettuata sia per la realtà comunale che per i Comuni appartenenti al Sistema Turistico Locale (STL) Garda, di cui fa parte Torri del Benaco.

La capacità ricettiva del Comune di Torri del Benaco e del STL Garda ha subito delle variazioni nel periodo 2004-2012, sommariamente rintracciabili in una minore offerta del settore alberghiero e in una contemporanea crescita delle strutture extra-alberghiere.

Nel 2012, nel territorio comunale si contano 166 esercizi e 3.304 posti letto, suddivisi tra settore alberghiero (37 esercizi e 1.936 posti letto) ed extra-alberghiero (129 esercizi e 1.875 posti letto). Negli esercizi alberghieri tra il 2004 e il 2012 si assiste nel primo periodo ad un incremento a cui segue una diminuzione negli anni più recenti. A questo quadro si contrappone il l'aumento degli esercizi extralberghieri che passano negli anni di riferimento da 19 a 129 con un incremento corrispondente al 578,9%.

Per gli altri Comuni appartenenti all'STL Garda la situazione è simile a quella descritta per Torri del Benaco, anche se il calo del settore alberghiero è più contenuto e il comparto extra-alberghiero cresce con un ritmo più lento.

**Tabella 2.4 - Esercizi alberghieri ed extra-alberghieri a Torri del Benaco e STL Garda (2004-2012)**

Anno	Torri del Benaco				Torri del Benaco		STL Garda				STL Garda	
	Alberghieri		Extra-alberghieri		TOTALE		Alberghieri		Extra-alberghieri		TOTALE	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti
2004	36	1.904	19	2.041	55	3.945	450	25.142	423	61.176	873	86.318
2006	31	1.572	105	1.709	136	3.281	417	23.724	1.253	47.747	1.670	71.471
2008	43	1.738	135	1.873	178	3611	525	27389	2267	69073	2.792	96.462
2010	33	1.653	131	1.808	164	3461	448	28392	2247	73106	2.695	101.498
2012	37	1.936	129	1.875	166	3811	460	29512	2695	77808	3.155	107.320
04/12%	2,8	1,7	578,9	8,1	201,8	3,4	2,2	17,4	537,1	27,2	261,4	24,3

Fonte: elaborazione Sistema su dati Regione Veneto

Le strutture alberghiere a Torri del Benaco e nell'STL Garda, analizzate per categoria e dimensione, risultano complessivamente di livello medio, essendo il maggior numero di esercizi e posti letto concentrato nelle categorie a due e tre stelle.

A Torri del Benaco nel 2012 su 37 esercizi alberghieri, 17 sono a tre stelle e 13 sono a due stelle con una offerta rispettivamente di 946 e 507 posti letto, pari al 75% del totale dei posti letto alberghieri.

Nell'STL Garda le strutture a tre stelle sono le più numerose e corrispondono a 187 esercizi (39,0%) per 13.329 posti letto (45,2%).

Le strutture extra-alberghiere viste sotto il profilo della consistenza di esercizi, risultano in netta prevalenza costituite da affitta camere (113 esercizi su 129 a Torri del Benaco e 2.303 esercizi su 2.695 nell'STL Garda). I posti letto si concentrano in prevalenza nei campeggi e villaggi turistici rispettivamente il 70,2% a Torri del Benaco e 82,4% nel STL Garda.

**Tabella 2.5 - Struttura alberghiera ed extra-alberghiera a Torri del Benaco e STL Garda (2012)**

Anno 2012	Torri del Benaco				STL Garda			
	Esercizi		Letti		Esercizi		Letti	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
5 stelle	0	0	0	0	1	0,2	36	0,1
4 stelle	3	8,1	311	16,1	51	10,6	7.901	26,8
3 stelle	17	45,9	946	48,9	187	39,0	13.329	45,2
2 stelle	13	35,1	507	26,2	144	30,0	5.801	19,7
1 stella	3	8,1	94	4,9	57	11,9	1.468	5,0
residenza turistica-alberghiera	1	2,7	78	4,0	20	4,2	977	3,3
<b>Totale alberghiero</b>	<b>37</b>	<b>100,0</b>	<b>1.936</b>	<b>100,0</b>	<b>480</b>	100,0	<b>29.512</b>	100,0
Affitta camere	113	87,6	487	26,0	2.303	85,5	10.135	13,0
Campeggi e villaggi turistici	6	4,7	1.317	70,2	61	2,3	64.091	82,4
Altre strutture	10	7,8	71	3,8	331	12,3	3.583	4,6
<b>Totale extra-alberghiero</b>	<b>129</b>	100,0	<b>1.875</b>	100,0	<b>2.695</b>	100,0	<b>77.809</b>	100,0

Fonte: elaborazione Sistema su dati Regione Veneto

La struttura dell'offerta è da mettersi in relazione al tipo di domanda espressa dagli ospiti che si recano a Torri del Benaco e STL Garda.

Nell'ambito comunale nel 2012 si registrano complessivamente 74.712 arrivi 338.165 presenze, per una permanenza media di 4,2 giorni nel settore alberghiero e 5,7 negli altri esercizi. La maggioranza dei clienti ospitati nelle strutture ricettive di Torri del Benaco sono stranieri e corrispondono circa all'80% del totale. Nel periodo considerato sono aumentati sia gli arrivi che le presenze; nel settore alberghiero rispettivamente di +12,2% e +5,7%, in quello extra-alberghiero +56,9% e +15% ma in entrambi i settori è diminuita la permanenza media.

**Tabella 2.6 – Arrivi e presenze nelle strutture alberghiere ed extra-alberghiere a Torri del Benaco (2004-2012)**

Anno	alberghiero			extra-alberghiero		
	arrivi	presenze	permanenza media	arrivi	presenze	permanenza media
2004	52.550	235.580	4,5	10.055	77.521	7,7
2006	59.390	236.354	4,0	10.225	70.597	6,9
2008	58.634	244.204	4,2	12.692	76.512	6,0
2010	59.306	243.202	4,1	13.521	77.357	5,7
2012	58.940	249.053	4,2	15.772	89.112	5,7
v.a. % 2004-2012	12,2	5,7	-5,7	56,9	15,0	-26,7

Fonte: elaborazione Sistema su dati Regione Veneto

Le stesse dinamiche registrate a Torri del Benaco valgono per l'STL Garda, dove gli arrivi di stranieri sono nettamente superiori agli arrivi di turisti italiani e questo vale tanto per il comparto alberghiero che per gli esercizi extra-alberghieri.

Nel 2012 le strutture alberghiere hanno registrato 1.246.128 arrivi e 4.327.966 presenze, con una permanenza media è di 3,5 giorni.

Il settore extra-alberghiero somma 1.079.293 arrivi e 7.222.921 presenze, per una permanenza media di 6,7 giorni.

Complessivamente la domanda turistica nel periodo 2004-2012 presenta dei buoni segnali di crescita sia per quanto riguarda gli arrivi che le presenze, anche in quest'area si registra una diminuzione della permanenza media, che risulta maggiore per il comparto extra-alberghiero.

**Tabella 2.7 – Arrivi e presenze nelle strutture alberghiere ed extra-alberghiere STL Garda (2004-2012)**

Anno	alberghiero			extra-alberghiero		
	arrivi	presenze	permanenza media	arrivi	presenze	permanenza media
2004	958.956	3.467.314	3,6	715.203	5.080.444	7,1
2006	1.036.248	3.751.881	3,6	834.930	5.740.428	6,9
2008	1.119.124	3.933.178	3,5	892.297	5.773.195	6,5
2010	1.186.408	4.098.461	3,5	991.069	6.437.159	6,5
2012	1.246.128	4.327.966	3,5	1.079.293	7.222.921	6,7
v.a. 2004-2012	29,9	24,8	-3,9	50,9	42,2	-5,8

Fonte: elaborazione Sistema su dati Regione Veneto

#### 1.4 Struttura del sistema agricolo

Secondo l'ultimo Censimento dell'Agricoltura del 2010, a Torri del Benaco risultano insediate 128 aziende agricole con una superficie totale pari a 551,3 ettari. Comparando i dati del 2010 con quelli del 1990 e del 2000, il numero di aziende agricole risulta fortemente diminuito come pure la superficie totale aziendale utilizzata.

Le aziende più numerose sono di piccola dimensione (da 1 a 5 ettari). Rispetto al 1990 le aziende che crescono di più sono quelle con una superficie minore di un ettaro, quasi la totalità delle aziende agricole (92,4%) impiegano manodopera familiare.

Analizzando la ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni, è possibile notare che, nel 2010, il 38,7% della superficie agricola complessiva è investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole: di questa il 32,4% è adibita a coltivazioni permanenti, il 4,1% a prati permanenti e pascoli e l'2,2% a seminativi. La parte più consistente del territorio agricolo è destinato a boschi (56,9%). Rispetto al 1990 e hanno subito una decisa flessione i prati permanenti e pascoli, che passano da 122,1 ha a 22,9 ha.

Una buona parte della SAU è coltivata ad olivi, circa il 75%. Una parte meno estesa di SAU è occupata da prati permanenti e pascoli (11,7%) e da cereali (6,2%).

**Tabella 1.8 - Ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni**

Utilizzazione dei terreni	1990		2000		2010	
	ha	%	ha	%	ha	%
Seminativi	17,6	2,9	12,4	1,6	12,3	2,2
Coltivazioni permanenti legnose e agrarie e vite	100,1	16,5	250,9	32,7	178,5	32,4
Prati permanenti e pascoli	122,4	20,2	34,8	4,5	22,9	4,1
<b>Superficie agricola utilizzata</b>	<b>240,1</b>	<b>39,6</b>	<b>298,1</b>	<b>38,9</b>	<b>213,6</b>	<b>38,7</b>
Superficie a boschi	344,4	56,8	456,6	59,6	313,8	56,9
Altra superficie	21,9	3,6	12,0	1,6	23,9	4,3
<b>Totale</b>	<b>606,4</b>	<b>100,0</b>	<b>766,7</b>	<b>100,0</b>	<b>551,3</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

## 2. L'ASSETTO DEL TERRITORIO

### 2.1. Il sistema insediativo

Il territorio urbano di Torri del Benaco è composto principalmente da tre insediamenti che si sviluppano parallelamente alla linea di costa, corrispondenti alle località abitate di Torri del Benaco, Pai e Albisano. Le tre principali località presentano una distribuzione lineare degli insediamenti, che a Torri del Benaco e a Pai si organizzano prevalentemente lungo la fascia costiera del Lago di Garda, mentre nel caso di Albisano, l'area urbanizzata si sviluppa in zona collinare. Oltre alle tre principali località abitate, il territorio comunale si caratterizza per la presenza di case sparse e piccoli nuclei che si sviluppano lungo le strade collinari interne. Il processo di dispersione abitativa è stato spinto certamente dalla vocazione turistica di Torri del Benaco e quindi dalla presenza di un alto numero di seconde case, costruite solitamente fuori dai maggiori centri, in posizioni privilegiate rispetto alle aree circostanti di maggior valore paesaggistico e occupate solo in alcuni periodi dell'anno da individui che non hanno la necessità di accedere quotidianamente ai servizi di cui solitamente la popolazione stabile ha bisogno.

Il nucleo storico di Torri del Benaco si sviluppa lungo la linea di costa, tra Piazza Domizio Calderini, prospiciente il porto e Piazza Umberto I, situata più a Nord. Il limite orientale del nucleo storico è rappresentato dalla S.S. 249, asse stradale che costituisce la principale via di comunicazione tra le località posizionate lungo la sponda est del Lago di Garda.

Nella località di Pai si individuano due nuclei storici, che si trovano lungo la riva del Lago (Pai di sotto) e in una zona più interna (Pai di sopra).

L'insediamento storico di Albisano si sviluppa intorno a Piazza Garibaldi, lungo la S.P. 32, che rappresenta il collegamento principale con il centro abitato di Torri del Benaco.

### 2.2 Consistenza e modi d'uso del patrimonio abitativo

Le abitazioni totali al censimento 2011 risultano 4.220 unità. Di queste 1.366 (32,4%) sono occupate da residenti. Il dato più significativo è relativo al numero di abitazioni non occupate (nel 2001 ammontavano a 2.413 unità), tale dato non è disponibile in valore assoluto dall'ultimo censimento ma si può stimare che in termini percentuali le abitazioni non occupate superino il 67% del totale delle abitazioni.

Nell'ultimo decennio le abitazioni sono cresciute di 651 unità, un aumento da imputarsi principalmente alla crescita delle abitazioni non occupate. Al 2001, la maggior parte delle abitazioni occupate risultavano di proprietà (68,9%).

**Tabella 1.9 – Abitazioni nel Comune di Torri del Benaco**

Abitazioni	1991		2001		2011	
	va	%	v.a	%	va	%
Abitazioni occupate da residenti	959	30,6	1.153	32,3	1366	32,4
Abitazioni occupate da non residenti			3	0,1	n.d	n.d
Abitazioni non occupate	2.178	69,4	2.413	67,6	2854*	67,6*
<b>TOTALE</b>	<b>3.137</b>	<b>100,0</b>	<b>3.569</b>	<b>100,0</b>	<b>4.220</b>	<b>100,0</b>

\*stima, dato non disponibile

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### 2.3 Il sistema infrastrutturale

Il territorio comunale, data la particolare morfologia del territorio e la distanza da agglomerati urbani di grande dimensione, non è direttamente interessato dall'attraversamento di grandi reti infrastrutturali, anche se, non si può considerare particolarmente problematico l'accesso ad alcuni importanti assi di comunicazione autostradali e ferroviari, in particolare le autostrade A22 e A4 e la linea ferroviaria Venezia-Milano. Il discreto grado di accessibilità a queste reti di comunicazione di livello nazionale consente anche di raggiungere in breve tempo l'aeroporto di Verona, strategico per l'economia di Torri del Benaco, che si alimenta in buona parte dal settore turistico. La principale infrastruttura che attraversa il territorio di Torri del Benaco in direzione Nord-Sud, è la S.S. 249, che, oltre a collegare i Comuni localizzati lungo la sponda orientale del Lago di Garda, garantisce l'accesso alla rete autostradale (autostrade A22 e A4).

La S.S. 249 è anche il principale asse di distribuzione del traffico interno tra i diversi insediamenti del territorio comunale che si sviluppano lungo la sponda del Garda. Su questo asse si innesta la viabilità di collegamento con le aree collinari interne, tra cui, in particolare, la località di Albisano.

## 2.4 L'assetto geologico e idrogeologico

### **Acque superficiali**

Il Comune di Torri del Benaco appartiene all'area geografica del Bacino del Po. I corsi d'acqua del Comune si originano dai rilievi che costituiscono la propaggine sudoccidentale della catena del Monte Baldo e alimentano il Lago di Garda scendendo inizialmente con direzione Sud poi dirigendosi verso Ovest nella parte settentrionale del Comune, mentre, quelli a Sud dello spartiacque, hanno direzione di scorrimenti Sud-SudOvest.

L'idrografia locale presenta portate modeste e discontinue. Tale assetto è dovuto al carattere carsico dell'area. Il carsismo è un processo che porta la gran parte delle acque che cadono al suolo a scorrere in profondità, attraverso la rete di fratture e cavità che si formano per dissoluzione delle litologie calcaree.

### *I principali corsi d'acqua*

I maggiori solchi torrentizi hanno un tracciato complessivo rettilineo che dimostra come essi si siano impostati sul reticolo di fratture e faglie create dall'attività tettonica locale sugli ammassi rocciosi.

L'assetto idraulico nel territorio è gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, nello specifico dal Consorzio Adige Garda.

Il territorio di Torri del Benaco è caratterizzato da una modesta rete idrografica di grado superiore al primo, formata essenzialmente da piccoli torrenti che scendono dal Monte Baldo. Se ne possono contare una trentina tra loro sub-paralleli e con recapito finale nel lago. Tra questi si possono citare:

- Valle Saccanno ha un bacino idrografico di 8.128 Km<sup>2</sup> suddiviso tra i Comuni di Torre del Benaco (scorre nella parte settentrionale del Comune), San Zeno di Montagna e Brenzone. La pendenza media dell'alveo è di 13°, tale corso d'acqua nasce nel Comune di San Zeno di Montagna col nome Valle Sangello nella quale affluiscono numerosi solchi; scorre per un primo tratto verso Sud, poi vira verso Nord Ovest attraversando tutto il territorio comunale da Est a Ovest ed infine si immette nel Lago di Garda sotto passando la Gardesana al km 68,420.
- Valle del Zocco ha un bacino idrografico di 1.87 Km<sup>2</sup> suddiviso tra i Comuni di Torre del Benaco (scorre nella parte centrale del Comune) e San Zeno di Montagna. La pendenza media dell'alveo è di 15°, tale corso d'acqua nasce nel Comune di San Zeno di Montagna a 874 mslm, il bacino idrografico è costituito da diversi solchi che confluiscono nell'asta principale; per un primo tratto scorre verso Sud, poi vira verso Nord Ovest attraversando tutto il territorio comunale da Est a Ovest parallelamente allo spartiacque e infine si immette nel Lago di Garda sotto passando la Gardesana al km 67,120 in località Piaghen
- Valle della Fraga ha un bacino idrografico di 0.691 Km<sup>2</sup> suddiviso tra i comuni di Torre del Benaco (scorre nella parte centrale del Comune) e San Zeno di Montagna. La pendenza media dell'alveo è di 16,29°, tale corso d'acqua nasce nel Comune di San Zeno di Montagna a 670 mslm, il bacino idrografico è costituito da diversi solchi che confluiscono nell'asta principale; scorre verso Sud Ovest attraversando tutto il territorio comunale da Est a Ovest ed infine si immette nel Lago di Garda sotto passando la Gardesana al km 65,180.
- Spighetta Vallionia ha un bacino idrografico di 0.534 Km<sup>2</sup> suddiviso tra i Comuni di Torre del Benaco (scorre nella parte centrale del Comune) e San Zeno di Montagna. La pendenza media dell'alveo è di 15,22°, tale corso d'acqua nasce nel Comune di San Zeno di Montagna a 651 mslm, il bacino idrografico è costituito da diversi solchi che confluiscono nell'asta principale; scorre verso Sud Ovest attraversando tutto il territorio comunale da Est a Ovest ed infine si immette nel Lago di Garda sotto passando la Gardesana al km 64.

