COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

VINCA **R** **2**

Dichiarazione di Non necessità della V.Inc.A D.G.R. 2299/2014 – Allegato Tecnico

Analisi agronomico-ambientali

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Stefano Nicotra

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

Indagini geologiche e compatibilità sismica
Hgeo

Analisi agronomica
Studio Benincà

Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pier Luigi Martorana
Dott. Nat. Giacomo De Franceschi

Collaboratori
Dott.ssa Sabrina Castellani

Architer srl
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

archistudio
Contrada Varmerlara, 23 - 36100 Vicenza

DATA Giugno 2017

ALLEGATO TECNICO CARTOGRAFICO

DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AI SENSI DELLA
D.G.R. 2299 DEL 9 DICEMBRE 2014

Sommario

1. ALLEGATO TECNICO-CARTOGRAFICO 6

1.1 PREMESSA 6

1.2 DESCRIZIONE DEL PIANO 7

1.2.1 Inquadramento territoriale 7

1.2.2 Il Primo Piano degli Interventi di Torri del Benaco 8

1.2.2.1 2.2 Le direttive del PAT e l'eredità del PRG 8

1.2.2.2 2.3 La nuova zonizzazione del PI 9

1.2.2.3 Le manifestazioni di interesse 10

1.2.2.4 LE NORME TECNICHE OPERATIVE 32

1.2.2.5 LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO 32

1.2.2.6 IL DIMENSIONAMENTO 34

1.2.3 Sintesi delle manifestazioni con potenziale effetti sui siti Natura 2000 37

1.2.4 Uso del suolo delle osservazioni collocate all'interno dei Siti Natura 2000 41

1.2.4.1 Tavola osservazioni 69-153 42

1.2.4.2 Tavola osservazioni 24-46 44

1.2.4.3 Tavola osservazioni 65-144-148 46

1.2.4.4 Tavola osservazione 17 48

1.3 PREVEDIBILI PRESSIONI GENERATE DALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA 50

1.3.1 Premessa 50

1.3.2 Verifica della presenza di habitat Natura 2000 50

1.4 CONCLUSIONI 52

1.5 USO DEL SUOLO 1 54

1.6 USO DEL SUOLO 2 55

1.7 USO DEL SUOLO 3 56

1.8 USO DEL SUOLO 4 57

1.9 USO DEL SUOLO 5 58

1.10 USO DEL SUOLO 6 59

1.11 USO DEL SUOLO 7 60

1.12 USO DEL SUOLO 8 61

1.13 USO DEL SUOLO 9 62

1.14 USO DEL SUOLO 10 63

1.15 USO DEL SUOLO 11 64

1.16 USO DEL SUOLO 12 65

1.17 USO DEL SUOLO 13 66

1.18 USO DEL SUOLO 14 67

1.19 USO DEL SUOLO 15 68

2. ALLEGATO 2 TAVOLE DI SOVRAPPOSIZIONE SITO NATURA 2000 E HABITAT RETE NATURA 2000 CON OSSERVAZIONI P.I. N°1 AL PAT DI TORRI DEL BENACO 69

2.1 SIC HABITAT 1 69
2.2 SIC-HABITAT 2 70
2.3 SIC-HABITAT 4 72

1. ALLEGATO TECNICO-CARTOGRAFICO

1.1 Premessa

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR 11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali

e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.
Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati
- nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi
- vincoli preordinati all'esproprio.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Torri del Benaco è stato redatto secondo la seguente procedura:

- predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- pubblicazione del Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
- presentazione pubblica ai cittadini, alle Associazioni e agli Enti delle linee progettuali del PI;
- presentazione in Commissione Consigliare degli obiettivi e delle linee progettuali del PI;
- esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.
Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene definitivamente approvato.

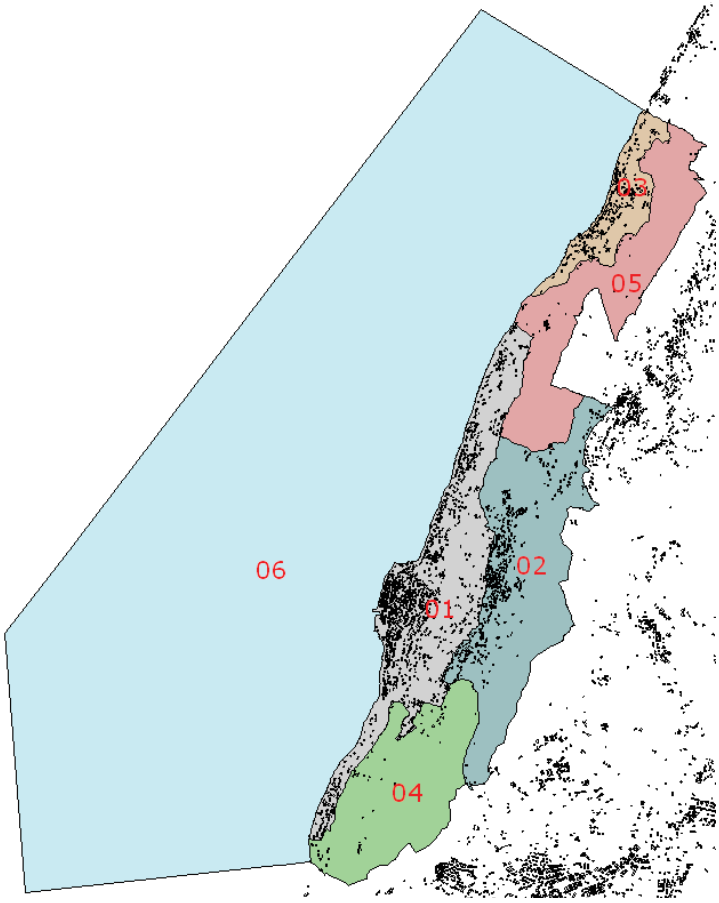
1.2 Descrizione del Piano

1.2.1 Inquadramento territoriale

Il comune di Torri del Benaco è situato nella parte nord-occidentale della provincia di Verona; Gli elementi morfologici principali all'origine delle particolarità che si riscontrano in quest'ambito, sono rappresentati dal complesso montuoso della catena del Monte Baldo, massiccio isolato situato tra il lago di Garda e la valle dell'Adige, dallo stesso Lago di Garda e dalle colline moreniche a cui si raccorda l'alta pianura veronese.
Il PAT ha complessivamente individuato per Torri del Benaco 6 ambiti omogenei (ATO) in funzione di specifici contesti territoriali, sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Nella tabella seguente viene presentata la suddivisione del territorio di Torri del Benaco in ATO, per ognuno dei quali è riportata la superficie relativa di competenza.

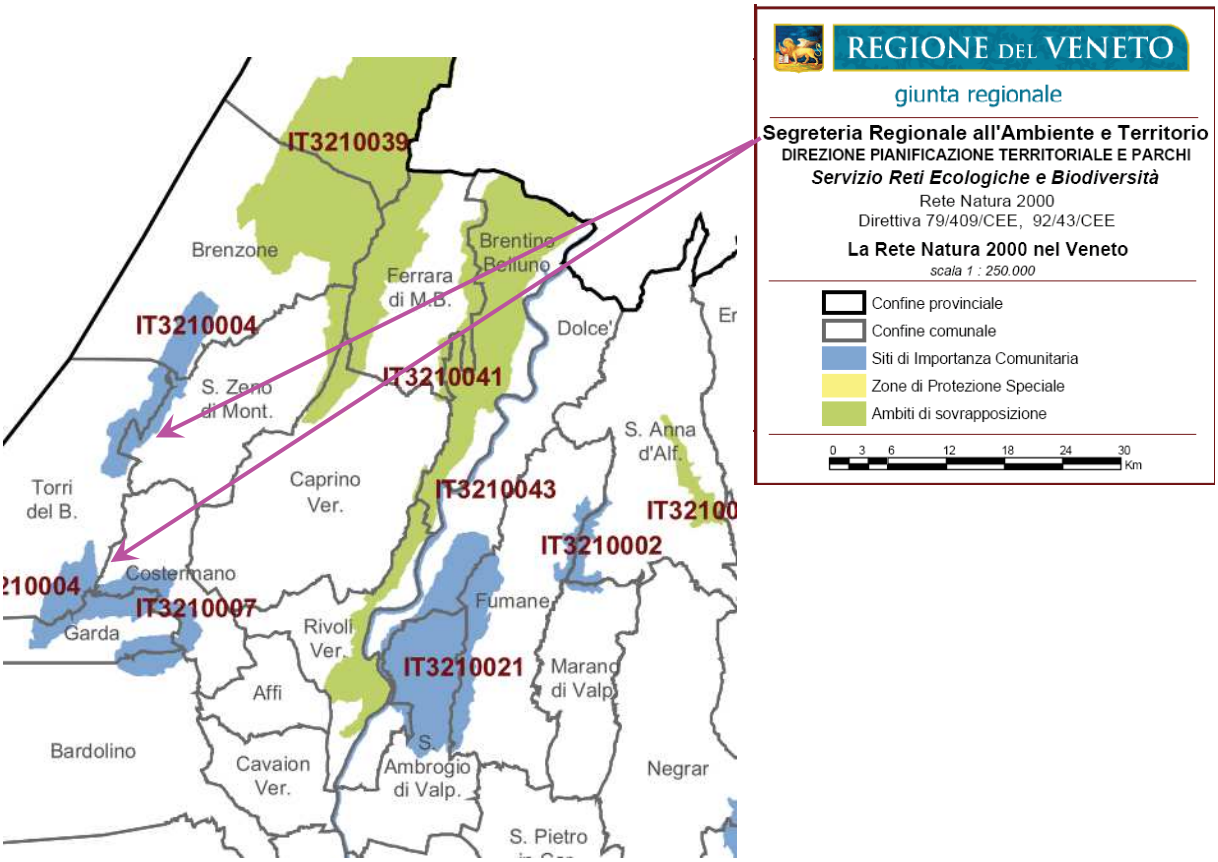
Suddivisione in ATO del territorio comunale

Denominazione	Superficie
ATO 01 – Torri del Benaco	3517412 m^2
ATO 02 – Albisano	3590967 m^2
ATO 03 – Pai	913455 m^2
ATO 04 – Parco Monte Luppia	2520888 m^2
ATO 05 – Pai Alta - Crero - Spighetta	2560744 m^2
ATO 06 – Lago di Garda	35148877 m^2



Nell'ambito comunale sono individuabili i siti Natura 2000 con codice IT3210007 "*Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda*" e IT3210004 "*Monte Luppia e Punta San Vigilio*" localizzati, per una parte, internamente al territorio di Torri del Benaco.

Carta della Rete Natura 2000 – Regione Veneto



1.2.2 Il Primo Piano degli Interventi di Torri del Benaco

Il Piano degli Interventi prende in considerazione l'intero territorio e tutte le tematiche settoriali dando priorità sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo del suolo e valutando le richieste dei cittadini compatibilmente con i limiti imposti dal PAT vigente.
Il primo Piano degli Interventi si articola:

- nel ridisegno degli elaborati grafici in scala 1/5000 e 1/2000 per adeguarli alla nuova base cartografica, alle modifiche introdotte dalla normativa e dal PAT;
- nella revisione dell'apparato normativo per quanto riguarda le zone residenziali e turistico/ricettive esistenti e di completamento, commerciali e agricole;
- nella conferma delle tavole e norme riferite ai Centri Storici e alle Corti rurali approvate con Delibera della GRV n° 5062 del 25 settembre 1984, che vengono integralmente acquisite dal PI;
- ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi riferiti al volume degli edifici che vengono modificati assumendo come indice di riferimento la Superficie Utile Lorda (Sul) espressa in mq/mq;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

1.2.2.1 2.2 LE DIRETTIVE DEL PAT E L'EREDITÀ DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.
Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.
Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto dei vincoli, al dimensionamento del PAT e in conformità della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta sui seguenti punti:

- Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
- Verifica degli strumenti attuativi previsti
- Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

1.2.2.2 2.3 LA NUOVA ZONIZZAZIONE DEL PI

Il PI, come conseguenza dello stato di attuazione del PRG e del necessario adeguamento alla nuova normativa introdotta dalla Lr 11/04 ha provveduto alla riclassificazione delle zone territoriali omogenee riconoscendo le trasformazioni avvenute e consolidando il tessuto urbano infrastrutturato.
Nei confronti delle dotazioni urbanistiche (standard) si è proceduto alla loro quantificazione e verifica valutando, per quelle non attuate, le necessità della loro conferma anche in ragione dei fabbisogni e del dimensionamento così come previsto dalla legge regionale 11/04.
Gli edifici schedati, sono stati confermati così come le indicazioni e le prescrizioni previste dalle schede stesse.
Il PI, in ragione del disegno del territorio e dello stato di attuazione di aree comprese nella zonizzazione del PRG e mai attuate e al fine di contenere il consumo di territorio non urbanizzato, non ha attivato nuove espansioni.
In coerenza con il PAT il presente PI:

- è rivolto esclusivamente al soddisfacimento del fabbisogno di prima casa;
- prevede limitate rettifiche della urbanizzazione consolidata utili ad una "*migliore definizione del margine in relazione allo sviluppo di una scala di maggior dettaglio*";
- prevede un dimensionamento all'interno dell'urbanizzazione consolidata in misura non superiore al 10% del dimensionamento consentito dal PRG vigente;
- non consente il cambio di destinazione d'uso da dotazione urbanistica e da turistico a residenza;
- non attiva le AS che non abbiano raggiunto l'accordo di tutti i proprietari, come previsto dal PAT.

Per quanto riguarda la AS 2, prevista dall'articolo 15 del PAT "*Aree di riqualificazione e riconversione"* che prevede che *"l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 70% della superficie totale*" la percentuale del 70% viene modificata nel 50% seguendo le indicazioni previste con modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 che ha fissato nel "*50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario*".

La riclassificazione della zonizzazione e le nuove zone introdotte sono così riassumibili:

- Classificazione in ZTO B1, B2, B3, B4 delle ZTO C1 a,b,c,d, con attribuzione dei parametri urbanistici originari trasformati in SUL;
- Classificazione in ZTO B5/1 e B5/2 dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica del capoluogo di Torri del Benaco e della frazione di Pai di Sotto, zonizzati dal previgente PRG in "C1e"; applicando i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA che li hanno istituiti. Considerato che successivamente alcuni lotti sono stati edificati con le relative opere di urbanizzazione, le stesse vengono individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I. che, limitatamente alle urbanizzazioni, prevalgono sul P.P. originario.
- Classificazione delle zone edificabili delle ZTO C1f in ZTO B5/3 e delle ZTO C1h in ZTO B5/4;
- Classificazione degli interventi previsti dalla variante 5 del previgente PRG e individuati su base catastale in B5/5;
- Classificazione in B5/5 degli interventi previsti in tessuto consolidato;
- Classificazione degli interventi definiti dal PI all'interno della zona prevista dall'articolo 20 del PAT "ambito di valorizzazione turistica" e dimensionata dallo stesso in 4.700 mq e 14.100 mc in ZTO B5/6. Il dimensionamento in SUL rispetta e attua (attraverso il calcolo della "superficie virtuale" individuata con le NTO del PI) quanto previsto dal PAT;
- Classificazione dei PUA convenzionati e con opere cedute come ZTO B5/7, in queste aree si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA e delle rispettive convenzioni che le hanno istituite;
- Classificazione in ZTO B6 delle zone classificate dal previgente PRG come C1f e C1h senza lotti edificabili, e delle zone classificate dal previgente come C1g, C1l e C1m;
- Classificazione in ZTO C delle ZTO C1i PEEP e della AS2 individuata dal PAT;
- Riclassificazione delle ZTO D con il seguente schema

ZTO PRG	ZTO PI
D1 Artigianale	D1 di completamento attività produttive
D3 Attrezzature ricettive all'aperto (campeggi)	D3 Attrezzature ricettive all'aperto (campeggi)
Zone turistiche alberghiere a, b	D4a, D4b Strutture ricettive
Zone turistiche alberghiere c, d, e	D4c, D4d, D4e Zone turistiche ricettive
	Dfz Attività produttive fuori zona

- Riclassificazione delle ZTO F con il seguente schema

ZTO F a - istruzione	ZTO F 1 - istruzione
ZTO F b - interesse comune	ZTO F 2 - interesse comune
ZTO F c- Parco, gioco, sport	ZTO F 3- Parco, gioco, sport
ZTO F d - parcheggio	ZTO F 4 - parcheggio

1.2.2.3 LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

A seguito della diffusione di un Bando finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse alla realizzazione di interventi edilizi sono pervenute 160 proposte.
Le principali trasformazioni che il primo PI introduce, accogliendo in parte le richieste pervenute attraverso la manifestazione di interesse, sono le seguenti

- riclassificazione di aree edificabili in verde privato;
- cambio di destinazione d'uso a residenziale (ZTO B) di un ambito riferito ad attività produttive localizzate in zona impropria;
- cambio d'uso in residenziale di due annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- riduzione della superficie edificabile di zone classificate nel PAT come programmate ad uso turistico D4 con classificazione a verde privato della parte priva di edificabilità;
- aumenti di edificabilità nelle zone D4 compatibili con il dimensionamento turistico previsto dal PAT
- attivazione di lotti residenziali in zona urbanizzata;
- attivazione degli interventi all'interno della zona prevista dall'articolo 20 del PAT "ambito di valorizzazione turistica";
- cambio di grado di intervento in schede di edifici tutelati;
- interventi, che il PI ha regolamentato con scheda, in zone di limonaie superstiti.

La tabella sottostante riporta la descrizione delle manifestazione di interesse pervenute a cui è stata data una codifica finalizzata alla possibilità di escludere, già in questa fase, la procedura di Valutazione di Incidenza; sono state quindi elaborate le seguenti categorie:

- Nuova edificazione (interventi che prevedono realizzazione di edifici o ampliamenti).
- Cambio di tipologia costruttiva (senza aumento della volumetria già prevista).
- Edificio Non più funzionale.
- Cambiamento delle Fasce di rispetto.
- Modifica di zona.
- Cambiamento Normativo.
- Verde privato non edificabile.
- Nessuna attinenza (categoria generica di manifestazione che non prevede interventi di trasformazione).

n.	Prot.	data	Richiedente	attuale zona PRG	Oggetto richiesta	PARERE TECNICO	CATEGORIA
1	14358 1250_rettifica e/o integra la precedente	14.10.2016 24.01.2017	GIACOMETTI ALESSANDRO E IVAN	zona di rispetto fluviale	chiede di ridurre la fascia di rispetto fluviale da 20 a 10 mt per applicare il piano casa	**ANNULLATA - SOSTITUITA dalla n. 148**	NESSUNA ATTINENZA
2	14626	20.10.2016	CONSOLINI GIULIANO	zona F	traformazione area verde da pubblica in privata con intenzione di acquisto (è confinante)	**ACCOLTA** Si modifica l'area in verde privato.	VERDE PRIVATO INEDIFICABILE
3	14699	21.10.2016	LOROLLI SNC - TRONCONI GABRIELE E TRONCONI PATRIZIA	zona di rispetto cimiteriale limite rispetto stradale Gardesana orientale limite zona di rispetto lacustre	riduzione fascia di rispetto esistente con espansione della zona turistico alberghiera	**PARZIALMENTE ACCOLTA** Si riduce la fascia di rispetto a nord secondo il perimetro delle zone non idonee individuate dalla Tav.3 del P.A.T.. Non si accoglie l'ampliamento della zona turistico alberghiera in quanto non è possibile ridefinire il perimetro dell'area di urbanizzazione consolidata come da art.13 delle N.T.O. del P.A.T..	FASCE RISPETTO
4	14904	27.10.2016	FIORATO LUIGI - FIORATO SONIA E ZAMBONI ARGIA	zona turistica alberghiera edifici esistenti	trasformazione da turistico alberghiera a residenziale di unità alberghiera non dotata di servizi minimi necessari	**ACCOLTA** in quanto si prende atto che non esistono gli spazi esterni destinati ai servizi necessari per adeguare la struttura alberghiera (art.13 N.T.O. del P.A.T.).	MODIFICA DI ZONA
7	15172 1005_rettifica e/o integra la precedente	02.11.2016 20.01.2017	ZIVELONGHI AUGUSTA	zona A	cambio grado di protezione da A3 a A4 per utilizzo sottotetto integrato con richiesta di conferma del grado di protezione 3a con sopraelevazione di mt 1,20	**ACCOLTA** In applicazione delle norme operative del P.I. che prevedono l'inserimento del grado di protezione A3c in cui è consentito l'ampliamento massimo del 5% fino ad un limite massimo di 15 mc.	GRADO DI PROTEZIONE
8	15253	04.11.2016	FONDIARIA E IMMOBILIARE DI VERONA SRL - AMM. SARTORI A.MARIA	Fascia attrezzata Parco turistico collinare	edificare 2 unità immobiliari per civile abitazione per complessivi 1000 mc con possibilità di cedere al Comune un'area a parcheggio da identificare all'interno del lotto	**NON ACCOLTA** in quanto non si tratta di richiesta di prima casa.	NESSUNA ATTINENZA

11	15351	07.11.2016	ARMELLINI ALBERTO	C1d residenziale attuale	1_realizzare ulteriori 1000 mc come residenziale e/o turistico ricettivo 2_ possibilità di destinazione d'uso come attività turistico ricettiva del volume esistente (1200 mc)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_NON ACCOLTA in quanto comporterebbe un indice di edificabilità non conforme al contesto. 2_ ACCOLTA Il cambio d'uso degli edifici esistenti è possibile nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone residenziali e a condizione che siano recuperati gli standard.	CAMBIO DI ZONA
12	15353 3336_rettifica e/o integra la precedente	07.11.2016 04.03.2017	LA CASA DEGLI SPIRITI SRL - AMM.RE CHIGNOLA FEDERICO	C1h residenziale speciale	realizzare 800 mc nuovi oltre a quelli già consentiti dal P.R.G. (713,21 mc) per la costruzione di n. 2 prime case	**ACCOLTA** Si ammette la volumetria richiesta da destinare a due prime case. Sono fatti salvi i vincoli determinati dalla fascia di rispetto stradale, nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada, e i vincoli riportati nelle tav. 1 e 3 del P.A.T.. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a due prime case.	NUOVA EDIFICAZIONE
15	15382	07.11.2016	LONCRINI GIUSEPPINA E LONCRINI CESARE	E1 uliveto Parco turistico collinare	edificare nuova residenza 450 mc 1° casa	ACCOLTA in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., previa verifica dell'accessibilità.	NUOVA EDIFICAZIONE
16	15383 3137_rettifica e/o integra la precedente	07.11.2016 01.03-2017	ALBERGHINI DOMENICO	E1 uliveto Parco turistico collinare	1_ edificare 330 mc per 1° casa 2_riduzione fascia di rispetto stradale da 20 a 5 mt	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	NUOVA EDIFICAZIONE

17	15384	07.11.2016	BONI GIANFRANCO E BONI DANIELA	Fascia di rispetto stradale	rivedere fasce di rispetto stradale da 30 a 20 lato ovest da 20 a 5 lato est	**PARZIALMENTE ACCOLTA** nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
18	15417	08.11.2016	BRAVIN MAURIZIO	E1 bosco Parco turistico collinare	edificare 450 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T. e nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
19	15419	08.11.2016	RAMBALDI GIAMPIETRO E MOSANER PAOLA	E1 uliveto Parco turistico collinare	edificare 450 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
23	15506	09.11.2016	GIRARDI MATTIA	E1 uliveto Parco turistico collinare	edificare 320 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
24	15509	09.11.2016	ALBERGHINI JADA	zona per servizi di supporto agli impianti sportivi	edificare 350 mc 1° casa	**ACCOLTA** In accoglimento dell'osservazione n.10 e 99 al P.A.T., si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa limitatamente all'area di urbanizzazione consolidata individuata nella tav. 4 del P.A.T..	NUOVA EDIFICAZIONE
25	15510	09.11.2016	MOSCOLO ANSELMO E MOSCOLO MARCO	C1 I_A2 localizzazione volume assentito variante 5º(n19)	edificare 700 mc 1° casa	**ACCOLTA** in quanto rientrante all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE

29	15517	09.11.2016	RIGHETTI PAOLO E PERFETTO LUCIANA	zona A	cambio grado di protezione da 3 a 4	**ACCOLTA** in quanto compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.	GRADO DI PROTEZIONE
31	15547	09.11.2016	RIGHETTI PAOLO		chiede che come indice venga utilizzata la SUL invece della cubatura (come Comune di Verona)	**ACCOLTA** Il tema verrà risolto attraverso la stesura nelle Norme Tecniche Operative del P.I.	MODIFICHE NORMATIVE
32	15548	09.11.2016	RIGHETTI PAOLO		chiede la modifica dell'attuale misurazione delle distanze tra fabbricati e propone come fatto nel PI a Verona	**ACCOLTA**	MODIFICHE NORMATIVE
33	15565 3128_rettifica e/o integra la precedente	09.11.2016 01.03.2017	CABILLI CAUSIO CLAUDIO	E1 uliveto Parco turistico collinare	chiede di edificare 1000 mc per realizzare n. 3 prime case	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. E' ammessa la volumetria richiesta da destinare a n. 3 prime case tenuto conto dei vincoli individuati nella Tav. 1 e 3 del P.A.T.; l'edificio non potrà superare l'altezza di 4 mt per non compromettere la visualità del cono visuale individuato dalla Tav. 4 del P.A.T.. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
34	15566	09.11.2016	GIACOMETTI STEFANO	C1d (1mc/mq)	chiede che l'indice riconosca la volumetria esistente	**ACCOLTA** in quanto il P.I. riconosce il volume dell'edificio esistente.	MODIFICHE NORMATIVE

36	15612	10.11.2016	SOCIETA' GESCO SRL - AMM. CHERUBINI STEFANO	Zona PEEP i = 0,6 mc/mq sup.area PEEP = mq 3.413 vol.realizzabile = mc 2.047,80	chiede modifica da zona PEEP a zona edilizia residenziale libera con accordo pubb/privato	**PARZIALMENTE ACCOLTA** in quanto non modifica la destinazione d'uso dell'area. Sono ammessi solo interventi riferiti alla realizzazione di prima casa.	MODIFICHE NORMATIVE
38	15614 3442_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 07.03.2017	DOMUM SRL - AMM. TOMEI ALBERTO	Fascia di rispetto C1d	chiede di edificare 500 mc come prima casa di abitazione	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
39	15615	10.11.2016	CAVALLARI STEFANIA	Parco turistico collinare	nuova costruzione 2 abitazioni per i figli di 400 mc cisacuna (tot. 800 mc)	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., fatta salva la fascia di rispetto stradale nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case.	NUOVA EDIFICAZIONE
40	15616	10.11.2016	CAVICCHIOLI FRANCESCA MARIA	Centro storico Albisano parte Parco turistico collinare parte	edificare 600 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
42	15620 3165_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	BELLINI SILVIO	E1 uliveto Parco turistico collinare	edificare 600 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., previa verifica accessibilità dell'area. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE

43	15625	10.11.2016	MERZARI STEFANO	Parco turistico collinare E1 uliveto	chiede riduzione fascia rispetto stradale a 5 mt (per realizzazione piano casa)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE RISPETTO
44	15626 3396_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 06.03.2017	ORLANDINI LUISA	C1f	costruzione nuova casa 423 mc 1° casa	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
45	15633	10.11.2016	LANDI LUCA		chiede modifica NTA sottozona E1 comma b punto 1 in modo da ridurre sup.minima coltivabile da 3000 a 1400 mq	**ACCOLTA** con norma di adeguamento alla legge regionale 11/04 sarà consentito un ricovero attrezzi della superficie massima di 10 mq per proprietà di almeno 1000 mq liberi da edificazione.	MODIFICHE NORMATIVE
46	15636 3443_ rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 07.03.2017	ALBERGHINI FRANCESCA	C1f	aumento volume esistente finalizzato alla realizzazione di prima casa	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la richiesta di volume da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
48	15639 3135_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	PEROTTI ANTONELLA	E1 uliveto Parco turistico collinare	nuovo edificio residenziale 1° casa, volume richiesto mc 450	**ACCOLTA** In applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle NTO del PAT. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. E' fatta salva la fascia di rispetto stradale, nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada, e la fascia di profondità individuata dalla Tav. 3 del P.A.T..	NUOVA EDIFICAZIONE
50	15646 3438_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 07.03.2017	PASSIONELLI ZENONE	C1l_A2 Ambito 15_Var.15 prima casa	1_aumentare la volumetria consentita con la Variante 5 prima casa da 600 a 800 mc per la realizzazione di n. 2 prime case; 2_eliminare i requisiti di prima casa e trasformare la volumetria in edilizia libera.	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette l'aumento di volumetria richiesta da destinare complessivamente a n. 2 prime case. 2_NON ACCOLTA in quanto contrasta con i principi del PAT che intendono favorire la realizzazione delle prime case piuttosto che di edilizia libera.	NUOVA EDIFICAZIONE

51	15647 3340_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 04.03.2017	GUGLIELMONI FERNANDA	C1I_A2 parte con Var. 5 1° casa, ambito n. 41	chiede 800 mc nuova edificazione nell'area di urbanizzazione consolidata per realizzare n. 2 prime case (ambito 41 Var.5=395mc)	**ACCOLTA** in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette l'aumento di volumetria richiesta pari a 425 mc, oltre a quella consentita dalla Variante n.5 al PRG prima casa ambito 41, da destinare complessivamente a n. 2 prime case. E' fatto salvo il vincolo determinato dalle "aree non idonee" riportate nella Tav. 3 del P.A.T. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
53	15653	10.11.2016	ALBERGHINI DIANA	Parco turistico collinare Fascia attrezzata	edificare 600 mc 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. L'intervento dovrà tener conto della presenza di incisioni rupestri nell'area come individuato nella Tav. 1 del P.A.T.	NUOVA EDIFICAZIONE
52	15648	10.11.2016	LONCRINI ANGIOLINA	C1m Var 5 1° casa, ambito n. 25	1_ poter realizzare i 900 mc consentiti dalla var.5 con tipologia unifamiliare anziché trifamiliare 2_ elimiare requisito 1° casa in edilizia libera	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA Si ammette il cambio di tipologia edilizia. 2_NON ACCOLTA in quanto contrasta con i principi del PAT che intendono favorire la realizzazione delle prime case piuttosto che di edilizia libera.	CAMBIO TIPOLOGIA COSTRUTTIVA
54	15654	10.11.2016	BIASI ASSUNTA	C1I_A2	1_ riduzione della fascia di rispetto stradale della gardesana a 5 mt per ampliamento fabbricato esistente 2_vol. aggiuntivo di 600 mc (di cui esitenti 1200) con proposta di cessione area a ovest antistante il lago di 230 mq	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada. 2_NON ACCOLTA in quanto soggetta ai vincoli di cui alla tav. 3 del PAT e posta in un contesto paesaggistico fronte lago che si intende salvaguardare.	FASCE DI RISPETTO

59	15667	10.11.2016	BONER ATTILIO	parco turistico collinare	riduzione fascia di rispetto stradale a 5 mt	**PARZIALMENTE ACCOLTA** nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
60	15669 3368_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 06.03.2017	VEDOVELLI SERGIO	C1m Var. 5 1° casa-ambito n. 8	chiede ulteriori 200 mc per realizzare la prima casa (oltre ai 375 mc già concessi con la Variante 5 PRG 1° casa)	**ACCOLTA** in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette l'aumento di volumetria richiesta da destinare complessivamente a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
62	15671 3369_rettifica e/o integra la precedente 3468_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 06.03.2017 07.03.2017	VEDOVELLI SERGIO	C1l A2_Var. 5 prima casa ambito 18	1_ poter realizzare 850 mc anziché 600 mc consentiti dalla var. 5 con tipologia bifamiliare da destinare a prima casa 2_ eliminare requisito 1° casa in edilizia libera	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette l'aumento di volumetria richiesta per la realizzazione, complessivamente, di una bifamiliare da destinare a prima casa. 2_NON ACCOLTA in quanto contrasta con i principi del PAT che intendono favorire la realizzazione delle prime case piuttosto che di edilizia libera.	NUOVA EDIFICAZIONE
64	15678 3144_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	BELLINI REGINALDA	E1 parco turistico collinare	chiede di edificare 800 mc per n. 2 edifici monofamiliari a 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., fatta salva la verifica di fattibilità della volumetria richiesta viste le ridotte dimensioni del lotto. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case.	NUOVA EDIFICAZIONE
65	15679 3337_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 04.03.2017	PEROTTI LUCIANO	C1g parte E1 bosco parte Zona pre-Parco parte	chiede di poter edificare 1000 mc per realizzare n. 2 edifici monofamiliari a prima casa	**ACCOLTA** in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE

66	15680 3147_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	POZZANI GIUSEPPE MATTEO	E1 parco turistico collinare	chiede di realizzare 600 mc per realizzare un edificio monofamiliare a prima casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., previa verifica dell'accessibilità. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
67	15682	10.11.2016	PESCETTA OTTORINO	C1g	nuova costruzione 1° casa monofamiliare 250 mc	**ACCOLTA** in quanto ricadente all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
68	15683	10.11.2016	PEROTTI LUIGIA	E1 parco turistico collinare Fascia di rispetto cimiteriale Cono visuale	nuova costruzione 1° casa monofamiliare 450 mc	NON ACCOLTA ricade nel vincolo cimiteriale in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., previa verifica dell'accessibilità. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. Sono fatti salvi i vincoli determinati dalla fascia di rispetto cimiteriale, la visualità del cono visuale individuato dalla Tav.4 del P.A.T. e i vincoli di cui all'art. 8 lettera c delle N.T.O. del PA.T..	NESSUNA ATTINENZA
69	15684	10.11.2016	VEDOVELLI ANDREA	E1 Fascia attrezzata	1_ampliare edificio esistente di mc 150 per realizzare autorimessa interrata e piano fuori terra di pertinenza alla prima abitazione 2_ rimozione fascia di rispetto stradale	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	NUOVA EDIFICAZIONE

70	15685 3146_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	BERNINI MORENO	E1 oliveto Parco turistico collinare	c hiede di realizzare edificio monofamiliare di 450 mc a 1° casa (sul lotto sono già presenti immobili rurali di tot. 216 mc)	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. Sono fatti salvi i vincoli individuati nella Tav. 1 e 3 del P.A.T.; l'edificio non potrà superare l'altezza di 4 mt per non compromettere la visualità del cono visuale individuato dalla Tav. 4 del P.A.T.. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
71	15687	10.11.2016	HOTEL PALME SRL	zona turistica alberghiera edifici esistenti	ampliamento hotel esistente di circa 500 mc	**ACCOLTA** in quanto non modifica la destinazione d'uso urbanistica.	NUOVA EDIFICAZIONE
72	15689 3127_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	PALLAVER LUCA	E1 oliveto Parco turistico collinare	chiede la realizzazione di n. 2 prime case per complessivi 1000 mc	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case.	NUOVA EDIFICAZIONE
73	15691	10.11.2016	GIACOMETTI SILVANO E ARMIDA	ambito 29 variante 5 prima casa	1_svincolo dei 2 fabbricati per realizzazione 2 edifici di mc 375 ciascuno 2_ traslare perimetrazione a sud dell'area per realizzare i fabbricati come da planimetria allegata 3_ corrispondenza perimetrazione area nelle tavole con mappa catastale	**ACCOLTA** 1_ACCOLTA E' già previsto dal P.R.G. vigente. 2_ACCOLTA in quanto ricompresa nell'area di urbanizzazione consolidata. Si accoglie la realizzazione, con la stessa volumetria concessa dalla Variante 5 al P.R.G. pari a 750 mc, di due edifici destinati a prima casa, della volumetria di 375 mc ciascuno, inseriti nell'area riperimetrata. 3_ACCOLTA	NUOVA EDIFICAZIONE
74	15692	10.11.2016	PIRLO ANGELINA	ambito 1 Variante 5 prima casa A_Pai	realizzare fabbricato unifamiliare di 450 mc, anziché bifamiliare di 600 mc previsti dalla Variante 5 prima casa.	**ACCOLTA** Si accoglie la riduzione di volumetria a 450 mc per la realizzazione di un edificio unifamiliare destinato a prima casa eliminando l'obbligo di "intervento definito con sagoma" previsto dalla Variante 5, purchè realizzato all'interno dello stesso ambito n.1 e fuori dall' "area non idonea" individuata dalla Tav.3 del P.A.T..	CAMBIO TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

75	15693 3152_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	ZAMBONI CLAUDIO	Zona F di inziativa privata Parco turistico collinare	chiede la realizzazione di 2 fabbricati con destinazione prima casa per complessivi 750 mc	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case.	NUOVA EDIFICAZIONE
76	15696	10.11.2016	PEROTTI MONICA	ambito 43 Var.5 prima casa C1c	chiede la realizzazione 1° casa per nuovi 450 mc	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
77	15697 3344_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 04.03.2017	IMEDLAGO SRL	verde privato C1d (0,6mc/mq)	chiede la costruzione di n. 3 abitazioni di prima casa per mc 1500 complessivi	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 3 prime case con il vincolo di un'altezza degli edifici pari a 4 mt. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
79	15700	10.11.2016	POZZANI VIRGILIO	Ambito 27 variante 5 PRG C1m	conferma area 1° casa (come da scheda n.27 var.5 PRG) e incremento volume di 150 mc (esistente 375 mc)	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette l'aumento di volume richiesto, oltre a quello consentito dalla Variante 5 prima casa - ambito 37, destinato sempre a prima casa. Si accoglie la richiesta di modificare la numerazione dell'ambito della Variante 5 al PRG prima casa da n. 27 a n. 37, riportato erroneamente.	NUOVA EDIFICAZIONE
80	15701	10.11.2016	POZZANI VIRGILIO	C1m	classificazione area di proprietà come "C1m" già riportata in tav. PRG var.15	**PARZIALMENTE ACCOLTA** non si individua la zona C1m in quanto zona agricola nel P.A.T.. Si precisa che l'edificio, per la parte residenziale, è classificato come abitazione in zona agricola.	NESSUNA ATTINENZA
81	15703	10.11.2016	PEROTTI LAURA	E	censire edificio esistente mc 350 come residenziale (perché non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo)	**ACCOLTA** Previa verifica della natura del fabbricato e l'effettiva non funzionalità del fondo agricolo. L'intervento è ammissibile solo se riferito alla realizzazione di prima casa.	EDIFICIO NON P. F.

82	15705 3136_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 01.03.2017	GIACOMETTI LUIGI	parco turistico collinare zona E1	realizzazione 1° casa 300 mc	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T. e previa verifica dell'accessibilità all'area. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
83	15706	10.11.2016	GIACOMETTI LUIGI	parco turistico collinare zona E1	censire edificio esistente mc 230 come residenziale perché non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.	**ACCOLTA** previa verifica della natura del fabbricato e l'effettiva non funzionalità del fondo agricolo. L'intervento è ammissibile solo se riferito alla realizzazione di prima casa.	EDIFICIO NON P. F.
87	15725 3367_rettifica e/o integra la precedente	10.11.2016 06.03.2017	RIZZI PIERCARLO E PAOLO (VEDI N.89 DEL 11.11.2016)	C1f zona E	estensione zona edificabile C1f su parte residua di terreno e richiesta di 573 mc edificabili destinati a prima casa	**ACCOLTA** in quanto ricompresa all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
89	15743	11.11.2016	RIZZI PIERCARLO E PAOLO (VEDI N.87 DEL 10.11.2016)		si veda 87	**COPIA della n. 87**	NUOVA EDIFICAZIONE
90	15754	11.11.2016	LEONARDI SERGIO	F	edificio residenziale con appartamenti, per residenti e non, di mc 2700	**PARZIALMENTE ACCOLTA** in quanto è parte dell'area di riqualificazione e di riconversione AS3 del PAT. La condizione è che sia attivata per tutta la sua estensione in applicazione dell'art. 15 delle NTO del PAT.	NUOVA EDIFICAZIONE
91	15758	11.11.2016	CAVALLARI PAOLO E ALTRI	F parte zona E1 uliveto parte Fascia attrezzata parte	1_ edificabilità di mc 1800 (favorevoli alla cessione del 50% della sup. reale per pubblica utilità) 2_ riduzione fascia rispetto a 5 mt anziché gli attuali 20 mt	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto è parte dell'area di riqualificazione e di riconversione AS2 del PAT. La condizione è che sia attivata per tutta la sua estensione in applicazione dell'art. 15 delle NTO del PAT. 2_Il tema della fascia di rispetto verrà risolta attraverso le Norme Tecniche Operative del P.I.	NUOVA EDIFICAZIONE

92	15769 3335_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 04.03.2017	GIACOMETTI GIORGIA	Ambito 11_Variante 5 PRG parte zona E1 uliveto parte Fascia attrezzata parte	1_ spostamento volumetria 1° Casa pari a 350 mc da lotto A a lotto B 2_ aggiunta volumetria pari a 600 mc da destinare a n.2 prime case 3_eliminare vincoli 1° casa e quindi trasformare lotto B in zona C1I di tipo B.	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA Prendendo atto della non idoneità dell'area individuata nella Tav. 3 del PAT, si perimetra un ambito (con rettifica dell'area di urbanizzazione consolidata) dove trasferire il volume. 2_ACCOLTA Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case nel rispetto del vincolo determinato dalla fascia attrezzata da PRG e dall'"area non idonea" individuata nella Tav. 3 del PAT. 3_NON ACCOLTA in quanto contrasta con i principi del PAT che intendono favorire la realizzazione delle prime case piuttosto che di edilizia libera.	NUOVA EDIFICAZIONE
93	15770	11.11.2016	ELLE IMMOBILIARE - LONARDI ATTILIO	C1I A1	1_ aggiunta di 1100 mc (esistenti 1574,36mc) 2_riduzione fascia rispetto SR249 da 30 a 10 mt	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_NON ACCOLTA in quanto l'indice di edificabilità non è coerente con le zone limitrofe. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
94	15771	11.11.2016	COUNTRY IMM.RE - VISENTIN FRANCESCO	C1I B zona PEEP vigente	1_cambio destinazione zona in C1I tipo B; 2_ mc 350 aggiuntivi all'intervento in corso di realizzazione (possibile cessione area a est per parcheggi pubblici da concordare)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** Non sono ammessi gli aumenti volumetrici richiesti. Si sottopone ad accordo pubblico-privato l'attuazione per la trasformazione a parcheggi pubblici e privati.	MODIFICA DI ZONA
97	15791	11.11.2016	S.I.G.MA SAS	Parco turistico collinare	1_ridistribuzione vol. esistente mc 1176 in più unità abitative; 2_riduzione fascia rispetto stradale a 5 mt.	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA l'intervento non è più soggetto a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire convenzionato in modo da concordare la realizzazione di un parcheggio o l'eventuale monetizzazione. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO

98	15795 3132_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 01.03.2017	S.I.G.MA SAS	E1 (bosco) Parco turistico collinare	chiede di poter edificare mc 350 come prima casa di abitazione	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., fatta salva la fascia di rispetto stradale nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
100	15799 1045_rettifica e integra la precedente	11.11.2016 21.01.2017	VEDOVELLI CARLO	A	riduzione dei gradi di protezione degli edifici esistenti da "2" a "4a", "4b" e "3b" come evidenziati nelle schede allegata alla manifestazione interesse	**ACCOLTA** in base alle caratteristiche dell'edificio.	GRADO DI PROTEZIONE
101	15800 3370_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 06.03.2017	PERONI SANDRO	Prima casa Var.5_ambito n.5 C1m	chiede un aumento di 125 mc, in aggiunta ai 375 mc già consentiti dalla var. 5 al PRG, per la realizzazione della prima casa	**ACCOLTA** Sono ammessi ulteriori 125 mc, oltre a quelli convertiti dalla Var. 5 al PRG prima casa ambito n.5, destinati sempre a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
102	15801 922_rettifica e integra la precedente	11.11.2016 19.01.2017	LENOTTI LORENZO	A	riduzione grado di protezione dell'edificio esistente da "2" a "3b" per ristrutturazione totale (fabbricato loc. Cavrià_scheda n.2)	**ACCOLTA** in base alle caratteristiche dell'edificio.	GRADO DI PROTEZIONE

105	15805 2366_rettifica e integra la precedente	11.11.2016 15.02.2017	HOTEL CONTINENTAL SAS	Zona turistico alberghiera con intervento definito con scheda	1_ chiede la cancellazione della richiesta di incremento volume di altri 6000 mc 2_ riconsiderare vincolo inedificabilità con modifica sagoma planovolumetrica 3_stralcio prescrizione sala convegni (visti nuovi Auditorium e cinema teatro)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA 2_NON ACCOLTA Si conferma il vincolo della scheda di PRG. 3_ACCOLTA Si riconosce tutta la volumetria prevista della scheda edificio n. 12 da PRG pari a 7500 mc con destinazione turistica, pertanto la quota destinata a sala convegni pari a 1500 mc non viene più realizzata ma deve essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale un contributo in termini monetari pari a 175 €/mc parametrati sul 50% del maggiore valore dei criteri perequativi approvati dalla Giunta Comunale. Per il volume trasformabile in turistico (6000 mc) deve essere riconosciuto il contributo straordinario di perequazione.	NESSUNA ATTINENZA
106	15806	11.11.2016	FURIONI MARIA ANTONIETTA	Parco turistico collinare E1 uliveto	realizzazione 1° casa 400 mc	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., fatto salvo il vincolo per le "aree non idonee" individuato nella Tav. 3 del PAT. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE
107	15807	11.11.2016	SOAVE BRUNO	fascia di rispetto stradale Zona E	1_ riduzione fascia rispetto stradale a 10 mt; 2_ ampliamento di mc 400 (esistente mc 535,92) con possibilità di cessione per allargamento strada	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_PARZIALMENTE ACCOLTA con revisione della classificazione delle strade e delle relative fasce di rispetto. 2_NON ACCOLTA in quanto in zona agricola nel PAT.	FASCE DI RISPETTO
111	15811	11.11.2016	BERTANZA LUCIA E VALERIA	Parco turistico collinare E1 uliveto	realizzazione 1° casa 450 mc (sup.abitabile mq 150)	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., previa verifica dell'accessibilità. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE

113	15814	11.11.2016	MEISINGER MARKUS	fascia di rispetto stradale Parco turistico collinare	1_aumento di volume pari a 50 mc per seminterrato (660,215 esistenti); 2_riduzione fascia rispetto stradale (via Val Magra e stradello delle Fontane)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA in quanto trattasi di modesto aumento di volume, fatta salva la fascia di profondità individuata dalla Tav. 3 del PAT. Le NTO del P.I. prevederanno, per tutti gli edifici residenziali, un aumento fino a 50 mc. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	NUOVA EDIFICAZIONE
122	15836	11.11.2016	PEZCOLLER ALESSIO E MALACARNE LUISA	E1 rurale parte C1c parte F parte	nuovo fabbricato di mc 650, sup edif. mq 255, 2 piani e altezza massima 7,50 mt 2 proposte: 1_all'interno dell'aumento del 10% in termini di volume, previsto per la zona di "urbanizzazione consolidata"; 2_che la parte di proprietà ricadente all'interno dell'AS3 (zona servizi), venga trasformata in residenziale	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_NON ACCOLTA in quanto ricade in zona agricola nel PAT. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto è parte dell'area di riqualificazione e di riconversione AS3 del PAT. La condizione è che sia tutta la sua estensione in applicazione dell'art. 15 delle NTO del PAT.	NESSUNA ATTINENZA
123	15839	11.11.2016	PRO LOCO DI TORRI DEL BENACO		1_ riduzione tassa oneri di urbanizzazione per strutture ricettive 2_rivalutazione n.posti auto/mq con possibilità di monetizzazione nei centri storici	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_NON PERTINENTE 2_PARZIALMENTE ACCOLTA Vengono riviste e aggiornate le norme generali.	MODIFICHE NORMATIVE
124	15843 3181_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 02.03.2017	CALCINARDI ANTONIO	C1b	chiede la volumetria pari a 420 mc con destinazione turistico-ricettiva	**ACCOLTA** E' ammesso, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone residenziali, a condizione che siano recuperati gli standard. E' fatto salvo il vincolo individuato nella Tav. 3 del PAT.	MODIFICA DI ZONA

125	15845 3123_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 01.03.2017	PAON SARA	Parco turistico collinare E1 uliveto parte Fascia attrezzata parte	chiede la realizzazione di n. 2 fabbricati per complessivi mc 850 destinati a 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T., fatti salvi i vincoli della fascia attrezzata da PRG e l'"area non idonea" individuata dalla Tav. 3 del PAT. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a n. 2 prime case. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	NUOVA EDIFICAZIONE
126	15848	11.11.2016	PALLAVER LUCA	E1 bosco	strutture ricettive all'aperto (come da normativa regionale) con cellule ecocompatibili	**ACCOLTA** Si applica quanto previsto dall'art. 27ter della L.R. 30/2016. In applicazione dell'art. 8 lett. c delle NTO del PAT deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per la riduzione del vincolo a bosco. Qualora tale parere non fosse acquisito la richiesta non è accoglibile.	STRUTTURA RICETIVA CON CASETTE SUGLI ALBERI
127	15849	11.11.2016	PEROTTI VALENTINA	Zona turistico alberghiera	rinuncia dest. Turistico ricettiva per tornare in zona agricola	**GIA' ACCOLTA CON IL PAT**	MODIFICA DI ZONA
128	15962 3339_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 04.03.2017	CONSOLINI TOMMASO	C1a	fabbricato di 60 mc a 1° casa	**ACCOLTA** Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa. Poichè le limonaie sono un elemento tipico dell'architettura del territorio, gli interventi dovranno essere valutati nel contesto di una scheda norma con la quale vengano verificate le soluzioni e garantita la tutela del bene.	NUOVA EDIFICAZIONE
130	15865	11.11.2016	BON SRL - BONA OSVALDO	fascia di rispetto stradale parte C1m E1 uliveto	1_ridefinizione del perimetro del centro abitato di Torri con riduzione fascia rispetto stradale a 5 mt (attuale 30 mt) 2_ inserimento di alcuni mappali in area consolidata 3_eliminazione strada interna	PARZIALMENTE ACCOLTA	NESSUNA ATTINENZA

131	15867	11.11.2016	INSALACO SOFIA	fascia di rispetto stradale parte C1I A1 parte F parte	1_cambio destinazione attuale zona F in zona C1I tipo A1 come l'area limitrofa 2_400 mc per 1° casa con riduzione fascia rispetto stradale di 30 mt della strada Gardesana	PARZIALMENTE ACCOLTA 1_NON ACCOLTA in applicazione dell'art. 13 ultimo comma delle NTO del PAT non è consentito modificare la destinazione d'uso delle zone F. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
132	15868	11.11.2016	INSALACO MICHELE	fascia di rispetto stradale parte C1L A1	1_ampliamento centro abitato con riduzione velocità loc. Brancolino-Acque fredde 2_riduzione fascia rispetto a 5 mt (da 30 mt Gardesana)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_NON ACCOLTA in qunto non ci sono le condizioni perchè rientri nel centro abitato. 2_ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
134	15871	11.11.2016	QUATTRO G. SAS	F	1_cambio destinazione d'uso da zona F a zona turistico alberghiera quale ampliamento dell'area adiacente 2_riduzione fascia rispetto stradale a 5 mt (da 30 mt)	**PARZIALMENTE ACCOLTA** 1_ACCOLTA Si modifica la zona F, previa verifica del dimensionamento degli standard, in zona turistico-alberghiera. 2_PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	MODIFICA DI ZONA
135	15872	11.11.2016	GALVANI LUIGI	A_Cavriè	cambio grado di protezione da 2 a 4 per poter ristrutturare	**ACCOLTA** in base alle caratteristiche attuali dell'edificio.	GRADO DI PROTEZIONE
137	15874 3350_rettifica e/o integra la precedente	11.11.2016 05.03.2017	GALIOTTO FRANCO	Parco turistico collinare Zona F di iniziativa privata	chiede 450 mc per realizzare la 1° casa	**ACCOLTA** in applicazione di quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.O. del P.A.T.. Si ammette la volumetria richiesta da destinare a prima casa.	NUOVA EDIFICAZIONE

139	15876	11.11.2016	LONCRINI GIOVANNA	C1e Limonaie	eliminazione od eventuale restrizione del vincolo previsto dalle N.T.A. vigenti che interessano le limonaie presenti, comma 2, che possa permettere la realizzazione di manufatti interrati quali autorimesse o a servizio degli edifici esistenti (piscina), mantenendo le strutture originarie.	**PARZIALMENTE ACCOLTA** Poichè le limonaie sono un elemento tipico dell'architettura del territorio, gli interventi dovranno essere valutati nel contesto di una scheda norma con la quale vengano verificate le soluzioni e garantita la tutela del bene.	NESSUNA ATTINENZA
143	15880	11.11.2016	KICHERER ULRIKE	fascia rispetto stradale E1 Parco turistico collinare	riduzione fascia rispetto stradale a 5 mt	**PARZIALMENTE ACCOLTA** nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO
144	15887	11.11.2016	BAZZANELLA GIULIANO	fascia di rispetto fluviale C1g parte E1	1_riduzione fascia di rispetto della valle Canevini a 10 mt (attuali 20 mt) 2_cambio destinazione d'uso da zona E1 in C1.3 senza volume (ampliare consolidato) come il resto della proprietà	PARZIALMENTE ACCOLTA 1_PARZIALMENTE ACCOLTA Sulla base della ricognizione del vincolo riportato nelle Tav. 1 e 3 del P.A.T. 2_ACCOLTA in applicazione dell'art. 13 delle NTO del PAT che consente la ridefinizione del perimetro dell'area di urbanizzazione consolidata senza la concessione di volumi aggiuntivi.	MODIFICA DI ZONA
145	15889	11.11.2016	SCOLARI ACHILLE	fascia di rispetto stradale	riduzione fascia rispetto a 5 mt per poter ampliare il fabbricato con Piano casa	PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti della classificazione delle strade e conseguente applicazione delle norme del Codice della Strada.	FASCE DI RISPETTO E NUOVA EDIFICAZIONE
148	15895 1250_integra e sostituisce la precedente	11.11.2016 24.01.2017	GIACOMETTI ALESSANDRO	C1g Ambito n.33_Var.5 prima casa	1_estendere perimetro area urbanizzazione consolidata (diminuire l'ambito del consolidato) 2_realizzare come 1° o 2° casa i 375 mc concessi come prima casa con la Var. 5 al PRG 3_modifica norma var.5 zona 33 per realizzare villetta bifamiliare 4_rimangono le edificazioni presenti sulla proprietà per un totale di ca mc 2.550	PARZIALMENTE ACCOLTA 1_ACCOLTA Sulla base della ricognizione del vincolo riportato nelle Tav. 1 e 3 del P.A.T. 2_NON ACCOLTA L'intervento è ammissibile solo se riferito alla realizzazione di prima casa. 3_ACCOLTA fermo restando il requisito di prima casa. 4_NON PERTINENTE	NUOVA EDIFICAZIONE

150	15900	11.11.2016	POZZANI ZENO	C1 c parte Verde privato parte	cambio destinazione d'uso da verde privato a zona C1 residenziale di parte dell'area con un aumento di circa il 10% dell'urbanizzazione consolidata, art.16, per consentire l'attuazione della volumetria residua consentita dal PRG vigente	**ACCOLTA** in applicazione dell'art. 13 delle NTO del PAT che consente la ridefinizione del perimetro dell'area di urbanizzazione consolidata.	MODIFICA DI ZONA
151	15901	11.11.2016	POZZANI DOMENICO	C1c parte Verde privato parte	cambio destinazione d'uso da verde privato a zona C1 residenziale di parte dell'area con un aumento di circa il 10% dell'urbanizzazione consolidata, art.16, per attuare il volume pari a mc 256, consentiti dal PRG ma poco realizzabili, per edificare prima casa per la figlia.	**ACCOLTA** in applicazione dell'art. 13 delle NTO del PAT che consente la ridefinizione del perimetro dell'area di urbanizzazione consolidata.	MODIFICA DI ZONA
153	15917	12.11.2016	WANGER SRL - FABRETTO RODOLFO (PEC PERVENUTA L'11.11.2016 ORE 18:37)	PUA zona turistico-alberghiera	ampliamento volume già autorizzato (8.409 mc) fino a 16.800 mc. Richiesti quindi 8.391 mc per ampliare offerta turistica.	**ACCOLTA** in quanto non modifica la destinazione di zona.	NUOVA EDIFICAZIONE
155	4977	30.03.2017	PRANDINI ROMANO	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1200 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA
156	4985	30.03.2017	TRONCONI GIOVANNI	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1000 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA

157	5049	31.03.2017	PERONI FRANCA	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1000 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA
158	5051	31.03.2017	MENAPACE ANDREA	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1000 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA
159	5087	31.03.2017	REVENOLDI CARLO LUIGI	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1500 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA
160	5123	31.03.2017	PERONI DOMENICO	PUA zona turistico-alberghiera	chiede che l'area, nel PRG edificabile con destinazione turistico-ricettiva soggetta a PUA, sia ricompresa nel tessuto consolidato con riduzione minima del 50% della superficie e del volume consentito; si propone pertanto un'area edificabile pari a 1000 mq e volume di 1600 mc (come indicata nella planimetria allegata)	**ACCOLTA**	MODIFICA DI ZONA

1.2.2.4 LE NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo diverso da quella attuale.
Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso l'integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore e con la formazione di nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT
Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento delle dotazioni urbanistiche a quanto disposto dalla LR 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR 11/2004.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si e trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.
L'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto a quelle vigenti.

1.2.2.5 LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1.2.2.5.1 4.1 Criteri per la stima del beneficio pubblico

Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:
"*alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo*".

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.
L'Amministrazione di Torri del Benaco ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore.

Per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.
Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.
Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.
Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extra-onere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.
Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite

nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.

- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

E' fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

1.2.2.5.2 4.2 Modalità di calcolo del contributo perequativo

1. La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.
2. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.
3. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico–territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.
4. Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali.
Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessato, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove:

Bpr costituisce il beneficio del soggetto privato;
Vae è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;
Va è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

Valore area edificabile
Si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera Comunale sui valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq o €/mc in base alla localizzazione dell'intervento.
L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera ai fini della determinazione del

contributo straordinario uguale a 1,0.

Valore area agricola
Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio.

Correttivi di calcolo
Si introduce, quale correttivo del contributo straordinario, una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEV) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.

1.2.2.6 IL DIMENSIONAMENTO
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 a **20.665 mq**.
Questo PI inserisce modifiche e trasformazioni all'interno di ambiti già diversi dalla zona agricola nel PRG o comunque compresi nei perimetri della urbanizzazione consolidata dal PAT. Non sono state previste trasformazioni che implicano sottrazione di SAU.
Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI non introduce: nuove volumetrie riferite a nuove aree di lottizzazione, ma in attuazione del PAT individua: lottizzazioni già previste dal PRG e confermate dal PI, lotti liberi residenziali in tessuto consolidato e lotti nell'ambito di valorizzazione turistica ex articolo 20 delle NT del PAT. Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento.

SUL e abitanti teorici introdotti dal PI* nelle zone B5/5

N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici
1	167		11	361	**4,0**	21	15		31			41	296	**2,8**
2	139		12	130		22	56		32	139		42	56	
3	139		13	111		23	139		33	139		43	306	**3,0**
4	139		14	222		24	222		34	139		44	139	
5	185	**0,8**	15	296		25	333		35	139		45	74	
6	139		16	407		26	222		36	139		46	130	
7	222		17	130		27			37	195	**1,0**			
8	213	**1,3**	18	315	**1,7**	28	139		38	139				
9	222		19	139		29	278		39	139				
10	93		20	222		30			40	222				
Totale abitanti teorici												**14,6**		

* abitanti teorici aggiuntivi introdotti con il PI rispetto il dimensionamento della Variante 5 del PRG

SUL e abitanti teorici introdotti dal PI nelle zone B5/5: lotti inseriti dal PI in tessuto consolidato

N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici
47	130	**2,3**	**52**	370	6,7
48	259	**4,7**	**53**	93	1,7
49	278	**5,0**	**54**	556	10,0
50	157	**2,8**	**55**	211	3,8
51	167	**3,0**	**56** (cambio da produttivo fuori zona in residenziale)	351	6,3
Totale abitanti teorici					**46,3**

SUL e abitanti teorici dei lotti B5/6 nella zona definita dal PAT "Ambito di valorizzazione turistica"

N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici
01	315	**5,7**	09	167	**3,0**	17	167	**3,0**
02	167	**3,0**	10	148	**2,7**	18	370	**6,7**
03	222	**4,0**	11	278	**5,0**	19	370	**6,7**
04	111	**2,0**	12	278	**5,0**	20	167	**3,0**
05	119	**2,1**	13	167	**3,0**	21	222	**4,0**
06	123	**2,2**	14	296	**5,3**	22	167	**3,0**
07	167	**3,0**	15	296	**5,3**	23	222	**4,0**
08	222	**4,0**	16	130	**2,3**	24	167	**3,0**
Totale abitanti teorici								**91,0**

La **ZTO C2** rappresenta l'attuazione dell'area AS2 del PAT e prevede che l'intera area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 50% della superficie totale.

Superficie C3	Superficie residenziale	Superficie impermeabilizzabile	SUL mq	Abitanti teorici
5.118	2.500	50%	926	**16.7**

Le ZTO D4a e D4b vengono confermate e riclassificate, nelle ZTO D4c, D4d e D4e il PI prevede tre tipologie di interventi diversi descritti e quantificati in tabella:

- riclassificazione in consolidato confermando quanto previsto dal previgente PRG;
- non attivazione dell'area;
- attivazione dell'area attraverso riduzione della parte edificabile a destinazione turistica per una superficie pari a 950 mq e la restante zonizzata come verde privato senza capacità edificatoria.