Quasi tutti i bacini idrografici hanno dimensioni contenute, molti anche di superficie inferiore ad un chilometro quadrato.

Tutti questi corsi d'acqua sono a regime torrentizio strettamente legato alle precipitazioni stagionali e, quindi, con una portata variabile, essi sono attivi saltuariamente: molti si attivano annualmente in concomitanza di particolari eventi meteorici di piovosità diffusa e prolungata per parecchi giorni, altri con intervalli più lunghi. Alcuni non si attivano più per il disordine idraulico legato alla forte antropizzazione del territorio.

Il deflusso idraulico è in generale ovunque alterato dagli insediamenti abitativi e dalla viabilità.

Nello specifico, nel territorio sono presenti tre bacini idrografici principali definiti dai rispettivi spartiacque: il primo a Nord della Loc. Pioghen; il secondo caratterizza buona parte del territorio tra la costa e l'asse M.te Fontane, Monte Luppia con verso idrico rivolto ad Ovest; il terzo si trova a Est del citato allineamento sino al confine orientale ed alimenta la vallata di Garda.

I corsi d'acqua sono poco incassati nel terreno anche se non hanno carattere pensile, alcuni, quelli posizionati nella parte Sud del Comune, non hanno in alcuni tratti un alveo ben definito, ma si formano per percolazione dalla roccia.

### *Il lago di Garda*

Il Comune di Torri del Benaco è occupato per gran parte del suo territorio dal lago di Garda (circa 370 Km<sup>2</sup>), lago subalpino che contiene circa il 30% dell'acqua dei bacini italiani.

Il distretto settentrionale del Garda è situato tra le catene montuose del Baldo a Est e dalle Prealpi lombarde e ledrensi a Ovest. La parte meridionale è invece localizzata tra le forme dolci delle colline moreniche originatesi dal deposito di materiale eroso dal ghiacciaio che modellò una conca nella quale giace attualmente il Benaco.

Il lago di Garda è suddiviso in due sottobacini da una dorsale sommersa tra Punta Grotte, in prossimità di Sirmione, e Punta S. Vigilio, a Nord di Garda.

Il più grande di questi sottobacini, quello Nord occidentale, è lungo circa 35 Km e con profondità massima di 350 m; il sottobacino minore, sudorientale, è lungo circa 15 Km e una profondità massima di 81 m al largo di Bardolino (vedi tabella seguente).

L'immissario principale del Garda è fiume Sarca, situato a Riva del Garda, mentre l'emissario è il fiume Mincio, situato nel territorio di Peschiera del Garda.

### **Acque sotteranee**

La circolazione idrica sotterranea avviene sia nel mezzo insaturo in maniera verticale/sub-verticale sia in quello saturo con gradiente sub-orizzontale e recapito verso il livello di base. Grande importanza ha la presenza dell'ammasso roccioso carbonatico che condiziona la circolazione sotterranea e il drenaggio dalle quote superiori. Diversamente, i depositi quaternari dotati di spessore normalmente modesto e spesso caratterizzati da terreni medio-fini sia come scheletro che matrice, rappresentano scarsi e localizzati serbatoi idrici naturali.

Tutta la zona è interessata dal fenomeno del carsismo. Si tratta dell'azione delle acque meteoriche che, ricche di anidride carbonica, risultano aggressive nei confronti delle rocce solubili quali salgemma, gessi, calcari e dolomie (rocce evaporitiche e carbonatiche). La dissoluzione carsica avviene quando le acque dalla superficie scorrono lungo le superfici degli ammassi rocciosi calcarei e si infiltrano attraverso le discontinuità di strato e il reticolo di fratture. Progressivamente, con la dissoluzione graduale delle rocce, i giunti degli ammassi rocciosi si allargano sempre più e favoriscono la penetrazione delle acque più in profondità, così che si creano circuiti sempre più ampi e profondi entro cui le acque si muovono. Questi circuiti sotterranei hanno sviluppi dalle centinaia alle migliaia di metri.

L'evoluzione del sistema carsico, quindi l'allargamento dei giunti, avviene progressivamente dall'alto verso il basso, in seguito alla forza di gravità che attira il mezzo liquido verso il basso. Con il progredire della dissoluzione degli ammassi rocciosi l'acqua di circolazione tende a spostare il proprio livello di base sempre più in basso, per cui le cavità più alte vengono progressivamente abbandonate.

Nella zona più superficiale di un acquifero carsico, le acque si muovono a velocità elevate, paragonabili a quelle di un corso d'acqua superficiale, grazie all'elevata fratturazione ed ai condotti carsici. L'effetto di auto depurazione, che nei terreni quaternari è dato dal contatto prolungato dell'acqua con la matrice terrigena e dallo scorrimento lento dell'acqua, qui invece è praticamente quasi nullo. Nella zona satura profonda, invece, dove la circolazione è più lenta, le sostanze inquinanti si possono raccogliere e depositare, concentrandosi. Successivamente, il particolare meccanismo di propagazione delle piene, per pistonaggio, può provocare la fuoriuscita istantanea e concentrata di un eventuale inquinante, che si è magari accumulato lentamente nel corso degli anni.

Il livello freatico risente del regime delle precipitazioni, per cui le sue oscillazioni seguono la distribuzione annuale delle piogge. Sono, di norma, attesi livelli massimi della superficie freatica nel periodo autunnale a seguito delle precipitazioni, e nel periodo primaverile, in concomitanza dello scioglimento delle nevi, mentre i minimi si registrano in genere negli ultimi due trimestri che risentono del periodo estivo più siccitoso.

L'assetto della falda freatica in Comune di Torri del Benaco è ricostruita nella Carta Idrogeologica del PAT.

Dalla quale si evince che le principali direzioni del deflusso idrico sotterraneo vanno da Est ad Ovest. Sono presenti numerose sorgenti dislocate su tutto il territorio, seppure modeste portate, e poste in prossimità dei corsi d'acqua pur temporanei. Alcune di queste sorgenti sono captate ad uso potabile.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante opere di presa dell'acquedotto: collocate a Nord e a Sud nei pressi di via Volpara.

Nella valutazione dell'assetto idrogeologico locale è da tenere conto che, poiché il territorio di Torri del Benaco è dotato di una rete idrica parte naturale e parte artificiale, l'assetto delle isofreatiche dipende da numerosi fattori quali:

- l'interferenza tra i corsi d'acqua e la falda superficiale,
- la permeabilità dei terreni da zona a zona,
- il prelievo dai pozzi,
- l'azione di drenaggio-alimentazione dei vari scoli.

## 2.5 Il sistema agroambientale

Le coltivazioni di olivo e le coltivazioni legnose sono le tipologie più estese rispetto alla SAU, le superfici le superfici dedicate ad altre coltivazioni vedono presenza limitata.

### UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO-superficie (Censimento Agr. 2010)

Utilizzazione dei terreni	coltivazioni legnose agrarie con superficie in produzione	coltivazioni legnose agrarie con superficie in produzione							
		vite	olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	olivo per la produzione di olive da tavola e da olio		fruttiferi	fruttiferi		
				olive per olio			albicocco	altra frutta fresca di origine temperata	ciliegio
	107.15	10.68	94.98	94.98		1.49	0.26	0.25	0.98

Utilizzazione dei terreni dell'unità agricola	superficie totale (sat)	superficie agricola utilizzata (sau)	superficie totale (sat)							boschi annessi ad aziende agricole	superficie agricola non utilizzata e altra superficie
			superficie agricola utilizzata (sau)					orti familiari	prati permanenti e pascoli		
			seminativi	vite	coltivazioni legnose agrarie, escluso vite						
	551.34	213.63	12.03	55.95	122.23	0.56	22.86	313.76	23.95		

La maggior parte delle aziende agricole è dedita all'olivicoltura.

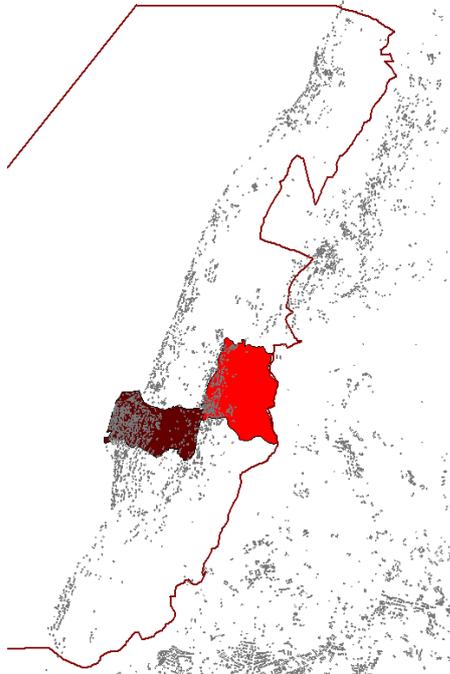
### Numero di aziende e superficie per classe di superficie agricola utilizzata, utilizzazione dei terreni

Utilizzazione dei terreni	superficie totale (sat)															coltivazioni energetiche	
	superficie agricola utilizzata (sau)	superficie agricola utilizzata (sau)										boschi annessi ad aziende agricole	superficie agricola non utilizzata	altra superficie	serre		
		seminativi	seminativi				coltivazioni legnose agrarie	coltivazioni legnose agrarie			orti familiari						prati permanenti e pascoli
			cereali per la produzione di granella	fiore e piante ornamentali	foraggiere avvicendate	terreni a riposo		vite	olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	fruttiferi							
104	3	1	1	1	1	103	12	99	1	23	12	52	2	60	1	1	

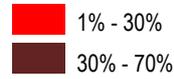
### **Produzioni agricole di pregio**

Torri del Benaco vanta la produzione di pregio dell'olio di oliva extravergine (DOP) e della ciliegia. Mentre la prima è sostanzialmente distribuita su tutto il territorio, la seconda si concede nella zona di Albisano, località di Bardino e Chinet e nei pressi dei centri di Torri del Benaco e di Colonga.

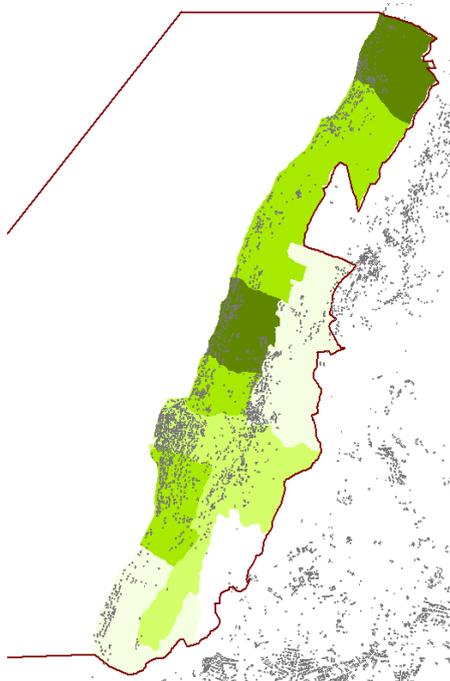
### **Incidenza per unità territoriale della ciliegia**



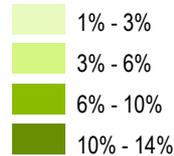
**% sup. sul totale frutta Ciliege**



### **Incidenza per unità territoriale dell'ulivo**



**% sup. sul totale Olivo**



### **Allevamenti**

Nel territorio di Torri del Benaco non sono presenti allevamenti di tipo intensivo, ma solo aziende con allevamenti a conduzione esclusivamente familiare.

### 3. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

#### 3.1 Lo stato della pianificazione territoriale

La pianificazione territoriale ha come ambito di intervento l'area vasta e detta una serie di indirizzi e di prescrizioni a cui la pianificazione sott'ordinata deve adeguarsi.

La legge regionale 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio" definisce all'art.3 c.1 "Il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti".

Il PTRC (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento) è uno strumento che la Regione del Veneto si è data, fin dagli anni '90, come quadro di riferimento articolato in direttive e indirizzi per guidare e armonizzare la pianificazione, generale e di settore, provinciale e comunale. Direttive ed indirizzi che in alcuni casi, come quello delle aree produttive e delle tutele paesaggistiche sono stati, nel corso degli ultimi anni, sicuramente influenti.

Oltre al PTRC, gli altri piani d'area vasta che interessano il Comune di Torri del Benaco, sono il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Verona, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po approvato con DPCM 24/05/2001 e il Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera.

Di seguito vengono indicate le norme, le prescrizioni, le azioni e gli indirizzi previste dagli strumenti di pianificazione sovraordinata di carattere generale e settoriale.

In relazione alle attività conoscitive e di indirizzo finalizzate alla pianificazione, il Programma Regionale di Sviluppo svolge le seguenti funzioni:

- effettua una ricognizione del quadro storico evolutivo e prospetta scenari di medio-lungo periodo sul possibile sviluppo degli andamenti strategici della società e dell'economia;
- individua le linee fondamentali dell'attività della Regione nel campo economico, sociale e territoriale e fornisce il quadro di riferimento e le strategie per lo sviluppo della comunità regionale mediante il concorso dei soggetti pubblici e privati, nel rispetto del principio di autonomia assicurato dall'ordinamento;
- stabilisce indirizzi, direttive, priorità e prescrizioni per l'azione della Giunta regionale nella promozione dell'attività legislativa e nell'esercizio di quella amministrativa.

Per quanto concerne i contenuti, il PRS, sulla base della valutazione della precedente programmazione, tenuto conto delle risorse fisiche, finanziarie e sociali disponibili, indica:

- a) le linee fondamentali per l'attività legislativa regionale, in relazione alle finalità che la società regionale deve perseguire per il suo sviluppo;
- b) gli obiettivi sociali, economici e dello sviluppo locale di lungo periodo dell'attività della Regione;
- c) le strategie programmatiche e le metodologie operative per il conseguimento degli obiettivi di medio e breve periodo, assicurando il coinvolgimento degli altri soggetti pubblici e dei privati della società e dell'economia;
- d) gli indirizzi e gli obiettivi del Piano territoriale regionale di coordinamento (P.T.R.C.) e degli altri Piani di settore.

Il **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento** costituisce il quadro di riferimento per ogni programma di interventi di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale ed esplica efficacia di disciplina prescrittiva per quanto riguarda gli indirizzi e le zonizzazioni generali sul territorio regionale. In coerenza con il PRS, indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione. In particolare:

- acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale regionale;
- indica le zone e i beni da destinare a particolare tutela delle risorse naturali, della salvaguardia e dell'eventuale ripristino degli ambienti fisici, storici e monumentali nonché recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
- indica i criteri per la conservazione dei beni culturali, architettonici e archeologici, nonché per la tutela delle identità storico-culturali dei luoghi, disciplinando le forme di tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici;
- indica il sistema delle aree naturali protette di interesse regionale;
- definisce lo schema delle reti infrastrutturali e il sistema delle attrezzature e servizi di rilevanza nazionale e regionale;

- individua le opere e le iniziative o i programmi di intervento di particolare rilevanza per parti significative del territorio, da definire mediante la redazione di progetti strategici;
- formula i criteri per la individuazione delle aree per insediamenti industriali e artigianali, delle grandi strutture di vendita e degli insediamenti turistico-ricettivi;
- individua gli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra Comuni che interessano il territorio di più province.

Più in generale, nei confronti degli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, il PTRC assegna ai Consorzi di Bonifica le funzioni della pianificazione, che viene esplicitata nel Piano Generale Di Bonifica e di Tutela del Territorio. Tale strumento, che ha la valenza di un piano di settore di livello regionale, persegue gli obiettivi della ottimale organizzazione idraulica delle aree soggette a bonifica, della gestione delle risorse idriche ai fini della produzione agricola e della protezione qualitativa di dette acque, della tutela e valorizzazione del territorio agricolo.

Il nuovo PTRC, adottato nel 2009 (PTRC. Adottato - BUR n. 22 del 13/03/2009 - con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17/02/09 - legge regionale 23 aprile 2004, n.11 (art. 25 e 4)), costituisce il quadro di riferimento per ogni programma di interventi di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale. Il PTRC è strumento di supporto all'attività di *governance* territoriale della Regione in quanto consente di rendere coerenti la "visione strategica" della programmazione generale e quella di settore con il contesto fisico, ambientale, culturale, civile ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne ponga in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzii potenzialità e opportunità. Rappresenta un momento di raccordo fra politiche e interventi in una visione sistemica. Opera per un confronto interistituzionale e con la società civile, sostenuto da un progetto d'insieme e supportato da un processo di valutazione delle scelte.

I contenuti del PTRC riguardano: paesaggio, città, montagna, uso del suolo, biodiversità, mobilità, energia e altre risorse naturali, mobilità, sviluppo economico e crescita socio-culturale.

**Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** considera la totalità del territorio provinciale ed è lo strumento di pianificazione territoriale che, alla luce dei principi di autonomia, di sussidiarietà e di leale collaborazione tra gli enti, definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale. Il PTCP è atto organizzato delle politiche settoriali della Provincia e strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione territoriale comunale. E' uno strumento di governo del territorio, dettato dalla riforma urbanistica introdotta dalla l.r. 11/04, che si aggiunge a quelli di cui già l'amministrazione pubblica dispone, per indirizzare e coordinare le azioni, costituendo il quadro di riferimento per tutte le attività, pubbliche e private, che interessano l'assetto del territorio, gli sviluppi urbanistici, la tutela e la valorizzazione del territorio, dell'ambiente e del patrimonio storico architettonico, le infrastrutture, la difesa del suolo, l'organizzazione e l'equa distribuzione dei servizi di area vasta. Il PTCP riconosce l'efficacia delle tutele operanti sul territorio. Assunte le medesime quali principi fondanti, ha per obiettivo l'individuazione di politiche attive per la sostenibilità dello sviluppo.

La Provincia riconosce a Verona ed al suo territorio i molteplici ruoli che le peculiarità territoriali, la storia ed i suoi abitanti nel tempo la hanno saputo assegnare, a partire dalla vocazione turistica, a quella logistica e produttiva, a quella agricola e di trasformazione agroalimentare. Al PTCP è assegnata la funzione di definizione dei rapporti tra le diverse vocazioni, individuando le modalità per la più favorevole integrazione e per il miglior equilibrio tra il recupero dell'ambiente e le esigenze connesse con i vari settori di sviluppo.