Zone D e relativi interventi attivati dal PI

ZTO/n	Classificazione/azione PI	Superficie lotto (mq)	SUL (mq/mq)
D4a/15	Concessi 185 mq di SUL aggiuntivi		**185**
D4b/12	La quota destinata a sala convegni pari a 1.500 mc non viene più realizzata ma deve essere riconosciuto all'Amministrazione comunale un contributo in termini monetari pari a 175 €/mc parametrati sul 50% del maggior valore dei criteri perequativi approvati dalla Giunta Comunale. Per il volume trasformabile con destinazione turistica deve essere riconosciuto il contributo straordinario di perequazione.	8.087	

ZTO/n	classificazione	superficie (mq)	SUL (mq/mq)
D4c/1	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	9.670	
D4c/2	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**
D4c/3	AS 1 non attivata	4.986	
D4c/4	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	**10.799***	**3.115****
D4c/5	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**
D4c/6	non attivata	14.205	
D4c/7	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	9.799	
D4c/8	non attivata	13.647	
D4d/1	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**
D4d/2	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**
D4d/3	non attivata	4.050	

D4d/4	non attivata	7.062	
D4d/5	non attivata	4.273	
D4e/1	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**
D4e/2	**il PI attiva l'area**	**950**	**352**

*superficie dell'intera ZTO D4c/4 **SUL in incremento rispetto quella prevista dal PUA

Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo trasformati in fabbricati residenziali in zona agricola PI

Denominazione zona	volume	SUL residenziale accolto dal PI	Abitanti teorici
E - Aree Agricole		104	1,9
E - Aree Agricole		90	1,7
TOTALE		**194**	**3,6**

Interventi su dotazioni urbanistiche

Tipo	Codice riferimento PRG	Azione del PI	Superficie
F4	05	Trasformazione dell'area in verde privato	2.043
F4-F3	08	Trasformazione dell'area in verde privato	2.173
F4	63	Trasformazione dell'area in verde privato	303
F4	64	Trasformazione dell'area in verde privato	956
F4	15	Trasformazione dell'area in verde privato	1.713
F2	35	Trasformazione dell'area in verde privato	822
F4	38	Trasformazione dell'area in verde privato	711
F4	50	Trasformazione dell'area in verde privato	2.724
F4	49	Trasformazione dell'area in verde privato	763
F3	52	Trasformazione dell'area in verde privato	3.790
F4	30	Trasformazione dell'area in verde privato	5.375
F4-F3	65	Trasformazione dell'area in verde privato	3.670
F4-F3	56	Trasformazione dell'area in verde privato	3.720
F4	66	Trasformazione dell'area in verde privato	1.610
F4	55	Trasformazione dell'area in verde privato	1.740
F4	21	Trasformazione dell'area in verde privato	1.501
F4	21	Trasformazione dell'area in verde privato	4.454
F3	31	Trasformazione dell'area in verde privato	1.400
F3	31	Trasformazione dell'area in verde privato	1.653
F3	PR	Trasformazione dell'area in verde privato	52
F1	27	Trasformazione dell'area in verde privato	1.662
F	24	Trasformazione dell'area in verde privato	1.572
F4-F3	22	Trasformazione dell'area in zona agricola	13.886
F2	32	Trasformazione dell'area in zona agricola	10.283
F4-F3	67	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.560
F4-F3	06	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.561
F4	13	Trasformazione dell'area in zona agricola	385
F4	54	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.102
F4	14	Trasformazione dell'area in ZTO B6	1.514
F4	63	Trasformazione dell'area in ZTO B4	65
F2	20	Trasformazione dell'area in ZTO D4b e AT	2.137
F2	14	Trasformazione dell'area in ZTO D4b con destinazione parcheggio	855

Le trasformazione da ZTO F4 in 6 non producono aumento di SUL e di abitanti teorici e per la trasformazione in B4 si tratta di un ridisegno dovuto al cambio di supporto cartografico; le trasformazioni in ZTO D4b non determinano un aumento di cubatura turistico terziaria.

Nuove dotazioni urbanistiche introdotte dal PI

Tipo	Codice riferimento PRG	Azione del PI	Superficie
F4-F3		Attivazione AS2 con cessione per dotazione urbanistiche 50%	2.500

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG del PI e del PAT. Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab
- verde pubblico 12,5 mq/ab
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive 5 mq/ab

Al bilancio delle area a standard esistenti e previste dal PRG vanno sottratte e aggiunte le aree che il PI prevede in trasformazione:

- dotazione urbanistiche che hanno modificato la destinazione di zona mq 84.306
- dotazione urbanistiche introdotte con il PI mq 2.500

Il quadro generale delle dotazioni pubbliche del PI è il seguente:

	attuato	non attuato	totale
tipo di servizio	**mq**	**mq**	**mq**
F1 istruzione	12.509	0	12.509
F2 interesse comune	8.822	5.360	14.182
F3 verde	39.768	1.643	41.411
F4 parcheggi	27.734	19.079	46.813
totale	88.833	26.082	114.915

Valutazione delle dotazioni urbanistiche

Abitanti 2016	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici totali
3.023	150	**3.173**

Mq di dotazioni urbanistiche ex lr 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche esistenti	Mq di dotazioni urbanistiche previste	Mq di dotazioni urbanistiche totali
A	B	C	D
95.190	88.833	26.082	114.915

Le dotazioni previste risultano pari a 114.915 mq, sono quindi superiori a quanto richiesto per legge, corrispondente a 95.190mq. Pertanto, se tutte le previsioni venissero attuate si avrà una dotazione di 36 mq di servizi pubblici per abitante.

1.2.3 Sintesi delle manifestazioni con potenziale effetti sui siti Natura 2000

Dall'analisi delle manifestazioni di interesse (accolte) riportate integralmente al cap. 1.2.2.3, è stato possibile definire quali interventi prevedano trasformazioni del territorio, ovvero quali interventi prevedano edificazioni. Le manifestazioni di interesse che, invece, escludono il verificarsi di questa condizione e, dunque, il Cambio di tipologia costruttiva, l'inserimento di Edifici Non più funzionale, la modifica delle Fasce di rispetto, le Modifica di zona, i Cambiamenti Normativi, il Verde privato non edificabile, non producono consumo di suolo né determinano effetti sui Siti Natura 2000.

Pertanto, per le manifestazioni di interesse seguenti:

- 2- 3- 4-7-11-17-29-31-32-34-36-43-45-52-54-59-74-81-83-93-94-97-100-102-107-123-124-127-131-132-134-135-143-144-145-150-151-155-156-157-158-159-160;

è possibile ricorrere alla fattispecie della D.G.R. *n° 2299* del *09/12/2014* al punto:

"……. ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000."

Per le manifestazioni di interesse che prevedono trasformazioni del territorio ovvero **nuove edificazioni,** cosi elencate:

- **12- 15- 16- 18-19-23-24-25-33-38-39-40-42-44-46-48-50-51-53-60-62-64-65-66-67-69-70-71-72-73-75-76-77-79-82-87-89-90-91-92-98-101-106-111-113-125-126[a]-128-137-148-153**

si procede con l'analisi dell'uso del suolo all'interno delle aree coinvolte.

Nell'Allegato 1 è possibile trovare la sovrapposizione dell'uso del suolo della Regione Veneto 2012 con tutte le osservazioni accolte.

TABELLA USO SUOLO REG. VENETO 2012 MANIFESTAZIONI CHE PREVEDONO NUOVA EDIFICAZIONE

12	Ostrio-querceto tipico	3642	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	9	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	163	mq
	Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)	99	mq
15	Oliveti	761	mq
16	Oliveti	793	mq
18	Oliveti	734	mq
19	Oliveti	275	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	410	mq
23	Ostrio-querceto tipico	732	mq
24	Oliveti	549	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	1	mq
25	Oliveti	927	mq
33	Oliveti	975	mq

[a] L'istanza n.126 non prevede la costruzione di nuovi edifici ed il consumo di suolo, ma l'installazione di moduli abitativi eco-compatibili all'interno del bosco.

38	Ostrio-querceto tipico	522	mq

39	Oliveti	1012	mq

40	Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)	839	mq

42	Oliveti	773	mq

44	Oliveti	709	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	21	mq

46	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	479	mq

48	Oliveti	777	mq

50	Oliveti	911	mq

51	Oliveti	1712	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	15	mq

53	Oliveti	774	mq

60	Oliveti	865	mq
	Ostrio-querceto tipico	386	mq

62	Oliveti	859	mq

64	Oliveti	773	mq

65	Ostrio-querceto a scotano	975	mq

66	Oliveti	798	mq

67	Ostrio-querceto a scotano	720	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	6	mq

69	Oliveti	1371	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	2	mq

70	Oliveti	751	mq

71	Oliveti	29	mq
	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	719	mq

72	Oliveti	997	mq

73	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	2664	mq

75	Oliveti	885	mq

76	Oliveti	96	mq
	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	1359	mq

77	Oliveti	984	mq

79	Oliveti	202	mq
	Ostrio-querceto tipico	2435	mq
	Terreni arabili in aree non irrigue	1	mq

82	Oliveti	771	mq

87 (89)	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	607	mq

90	Oliveti	116	mq
	Ostrio-querceto tipico	2132	mq
	Terreni arabili in aree non irrigue	518	mq

91	Oliveti	4659	mq

92	Oliveti	3290	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	2	mq

98	Oliveti	547	mq

101	Oliveti	2416	mq

106	Oliveti	733	mq

111	Oliveti	640	mq

113	Oliveti	727	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	838	mq
	Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione	35	mq

125	Ostrio-querceto tipico	984	mq

126	Ostrio-querceto tipico	10395	mq

128	Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)	165	mq

137	Oliveti	6378	mq

148	Oliveti	3047	mq
	Ostrio-querceto a scotano	1430	mq
	Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)	3340	mq

153	Oliveti	5018	mq
	Ostrio-querceto tipico	70	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	19	mq
	Suoli rimaneggiati e artefatti	5681	mq

Pertanto, è chiaro che le manifestazioni che prevedono edificazioni totalmente all'interno del tessuto urbano esistente non consumano suolo e, perciò, non producono modifiche dell'idoneità ambientale per le specie. Anche in ottemperanza all'art.8 delle Norme del PAT (vedi cap. 1.3.2) che prevede il ricorso alla Dichiarazione di non Necessità nel caso in cui gli interventi coinvolgano il tessuto urbano, per le manifestazioni nn. **40-46-73-87-128** è possibile ricorrere alla fattispecie della D.G.R. *n° 2299* del *09/12/2014* al punto:

"……. ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000."

TABELLA USO SUOLO REG. VENETO 2012 DELLE MANIFESTAZIONI CON NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTA TOTALMENTE ALL'INTERNO DEL TESSUNO URBANO ESISTENTE

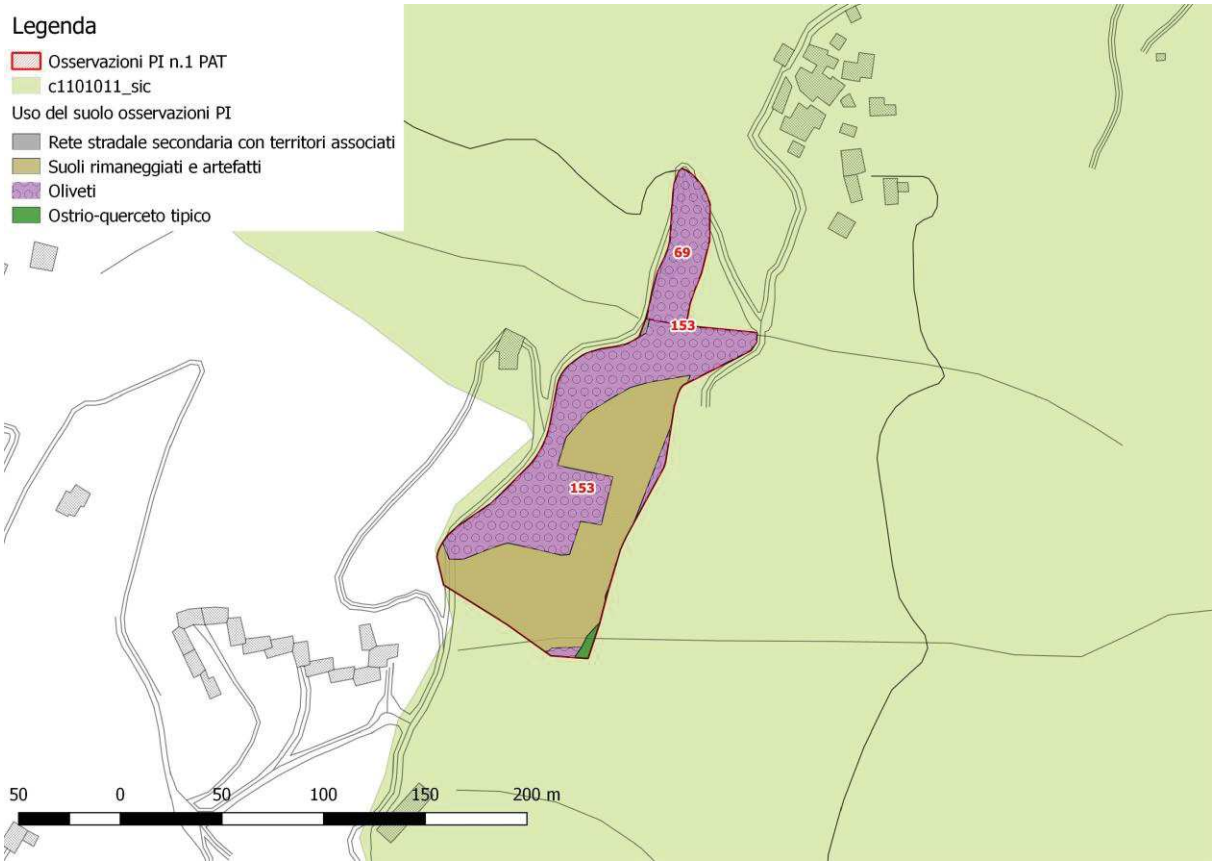
40	Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)	839	mq
46	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	479	mq
73	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	2664	mq
87	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	607	mq
128	Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)	165	mq

Per le altre manifestazioni di interesse nn. 12- 15- 16- 18-19-23-24-25-33-38-39-42-44--48-50-51-53-60-62-64-65-66-67-69-70-71-72-75-76-77-79-82-89-90-91-92-98-101-106-111-113-125-126-137-148-153, non è possibile stabilire precisamente il consumo di suolo effettivo né gli eventuali perturbazioni legate alla realizzazione degli interventi sulle specie che potranno essere valutate precisamente in fase di attuazione dei diversi piani e progetti seguendo la procedura di Valutazione di Incidenza (DGR 2299/2014).

1.2.4 Uso del suolo delle osservazioni collocate all'interno dei Siti Natura 2000

Delle manifestazioni di interesse che dovranno essere valutate in fase di attuazione seguendo la procedura di Valutazione di Incidenza (DGR 2299/2014), deve essere precisato che solamente gli interventi nn.,**69, 153, 24, 46, 65, 144, 148 sono situate all'interno dei siti Natura 2000.**
Nei capitoli seguenti sono rappresentati gli usi del suolo e le foto aeree relativi alle manifestazioni che interessano la Rete Natura 2000; mentre, nell'Allegato 2 è possibile trovare la sovrapposizione di tutte le osservazioni accolte con il perimetro del sito (SIC IT3210004) ed gli habitat Natura 2000.

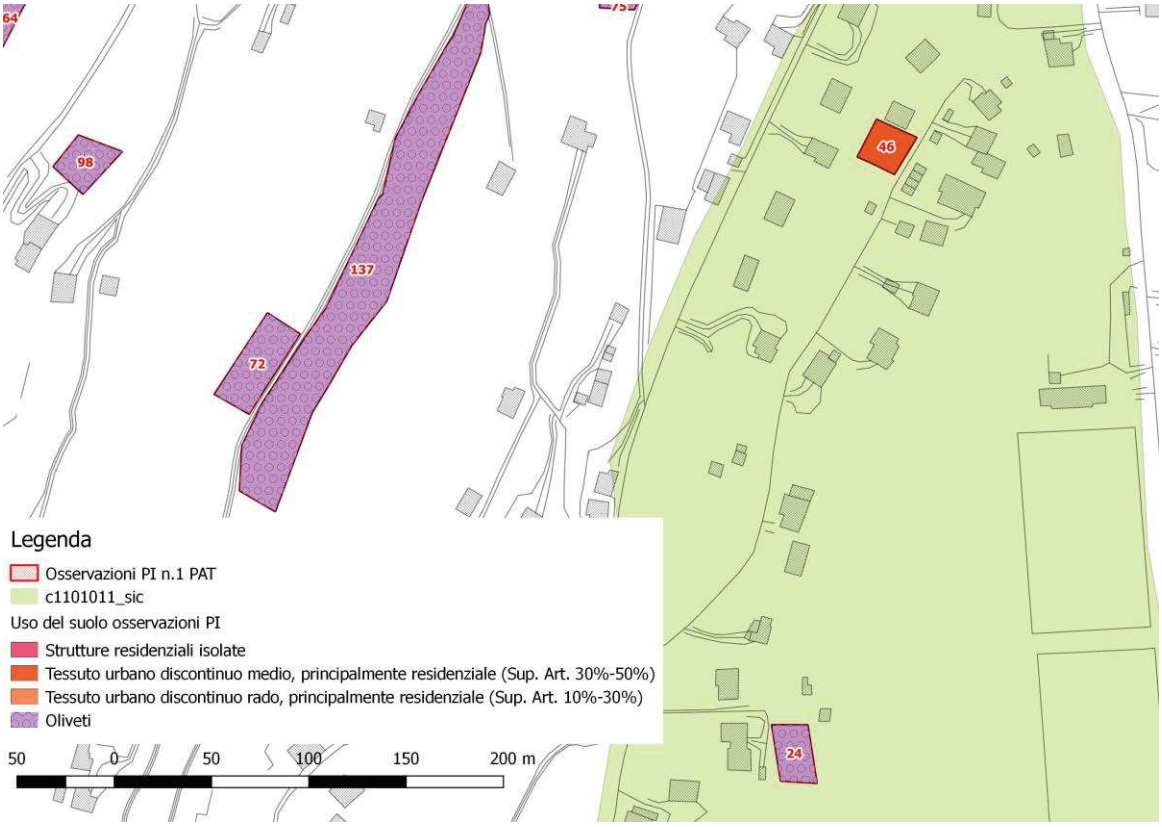
1.2.4.1 TAVOLA OSSERVAZIONI 69-153

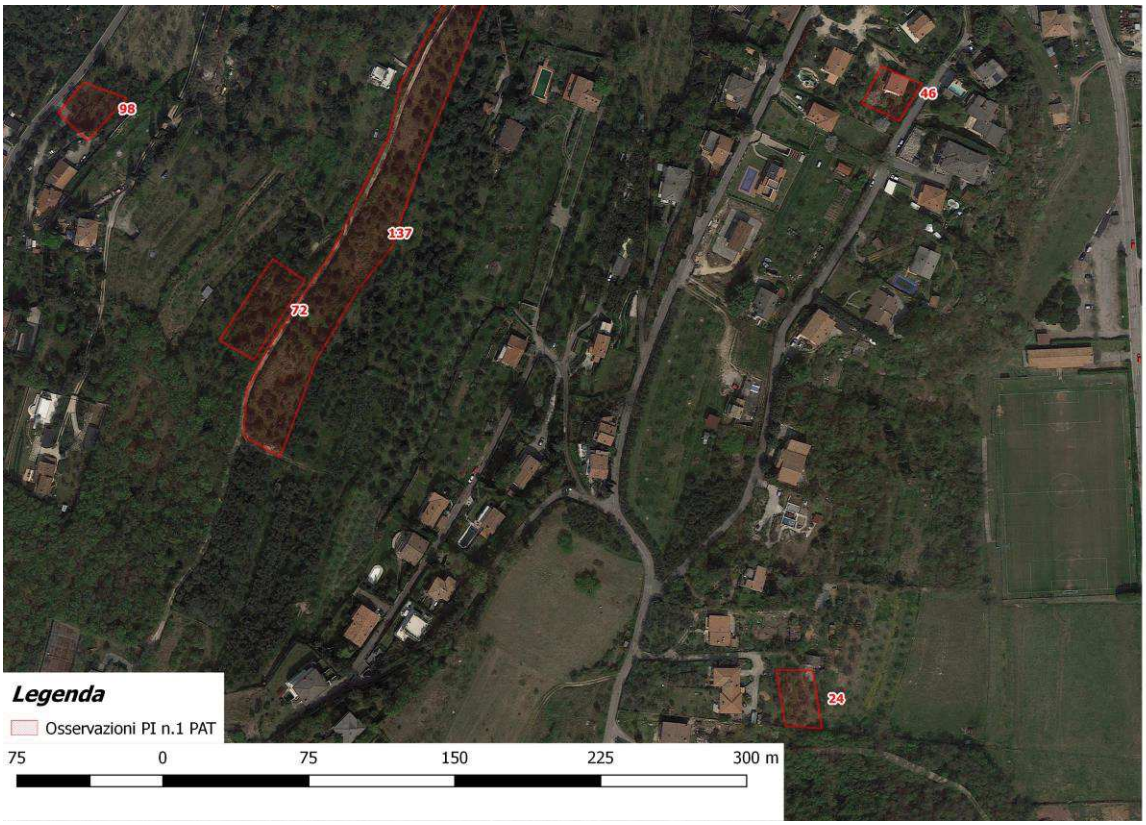


69	Oliveti	1371	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	2	mq

153	Oliveti	5018	mq
	Ostrio-querceto tipico	70	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	19	mq
	Suoli rimaneggiati e artefatti	5681	mq

1.2.4.2 TAVOLA OSSERVAZIONI 24-46

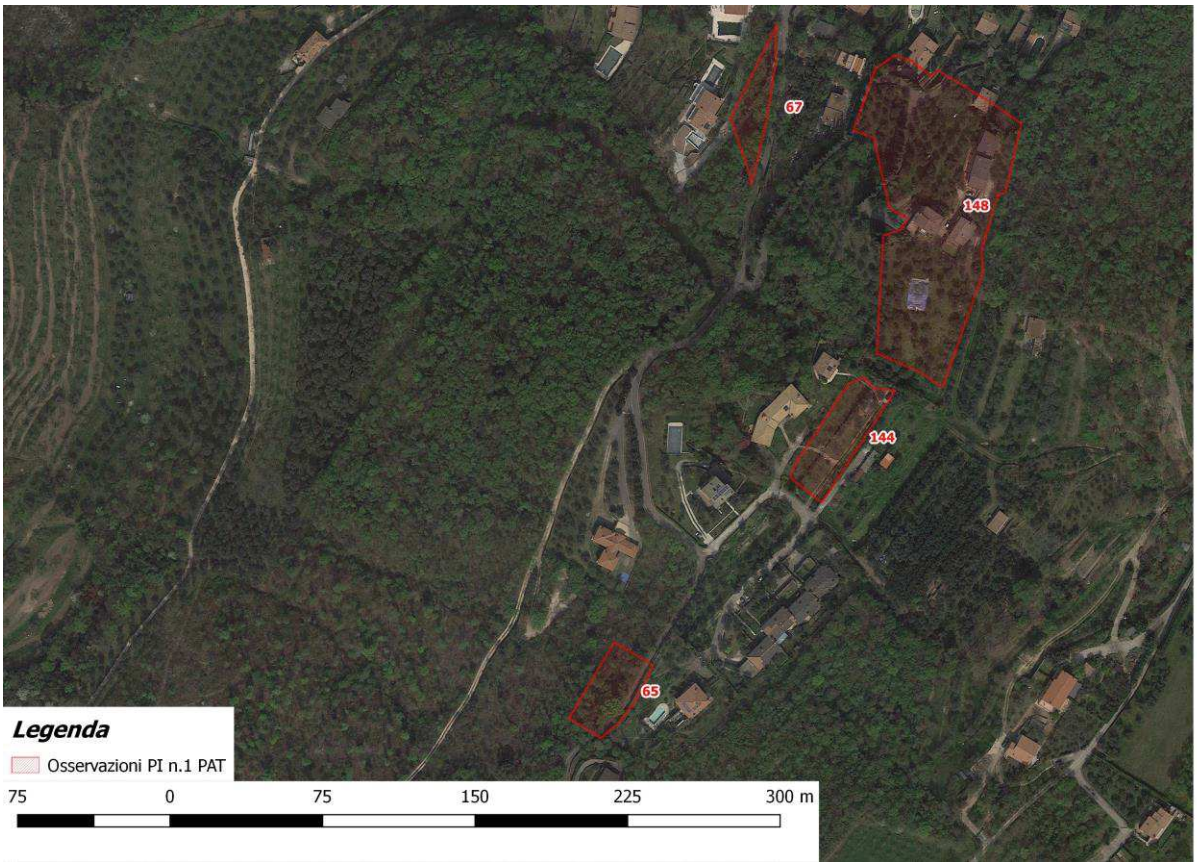




24	Oliveti	549 mq
	Strutture residenziali isolate	1 mq

46	Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)	479 mq

1.2.4.3 TAVOLA OSSERVAZIONI 65-144-148



65	Ostrio-querceto a scotano	975	mq

144	Strutture residenziali isolate	1294	mq

148	Oliveti	3047	mq
	Ostrio-querceto a scotano	1430	mq
	Strutture residenziali isolate	3340	mq

1.2.4.4 TAVOLA OSSERVAZIONE 17

17	Ostrio-querceto a scotano	1813	mq
	Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)	8	mq
	Strutture residenziali isolate	38	mq
	Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione	8432	mq

1.3 PREVEDIBILI PRESSIONI GENERATE DALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1.3.1 Premessa

La definizione dei limiti spaziali rappresenta di fatto uno dei nodi cruciali di tutta la procedura di valutazione, dalla verifica di assoggettabilità in quanto la scelta dell'areale di studio può di fatto influenzare significativamente il risultato della stessa.
L'area di analisi deve pertanto coincidere con tutta la porzione di territorio all'interno del quale sono prevedibili degli effetti prodotti dal progetto, positivi e negativi, nelle fasi di realizzazione e di esercizio (anche in combinazione con eventuali ulteriori progetti).

Tra gli elementi da analizzare vi sono:
- La presenza di habitat tutelati.
- La presenza di specie, ossia se interessa direttamente la specie o i suoi habitat.
- La tipologia di progetto/ il cronoprogramma.
- L'idoneità dell'habitat di specie.

Per la definizione dell'area di analisi devono essere considerati i seguenti fattori:
- localizzazione degli interventi rispetto ai siti Natura 2000;
- tipologia delle alterazioni legate alla realizzazione ed all'esercizio delle opere in progetto;
- tipologia ambientale dei luoghi potenzialmente interessati dagli effetti dalle opere in progetto.

L'obiettivo è quindi quello di individuare un areale entro il quale gli eventuali effetti di incidenza a carico degli elementi della Rete Natura 2000 si potranno propagare, considerando che l'entità di tali effetti tende naturalmente ad attenuarsi procedendo in distanza dall'area direttamente interessata dal progetto.
Alcuni degli effetti, come quelli eventualmente connessi alla perdita di habitat, si esauriscono infatti nell'area di effettiva manifestazione, mentre fenomeni perturbativi a carico di habitat o specie, ad esempio legate ad emissioni che hanno tendenza a propagarsi nello spazio, si possono manifestare anche a distanza.

Nel caso in esame, non è possibile definire le perturbazioni prodotte dal piano e il loro dominio massimo spaziale di propagazione, in quanto il Piano degli Interventi non contiene i progetti planivolumetrici e, dunque, non da indicazione specifiche delle aree oggetto di trasformazione. Infatti, come evidente dalla cartografia e dalle norme tecniche, si tratta di una previsione indicativa la cui attuazione, è demandata allo strumento attuativo, in caso di Accordo o PUA o eventuale intervento diretto.

1.3.2 Verifica della presenza di habitat Natura 2000

Nessuno degli interventi introdotti dal Piano degli Interventi, di cui alle tavole sintetiche riportate in allegato 3, coinvolgerà habitat Natura 2000.
In ogni caso il PI recepisce integralmente la normativa del PAT, in particolar modo l'art.8 alla lettera (f), che viene di seguito riportato.

Art. 8 Vincoli e norme di tutela

(…)
(f) 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 lezone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

"Contenuto
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
Direttive

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 3173/2006.
All'interno dei siti:
E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto, e altre attività che generano impatti diretti e indiretti sulle specie ed habitat;
Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete; tali opere non sono esonerate dalla necessità di prevedere la Valutazione di Incidenza Ambientale, qualora non siano esclusi effetti significativi.
La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive.
Prescrizioni
Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento alle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
In recepimento del Parere VAS n. 37 del 24 02 2016 sull'intero territorio comunale:
sia vietato, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, lo svolgimento o l'attuazione di attività diverse, anche rispetto alla localizzazione, da quelle riportate nello studio esaminato e caratterizzate rispetto ai fattori di perturbazione di cui all'allegato B alla D.G.R. n. 2299/2014 e di seguito riportate: "DOI.01 - Sentieri, piste, piste ciclabili (incluse piste e strade forestali non asfaltate)", "EOI.01 - Urbanizzazione continua", "EOI.03 - Abitazioni disperse", "EOI.04 - Altre forme di insediamento", "GOI.02 - Passeggiate, equitazione e attività con veicoli non motorizzati","H04.03 - Altri inquinanti dell'aria","H06.01.01
-Inquinamento da rumore e disturbi sonori puntuali o irregolari";
che nell'attuazione, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;
che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, l'ipotesi di non necessità si applichi esclusivamente alle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)","11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde","11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive","13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi","13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;
il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 14,15, 16, 19, 20, 21, 34, 35 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 2299/2014;
di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso","11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)","11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)","11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde","11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)","12170 - Cimiteri non vegetati","12190 - Scuole","12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali","13110 - Aree estrattive attive","13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui al\'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
di comunicare qualsiasi variazione rispetto a quanto esaminato che dovesse rendersi necessaria per l'insorgere di imprevisti, anche di natura operativa, all'Autorità competente per la Valutazione d' incidenza per le opportune valutazioni del caso;
di comunicare tempestivamente alle Autorità competenti ogni difformità riscontrata nella corretta attuazione degli interventi e ogni situazione che possa causare la possibilità di incidenze significative negative sugli elementi dei siti della rete Natura 2000 oggetto di valutazione nello studio per la Valutazione di Incidenza esaminato."

1.4 Conclusioni

Si premette che nessuno degli interventi introdotti dal Piano, di cui alle tavole sintetiche riportate in allegato 2, coinvolgerà habitat Natura 2000. Al fine di garantire in ogni caso la compatibilità con la normativa, anche il Piano degli Interventi recepisce integralmente le Norme del PAT, che escludono il coinvolgimento degli habitat Natura 2000 per la realizzazione degli interventi.

È stato possibile escludere dalla Procedura di Valutazione di Incidenza le manifestazioni di interesse n.:

- 2- 3- 4-7-11-17-29-31-32-34-36-43-45-52-54-59-74-81-83-93-94-97-100-102-107-123-124-127-131-132-134-135-143-144-145-150-151-155-156-157-158-159-160;

e ricorrere alla fattispecie di della D.G.R. *n° 2299* del *09/12/2014* al punto:

"……. ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000."

Anche per le manifestazioni n. **40-46-73-87-128**, che sono localizzate all'interno del tessuto urbano esistente e non consumano suolo potendo escludere così modifiche dell'idoneità ambientale per le specie, è possibile escludere la Procedura di Valutazione di Incidenza e ricorrere alla fattispecie della D.G.R. *n° 2299* del *09/12/2014* al punto:

"……. ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000."

Per le manifestazioni di interesse nn. 12- 15- 16- 18-19-23-24-25-33-38-39-42-44--48-50-51-53-60-62-64-65-66-67-69-70-71-72-75-76-77-79-82-89-90-91-92-98-101-106-111-113-125-126-137-148-153, non è possibile stabilire precisamente il consumo di suolo effettivo né gli eventuali perturbazioni legate alla realizzazione degli interventi sulle specie che potranno essere valutate precisamente in fase di attuazione dei diversi progetti seguendo la procedura di Valutazione di Incidenza (DGR 2299/2014).

In ragione di quanto indicato, si può concludere che non vi siano significativi effetti negativi diretti e/o indiretti sugli habitat in generale e sugli habitat di specie dell'Allegato II-IV Direttiva 92/43/Cee e Allegato I 2009/147/Ce.

ALLEGATO 1 – TAVOLE DI SOVRAPPOSIZIONE USO DEL SUOLO REGIONE VENETO 2012 CON OSSERVAZIONI AL P.I. N°1 DEL PAT DI TORRI DEL BENACO

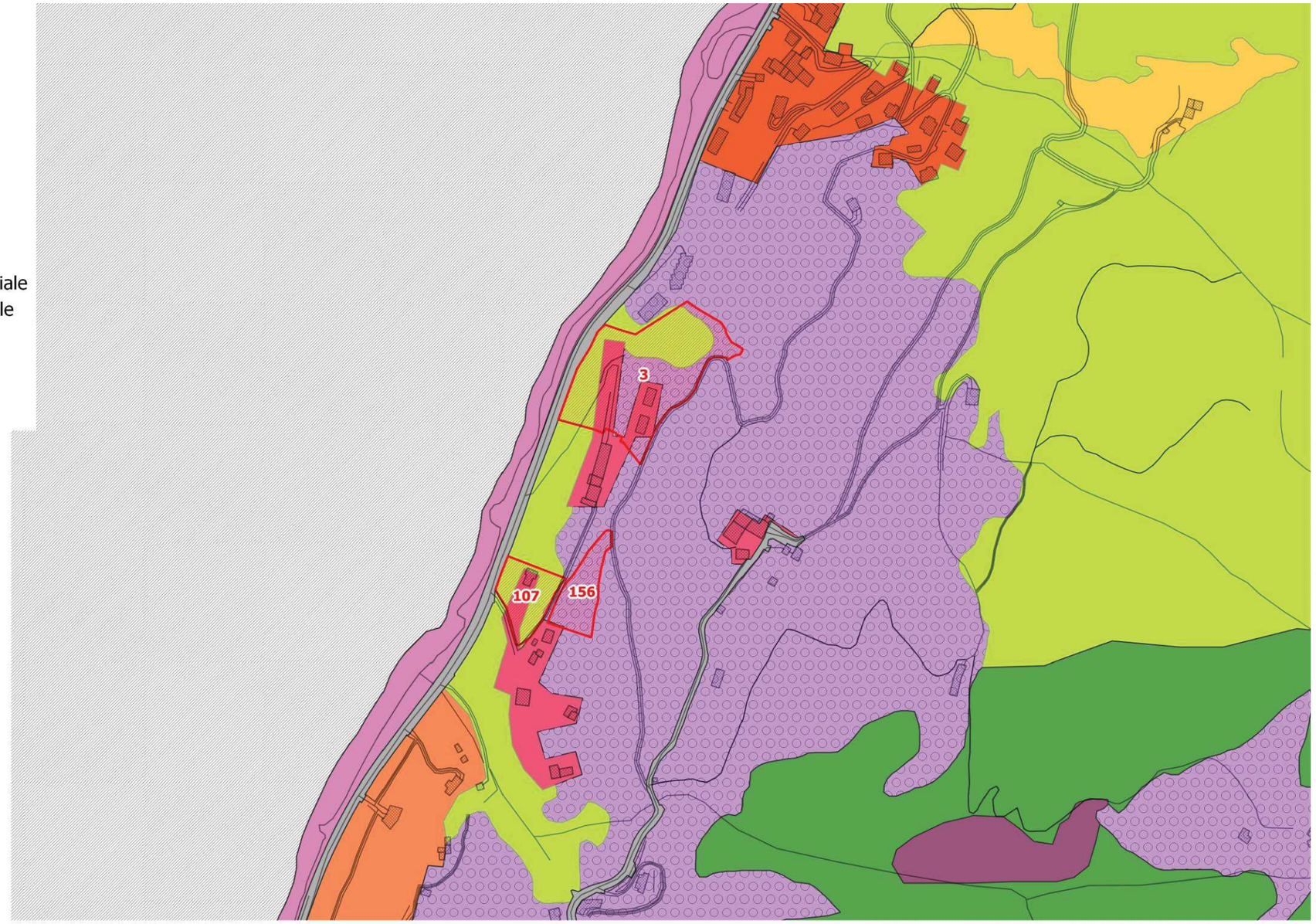
1.5 Uso del suolo 1

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT

c0506121_CCS2012S

- Altre colture permanenti
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Bosco di latifoglie
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Orno-ostrieto tipico
- Ostrio-querceto tipico
- Orno-ostrieto primitivo



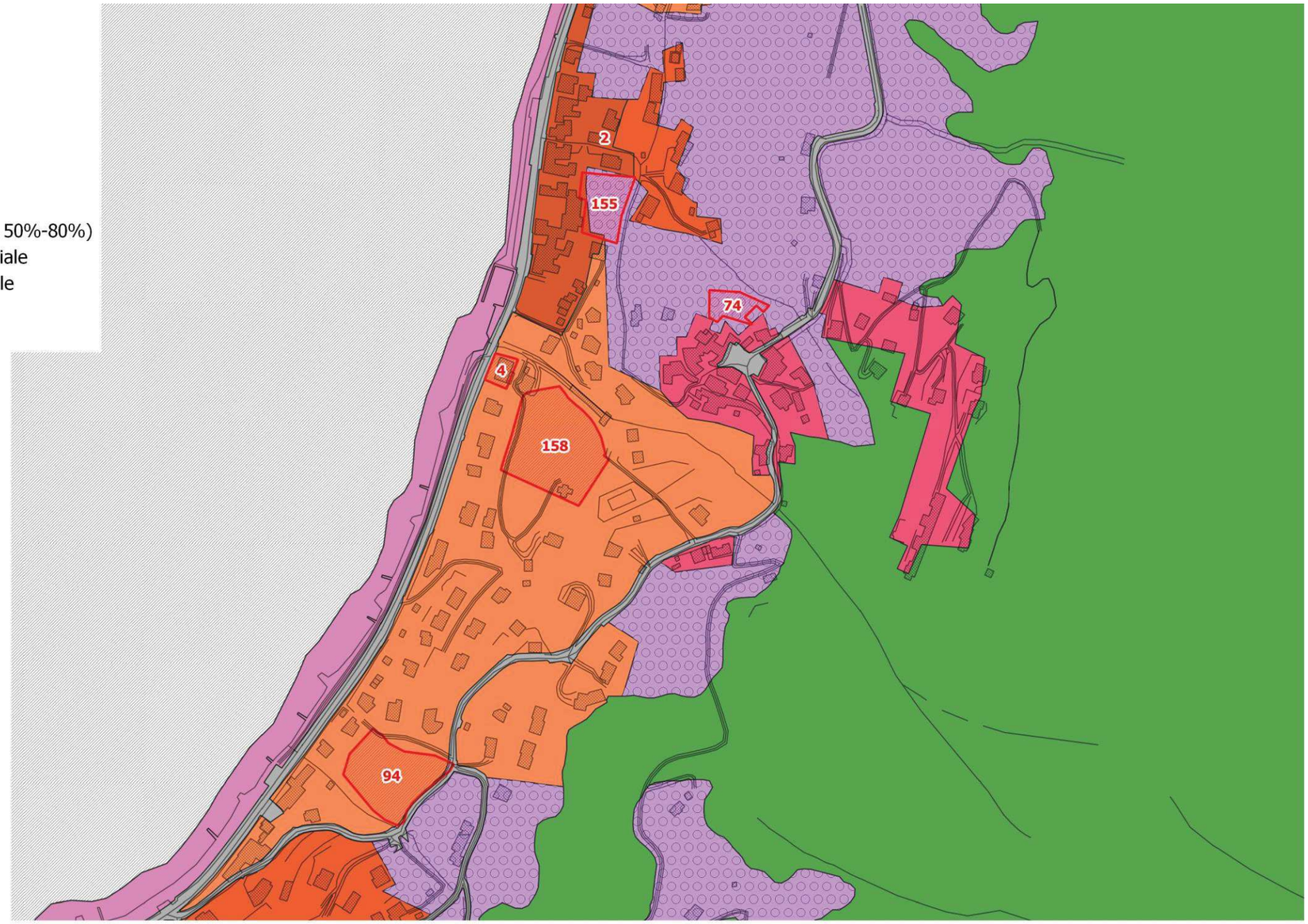
100 0 100 200 300 400 m

1.6 Uso del suolo 2

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico



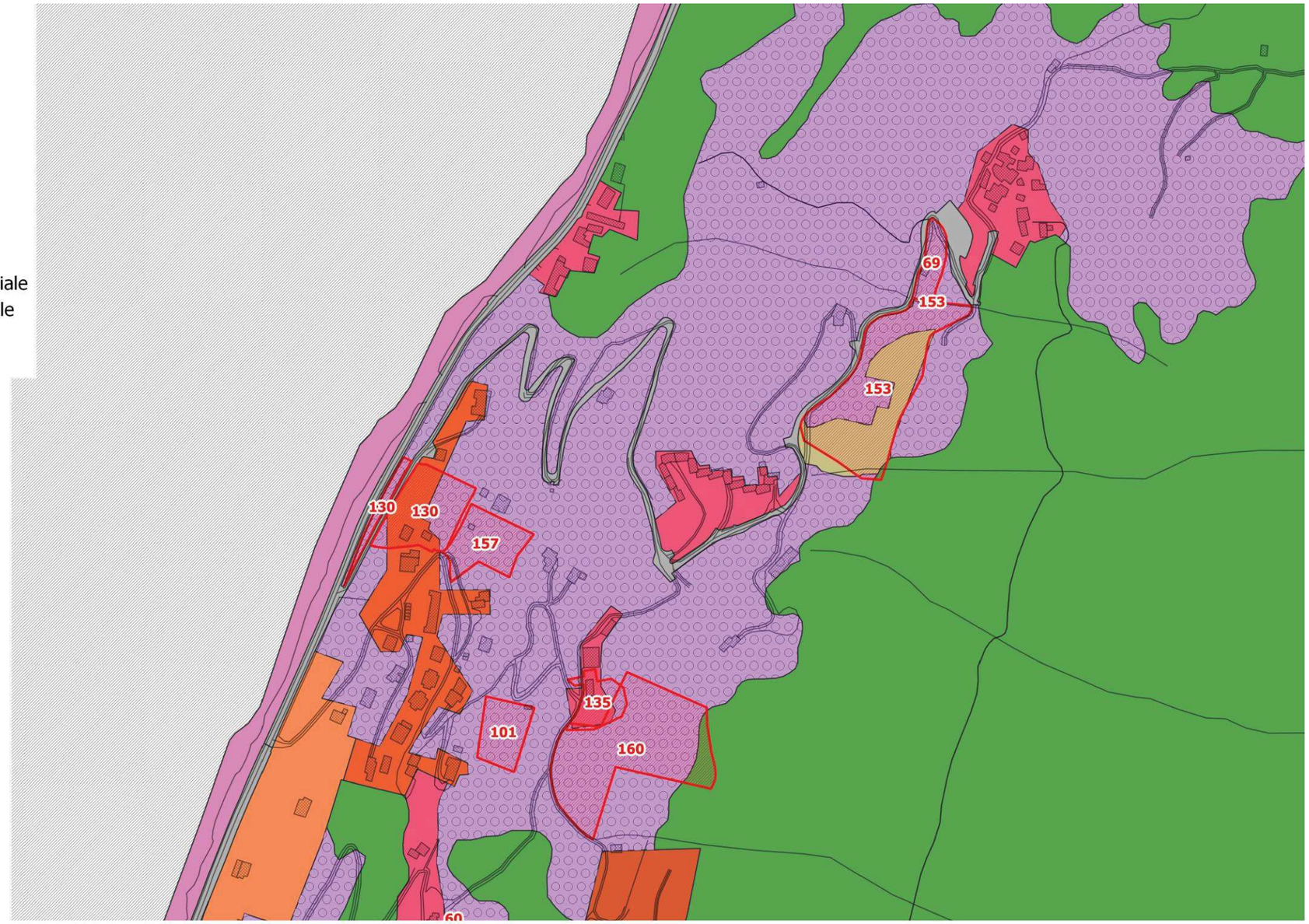
100 0 100 200 300 400 m

1.7 Uso del suolo 3

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Aree estrattive attive
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Suoli rimaneggiati e artefatti
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico



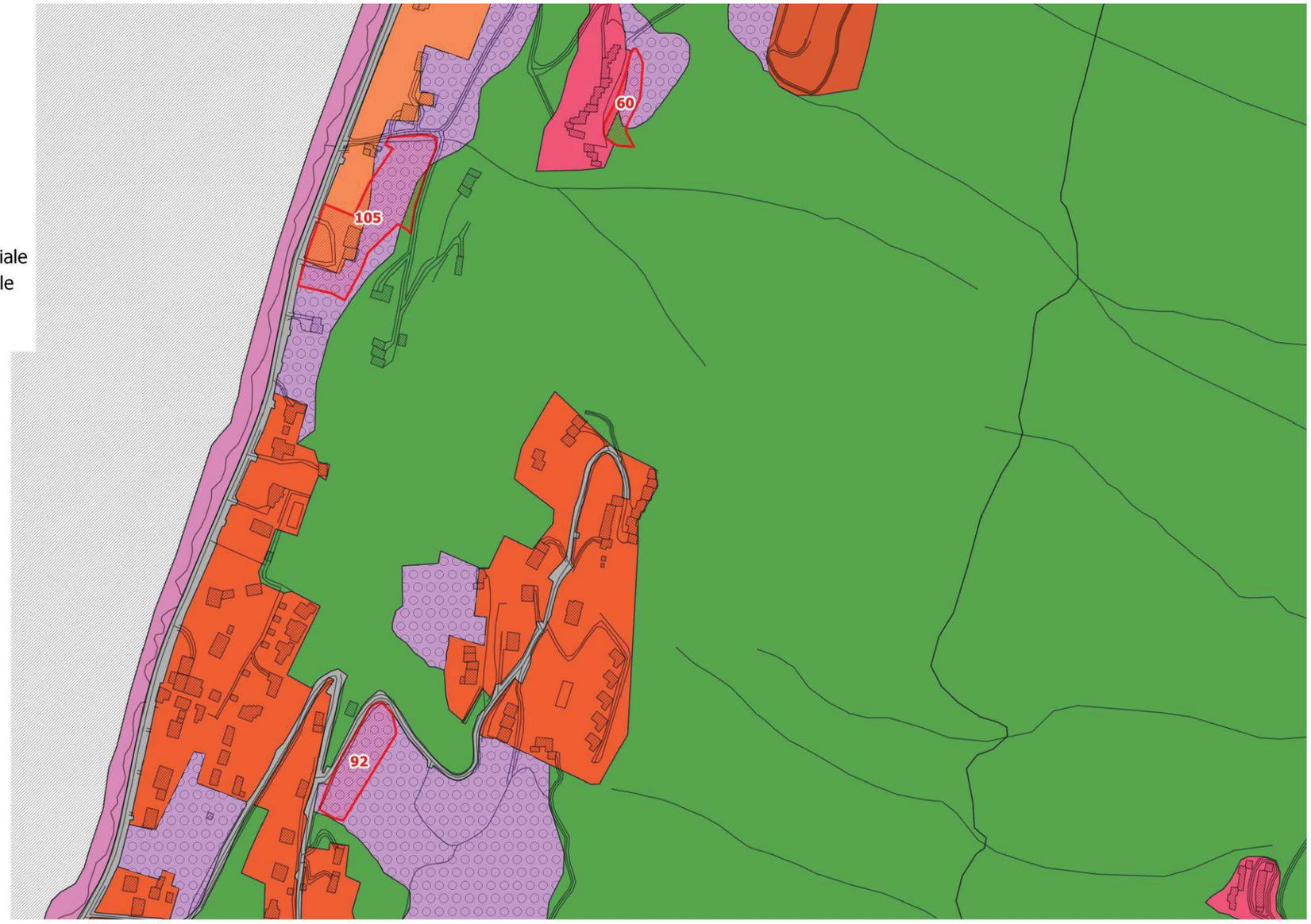
100 0 100 200 300 400 m

1.8 Uso del suolo 4

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Aree estrattive attive
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico



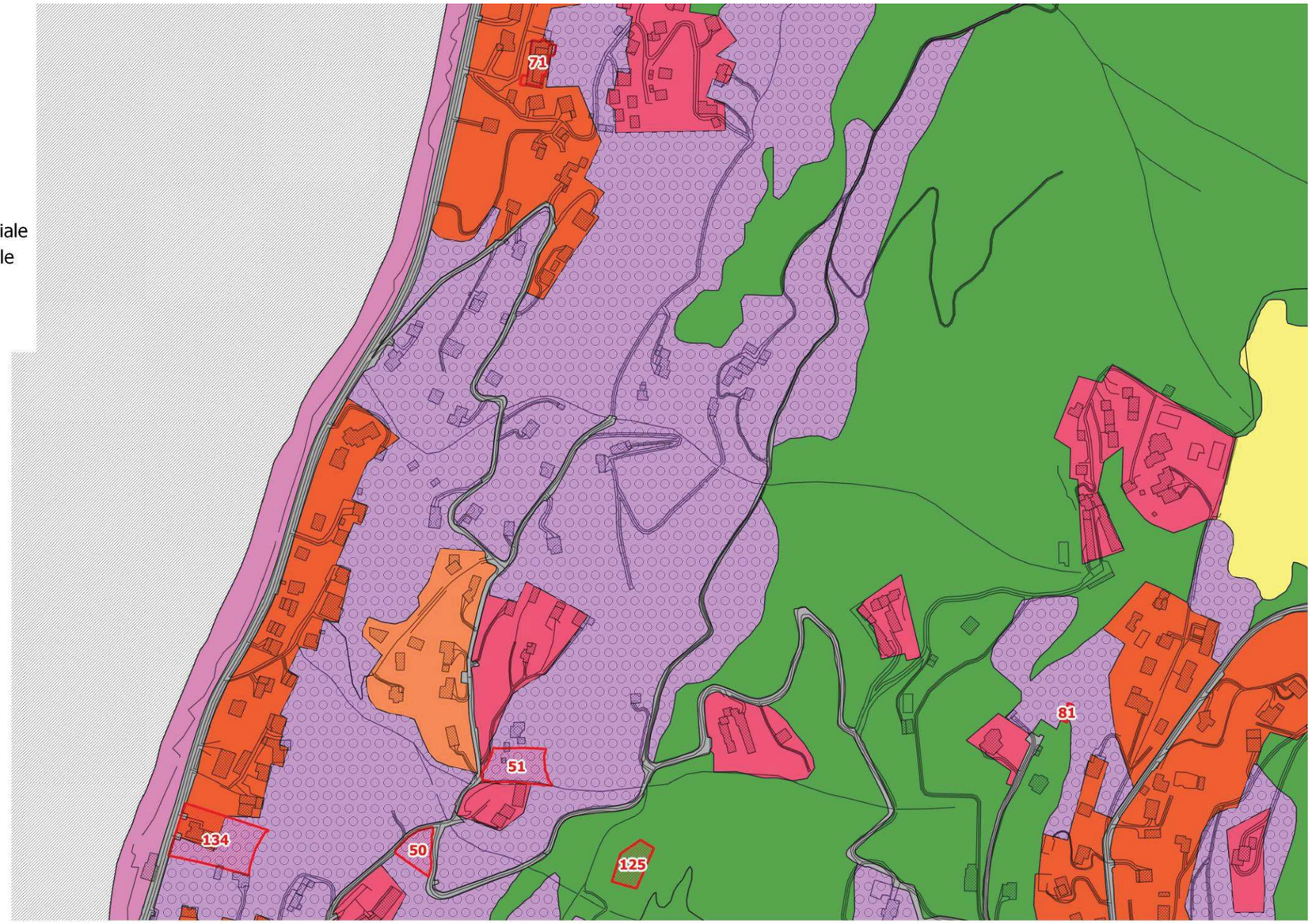
100 0 100 200 300 400 m

1.9 Uso del suolo 5

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Vigneti
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico

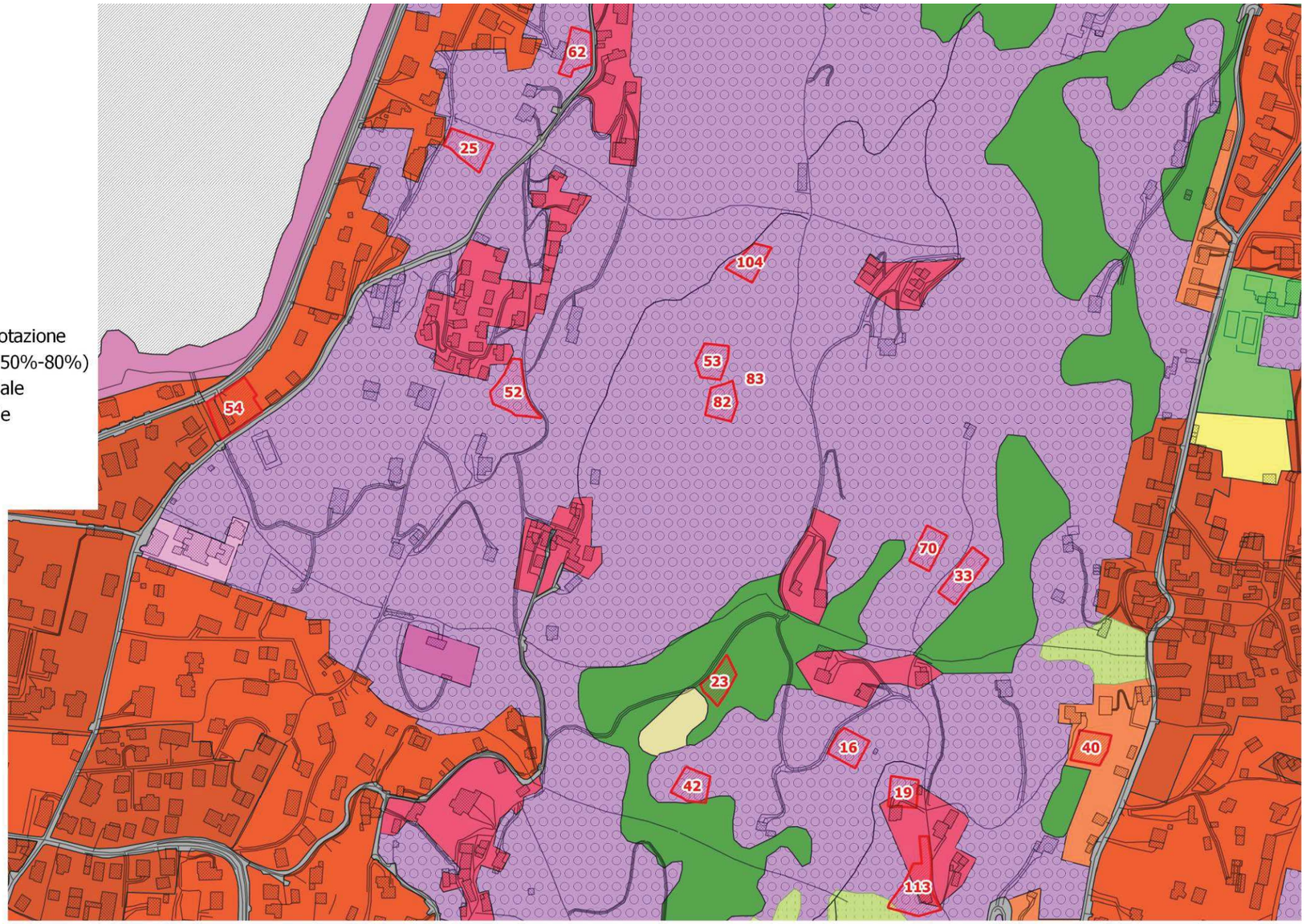


100 0 100 200 300 400 m

1.10 Uso del suolo 6

Legenda

- Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S
- Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.).
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Cantieri e spazi in costruzione e scavi
- Cimiteri non vegetati
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Scuole
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Vigneti
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico



100 0 100 200 300 400 m

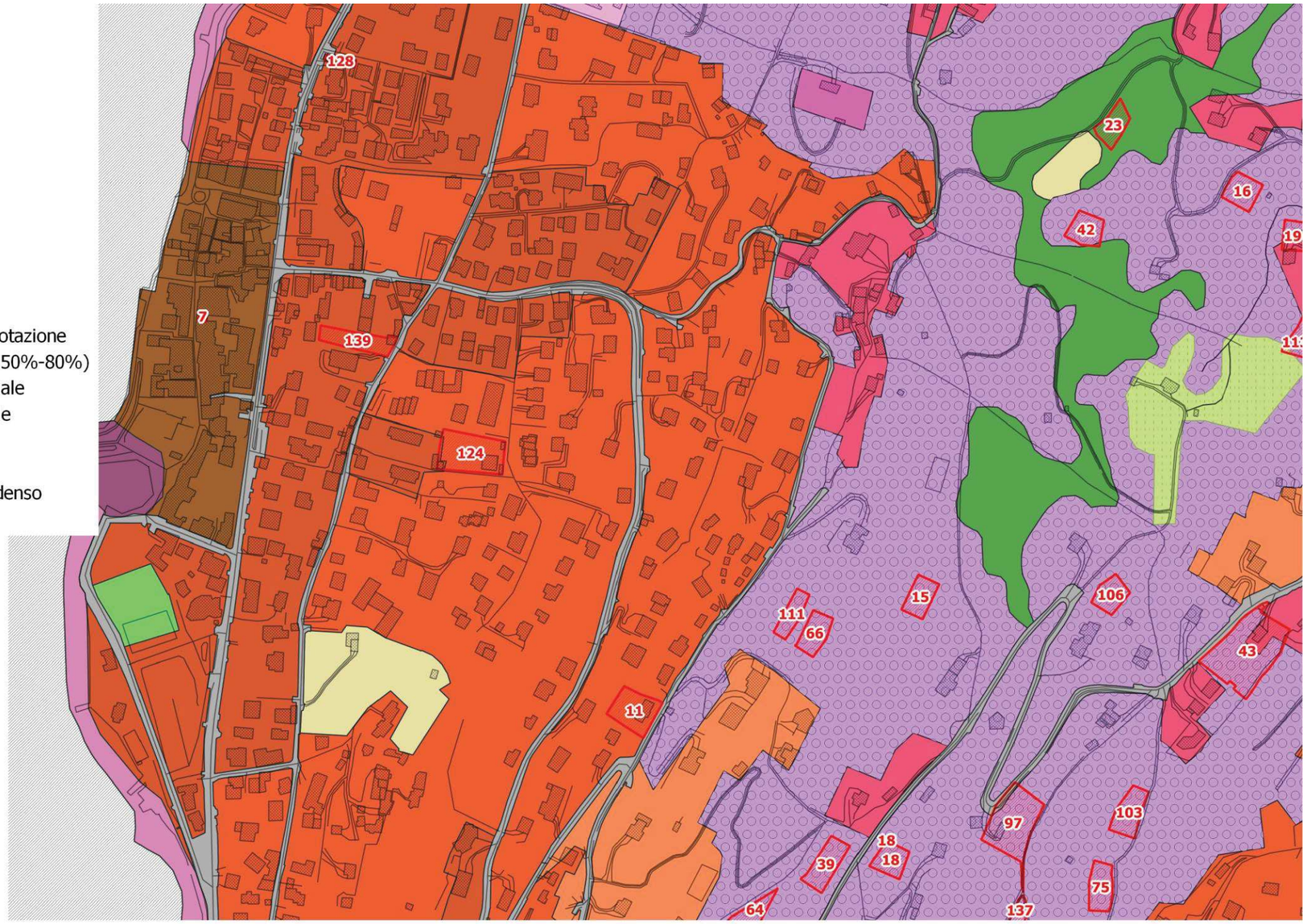
1.11 Uso del suolo 7

Legenda

- Osservazioni PI n.1 PAT

c0506121_CCS2012S

- Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.).
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Cantieri e spazi in costruzione e scavi
- Cimiteri non vegetati
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Scuole
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto tipico
- Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso
- Aree portuali commerciali

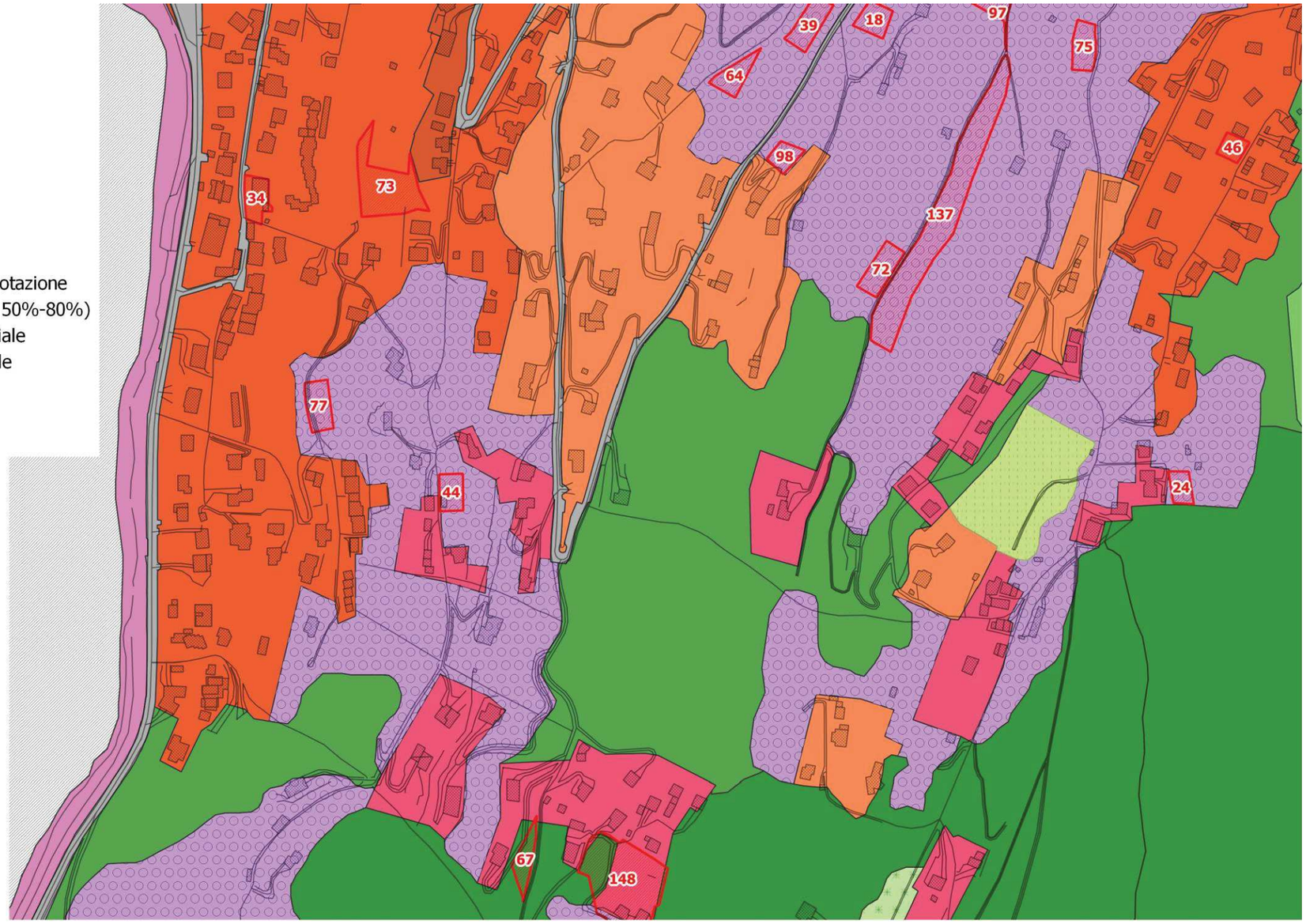


100 0 100 200 300 400 m

1.12 Uso del suolo 8

Legenda

- Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S
- Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.).
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Frutteti
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto a scotano
- Ostrio-querceto tipico