Gli obiettivi generali puntano soprattutto sui temi dell'ambientale, dell'infrastrutturale, dell'insediativo e dei servizi sovracomunali.

Per la definizione degli obiettivi particolari è stato riconosciuto il territorio provinciale in alcuni ambiti che hanno mostrato la necessità di elementi di intervento non inquadrabili negli obiettivi generali:

- la Lessinia;
- la Città di Verona;
- i Colli;
- la Pianura Veronese;
- il Baldo Garda Mincio.

Il 1° Piano Regionale dei Trasporti (PRT), è stato approvato nel 1990. Il 2° PRT è stato adottato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 1671 del 5 luglio 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) n. 73 del 2 agosto 2005. Il PRT dovrà essere definitivamente approvato dal Consiglio Regionale.

L'asse strategico più vicino risulta essere quello afferente il Corridoio Nord-Sud (Corridoio Adriatico); Torri del Benaco dista circa 10 km dal casello dell'autostrada A22 "del Brennero", presso Affi.

Al centro degli obiettivi del **Piano Cave Regionale** c'è la necessità di azioni in termini di salvaguardia ambientale e la consapevolezza della situazione attuale: molti territori sono sacrificati da una intensa presenza di siti, numerose aree di attività estrattive sono state utilizzate come discariche, in molti casi il ripristino non ha prodotto un vero recupero ambientale.

Ne deriva una forte limitazione del numero di nuovi siti estrattivi e l'attuazione del recupero ambientale, che dovrà avvenire sulla base di un progetto e a totale carico del titolare del permesso all'attività di cava. A questo proposito, il PRAC introduce una profonda trasformazione del concetto di ripristino che orientava la ricomposizione ambientale nella normativa previgente. L'innovazione che sta alla base di questa affermazione è la sostituzione del concetto di "ripristino ambientale" con quello di recupero ambientale, nella convinzione che non sia più "ripristinabile" un luogo ormai morfologicamente irreversibile.

**Il Piano Regionale di Risanamento delle Acque** della Regione Veneto propone la ricerca e la realizzazione di un miglioramento generale dell'ecosistema e il raggiungimento del massimo grado di protezione delle sue risorse, in presenza di vincoli ormai consolidati e legati al benessere della società. La realizzazione di tali obiettivi è connessa ad una serie di interventi coordinati e complementari, tra i quali la depurazione, la regolazione idraulica, la scelta dei recapiti, la programmazione delle destinazioni d'uso, il controllo della produzione e della manipolazione di sostanze inquinanti esercitata a monte dello scarico, il continuo adattamento alle variazioni del sistema. Obiettivo del Piano è dunque un risanamento che vuole proporsi come livello ottimale di recupero e protezione attiva dell'ambiente idrico, anche alla luce di più complessive valutazioni sociali ed economiche.

**Il Piano di tutela delle acque**(PTA) contiene gli interventi volti a garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale di cui agli artt. 76 e 77 del D.Lgs 152/2006 e contiene le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico.

Il PTA comprende i seguenti tre documenti:

- a) Sintesi degli aspetti conoscitivi: riassume la base conoscitiva e i suoi successivi aggiornamenti e comprende l'analisi delle criticità per le acque superficiali e sotterranee, per bacino idrografico e idrogeologico.
- b) Indirizzi di Piano: contiene l'individuazione degli obiettivi di qualità e le azioni previste per raggiungerli: la designazione delle aree sensibili, delle zone vulnerabili da nitrati e da prodotti fitosanitari, delle zone soggette a degrado del suolo e desertificazione; le misure relative agli scarichi; le misure in materia di riqualificazione fluviale.
- c) Norme Tecniche di Attuazione: contengono misure di base per il conseguimento degli obiettivi di qualità distinguibili nelle seguenti macroazioni:
  - Misure di tutela qualitativa: disciplina degli scarichi.
  - Misure per le aree a specifica tutela: zone vulnerabili da nitrati e fitosanitari, aree sensibili, aree di salvaguardia acque destinate al consumo umano, aree di pertinenza dei corpi idrici.
  - Misure di tutela quantitativa e di risparmio idrico.
  - Misure per la gestione delle acque di pioggia e di dilavamento.

La Regione Veneto attualmente è dotata di un **Piano di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera** (PTRA), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 57 dell'11 novembre 2004 in corso di aggiornamento. Il PTRA si pone come obiettivo il risanamento e la tutela della qualità dell'aria.

Le azioni del piano sono organizzate secondo due livelli di intervento:

- misure di contenimento dell'inquinamento atmosferico;
- azioni d'intervento.

Per quanto riguarda Torri del Benaco il PTRA individua la seguente situazione:

- densità abitativa compresa tra i 101-208 ab/km<sup>2</sup>;
- classificazione in zona C per tutti gli inquinanti;
- appartenenza all'aggiornamento areologico della provincia per le pm10 (Comuni con altitudine superiore ai 200m).

**Il Piano d'Area Baldo Garda** è stato adottato nel marzo del 2010 dalla Giunta Regionale, recependo una variante al piano la cui stesura era stata avviata nel 1996.

Quest'ambito naturalistico, storico-ambientale e paesaggistico, risulta articolato su di una porzione di territorio comprendente il lago di Garda, il sistema montano del Baldo fino ad arrivare alla Val Lagarina e all'asta fluviale del fiume Adige.

Il piano si sviluppa essenzialmente secondo i seguenti sistemi:

- il sistema delle fragilità che interessa le zone individuate come “Ambiti ed elementi soggetti a fenomeni di instabilità e vulnerabilità idrogeologica”, “Corridoi di difesa dall’inquinamento acustico ed elettromagnetico”, “Pozzi e serbatoi acque idropotabili”, “Cava attiva e dismessa” e “Discarica”;
- il sistema dei beni storico-culturali che riguarda le seguenti tipologie di ambiti: “Centro storico”, “Sito di interesse archeologico”, “Villaggi palafitticoli”, “Incisioni rupestri”, “Beni storico-culturali”, “Tracciati storico-testimoniali” ed “Ambiti con presenza di rilevanti segni storico-testimoniali”, in cui sono approfondite le problematiche relative al paesaggio, particolarmente per i luoghi identitari e quelli soggetti a maggiore trasformabilità;
- il sistema ambientale che riconosce le seguenti aree: “Area di rilevante interesse paesistico-ambientale”, “Iconema di paesaggio”, “Ambiti e segni naturali di elevata qualità ambientale”;
- il sistema floro-faunistico e degli ambiti di tutela che individua gli “Ambiti interessati dall’istituzione di Parchi e riserve”, gli “Ambiti ed elementi di interesse naturalistico” e le “Eccezionalità floro-faunistiche”;
- le politiche di sostenibilità della “Città lineare Garda-Baldo”, costituita dal complesso insediativo lineare di cerniera tra il lago di Garda, il monte Baldo e l’area morenica collinare.

Il Piano definisce, all’interno di quest’area, le zone da sottoporre a particolare disciplina per l’utilizzo sostenibile delle risorse ambientali e per la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, per la promozione delle attività di ricerca scientifica e per l’organizzazione delle attività antropiche, nel senso del perseguimento di uno sviluppo sostenibile.

### 3.2 L’attuazione della pianificazione comunale

Il Comune di Torri del Benaco è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2219 in data 16.07.2003, successivamente modificato, attraverso l’adozione di una serie di varianti parziali.

Il PRG approvato nel 2003 è stato modificato in seguito all’adozione delle Varianti parziali n° 1, n° 2, n°2bis, n°3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n°10, n°11, n°12, n°13 e n°14.

La n° 1 è relativa all’informatizzazione della Variante generale al PRG.

La n° 2 e n° 2bis, adottata nel 2004, si occupa della riorganizzazione delle strutture e dei servizi ricettivi. Nello specifico definiscono interventi di ampliamento e nuova edificazione con l’obiettivo di migliorare la ricettività del territorio comunale.

La n° 3 sostanzialmente si occupa del riordino delle antenne telefoniche.

La n° 4 e la n° 7 sono relative a modifiche delle N.T.A. e del R.E.C..

La Variante n° 5 adotta nel 2006, affronta del tema del dimensionamento residenziale, rivisto e aggiornato rispetto al PRG del 2003. In particolare, vengono individuati interventi di edilizia residenziale su aree limitrofe a insediamenti esistenti e su lotti liberi all’interno di aree già parzialmente edificate.

La n° 6 si riferisce modifiche del R.E.C. relative alla composizione della C.E.C. ed Ambientale.

La n° 8 è relativa all’individuazione di una zona di degrado.

La n° 9 è relativa all’ampliamento di un albergo in zona di Piano particolareggiato ottenuta attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive.

La n° 10 rettifica errori cartografici.

La n° 11 modifica il Regolamento Edilizio in recepimento della Lr 4/2007.

La n° 12 modifica le NTA.

La n° 13 riguarda lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Costermano.

La n° 14 modifica delle schede alberghiere n°46 della Variante 2 e 2 bis.

Ulteriori modifiche sono state introdotte da due PIRUEA in località Prandine e in località Fornare.

Attualmente il PRG risulta attuato per la gran parte delle previsioni di trasformazione che contiene.

Il PAT recepisce tutti Piani Urbanistici Attuativi, convenzionati e non convenzionati. Il PAT non conferma invece le zone C1m definite dal PRG come “Residenziale estensiva di salvaguardia” e non le comprende nel tessuto consolidato (a meno delle zone prossime a questo e già urbanizzate) al fine di evitare una urbanizzazione impropria e non necessaria allo sviluppo demografico e turistico del comune. Si ricorda infatti che l’edificabilità attribuita alle C1m dal PRG era pari a 50 mc una tantum per unità immobiliare.

Con la nuova classificazione urbanistica del PAT tali zone vengono regolate dalla regionale 11/04 con gli articoli riferiti all’edificabilità in zona agricola.

Nel residuo non compare la superficie compresa tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, normata dal PRG come “Parco turistico collinare” consentendo in ambiti specifici classificati come zone F di iniziativa privata e individuati come

ambiti di intervento unitario, l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. In ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence, il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle culture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati a abitazioni residenziali. La quota massima di superficie da destinare a residenza all'interno dell'ambito di valorizzazione turistica è pari alla dimensione prevista dal PRG vigente per impianti sportivi (94.700 mq) nella quota (5%) prevista come coperta, e precisamente 4.700 mq. A cura del PI potranno essere individuati gli ambiti dove potranno essere realizzati 14.100 mc per abitazioni residenziali. Tale nuova volumetria residenziale viene prevista dal PAT e quindi non rappresenta un residuo di PRG.

Di seguito si riportano i **PUA non convenzionati**, suddivisi per destinazione d'uso, che costituiscono il residuo di piano e che vengono confermati e assunti dal PAT.

#### Calcolo residuo PRG

ATO	TIPO	destinazione d'uso	superficie totale	indice	Metri cubi
1	PUA 3	turistica	3.230	0,5	1614
1	PUA 9	turistica	11.922	0,3	3576
1	PUA 13	turistica	13.539	0,8	10831
1	PUA 6	turistica	4.119	0,5	2060
1	PUA 7	turistica	6.863	0,5	3432
1	PUA 4	turistica	4.106	0,5	2053
2	PUA 17	residenza	3.776	0,6	2265
2	PUA 8	turistica	10.000	0,3	3000
2	PUA 5	turistica	11.465	0,3	3439
2	PUA 16	turistica	11.902	0,8	9522
2	PUA 15	artigianale	15.649		53210
3	PUA 1	turistica	2.950	0,8	2360
3	PUA 10	turistica	6.208	0,8	4967
3	PUA 12	turistica	2.221	0,8	1777
3	PUA 2	turistica	5.025	0,5	2512
4	-	-	0	0	0
5	-	-	0	0	0
6	-	-	0	0	0
<b>TOTALE</b>			<b>112.975</b>		<b>106.618</b>

## 4. LA FORMA DEL PAT

La legge regionale 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio" stabilisce all'art. 3 comma 1 "Il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti".

### 4.1 Il Quadro conoscitivo

La progettazione di uno strumento urbanistico generale, sia nella sua componente strutturale, il PAT, che in quella operativa, il PI, deve basarsi su un ampio spettro di informazioni analitiche suddivise nei principali campi quali: l'ambiente, il paesaggio, le infrastrutture, il sistema insediativo, i comportamenti socio-economici. La Regione Veneto con la legge 11/2004 introduce il concetto di quadro conoscitivo, definito come "il sistema integrato delle informazioni e

dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica” e precisa che “le basi informative che costituiscono il quadro conoscitivo sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all’ambiente”.

Viene cioè introdotto il concetto che **il quadro conoscitivo è uno strumento integrato**, costituito dei dati necessari e costituente parte del sistema informativo, in primo luogo degli enti deputati alla pianificazione.

In questa logica la formazione del quadro conoscitivo, organizzato in forma di GIS, non si limita alla costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei principali soggetti di governo del territorio (Comune, Provincia, Regione), e organizzato attraverso l’analisi delle matrici previste negli atti di indirizzo (aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo, flora e fauna, biodiversità, paesaggio, patrimonio culturale, architettonico, archeologico, salute umana, popolazione, beni materiali, pianificazione e vincoli), ma costituisce una parte integrante e non separata del percorso di redazione del quadro strutturale del progetto di piano.

## 4.2 Il Documento Preliminare

Il primo atto per la redazione del Piano di Assetto del Territorio è rappresentato dal Documento Preliminare. Si tratta di un documento tecnico/politico che, ai sensi della L.R. 11/04, art.3, comma 5, contiene “gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato; le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio”.

### **Obiettivi, contenuti e finalità**

Il Comune di Torri del Benaco nel Documento Preliminare definisce i seguenti obiettivi generali di trasformazione del territorio comunale:

- la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e di interesse storico, nonché la salvaguardia dei centri storici;
- la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e la difesa del suolo;
- la riqualificazione del tessuto insediativo;
- lo sviluppo del settore turistico in termini di qualità, favorendo il settore alberghiero;
- rispondere alla domanda abitativa contrastando la proliferazione di seconde case degli anni passati;
- favorire la conversione delle seconde case in abitazioni in affitto temporaneo secondo il modello di “albergo diffuso”;
- il riordino e lo sviluppo dei servizi;
- il miglioramento del sistema infrastrutturale.

Gli obiettivi specifici sono stati così articolati:

### **Risorse naturalistiche e ambientali**

Per tutelare e valorizzare le risorse naturalistiche e ambientali, costituite dalle aree boscate, dagli ambiti agricoli di pregio, in particolare gli ambiti colturali ad oliveto, e le aree di valore ambientale poste lungo la sponda del Garda, il PAT definisce i seguenti obiettivi:

- valorizzazione ambientale delle aree boscate;
- valorizzazione paesaggistica e ambientale delle aree agricole di pregio;
- realizzazione di fasce di connessione ambientale tra il margine del Garda e il territorio agro-forestale interno.

### **Difesa del suolo**

Compito del PAT è quello di provvedere alla difesa del suolo attraverso l’individuazione e la messa in sicurezza delle aree soggette a rischio idraulico e geologico ed attraverso gli interventi di risanamento ambientale delle zone soggette a fenomeni di degrado. La valutazione di compatibilità idraulica del territorio comunale definisce, in relazione agli interventi previsti, quali sono gli indirizzi e le direttive in grado di garantire la tutela idraulica del territorio.

Per quanto riguarda il rischio sismico il territorio di Torri del Benaco è inserito in zona due.

In particolare il PAT:

- prevede la realizzazione di idonee misure che abbiano funzioni compensative dell’alterazione provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, al fine di evitare l’aggravio delle condizioni del regime idraulico;
- verifica l’assenza di interferenze con i fenomeni di degrado idraulico e geologico indagati dai Piani per l’Assetto Idrogeologico (PAI) predisposti dalle competenti Autorità di Bacino.

## **Il Paesaggio**

Tra gli obiettivi principali del PAT è compresa la tutela e valorizzazione del carsismo, del paesaggio agrario e del paesaggio lacuale.

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, gli obiettivi del PAT sono indirizzati alla tutela dei suoli e a favorire la permanenza delle attività agricole rimaste attraverso la predisposizione di azioni specifiche di:

- valorizzazione del territorio rurale, stabilendo criteri per il P.I. che disciplinerà nello specifico gli interventi sia sul patrimonio agricolo che architettonico;
- riconoscimento e tutela delle aziende agricole vitali;
- promozione e recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione;
- valorizzazione dell'ambiente attraverso l'individuazione ed il potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali che metta in relazione le parti significative del territorio.

Per quanto riguarda gli insediamenti privi di carattere storico, le azioni specifiche sono rivolte in particolare a:

- recupero o sostituzione del patrimonio edilizio esistente;
- inserimento di funzioni complementari alla residenza (dotazioni urbanistiche) come aree verdi, giardini e spazi per gioco e sport;
- interventi di espansione e di consolidamento dei nuclei esistenti;

Per quanto riguarda il paesaggio legato al sistema del lago, il PAT favorisce le connessioni tra le aree adiacenti alla sponda del Garda e gli ambiti interni collinari.

## **Paesaggio di interesse storico**

Per quanto concerne gli elementi significativi del **paesaggio di interesse storico**, il PAT procede ad una ricognizione dei più importanti edifici di valore storico–architettonico e ambientale al fine di tutelarli e valorizzarli, precisando la disciplina di intervento che successivamente il PI andrà ad attribuire.

Obiettivi del PAT sono quindi:

- verificare la perimetrazione dei centri storici in riferimento alle mappe storiche e alla qualità ed entità delle permanenze;
- individuare gli elementi peculiari da qualificare e i possibili elementi di degrado sociale, edilizio ed ambientale presenti nella zona pianeggiante come conseguenza del traffico automobilistico e riconoscibili in alcuni edifici produttivi dimessi e in fase di dismissione;
- favorire l'integrazione di politiche di salvaguardia di riqualificazione.

## **Sistema insediativo**

Per ognuno dei sistemi individuati: Torri del Benaco, Pai e Albisano, il PAT identifica specifiche azioni di intervento, con l'obiettivo di contenere le espansioni in ambito agricolo, di recuperare e riqualificare i centri storici e di stabilire le modalità di espansione, favorendo interventi di consolidamento degli insediamenti esistenti e l'inserimento di funzioni commerciali e artigianali di servizio che favoriscano la residenzialità, il PAT:

- verifica l'assetto degli insediamenti esistenti;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per ATO e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali;
- limita le emissioni e gli inquinanti nell'aria, nell'acqua, nel suolo, comprese le emissioni luminose.

## **Attività produttive e commerciali**

Il PAT contiene tra le sue finalità l'individuazione delle parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e la distinzione in aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare.

L'assetto economico di Torri del Benaco si fonda essenzialmente sul turismo e ciò comporta che le principali attività economiche si concentrano nei settori alberghiero, della ristorazione e in modo indiretto nel settore del commercio. Il settore industriale più importante è quello delle costruzioni, mentre le attività manifatturiere sono presenti in numero ridotto sul territorio e quindi sono poco rilevanti per l'economia locale. Data quindi questa particolare caratterizzazione economica di Torri del Benaco, non sono presenti sul territorio zone industriali e artigianali di grandi dimensioni.

Le attività artigianali riguardano piccole imprese, per lo più a conduzione familiare, che operano nel settore edile delle costruzioni, elettrico, carpenterie metalliche, falegnamerie ed officine meccaniche. Tali attività sono concentrate in parte nell'entroterra nella piccola zona artigianale in località Volpara nella frazione di Albisano ed in parte in aree del centro abitato del capoluogo o nell'immediata periferia.

Gli obiettivi sono quindi indirizzati a privilegiare gli interventi di completamento e di riqualificazione delle aree produttive esistenti. Le azioni sono quindi indirizzate a migliorare la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e turistiche, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture.

### **Attività turistico-ricettive**

Dopo 20 anni di edificazione finalizzata alle seconde case per vacanza, il sistema economico turistico deve orientarsi verso una logica in grado di favorire la componente "industriale" e di maggior qualità del sistema turistico, che significa alberghi e servizi ai turisti e al turismo.

In particolare il PAT intende garantire la salvaguardia delle parti del territorio con particolari valenze ambientali anche in ragione della loro valenza in chiave di attrattiva turistica.

### **Servizi**

Obiettivo del PAT è quello di conseguire un rapporto equilibrato tra la popolazione residente, attuale e futura, che tenga conto della quantità e qualità dei servizi.

Il PAT si concentra sulla domanda e offerta dei servizi di interesse locale, valutando la dotazione dei servizi non solo in relazione ai fabbisogni delle aree di espansione residenziale non completate, ma anche a seconda della domanda espressa dalle frazioni, ponendo particolare attenzione al disegno urbano ed ai collegamenti alla viabilità interna.

### **Sistema infrastrutturale**

Rispetto al sistema infrastrutturale si punta ad una sistemazione della viabilità interna, con l'obiettivo di rendere il sistema viario più sicuro per la mobilità automobilistica e ciclo-pedonale. In questo contesto verranno prese in esame anche le previsioni viabilistiche dei Comuni contermini in modo da valutarne le ripercussioni all'interno del territorio comunale favorendo le relazioni con l'esterno, ma nel contempo contrastando ipotesi di nuova viabilità che comportino l'attraversamento veloce dei nuclei residenziali.

Le azioni di piano tengono in considerazione il contesto in cui è inserito il Comune di Torri del Benaco, per rendere più integrato e razionale il sistema della viabilità locale rispetto a quello extraurbano.

## **4.3 Il Rapporto Ambientale**

Il Rapporto Ambientale ha lo scopo di mettere in luce la situazione attuale dello stato dell'ambiente del territorio comunale di Torri del Benaco e si propone come documento di inquadramento territoriale e socio economico del Comune.

Il Rapporto Ambientale, così come previsto dagli indirizzi presentati dalla Commissione Valutazione Ambientale di Piani e Programmi (DGR3262 del 24.10.2006) accompagna il Documento Preliminare del PAT (artt. 3-5 e 15 L.R. 11/2004), individua le criticità socio ambientali grazie agli elementi emersi dallo studio sull'ambiente, ed evidenzia anche i temi di sostenibilità che negli incontri di concertazione con la cittadinanza e con gli Enti presenti sul territorio sono stati affrontati.

Alla luce delle alternative di piano possibili sono quindi valutati gli impatti derivanti dal PAT, le mitigazioni da attivare, il monitoraggio per valutare l'attuazione nel tempo.

## **5. PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE**

Il Piano di assetto del Territorio previsto dalla legge regionale 11/04 si configura come strumento di elaborazione partecipata della prospettiva di organizzazione del territorio sul medio-lungo periodo.

La concertazione, per introdurre una logica di co-pianificazione tra gli Enti deputati al governo del territorio, e la partecipazione, per raccogliere le opinioni diffuse e agevolare il dibattito sulle intenzioni strategiche, necessitano di un

processo di relazioni tra parte tecnica, soggetto politico-amministrativo e cittadini che si snoda lungo tutto l'arco dell'elaborazione del piano, dal Documento Programmatico al Progetto preliminare al Piano di Assetto.

Nel merito all'articolo 5 la legge regionale 11 del 2004 prevede che:

- I Comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.
- L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Il coinvolgimento del pubblico nel processo decisionale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e all'interno del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è considerato quindi, anche dalla legge, un requisito fondamentale del processo stesso, sia perché consente alle parti che intervengono di ritenersi partecipi alla definizione delle strategie che verranno adottate, sia perché in questo modo si assicura il sostegno delle diverse istituzioni che devono recare un contributo alle scelte strategiche in questione.

I tradizionali meccanismi di partecipazione pubblica, che consentono ai cittadini l'accesso e le osservazioni al piano in un momento in cui di fatto le scelte strategiche di sviluppo sono già state effettuate, si sono rivelati limitati. Invece, con la nuova legge urbanistica regionale, si rende obbligatorio il momento del confronto e si auspica la concertazione, da parte dell'Amministrazione comunale con i soggetti pubblici e privati, sulle decisioni strategiche dell'assetto del territorio che, per essere effettive, devono essere verificate lungo tutto l'arco di elaborazione del Piano.

La partecipazione pubblica all'iter decisionale viene trattata anche nella Convenzione UNECE (Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite) sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale (Convenzione di Aarhus). L'articolo 7 della convenzione contiene disposizioni sulla partecipazione del pubblico durante la preparazione di piani e di programmi concernenti l'ambiente. Tali disposizioni sono integrate nella direttiva sulla VAS secondo cui "Le autorità e il pubblico devono disporre tempestivamente di un'effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o di programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell'adozione del piano o del programma o dell'avvio della relativa procedura legislativa". La stessa direttiva comunitaria, ai sensi dell'articolo 6, esplicita l'esigenza di forme di partecipazione dei soggetti portatori di interessi nel processo di formazione dei piani.

### **5.1 La partecipazione con la popolazione e la concertazione con gli enti**

Nel Comune di Torri del Benaco, per *"orientare il dibattito tra i cittadini e gli operatori, che potranno contribuire alla pianificazione urbanistica con propri contributi e progetti specifici"*, dopo l'approvazione delle linee programmatiche del mandato amministrativo il 21 aprile 2009, è stata avviata una pratica partecipativa e comunicativa che si è strutturata dopo l'approvazione della delibera della Giunta Comunale n 54 del 30.3.2009 la quale:

1. prende atto del Documento Preliminare con allegata la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale nonché del Rapporto Ambientale Preliminare con allegata la Carta dello stato di utilizzo del territorio e dei vincoli e tutele;
2. da avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sugli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PAT, ai sensi della direttiva 42/2001 CE del 27.06.2001;
3. da avvio alla fase di concertazione e partecipazione prevista dall' articolo 5 della legge regionale n. 11/2004, con gli altri enti pubblici ed amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti e con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

#### **Informazione sul Documento Preliminare e sulla Relazione Ambientale Preliminare**

Il processo partecipativo per la costruzione del PAT e della VAS, è stato condotto attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune a partire dal 21 aprile 2009 del Documento Preliminare e sulla Relazione Ambientale Preliminare.

Congiuntamente è stata predisposta una scheda finalizzata a raccogliere indicazioni, sia puntuali che generali che singoli cittadini e associazioni avessero voluto far pervenire all'Amministrazione comunale.

Il Documento Preliminare, la Relazione Ambientale e i relativi allegati cartografici sono stati quindi trasmessi in Regione per l'acquisizione del parere della Commissione VAS avvenuto con verbale numero 11 del 10 febbraio 2009.

#### **Partecipazione e Concertazione**

L'attività di concertazione e partecipazione si è come di seguito articolata:

#### CALENDARIO DELL'ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE

Incontro con la popolazione e le associazioni presso l'Auditorium San Giovanni	21.04.2009
--	------------

#### CALENDARIO DELL'ATTIVITÀ DI CONFRONTO AMMINISTRATIVO

Incontro con la Giunta Comunale	24.04.2008
Incontro con la Giunta Comunale	26.06.2008

#### CALENDARIO DELL'ATTIVITÀ DI CONCERTAZIONE

Incontro con i tecnici della Regione (dott. Rizzolo presso uffici Regionali a Verona)	19.12.2008
Incontro con i tecnici della Regione (dott. Fabris e Rizzolo presso gli uffici comunali)	10.04.2009
Incontro con i tecnici della Regione (per Quadro Conoscitivo)	16.07.2009
Incontro con i tecnici della Regione (arch. Lucia Scuderi)	19.12.2013

I risultati di questo lavoro presentati nel rapporto includono i verbali degli incontri e costituiscono parte integrante del quadro conoscitivo e dei documenti progettuali del PAT e della VAS.

Durante gli incontri sono stati illustrati i tratti fondamentali delle norme relative alla formazione del PAT previste nella Lr 11/2004 e gli obiettivi specifici individuati dalla giunta comunale così come indicati nel documento preliminare. Si sono quindi presentati gli aspetti ambientali e i risultati delle analisi geologiche ed agronomiche. Infine è stata evidenziata l'importanza della VAS come strumento di controllo ambientale sia nella fase di redazione, sia nella fase di realizzazione del PAT.

La discussione ha posto in evidenza i seguenti temi:

• la salvaguardia del territorio;
• il tema dell'edificazione della prima casa (anche in risposta alle domande escluse nella Variante n.5 del PRG);
• il tema delle attività alberghiere e del recupero dei volumi esistenti;
• il tema della viabilità (la strada Affi-Pai e i collegamenti tra Torri e Albisano);
• i nuovi parametri edificatori e la SAU;
• le procedure per l'approvazione del PAT.

La fase della concertazione si è concentrata sulla verifica e valutazione dei contenuti e delle scelte definite in sede di Documento Preliminare.

Con la Regione Veneto è stato avviato un processo partecipativo che prevede lo scambio di materiali, lo stato di avanzamento del Piano e gli incontri di verifica della congruità reciproca delle scelte.

La Regione Veneto, nell'ambito della sua attività di pianificazione, ritiene infatti importante un coordinamento continuo, in particolare per alcune tematiche di rilievo, tra cui:

- gli ambiti di valore ambientale e la progettazione della rete ecologica;
- il tema del consolidato e dell'edificazione sparsa;
- il sistema delle attività turistico-alberghiere;
- i progetti strategici della portualità.

#### 5.2 La partecipazione esplicita

Il processo partecipativo per la costruzione del PAT e della VAS, è stato condotto attraverso la distribuzione attraverso il sito web del Comune di Torri del Benaco a partire dal 29.04.2009, del Documento Programmatico Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare e dal successivo invito alla cittadinanza di indagine conoscitiva finalizzata a soddisfare esigenze abitative per la prima casa. Congiuntamente a queste attività è stata altresì predisposta una raccolta, presso l'Ufficio Tecnico, di ulteriori indicazioni, sia puntuali che generali che singoli cittadini e associazioni avessero voluto far pervenire all'Amministrazione comunale.

Per rendere più completa questa analisi sono state considerate anche le richieste pervenute durante i lavori del PAT.

## La classificazione e le tipologie di richieste

Tipologia di domanda	numero	percentuale
1_da agricola a edificabile*	178	70,6
2_da turistico-alberghiera a residenziale	10	4,0
3_aumento di volumetria	21	8,3
4_da produttiva a residenziale	2	0,8
5_da agricola a turistico-alberghiera	3	1,2
6_da zona ambientale/vincolata a residenziale	4	1,6
7_da zona F a residenziale	5	2,0
8_riduzione o eliminazione vincoli e prescrizioni	16	6,3
9_altra	13	5,2
<b>totale</b>	<b>252</b>	<b>100,0</b>

\* di cui ca 110 richieste per l'edificazione della prima casa, la maggior parte delle quali presentate a seguito dell'indagine conoscitiva per la realizzazione della prima casa effettuata dal Comune nel maggio 2013.

Complessivamente sono pervenuti quasi 250 contributi (di cui molte domande duplici in quanto inoltrate in tempi successivi). Sono incluse anche le richieste di prime case non accolte dalla Variante n.5 al P.R.G.

Conseguentemente ad una cultura urbanistica diffusa, che ancora si concentra inevitabilmente sulla "conformazione dei diritti edificatori" piuttosto che sugli "assetti del territorio", la assoluta prevalenza delle indicazioni riguardano richieste di modifica della destinazione urbanistica delle aree.

La sostanziale richiesta è riferita alla modifica della destinazione d'uso che riguarda il cambio da zona agricola o altro uso (Parco turistico collinare, turistico-ricettivo, produttivo, standard) a zona residenziale ed in particolare alla realizzazione della prima casa.

Una modesta percentuale riguarda il cambio d'uso da zona turistico-alberghiera a zona residenziale e la riconversione dei volumi esistenti.

Significativo è anche il numero di richieste che chiede incrementi di indice volumetrico e che intende superare un determinato vincolo o prescrizione (fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale, vincolo ambientale).

Parte delle richieste trovano collocazione all'interno del tessuto consolidato.

## 6. I TEMI DEL PAT

I contenuti progettuali del PAT sono rappresentati all'interno degli elaborati, grafici descrittivi e normativi, che lo compongono e che, così come previsto dalla L.R:11/04, corrispondono al seguente elenco:

- Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000
  - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
  - tav. 2 – Carta delle invarianti
  - tav. 3 – Carta della fragilità
  - tav. 4 – Carta della trasformabilità
- Elaborato d01 01 Relazione di Progetto
- Elaborato d01 02 Relazione Tecnica e allegati
- Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi
- Elaborato d02 01 Norme Tecniche
- Elaborato d03 Indagine Geologica e allegati
- Elaborato d04 Relazione Agronomica e allegati
- Elaborato d05 Valutazione di compatibilità idraulica
- Elaborato d06 Rapporto Ambientale VAS, VInCA e allegati
- Elaborato d07 Banche dati

La Relazione di Progetto costituisce strumento primario di interpretazione delle presenti norme di attuazione in quanto essa contiene ed illustra le motivazioni e gli obiettivi delle scelte pianificatorie. L'applicazione del PAT e la redazione del PI dovranno sempre considerare dette motivazioni e detti obiettivi.

## **6.1 I vincoli e la pianificazione di livello superiore**

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella Tav.1 come segue:

### **Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – corsi d'acqua e specchi lacuali, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zona boscata, Vincolo monumentale D.lgs 42/2004, Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico.**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134. La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo.

### **Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923, R.D. del 16.05.1926 n. 1126; Lr. Del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.**

Il vincolo idrogeologico-forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 16.05.1926 n.1126 e delle leggi regionali di settore.

### **Vincolo paesaggistico D.l.vo 42/2004 parte III – aree boscate e Vincolo destinazione forestale LR n°52 del 13-09-1978.**

Il PAT riporta le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della LR n. 52/1978.

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..

Per quanto concerne le aree boscate riportate in tav. 1, le risultanze delle analisi effettuate definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 - zone boscate; sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.

### **Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/200, DGR n.67, D.G.R. n.71/2008 e nella D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008, nel D.M. 159/2005, Ordinanza PCM. n. 3519/2006, DGR 1572/2013 e NTC/08.**

Il Comune di Torri del Benaco rientra nella classe 2 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo (ag) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni tra 0.05 e 0.15g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) pari a 0.15 g.

### **Sito di importanza comunitaria, Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.**

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato "IT3210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA" - IT3210004 "MONTE LUPPIA e PUNTA San VIGILIO" facente parte del sistema di aree Rete Natura 2000 istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGR n. 3173 del 10.10.2006.

### **Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI**

Il territorio del Comune di Torri del Benaco è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il PAI, nella stesura della variante adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 in data 11.05.1999 individua un'area all'interno del territorio comunale caratterizzata da pericolosità geologica. L'area è individuata lungo la SR 249

Gardesana presso il Km 61 ed è caratterizzata da fenomeno franoso localizzato per crollo. Il territorio di Torri del Benaco è classificato a rischio R1, a pericolosità idraulica per esondazione moderata e, non essendovi importanti corsi d'acqua, il territorio non è delimitato in fasce fluviali.

#### **Idrografia / Fasce di rispetto**

Nella Tav.1 sono indicati il lago di Garda e i corsi d'acqua e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Vi sono comprese le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle direttive e prescrizioni contenute nel presente articolo.

#### **Pozzi ad uso idropotabile/Fasce di rispetto come previsto da D.Lgs 152/2006 e s.m.i..**

Appartengono a questa categoria le zone di tutela assoluta a protezione dei pozzi pubblici esistenti ad uso potabile. Nel raggio di 10 m dal pozzo l'area è soggetta a vincolo di in edificabilità e potrà essere adibita esclusivamente alle infrastrutture di servizio al pozzo. Nella fascia di rispetto di 200 m sono valide le limitazioni del D.Leg. 152/2006 e s.m.i..

#### **Viabilità: classificazione delle strade come previsto da D.P.R. 495/92**

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

#### **Metanodotti/ Fasce di rispetto**

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il PI provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

#### **Cimiteri / Fasce di rispetto**

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale di cui all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dal medesimo articolo e purchè non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

#### **/ Servitù o Fasce di rispetto**

Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico esistenti sono individuati dal PAT nella Tav 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sono ubicati in prossimità del centro abitato del capoluogo.

Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della L 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della LR 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.



**Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**

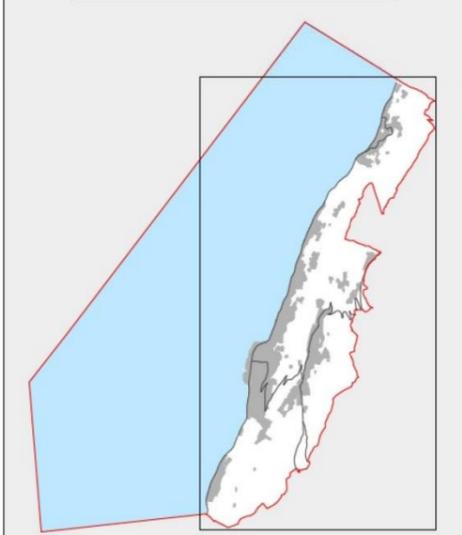
Adeguato ai contenuti del verbale della Conferenza di Servizi del 06 ottobre 2016



REGIONE DEL VENETO  
Direzione Urbanistica  
PROVINCIA DI VERONA  
Settore programmazione e pianificazione territoriale  
COMUNE DI TORRI DEL BENACO  
Sindaco Stefano Nicora  
UFFICIO DI PIANO  
Ciano, Valerio Pizzari  
Dott. For. Cristiano Passerini  
Ciano, Giuseppe Traversa  
ATP  
Architettura  
ANDRE S.R.L.  
Sistemi S.A.C.  
INDAGINE SPECIALISTICA  
su parte paesaggistica  
Ugo  
Maggiore agronomo, UAG e VINCA  
Studio Benini  
Giuseppe Corbelli  
Mio Casa

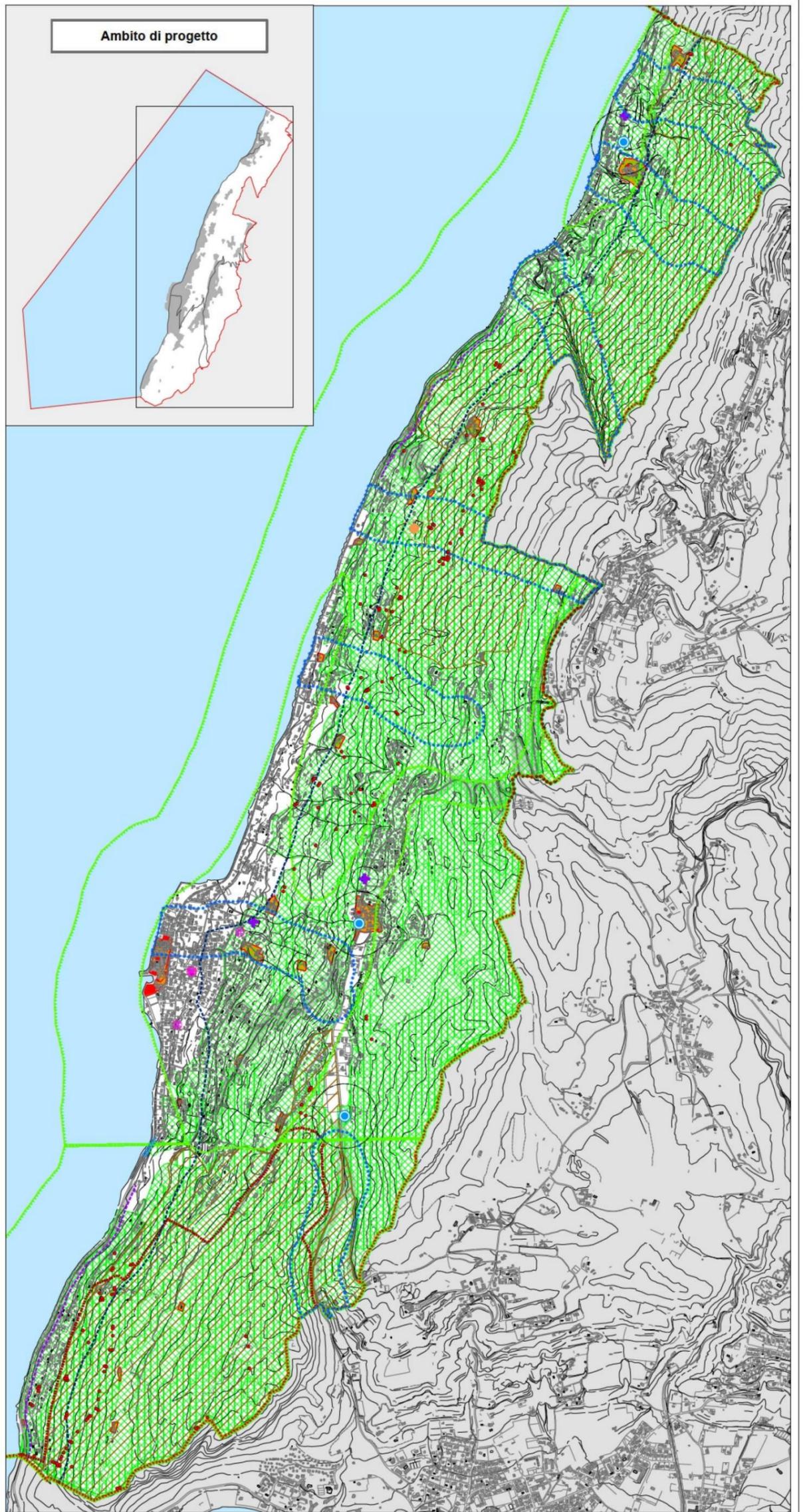
DATA Novembre 2016

**Ambito di progetto**



**LEGENDA**

- Confini comunali
- Vincoli**
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003
- Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 / Edifici monumentali tutelati da PRG
- Area di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale)
- Fascia di profondità lacuale di 300 m (art.142 lett. b - D.Lgs. 42/2004)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate (Vincolo forestale ai sensi della LR 52/78)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
- Vincolo idrogeologico-forestale
- Incisioni rupestri
- Pianificazione di livello superiore**
- Ambito per istituzione del parco Monte Luppia Art. 21
- Siti di Importanza Comunitaria Art. 8
- Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Art. 8
- Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 8
- Piano di Area "Garda - Baldo" art. 48 LR 11/2004 Art. 8
- Centri storici**
- Centri Storici (P.R.G.C. vigente) Art. 8
- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto** Art. 8
- Lago di Garda
- Idrografia
- Cave / Fasce di rispetto
- Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / Fasce di rispetto pozzi
- Cimiteri / Fasce di rispetto
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Metanodotto
- Viabilità esistente nel P.R.G.C. vigente / Fasce di rispetto
- Rispetto della Gardesana





## 6.2 I valori individuati dal PAT

Il PAT individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto in gran parte integro, il sistema agricolo che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari emergenze architettoniche o ambiti di elevata integrità ambientale.

### ***Invarianti di natura paesaggistica e di natura idrogeologica***

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.

In tali ambiti, oltre alla connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, paesaggistica) risulta rilevante la componente dovuta all'intervento antropico.

Il PAT inoltre ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza agronomica produttiva, che deriva dalla contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni agrarie di pregio, produzioni tipiche di oliveto.

Si tratta dei seguenti elementi:

- tipo 01: Iconema
- tipo 02: Landmark
- tipo 03: Ambito della coltura dell'olivo

### ***Invarianti di natura geologica***

Le invarianti di natura geologica sono elementi "caratterizzati da particolari evidenze geologiche" per i quali "non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela". Nell'ambito del P.A.T. per il Comune di Torri del Benaco sono state identificate invarianti geomorfologiche e idrogeologiche.

Tra le invarianti si sono inserite grotte carsiche poste nella parte settentrionale del Comune e le sorgenti tra le quale quella denominata "Acque fredde" che sorga alla base dei rilievi rocciosi che s'immergono nel lago. Nelle grotte carsiche da tutelare è stata inserita anche la grotta Tanella, che si trova alle pendici del Monte Baldo e si sviluppa per 400 m circa. In essa sono presenti ambienti ipogei tipici del sistema carsico quali: gallerie, stalattiti e stalagmiti, oltre ad elementi faunistici.



### Carta delle invariati

Adeguito ai contenuti del verbale della Conferenza di Servizi del 06 ottobre 2016



REGIONE DEL VENETO  
Direzione Urbanistica  
PROVINCIA DI VERONA  
Settore programmazione e pianificazione territoriale  
COMUNE DI TORRI DEL BENACO  
Sindaco Stefano Motta  
UFFICIO DI PIANO  
Geom. Valterio Perini  
Geom. Cristiano Piantoni  
Geom. Giuseppe Tronconi  
ASP  
Architettura  
Architetto S.p.A.  
Sistemi S.p.A.  
INGEGNERIA SPECIALISTICA  
Ingegneria geologica  
Ingegneria agronomica, UAS e UVA  
Studio tecnico  
Quadro consuntivo  
Map Data

DATA Novembre 2016

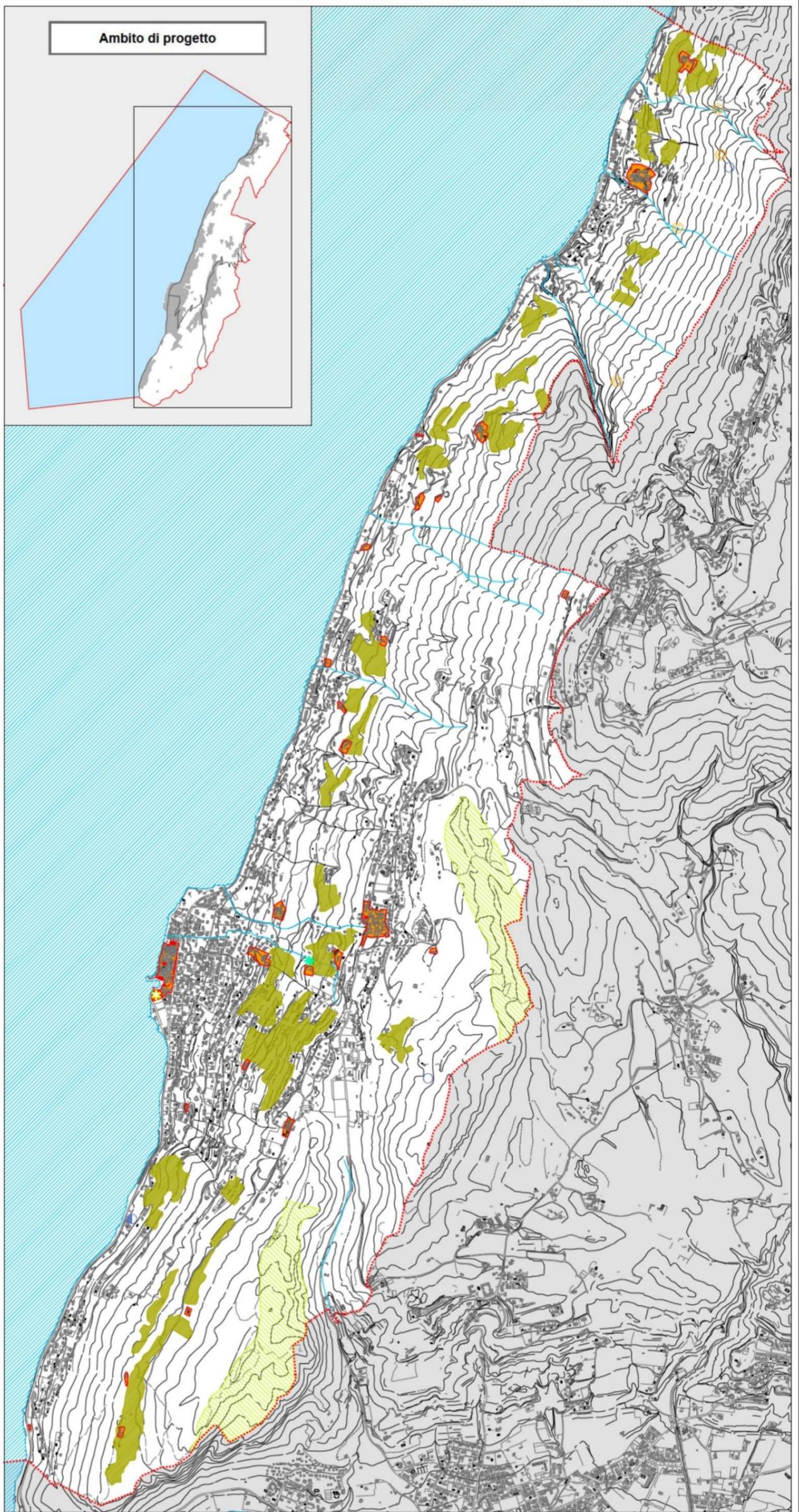
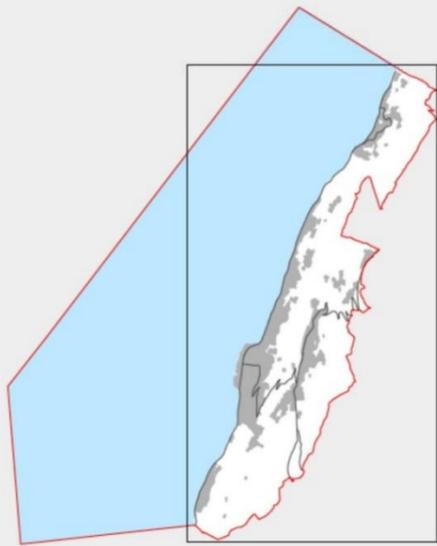
2  
1:10.000

### Carta delle invariati

#### LEGENDA

-  Confini comunali
- Invarianti di natura idrogeologica** Art. 29
  -  Corsi d'acqua
  -  Lago di Garda
- Invarianti di natura geologica** Art. 31
  -  Sorgente
  -  Opera di captazione sorgente
  -  Ingresso di grotta a sviluppo orizzontale
- Invarianti di natura paesaggistica** Art. 27
  -  Landmark (da PTCP)
  -  Iconema (da PTCP)
  -  Ambito della coltura dell'olivo
- Invarianti di natura ambientale** Art. 27
  -  Biotopo di Valmagra
- Invarianti di natura storico-monumentale** Art. 22
  -  Centri Storici
  -  Edifici di interesse storico, architettonico e ambientale Art. 23-24

### Ambito di progetto





### 6.3 Le fragilità territoriali

La carta delle fragilità del PAT sintetizza le principali situazioni di pericolosità e vulnerabilità del territorio e attraverso la **compatibilità geologica** definisce il livello di idoneità geologica in rapporto alle possibili vocazioni urbanistiche del territorio stesso.

Il PAT suddivide il territorio comunale in aree caratterizzate da differente grado di pericolosità geologica ed idraulica e con conseguente differente idoneità ad essere urbanizzate. Ne risultano, in sintesi, tre grandi classi d'idoneità così definite:

- aree idonee: zone non esposte al rischio geologico – idraulico;
- aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico;
- aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico.

#### AREE IDONEE

Si tratta di aree dove non sussistono condizioni geologiche penalizzanti tali da impedire l'edificabilità.

Si è ritenuta esente da penalità ai fini edificatori la zona sommitale dei cordoni morenici, della fascia centrale del territorio, ove sorge l'abitato di Albisano, dove la morfologia presenta modeste acclività (aree sub-pianeggianti con pendenza massima fino al 15%) ed è caratterizzata da litologie con granulometria per lo più grossolane con un buon drenaggio superficiale, seppure esistano in essa locali plaghe a tessitura più fine.

Di norma, si tratta di aree con condizioni geomorfologiche favorevoli per l'assenza di frane e di erosioni attive o potenziali e dove la falda varia da profonda a medio-profonda con drenaggio buono. In esse le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni possono essere classificate buone, per la presenza di litologie con grado di addensamento medio-alto ed elevate percentuali di materiali granulari grossolani.

#### AREE IDONEE A CONDIZIONE

Sono inserite in questa classe:

- le zone con valori di acclività che variano dal 15% fino al 30%;
- zone degli accumuli detritici e di frana stabilizzata;
- le zone a ristagno idrico o sondabili.

Si tratta di aree dove le condizioni geomorfologiche e le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete, pur variando localmente. Non sono presenti in questa classe né frane attive né zone soggette ad erosioni attive.

Nella classe delle "aree idonee a condizione" rientrano anche alcune "aree soggette a dissesto idrogeologico", quali: le "aree esondabili o a ristagno idrico" che caratterizzano la fascia di sponda lacuale e gli sbocchi dei numerosi torrenti che scaricano nel lago, interessando anche parte dell'abitato spesso per insufficienza dei manufatti scaricatori; le "aree esondabili o a ristagno idrico" come classificate da Piano d'Area del Monte Baldo; "aree soggette a caduta massi" localmente distribuite lungo la SR 249 Gardesana.

Appartengono a questa classe anche le aree di frana stabilizzate (vedasi la zona tra la SR 249 e via Bellini, come classificata da PRG) e di debris flow (zone di Punta Piaghen), oltre a tutte le aree caratterizzate da fattori di criticità minori, legati a condizioni geotecniche del terreno mediocri oppure a fattori di instabilità limitati.

Rientrano in questa classe anche le restanti parti di territorio che, escluse dalle altre classi d'idoneità, le analisi incrociate delle condizioni litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche hanno indotto a classificare come "idonee a condizione".

#### AREE NON IDONEE

Si tratta di aree localizzate: **1)** negli incavi dei torrenti soggetti di norma a fenomeni d'erosione; **2)** nelle fasce territoriali con acclività elevata e maggiore di 30° molte delle quali si trovano, quasi verticali a ridosso della SR 249 e che sono soggette a crolli e caduta massi; **3)** nelle zone soggette a sprofondamento carsico come nella Val Della Fontana e nella Val Sandalina; **4)** nelle aree di cave attive dismesse relativamente alla scarpate di scavo.

Nell'ambito del presente studio il territorio di Torri del Benaco è stato caratterizzato dal punto di vista geomorfologico tramite analisi del territorio da ortofoto, da microrilievo tramite modello digitale del terreno e mediante la consultazione di materiale bibliografico, così da individuare ed evidenziare le forme territoriali peculiari.