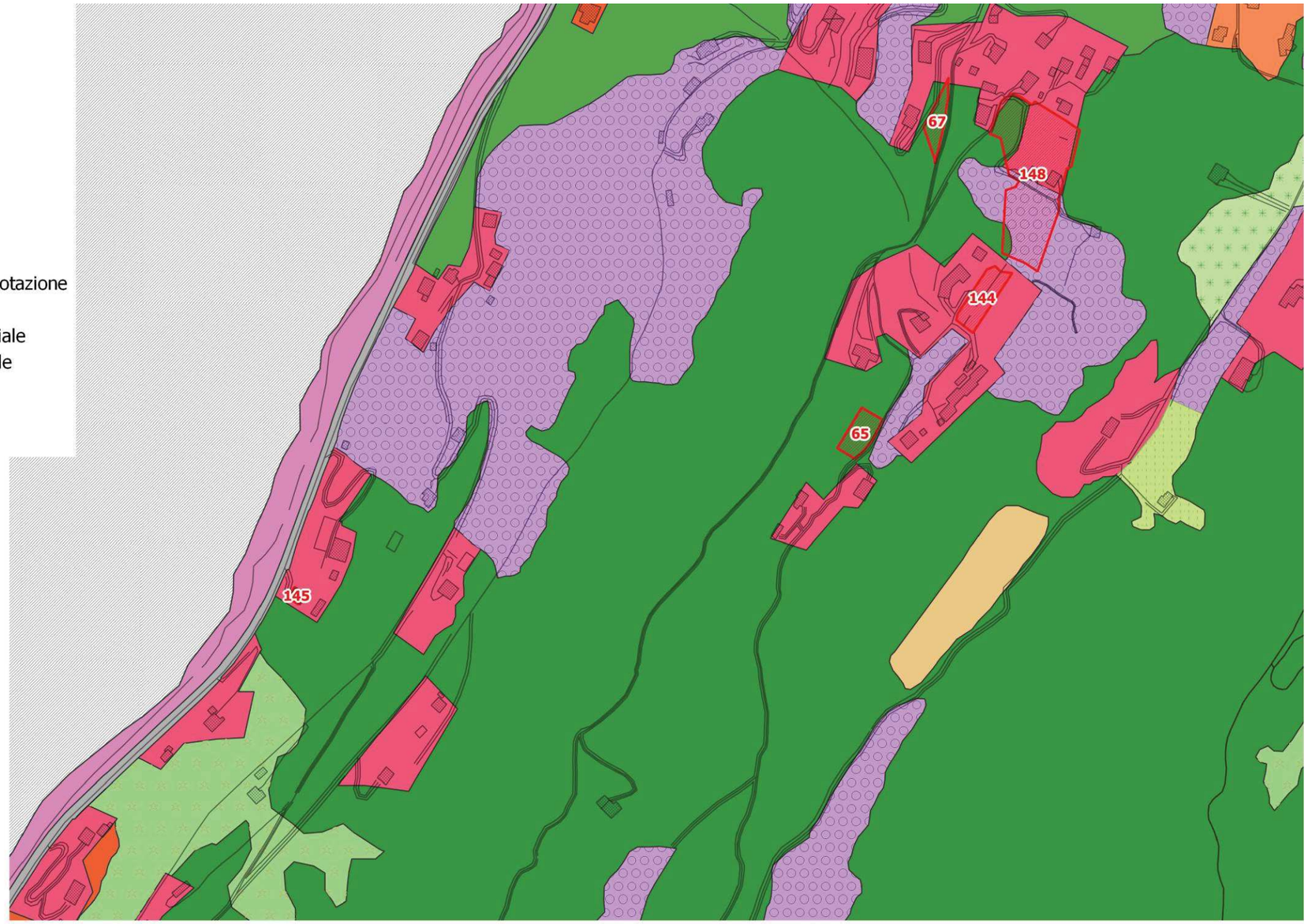
100 0 100 200 300 400 m

1.13 Uso del suolo 9

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Arbusteto
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Frutteti
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Terreni arabili in aree non irrigue
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto a scotano
- Ostrio-querceto tipico



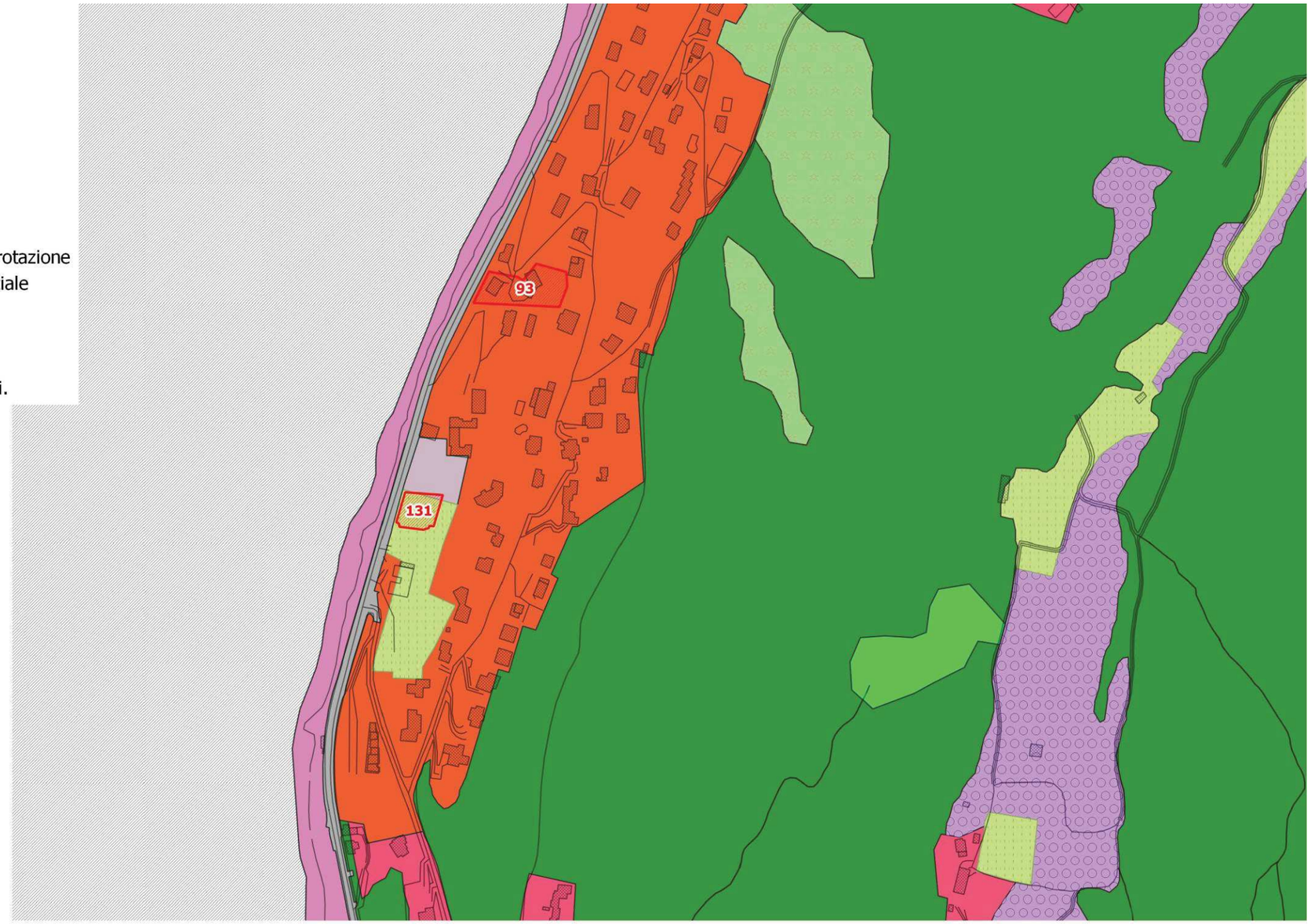
100 0 100 200 300 400 m

1.14 Uso del suolo 10

Legenda

Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Arbusteto
- Bacini senza manifeste utilizzazione produttive
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Spiagge, dune, sabbie
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto a scotano
- Formazione antropogena di conifere
- Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.



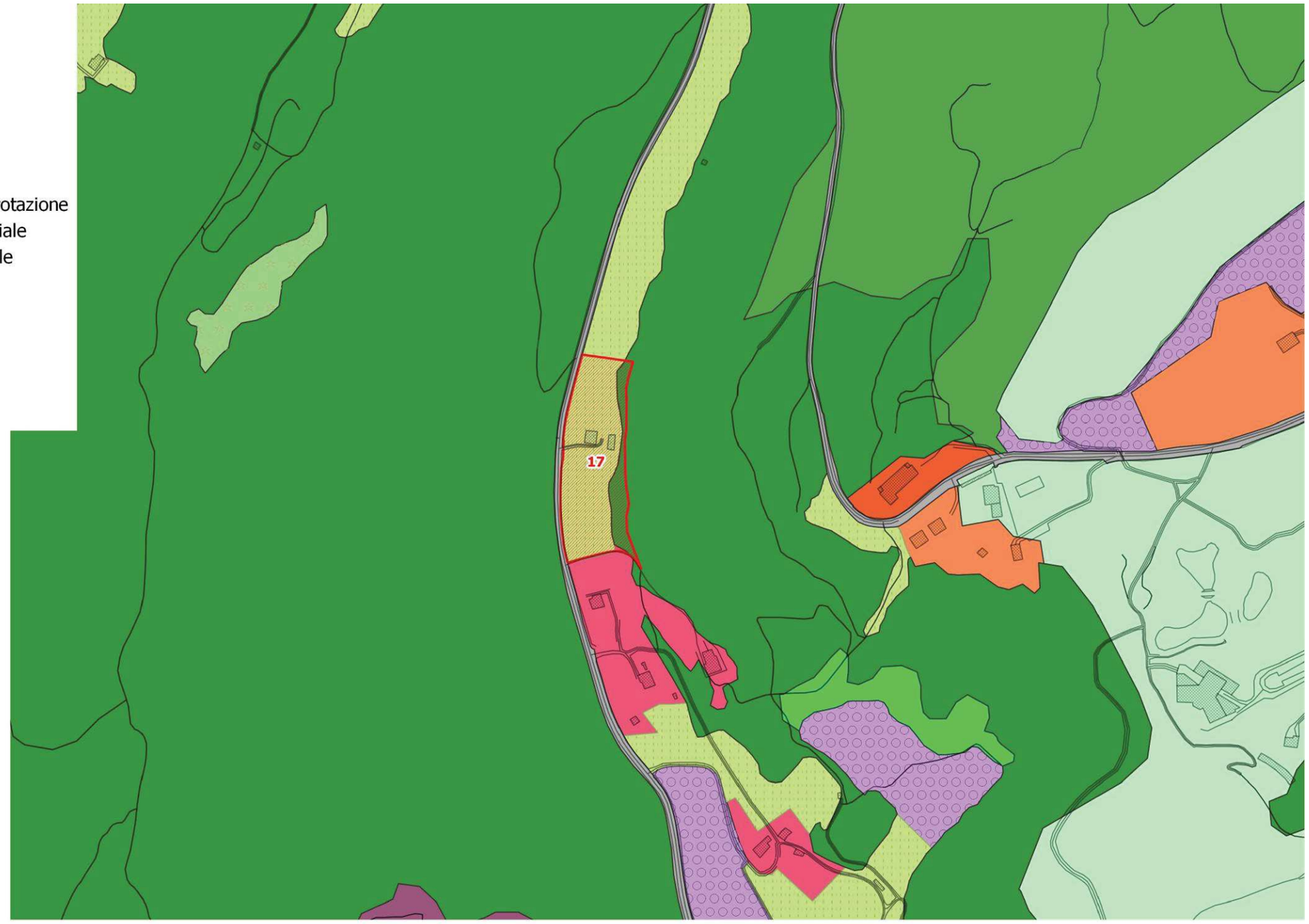
100 0 100 200 300 400 m

1.15 Uso del suolo 11

Legenda

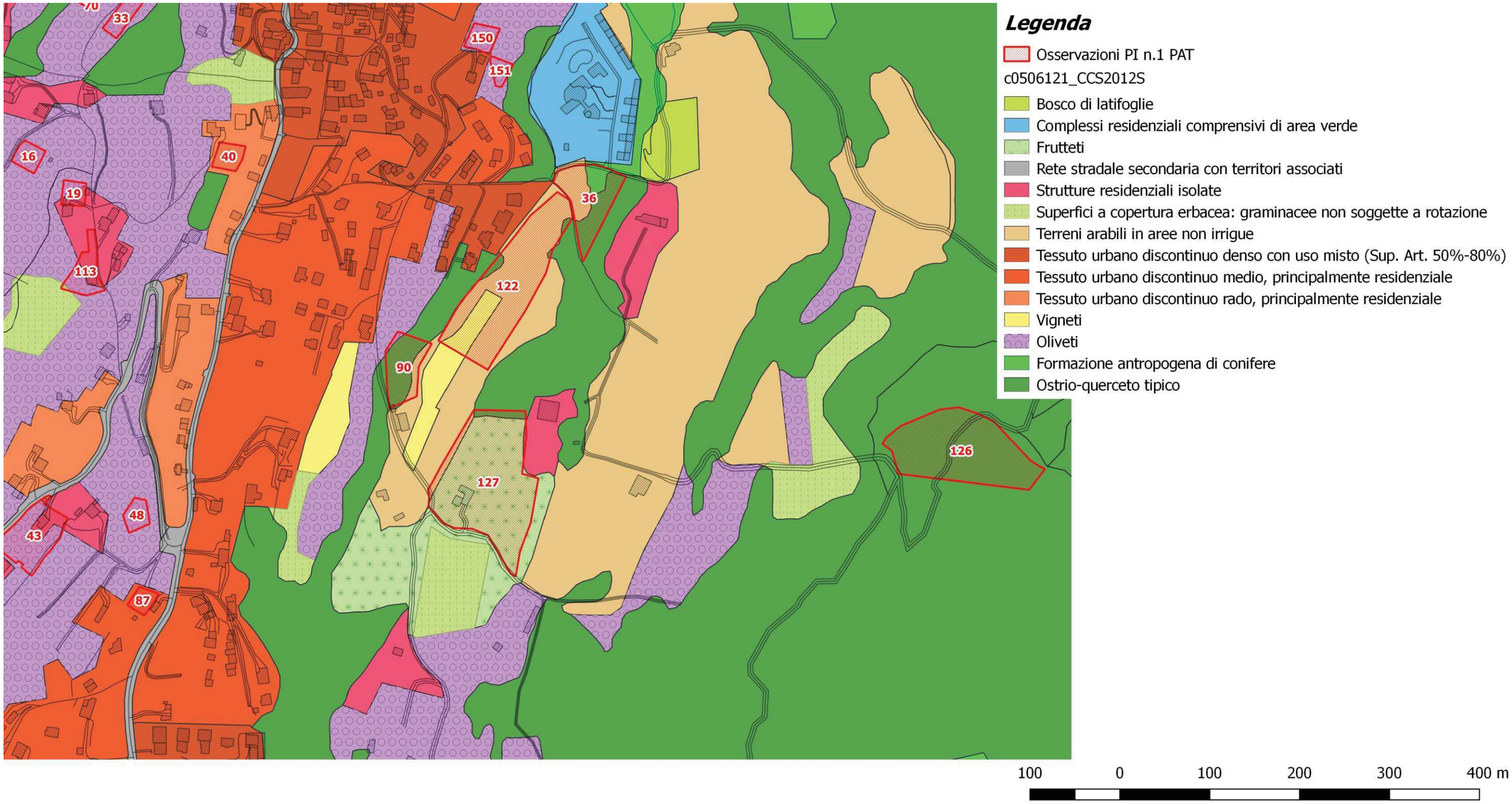
Osservazioni PI n.1 PAT
c0506121_CCS2012S

- Arbusteto
- Rete stradale secondaria con territori associati
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- Oliveti
- Ostrio-querceto a scotano
- Formazione antropogena di conifere
- Ostrio-querceto tipico
- Campi da golf
- Orno-ostrieto primitivo