La morfologia del territorio in esame, sulla base di quanto precedentemente illustrato, risulta costituita da una componente principale che è quella *naturale*. Esiste poi anche una *componente antropica*, legata all'attività di urbanizzazione, all'attività di terrazzamento agrario e sistemazione dei pendii per la coltivazione dell'ulivo, peculiare di quest'area e di sistemazione degli alvei torrentizi con opere di difesa e arginature per contenere le piene. Tale componente è ancora contenuta rispetto a quella naturale.

I risultati dell'analisi geomorfologica sono rappresentati nella Carta Geomorfologica. In essa sono state riportate solo le forme di dimensioni cartografabili o comunque quelle ritenute più significative per la caratterizzazione dell'area, "sacrificando" altri elementi quali le forme delle numerose vallecole a V che per la loro sovrabbondanza avrebbero reso illeggibile la carta.

### **Permeabilità dei litotipi**

Uno dei parametri idrogeologici rilevanti per lo studio della risposta che i terreni riescono a dare alle sollecitazioni idriche esterne, quali precipitazioni, presenza di falda freatica o acque di esondazione, è la permeabilità intrinseca, cioè la capacità del terreno di farsi attraversare da un liquido.

Dal punto di vista idrogeologico, la permeabilità dei terreni è importante perché regola la velocità di spostamento di qualsiasi mezzo liquido (acque, sostanze inquinanti, etc.) nel mezzo solido poroso. Maggiore è la permeabilità, più rapida è la migrazione dei liquidi all'interno del mezzo poroso e quindi più veloce può risultare il raggiungimento della falda da parte di qualsiasi sostanza. Ne deriva quindi che il grado di vulnerabilità intrinseca del sistema idrico sotterraneo locale è direttamente proporzionale alla permeabilità.

Il territorio di Torri del Benaco presenta una permeabilità varia dei suoli, viste le differenti litologie presenti. Buona parte del versante declinante verso il lago è costituita, in superficie, da depositi morenici e colluviali dotati di permeabilità primaria, per porosità con grado medio ( $K = 10^{-4} \div 10^{-6}$  m/s) e/o basso ( $< 10^{-8}$  m/s) in relazione alla percentuale di terreni fini sia come scheletro, sia come matrice.

Il substrato roccioso carbonatico presente sia lungo la gardesana che in ampie plaghe prossime ai solchi vallivi principali e/o minori ha, invece, una generale permeabilità secondaria per fessurazione e carsismo con grado medio e alto, come accennato sopra. Dove si trovano composizioni miste di litotipi calcareo-argillosi e marnosi il grado di permeabilità diminuisce.

### **Idrologia e Idrogeologia**

Il Comune di Torri del Benaco appartiene all'area geografica del Bacino del Po. I corsi d'acqua del Comune si originano dai rilievi che costituiscono la propaggine sudoccidentale della catena del Monte Baldo e alimentano il Lago di Garda scendendo inizialmente con direzione Sud poi dirigendosi verso Ovest nella parte settentrionale del Comune, mentre, quelli a Sud dello spartiacque, hanno direzione di scorrimenti Sud-SudOvest.

L'idrografia locale presenta portate modeste e discontinue. Tale assetto è dovuto al carattere carsico dell'area.

I maggiori solchi torrentizi hanno tracciato complessivo rettilineo che dimostra come essi si siano impostati sul reticolo di fratture e faglie create dall'attività tettonica locale sugli ammassi rocciosi.

L'assetto idraulico nel territorio è gestito dal Consorzio di Bonifica Veronese, nello specifico dal Consorzio Adige Garda.

Il territorio di Torri del Benaco è caratterizzato da una modesta rete idrografica di grado superiore al primo, formata essenzialmente da piccoli torrenti che scendono dal Monte Baldo.

Quasi tutti i bacini idrografici hanno dimensioni contenute, molti anche di superficie inferiore ad un Km<sup>2</sup>.

Tutti questi corsi d'acqua sono a regime torrentizio strettamente legato alle precipitazioni stagionali e, quindi, con una portata variabile, essi sono attivi saltuariamente: molti si attivano annualmente in concomitanza di particolari eventi meteorici di piovosità diffusa e prolungata per parecchi giorni, altri con intervalli più lunghi. Alcuni non si attivano più per il disordine idraulico legato alla forte antropizzazione del territorio.

Il deflusso idraulico è in generale ovunque alterato dagli insediamenti abitativi e dalla viabilità.

Nello specifico, nel territorio sono presenti tre bacini idrografici principali definiti dai rispettivi spartiacque: il primo a Nord della Loc. Pioghen; il secondo caratterizza buona parte del territorio tra la costa e l'asse M.te Fontane+Monte Luppia con verso idrico rivolto ad Ovest; il terzo si trova a Est del citato allineamento sino al confine orientale ed alimenta la vallata di Garda.

I corsi d'acqua sono poco incassati nel terreno anche se non hanno carattere pensile, alcuni, quelli posizionati nella parte Sud del Comune, non hanno in alcuni tratti un alveo ben definito, ma si formano per percolazione dalla roccia.

Figura 2.6 – Carta Geomorfológica

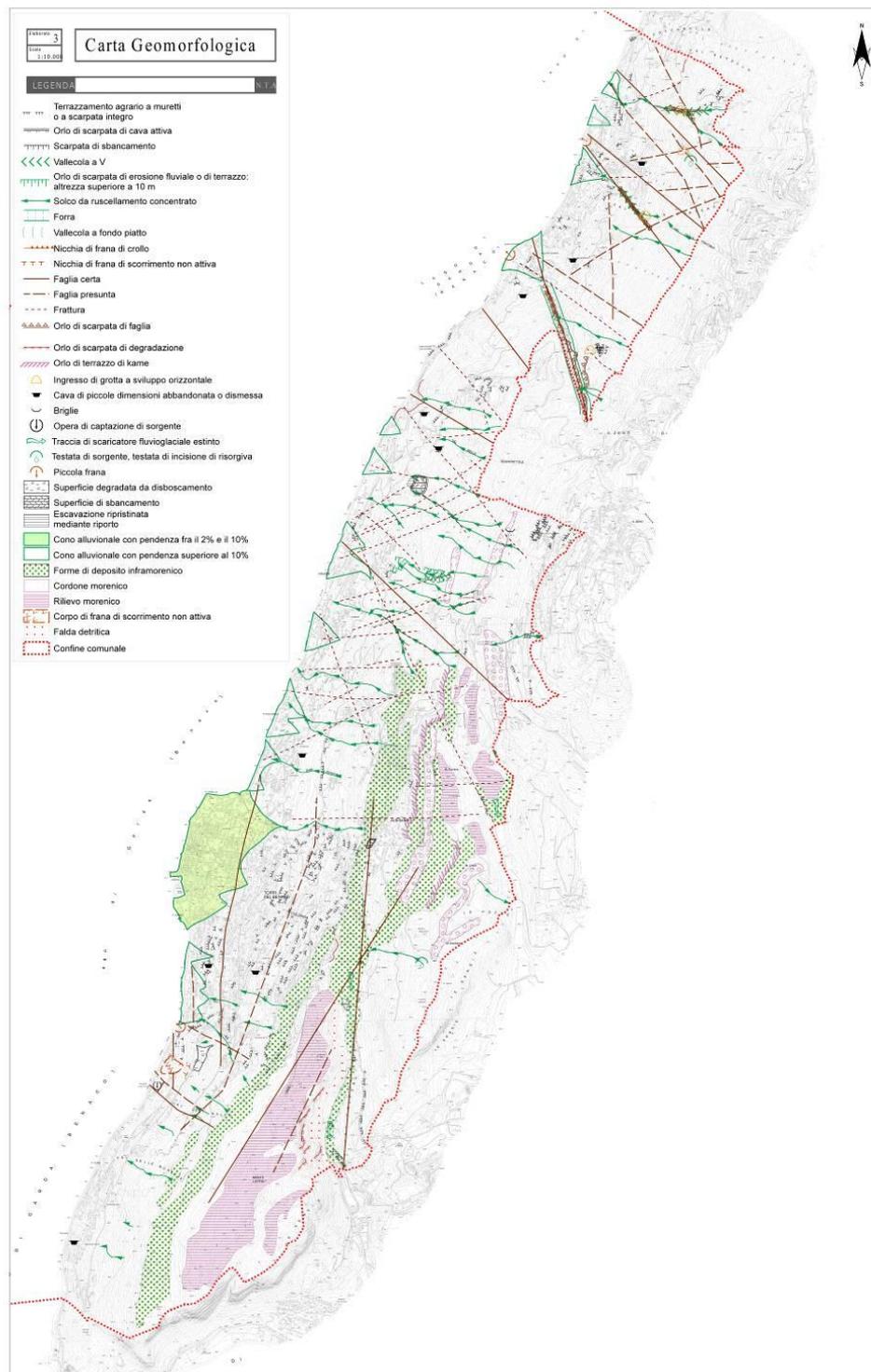


Figura 2.7 - Carta Litologica

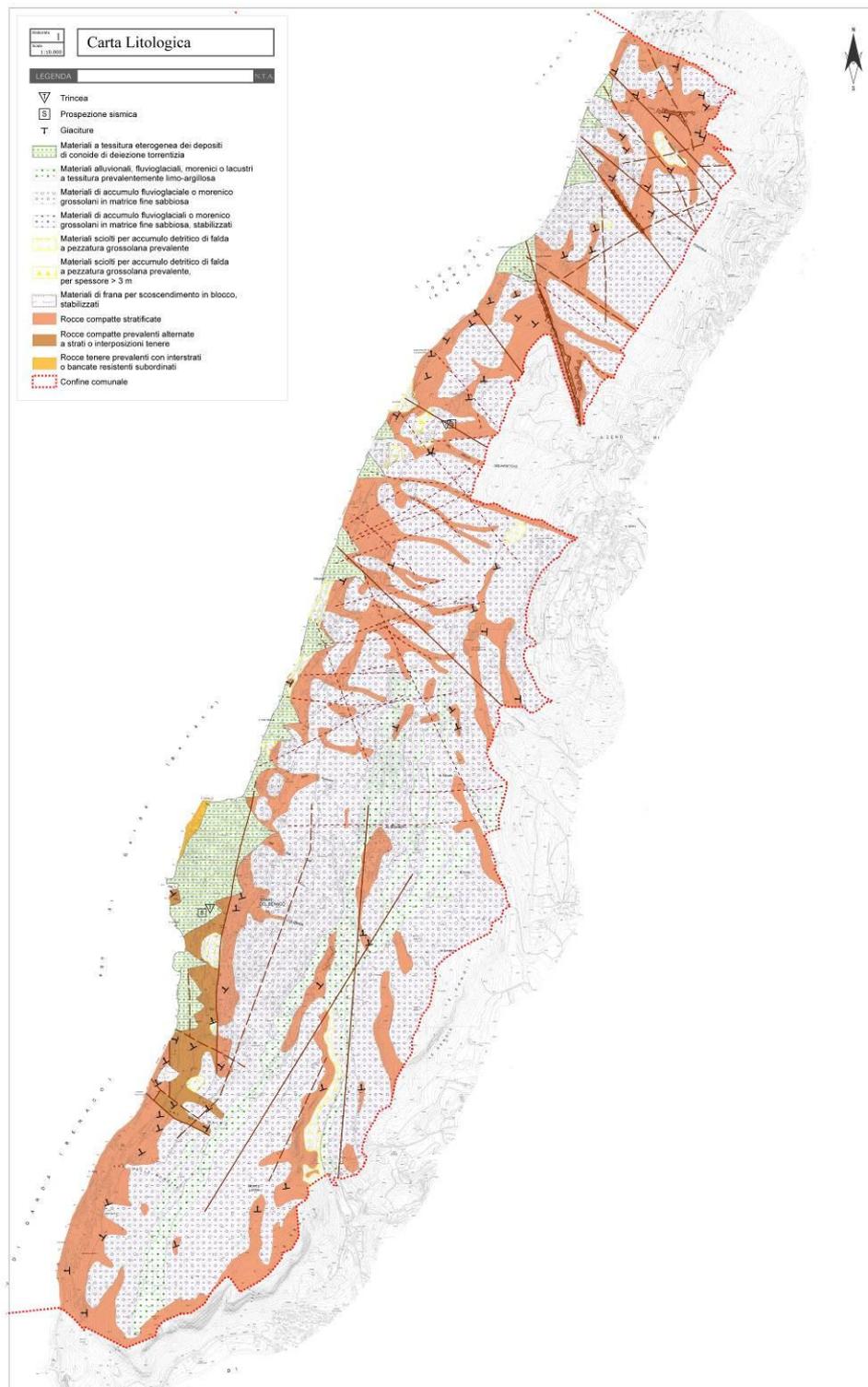
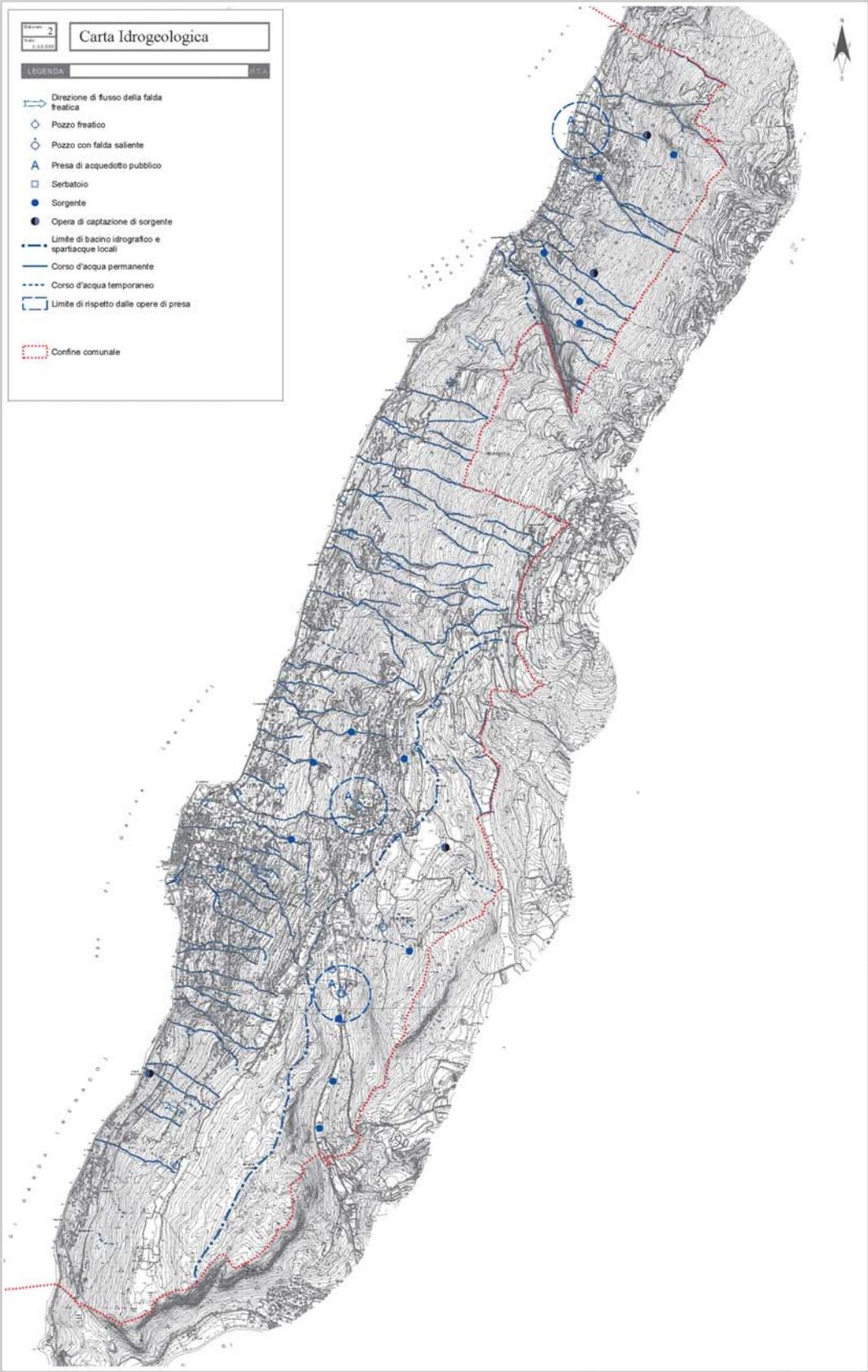


Figura 2.8 - Carta Idrogeologica





### Carta delle fragilità

Adeguato ai contenuti del verbale della Conferenza di Servizi del 06 ottobre 2016



REGIONE DEL VENETO  
Direzione Urbanistica  
PROVINCIA DI VERONA  
Direzione programmazione e pianificazione territoriale  
COMUNE DI TORRI DEL BENACO  
Simone Stefano Nicolis  
UFFICIO DI PIANO  
Geom. Vittorio Pavesi  
Geom. Cristiano Pedroni  
Geom. Giuseppe Tronci  
AZP  
Architettura  
Archit. S. C.  
Gianni S. C.  
INDAGINE SPECIALISTICA  
Pianificazione geologica  
Holo  
Pianificazione agronomica, URS e URS  
Studio Sertica  
Quadro conoscitivo  
Neo Cines