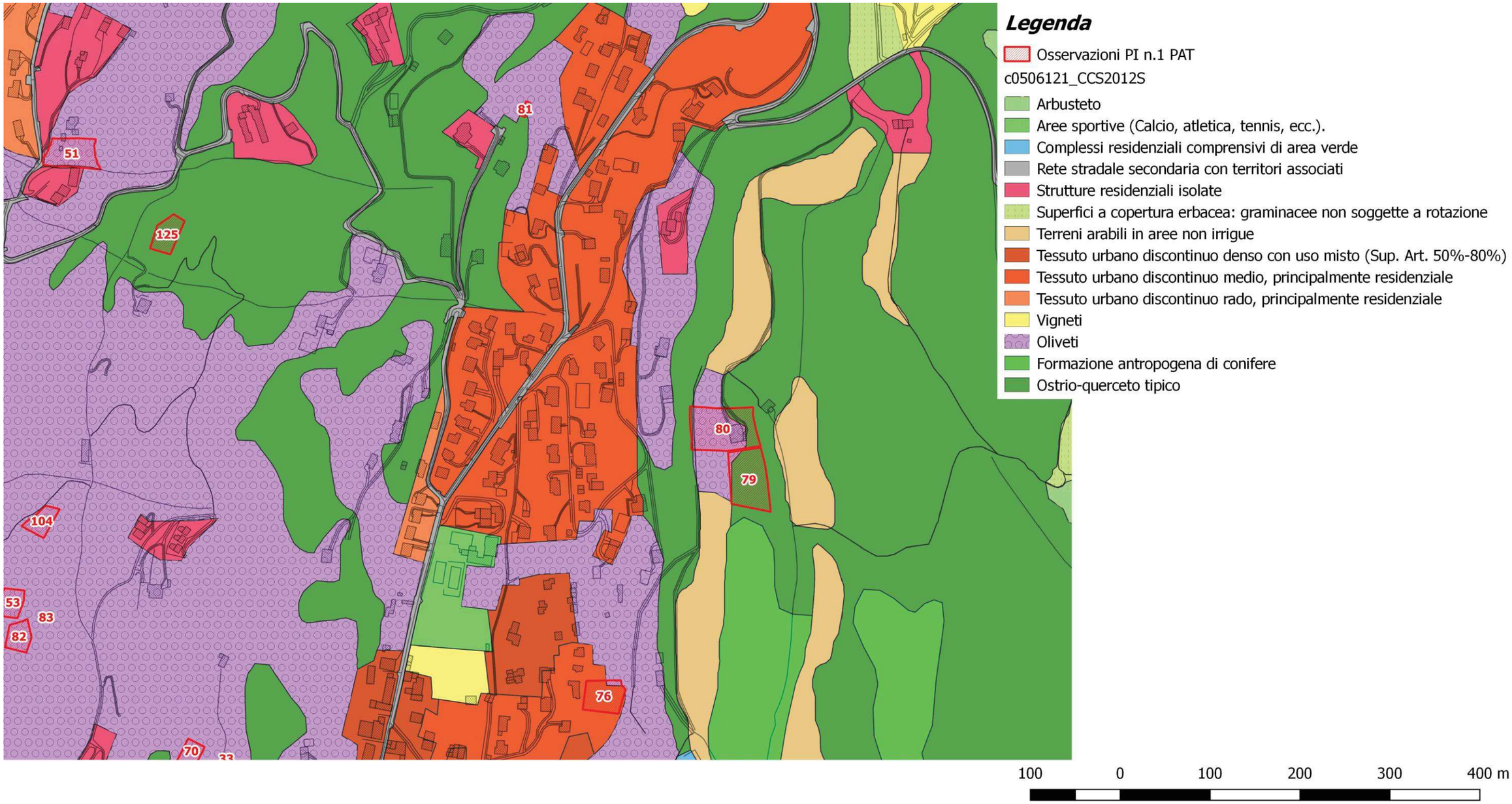


100 0 100 200 300 400 m

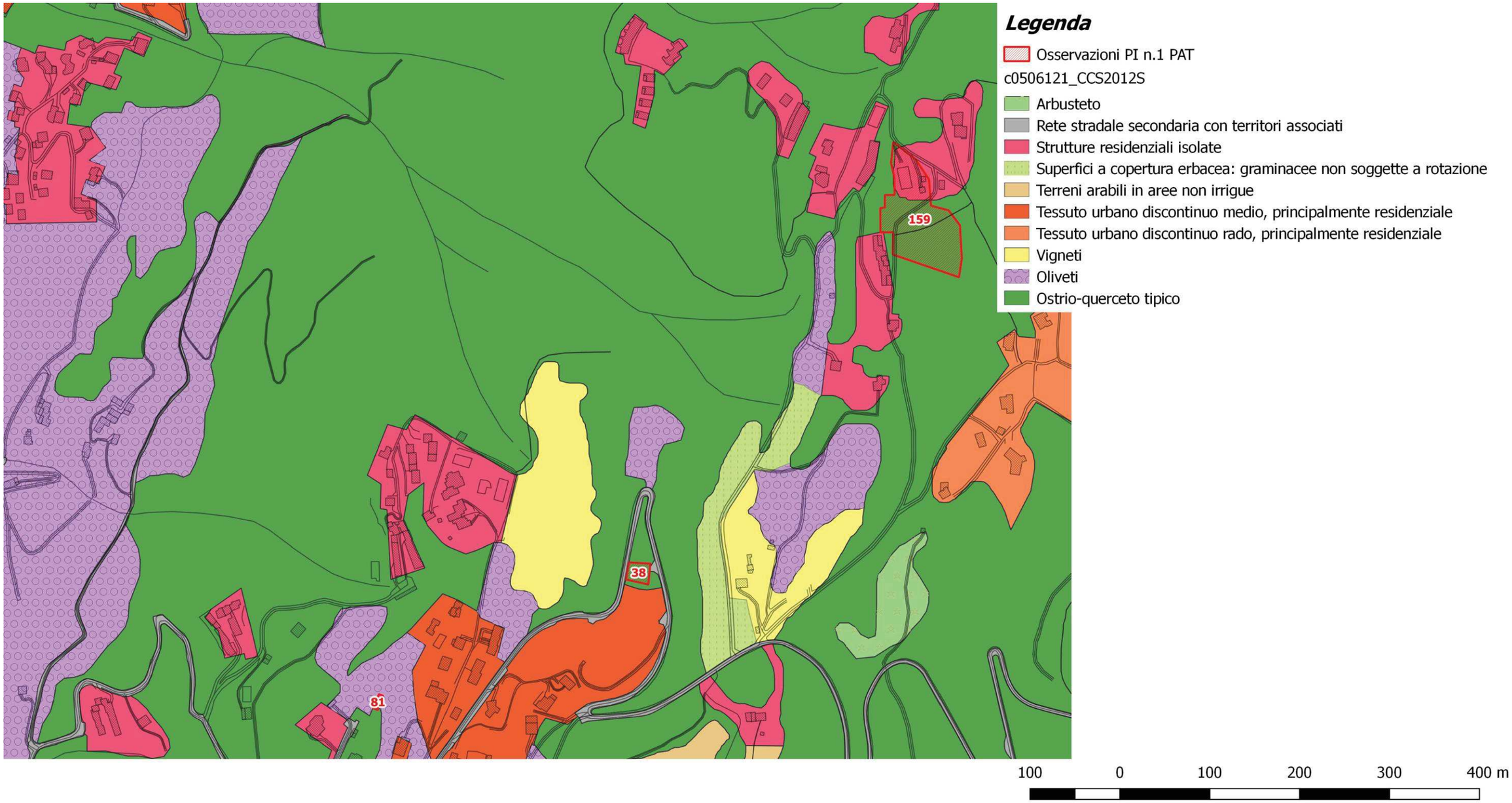
1.16 Uso del suolo 12



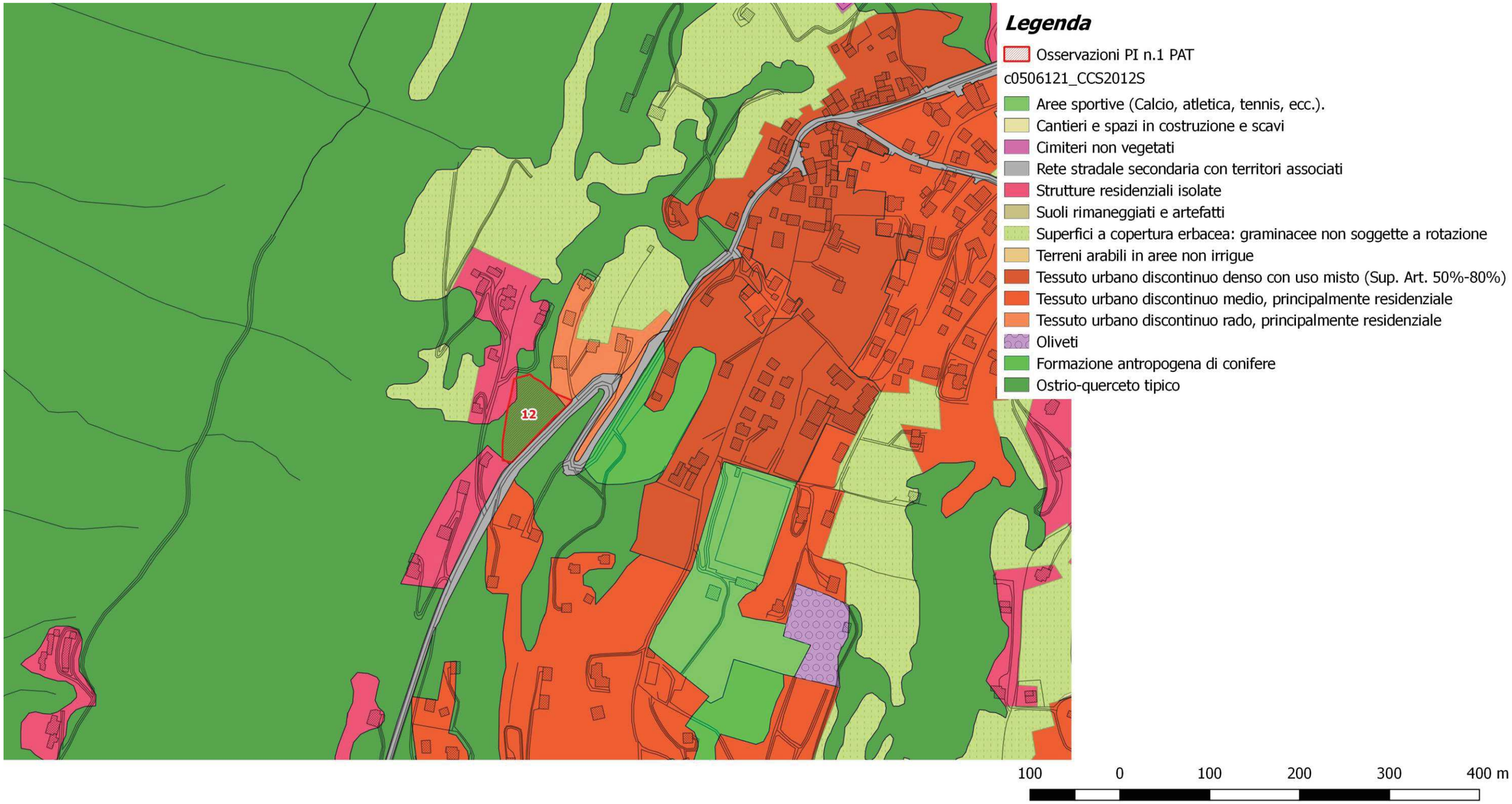
1.17 Uso del suolo 13



1.18 Uso del suolo 14

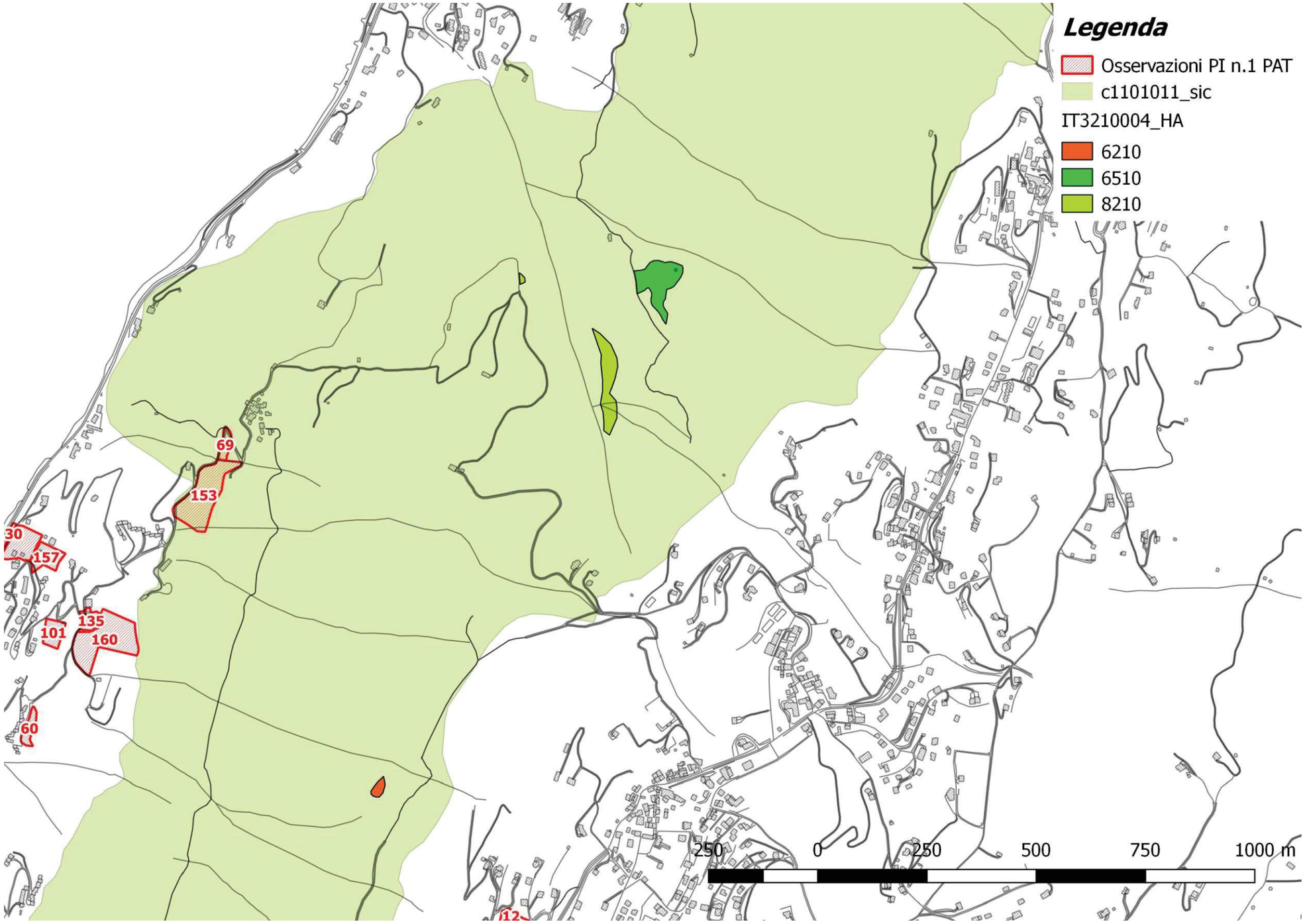


1.19 Uso del suolo 15

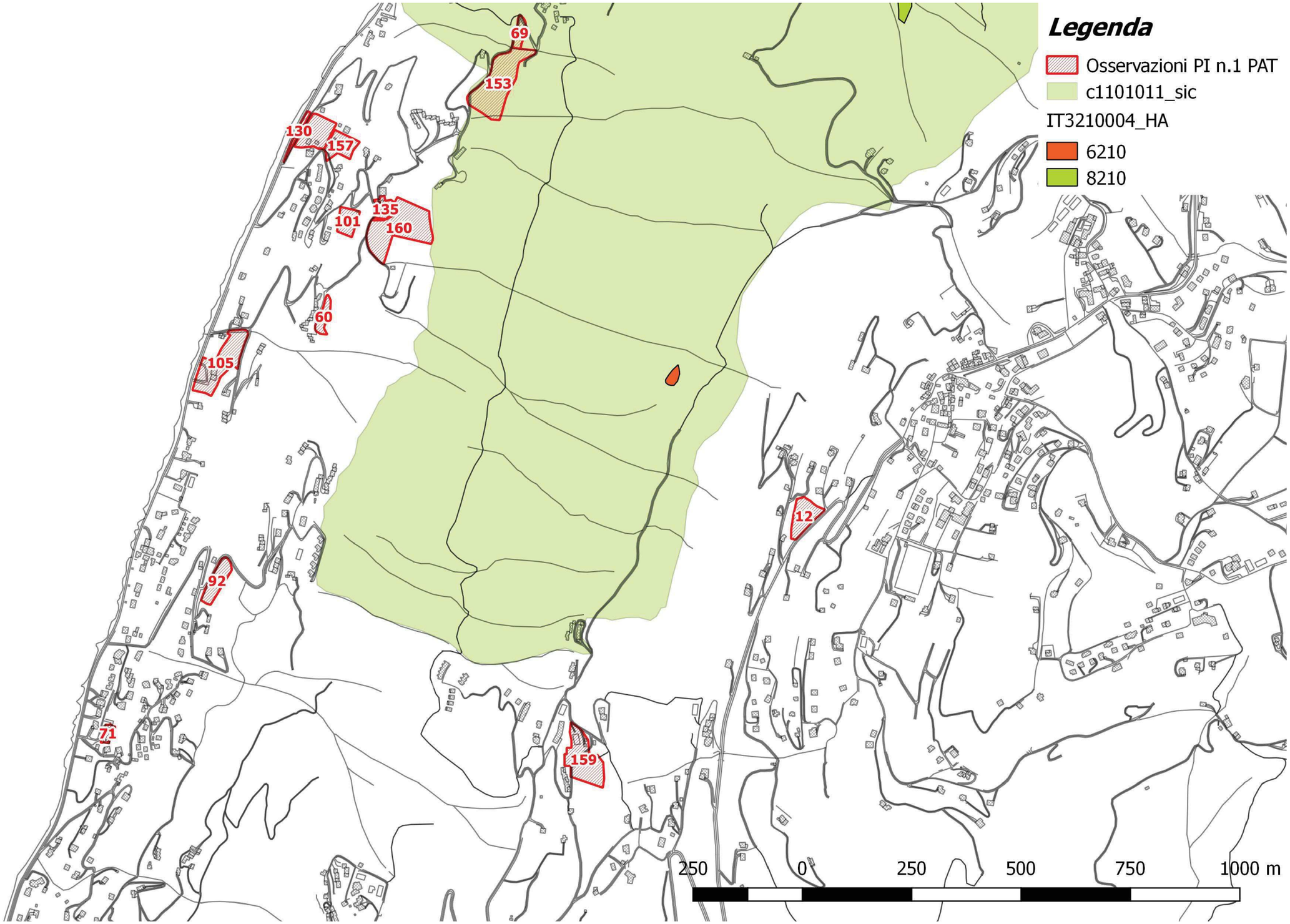


2. ALLEGATO 2 TAVOLE DI SOVRAPPOSIZIONE SITO NATURA 2000 E HABITAT RETE NATURA 2000 CON OSSERVAZIONI P.I. N°1 AL PAT DI TORRI DEL BENACO

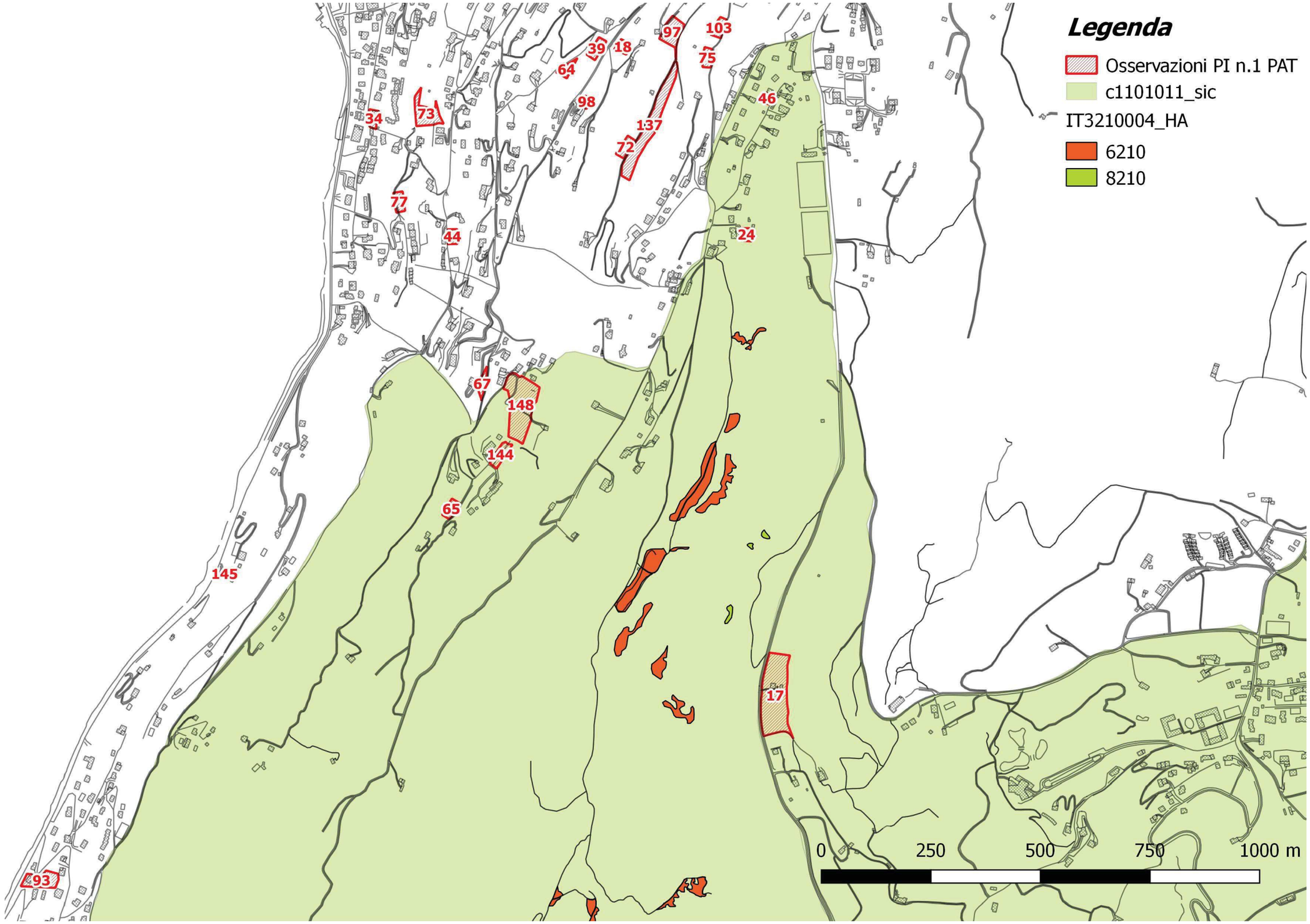
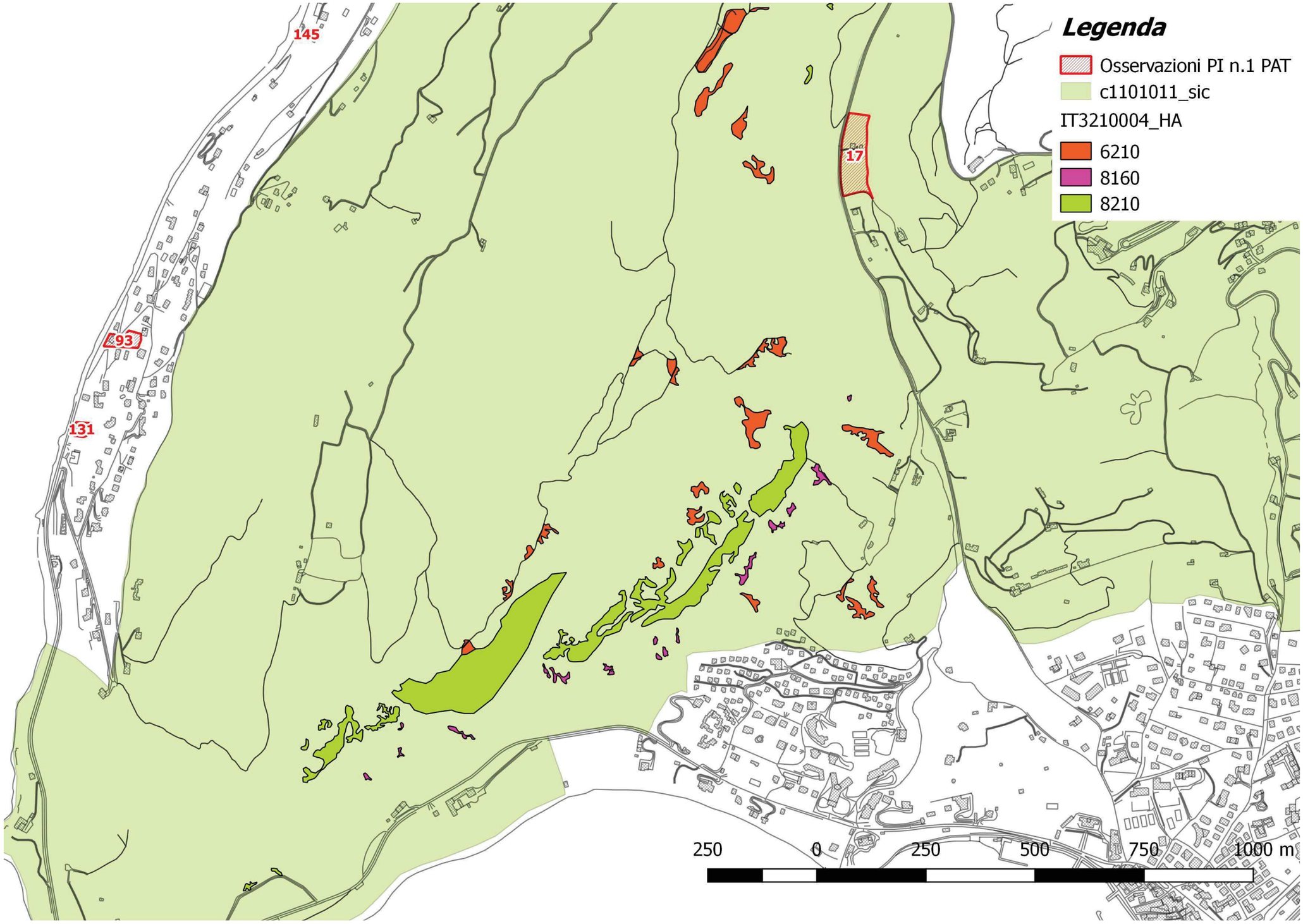
2.1 Sic habitat 1



2.2 Sic-habitat 2



Sic-habitat 3



2.3 Sic-habitat 4