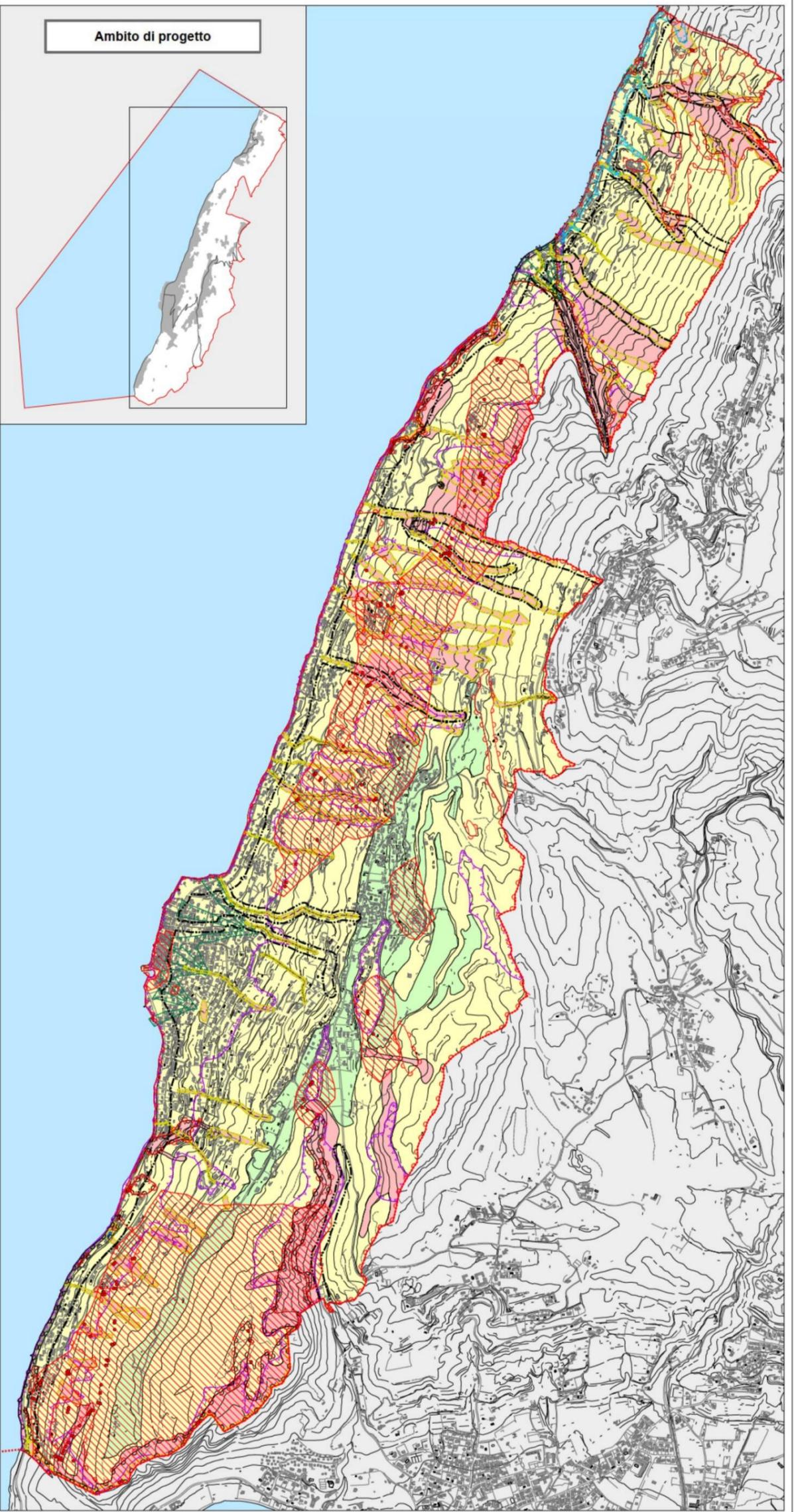
DATA Novembre 2016

### Carta delle fragilità

#### LEGENDA

-  Confini comunali
-  Bacino e corso d'acqua
- Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della Lr. 11/2004** Art. 8
-  Fascia di profondità (art.41 lett. g - L.R. 11/2004)
-  Zone a rischio di rinvenimento archeologico
-  Incisioni rupestri
- Dissesto idrogeologico** Art. 10
-  Area di frana
-  Area esondabili o a ristagno idrico (da piano d'area Monte Baldo)
-  Area esondabili o a ristagno idrico
-  Area soggette ad erosione
-  Area soggette a caduta massi
-  Area soggette a debris-flow o aree di conoide
-  Area soggette a sprofondamento carsico
-  Area risorgiva (sorgente diffusa)
-  Scarpare di cave instabili
- Compatibilità sismica** Art. 8
-  Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche
-  Aree suscettibili di instabilità
- Compatibilità geologica** Art. 9
-  Area idonea
-  Area idonea a condizione
-  Area non idonea

### Ambito di progetto





## 6.4 Trasformabilità

### 6.4.1 La definizione degli ATO

La forma del piano derivata dall'impostazione di lavoro scelta non è tanto una zonizzazione, più o meno astratta del territorio, quanto un progetto definito in termini di potenzialità e aperto in termini di realizzabilità.

Nella definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei si è fatto riferimento a una ripartizione del territorio che tiene conto dei nuclei abitati e delle aree produttive esistenti oltre alle differenti caratteristiche geo-morfologiche in modo da determinare contesti articolati e complessi, ben lontani dalla tradizionale suddivisione in zone omogenee.

Uno degli elementi determinanti è stata la lettura della struttura del paesaggio e del suo assetto attuale; inoltre hanno influito nel disegno dei perimetri i segni del territorio e la natura dei luoghi così come si è venuta definendo nel tempo.

Il PAT individua nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei.

Gli ATO individuati e perimetrati nella tav. 4 nel territorio comunale sono:

- ATO 1 – Torri del Benaco
- ATO 2 – Albisano
- ATO 3 – Pai
- ATO 4 – Parco Monte Luppia
- ATO 5 – Pai Alta – Crero - Spighetta
- ATO 6 – Lago di Garda

ATO 1: corrisponde al principale nucleo abitato e si sviluppa lungo il fronte del Lago. Qui le espansioni e le trasformazioni sono già previste all'interno degli strumenti urbanistici vigenti che il PAT riconosce come urbanizzazione consolidata. Le direttive del PAT per questa area riguardano interventi di trasformazione del già costruito e la riqualificazione dei margini. Non sono previste nuove espansioni, ma unicamente la risposta alla domanda per la prima casa.

ATO 2 e ATO 3: corrispondono agli insediamenti di Albisano e Pai. Sono i due ATO per i quali il PAT conferma le previsioni già contenute nel PRG (urbanizzazione programmata e riqualificazione) con la possibilità per il PI di prevedere destinazioni residenziali in alternativa a quelle alberghiere consentite. Inoltre, sempre con riferimento alla domanda di prima casa, sono state previste limitate aree di espansione limitrofe al tessuto edificato corrispondenti ad ambiti destinati a servizi dal previgente PRG.

ATO 4, ATO 5 e ATO 6: corrispondono agli ambiti dei SIC e al lago. All'interno di questi territori sono previsti unicamente interventi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

Il PAT è dimensionato per il decennio 2014 – 2024. Il PAT determina con le presenti norme per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

La popolazione residente pari a 3026 abitanti è cresciuta negli ultimi 15 anni con una media di 35/40 abitanti all'anno, mentre le famiglie sono cresciute ad un ritmo più sostenuto pari a circa 45/50 all'anno (si veda il cap.1 della relazione).

Tali dinamiche attengono ad un comune dove l'economia si fonda essenzialmente sul turismo e, quindi, il principale settore economico, per numero di unità locali e addetti comprende le attività alberghiere e la ristorazione

Le dinamiche del turismo possono essere riassunte in pochi numeri:

- 166 esercizi e 3.304 posti letto,
- 74.712 arrivi 338.165 presenze, per una permanenza media di 4,2 giorni nel settore alberghiero e 5,7 negli altri esercizi.

La caratterizzazione turistica e la sua specifica vocazione emerge dal modello d'uso del sistema abitativo residenziale.

Le abitazioni totali al censimento 2011 risultano 4.220 unità. Di queste 2.854 (67,6%) sono non occupate da residenti e quindi seconde case destinate al turismo. Nell'ultimo decennio le abitazioni sono cresciute di 651 unità, un aumento da imputarsi principalmente alla crescita delle abitazioni non occupate.

I dati richiamati e la struttura socioeconomica del Comune evidenziano la presenza di una limitata crescita abitativa (evidenziata anche dalle richieste presentate in sede di partecipazione) e una costante domanda di edilizia residenziale a fini turistici.

Il PAT valuta l'offerta residua del PRG (15 abitanti teorici), le potenzialità edificatorie all'interno del tessuto consolidato, che seppure non valutate consentono processi di rigenerazione urbana e cambi d'uso in grado di soddisfare una limitata

domanda locale migliorando con gli interventi il tessuto esistente e la nuova offerta nell'ambito di valorizzazione turistica (175 abitanti teorici) come congrua, rispetto alla crescita demografica stimata di 300 abitanti nel decennio.

Il carico insediativo aggiuntivo è riportato nella tabella che segue e comprendente il residuo di PRG determinato dai PUA confermati e la nuova offerta individuata dal PAT.

<b>CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO</b>			
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE</b>			
<b>ATO</b>	<b>Nuovo volume residenziale</b>	<b>Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)</b>	<b>Volume commercio servizi, turismo</b>
	mc	n°	mc
<b>1</b>	14.100	94	23.566
<b>2</b>	6.265	42	15.961
<b>3</b>	8.000	54	11.615
<b>4</b>	0,00	0	0
<b>5</b>	0	0	0
<b>6</b>	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>28.365</b>	<b>190</b>	<b>51.143</b>

Il dimensionamento suddiviso per ATO e in relazione alla quota derivante da residuo del PRG e da previsione di PAT viene evidenziato per ogni destinazione d'uso nelle tabelle sottostanti.

#### **ATO 1 - Torri del Benaco**

	<b>carico insediativo</b>	<b>residuo PRG</b>	<b>previsto PAT</b>	<b>Totale</b>
residenziale	mc		14.100	14.100
turistico	mc	23.566		23.566

#### **ATO 2 - Albisano**

	<b>carico insediativo</b>	<b>residuo PRG</b>	<b>previsto PAT</b>	<b>Totale</b>
residenziale	mc	2.265	4.000	6.265
turistico	mc	15.961		15.961
produttivo	mq	15.649		15.649

#### **ATO 3 - Pai**

	<b>carico insediativo</b>	<b>residuo PRG</b>	<b>previsto PAT</b>	<b>Totale</b>
residenziale	mc		8.000	8.000
turistico	mc	11.616		11.616

#### **Totale**

	<b>carico insediativo</b>	<b>residuo PRG</b>	<b>previsto PAT</b>	<b>Totale</b>
residenziale	mc	2.265	26.100	28.365
turistico	mc	51.143		51.143
produttivo	mq	53.210		53.210
Totale cubatura*	mc	118.618	26.100	132.718

\* per il produttivo si è calcolato l'indice di copertura al 40% e h 8,5 come da norma prg

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo, cioè non sottraggono volumetria dal dimensionamento del PAT:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi già convenzionati dal PRG nel limite massimo degli indici attribuiti da PRG stesso;
- i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
- l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;

La trasformabilità determinata dalle scelte del PAT non produce consumo di SAU in quanto tutte le possibili azioni che il PI può avviare risultano comprese all'interno del tessuto consolidato e anche nel caso delle superfici previste nella zona di "valorizzazione turistica" utilizzano quelli previsti dal PRG nel "Parco turistico collinare"

VERIFICA DEL CONSUMO DI SAU			
ATO	SUPERFICIE TRASFORMABILE TOTALE mq	SUP. TRASFORMABILE DA PRG mq	SUP. TRASFORMABILE DA PAT mq
1	43.779	43.779	
2	52.792	52.792	
3	16.404	16.404	
4			
5			
6			
TOT	112.975	112.975	

#### Dimensionamento PAT – tabella di sintesi

Abitanti attuali al 2015	3.026	N ab
<b>Abitanti teorici PAT (**)</b>	190	<b>N ab</b>
Volume residenziale da PRG	2.265	mc
Volume residenziale agg PAT	26.100	mc
<b>TOTALE Volume residenziale PAT</b>	<b>28.365</b>	<b>mc (150 mc/ab)</b>
Volume attività compatibili residenza (12%)		mc
Volume Turistico ricettivo da PAT	51.143	mc
Sup. Produttiva da PRG	15.649	mq
<b>TOTALE superficie produttivo PAT</b>	<b>15.649</b>	<b>mq</b>

## 6.4.2 Le azioni del PAT

### **Aree di urbanizzazione consolidata**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono anche le aree non urbanizzate ma già compromesse, che possono essere utilizzate ai fini edificatori senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STC. Sono classificati come urbanizzazione programmata, gli ambiti già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT.

All'interno dell'ambito dell'urbanizzazione consolidata il dimensionamento consentito dal PRG vigente può essere aumentato in misura non superiore al 10% in termini di volumetria. Il dimensionamento derivante dal residuo di piano così come quello determinato dal PAT può essere trasferito tra i diversi ATO ad esclusione degli ATO 4 Parco Monte Luppia; ATO 5 Pai Alta – Crero – Spighetta; ATO 6 Lago di Garda.

Le strutture alberghiere inserite in aree classificate nel PRG vigente come:

- turistico – alberghiera convenzionate;
- turistico – alberghiera con intervento definito con scheda;
- turistico – alberghiera: strutture esistenti;

qualora siano attive alla data di approvazione del PAT, non possono essere modificate in usi residenziali.

Il PI nelle aree con destinazione "dotazioni urbanistiche" non attuate, può prevedere la modifica della destinazione d'uso in residenziale definendo la quota perequativa di cessione al Comune in misura non inferiore al 70%.

### **Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività economiche esistenti**

Il PAT comprende all'interno della urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività turistico-alberghiere e artigianali, comprensive delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse.

Per tutte le aree destinate ad attività economiche il PI dovrà definire le modalità di edificazione.

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della urbanizzazione consolidata. Il PI disciplina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di espansione, assoggettandoli a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale, con particolare attenzione per i manufatti di pregio storico-culturale, prevedendo opportune misure di mitigazione.

### **Aree dell'urbanizzazione programmata**

Il PAT conferma le indicazioni del PRG vigente relative alle zone di urbanizzazione consolidata e alle aree di nuova espansione. Sono confermati gli indici e le modalità di edificazione del PRG, fatte salve le facoltà del PI stabilite dalla norma vigente per l'attribuzione dei parametri edificatori.

Nelle aree di urbanizzazione programmata il PAT conferma le indicazioni del PRG vigente, sono cioè . confermati gli indici e le modalità di edificazione previste, fatte salve le facoltà del PI stabilite dalla norma vigente per l'attribuzione dei parametri edificatori. Per le aree di urbanizzazione programmata con destinazione turistica – alberghiera il PI può prevedere la modifica della destinazione d'uso in residenziale prevedendo una cessione della volumetria di almeno il 70%.

Nelle aree ad urbanizzazione programmata con destinazione "dotazione urbanistica", il PI può prevedere la modifica della destinazione d'uso in residenziale definendo la quota perequativa di cessione al Comune in misura non inferiore al 70% del volume.

### **Porto: servizi di interesse comune di maggiore rilevanza**

Il PAT individua il porto e gli attracchi acquatici.

La realizzazione dell'area portuale e dei relativi servizi, indicati con un asterisco, è soggetta ad accordo di pubblico/privato e ad un Piano Urbanistico Attuativo che ne definisca i perimetri e le modalità.

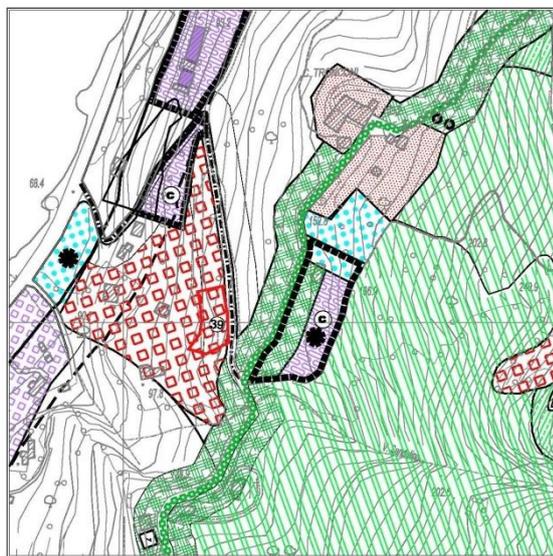
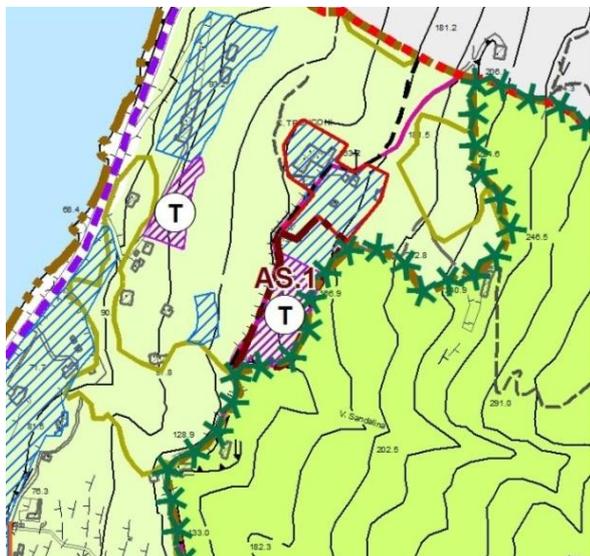
### **Ambiti di riqualificazione e riconversione – Contesti territoriali destinati a programmi complessi (norme aree strutturali)**

Il PAT individua le aree nelle quali sono previsti interventi di riconversione urbanistica e funzionale, per le quali, in ragione delle caratteristiche morfologiche, delle destinazioni d'uso attuali e previste e per la struttura della proprietà è necessario già in sede di PAT prefigurare le modalità di intervento e le direttive e prescrizioni a cui il PI si deve attenere.

Per ciascuna area riqualificazione e riconversione il PAT indica le direttive e le prescrizioni per il PI.

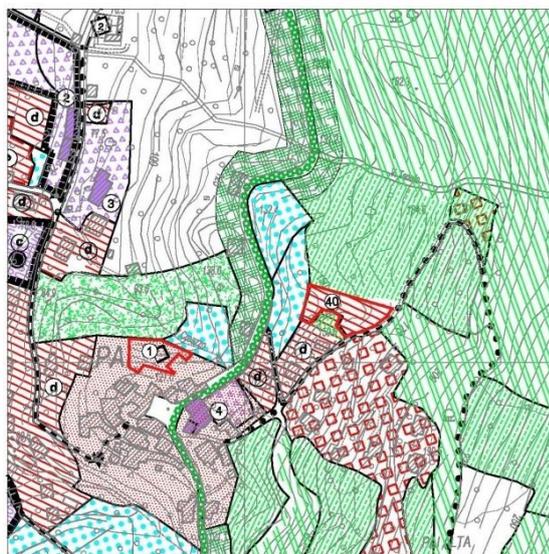
### AS1 –

L'ambito AS1 è destinato dal PRG vigente a funzioni turistiche alberghiere e a standard non attuati. Il PI può ripерimetrare l'area e le destinazioni d'uso, prevedendo per la zona a standard la modifica delle destinazioni d'uso a servizi e dell'area turistica alberghiera consentendo così l'eventuale recupero delle volumetrie trasformate in destinazione residenziale ai fini di prima casa.



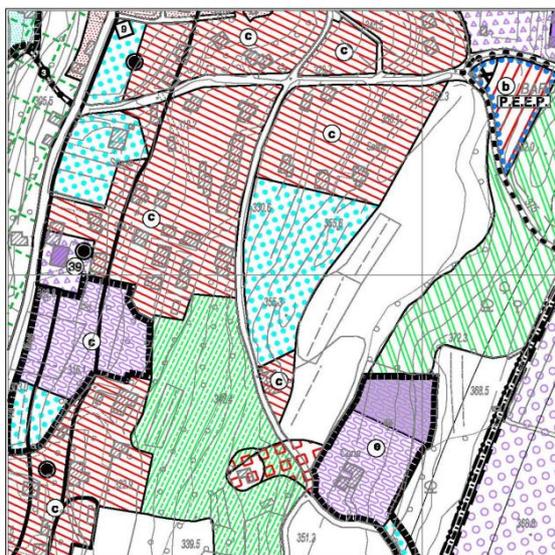
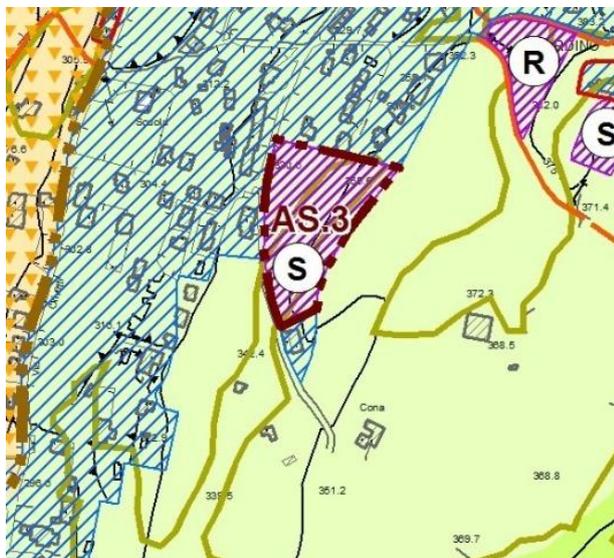
### AS2 –

L'ambito AS2 è destinato a servizi dal PRG vigente. Il PI può prevedere che l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al Comune nella misura del 70% della superficie totale. Le aree cedute al Comune sono destinate ad accogliere le destinazioni date dall'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.



### AS 3 –

L'ambito AS3 è destinato a servizi dal PRG vigente. Il PI può prevedere che l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al Comune nella misura del 70% della superficie totale. Le aree cedute al Comune sono destinate ad accogliere le destinazioni date dall'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.



#### **Ambito di valorizzazione turistica**

Questa zona che costituisce il raccordo tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, rappresenta un ambito di particolare valore per la cultura dell'ulivo. Il PAT intende tutelare e valorizzare tale ambito anche come elemento di attrattiva turistica. In passato, gli strumenti urbanistici avevano previsto l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. Anche in ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence. Il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle culture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati a abitazioni residenziali.

Il PI dovrà individuare degli ambiti dove si possano insediare edifici residenziali senza compromettere le coltivazioni esistenti. La quota massima di superficie da destinare a residenza all'interno dell'ambito di valorizzazione turistica è pari alla dimensione prevista dal PRG vigente per impianti sportivi (94.700 mq) nella quota (5%) prevista come coperta, e precisamente 4.700 mq. A cura del PI potranno essere individuati gli ambiti dove potranno essere realizzati 14.100 mc per abitazioni residenziali destinate a "prima casa" con parametri urbanistici coerenti con l'ambito e comunque di tipologia uni-bifamiliare e con altezza non superiore a 6,5 metri.

#### **Parco del Monte Luppia**

Il PAT valorizza l'ambito del Monte Luppia, interessato anche dalla presenza del Sito Natura 2000, recependo dal PTRC l'ambito per l'istituzione del parco Monte Luppia - S. Vigilio.

Riguarda una zona che per la sua collocazione nell'ambito delle estreme pendici del Monte Baldo, per la sua localizzazione e limitata alterazione antropica, e per i valori ambientali e storico testimoniali che la caratterizzano, costituisce elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale.

Il PI recepisce le disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale, che dovrà perseguire i seguenti obiettivi specifici, così come previsto dalla LR 16/08/84 n. 40:

- salvaguardia del "collinare", anche attraverso la rinaturalizzazione delle aree degradate e la tutela degli ecosistemi connessi;
- salvaguardia e valorizzazione degli usi agricoli presenti nel territorio incentivando le attività produttive biologiche e biodinamiche;
- salvaguardia degli edifici e degli elementi significativi del paesaggio agrario;
- incentivazione degli usi ricreativi degli ambiti non coltivati, creando percorsi pedociclabili, spazi per il relax, osservatori naturalistici, centri di didattica ambientale, ecc..
- conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;

- conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio;
- diversificazione della tutela in sub-ambiti sulla base di uno studio di approfondimento delle caratteristiche ecologiche, geomorfologiche, ambientali e culturali;
- salvaguardia del paesaggio e valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, disciplinando la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, e comunque sempre nel rispetto delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della LR 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle more dell'approvazione del PI e del Piano Ambientale, alle aree classificate dal precedente comma quali Parchi di interesse locale, si applicano, ad eccezione delle opere pubbliche e di interesse pubblico coerenti con gli obiettivi di salvaguardia del parco.




**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
 Provincia di Verona

**P.A.T.**

Elaborato **4**      Scala **1:10.000**

**Carta delle azioni di piano (trasformabilità)**

Adeguato ai contenuti del verbale della Conferenza di Servizi del 06 ottobre 2016



**REGIONE DEL VENETO**  
 Direzione Urbanistica

**REGIONE DI VERONA**  
 Settore programmazione e pianificazione territoriale

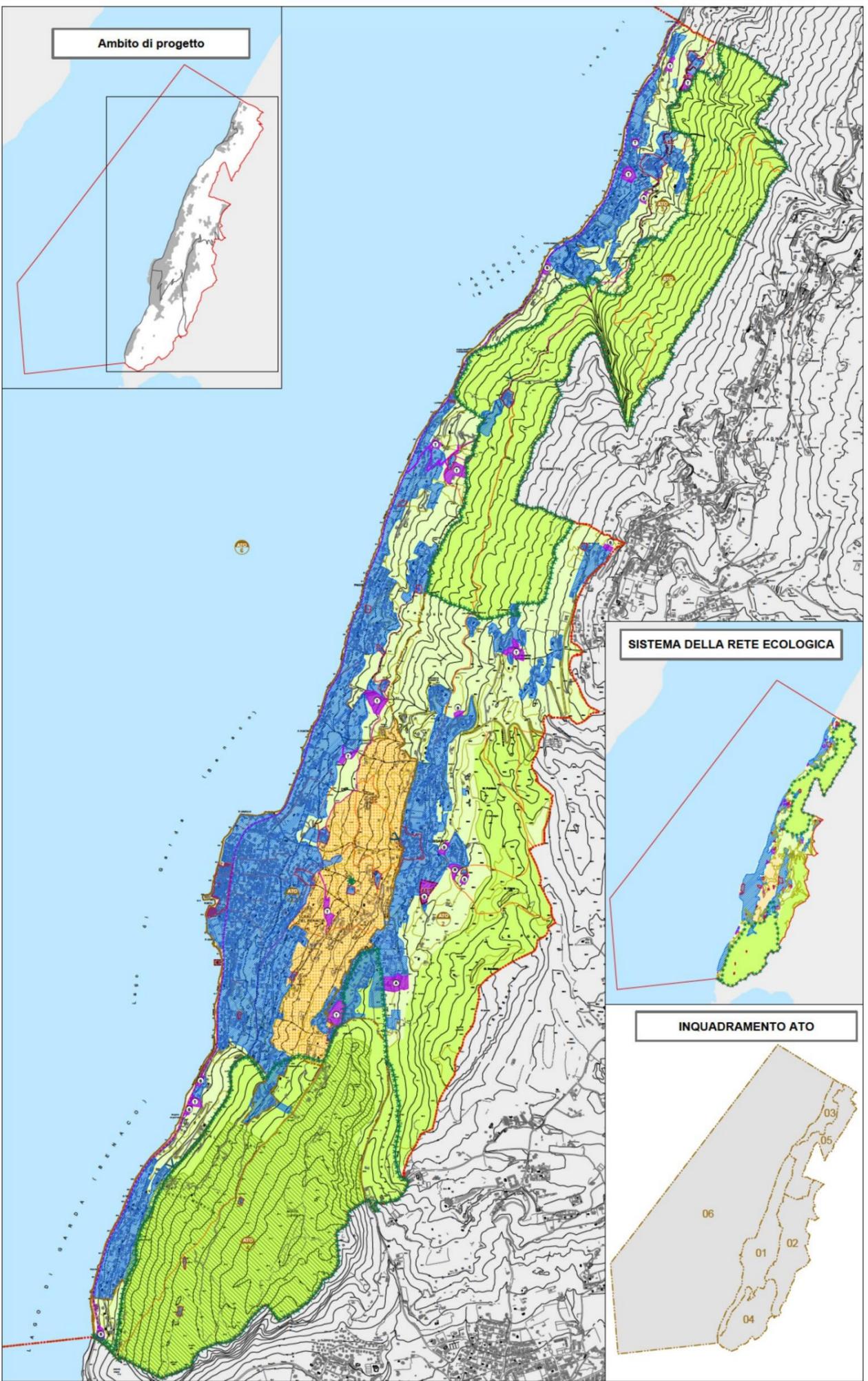
**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
 Ufficio Urbanistica

**SERVIZIO DI PIANI**  
 Dirigente: Umberto Pavesi  
 Collaboratori: Roberto Pavesi, Daniela Tassinari, Giuseppe Tassinari

**A.P.P.**  
 Architetto: Andrea S.P.A.

**INDAGINE SPECIALISTICA**  
 Ingegneri: ...

DATA: Novembre 2016



**4**  
 1:10.000

**Carta delle azioni di piano (trasformabilità)**

**LEGENDA**

 Confini comunali

**Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.**      Art. 12

 Ambiti Territoriali Omogenei

**Azioni strategiche**

 Area di urbanizzazione consolidata residenziale      Art. 13

 Area di urbanizzazione programmata      Art. 14  
 A - Artigianale R - Residenza S - Servizi T - Turistico ricettivo

 Ambiti di riqualificazione e conversione      Art. 15  
 AS. n°

 Intervento strutturale soggetto ad accordo pubblico-privato      Art. 17

 Percorso ciclo-pedonale attrezzato      Art. 34

 Percorso ciclo-pedonale rurale ed urbano      Art. 34

 Itinerario ciclabile di livello regionale PTCP      Art. 34

 Rete viaria principale      Art. 33

 Ambito di valorizzazione turistica      Art. 20

**Valori e tutele culturali**

 Centro storicoico      Art. 22

 Edifici di valore storico - ambientale      Art. 23-24

 Coni Visuali      Art. 26

**Valori e tutele naturali**

 Ambito per l'istituzione del Parco Monte Luppia      Art. 21

 Biotopo di Valmagra      Art. 27

**Sistema della rete ecologica**

 Area nucleo (Core area) PTRC adottato      Art. 30

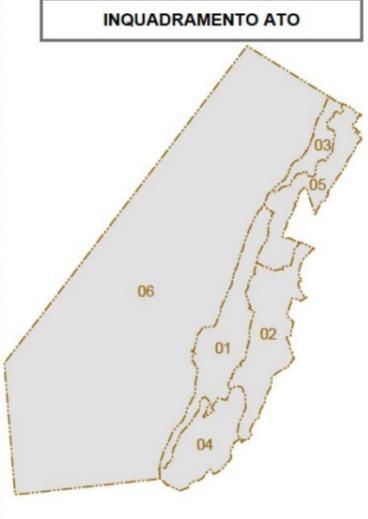
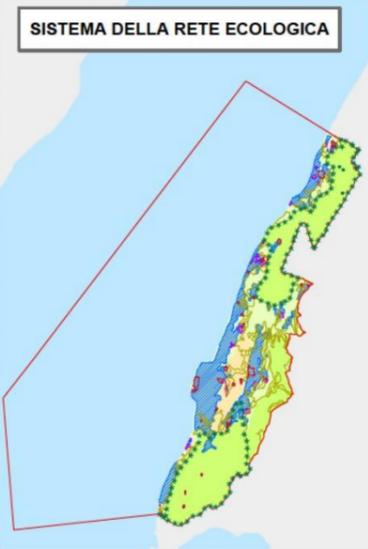
 Corridoio ecologico PTRC adottato      Art. 30

 Grotte PTRC adottato      Art. 30

 Area nucleo PTCP      Art. 30

 Area di connessione naturalistica PTCP      Art. 30

 Area di rinaturalizzazione: Parco turistico collinare PTCP      Art. 30





### 6.4.3 La Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

La superficie agricola utilizzata, ai fini del Piano di Assetto del Territorio, rappresenta l'insieme delle porzioni di territorio comunale utilizzate a fini agricolo – produttivi considerando l'effettivo uso del suolo a prescindere dalle destinazioni e classificazioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

La determinazione della SAU va redatta sulla base dei dati contenuti nel Quadro Conoscitivo con riferimento alla specifica scheda (c1016151\_SAU Atti di indirizzo anno 2010) preventivamente verificati attraverso puntuali analisi sul territorio.

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di 18,786 ha aumentata del 10% fino a **20,665 ha** calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) come riportato nella tabella che segue.

<b>Superficie Territoriale Comunale Torri del Benaco</b>	Kmq	48,252
SAU	Kmq	2,157
Rapporto SAU/STC		4,47%
Superficie boscata comunale	Kmq	7,713
SAU massima (SAU + 9,5% della superficie boscata = 2.157.402 mq+732.811 mq = 2.890.213 mq)	Mq	2.890.213
Coefficiente di Collina		<45,4
Indice trasformabilità SAU		0,65
<b>Superficie massima trasformabile (Smt)</b>	Mq	<b>18.786</b>
<b>Superficie massima trasformabile (Smt) aumentata del 10%</b>	Mq	<b>20.665</b>

## 7. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### 7.1 La perequazione urbanistica, i crediti edilizi e le compensazioni

La nuova legge urbanistica del Veneto ha sancito l'introduzione dell'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di gestione delle trasformazioni urbane.

Istituto che trova origine nella decadenza e l'indennizzabilità dei vincoli urbanistici e nella difficoltà di perseguire politiche attive nella costruzione della città pubblica attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio.

La perequazione, fondata sul principio di distribuire la capacità edificatoria dello strumento urbanistico su tutti i terreni coinvolti da previsioni sia pubbliche che private consente di perseguire tre importanti obiettivi:

- equità di trattamento per tutti i cittadini proprietari di terreni investiti da previsioni urbanistiche superando le ingiustizie del passato che non distribuivano in modo omogeneo la rendita fondiaria;
- superamento del contenzioso legato alle procedure espropriative mediante accordi attuativi con i proprietari su schemi d'intervento predisposti dagli uffici pubblici;
- sostanziale risparmio economico per le casse comunali che acquisiscono i terreni pianificati per standard pubblici a costo zero perché ceduti in cambio della possibilità edificatoria.

Operativamente il modello della perequazione urbanistica si basa sul principio di riconoscere ai proprietari dei suoli urbani, individuati in trasformazione, dei diritti edificatori e di separare tale diritto dall'edificazione sull'area di proprietà. Si assegna per ogni terreno una quota di volume edificabile, quindi si scinde il legame tra il diritto di edificazione del terreno e la realizzazione del volume su di esso. In questo modo a tutti i proprietari di aree coinvolte nella trasformazione si riconosce un diritto teorico all'edificabilità.

Nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue è concentrata su una parte limitata del comparto interessato dalla trasformazione e le aree che eccedono, rispetto alla cessione delle dotazioni minime di standard di legge per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono cedute al Comune. L'utilizzazione di tali aree o l'acquisizione di opere primarie e secondarie permette all'Amministrazione comunale di attuare in un'unica fase il disegno organico della città.

Il Piano di Assetto del Territorio assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la perequazione urbanistica e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata.

Il PAT fissa le regole, i criteri, e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione. A tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, è assegnata una edificabilità teorica. Fanno comunque parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a

dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio. La partecipazione di tali aree alle regole della perequazione urbanistica costituisce compensazione per il vincolo preordinato all'esproprio che grava su di esse. I diritti di edificazione attribuiti dalle regole della perequazione urbanistica, insieme a quelli costituenti, in qualsiasi forma, compensazioni e crediti edilizi, sono liberamente commerciabili e sono annotati in un apposito registro a cura dell'Amministrazione comunale.

Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale la modalità perequativa prevista dal PAT consiste nella cessione di una quota variabile dall'area, secondo le prescrizioni determinate in sede di PI, da destinare alla dotazione urbanistica e/o per il trasferimento di crediti edilizi. Tale cessione potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora l'amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati.

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- Interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PI può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree: crediti edilizi, opere ad uso pubblico, dotazioni urbanistiche ed edilizia residenziale sociale.

Qualora il Comune ritenga non necessaria o non utile sotto il profilo urbanistico l'acquisizione dell'area o del volume, potrà concordare con il soggetto attuatore il cofinanziamento di opere di interesse pubblico o la monetizzazione.

## **7.2 Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/2004**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Gli accordi ai sensi del primo comma dovranno contenere:

- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica che espliciti le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT, inoltre dovrà essere coerente con i valori stabiliti nell'articolo precedente.

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.

La integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario costituisce comunque la condizione minima a carico dei promotori (ovvero della parte attuatrice subentrante).