



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

d01

03

Relazione di Sintesi

Adeguato alla Delibera del Presidente del Provincia n. 27 del 21/3/2019

Variante n.1 al PAT

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Stefano Nicotra

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

INDAGINI SPECIALISTICHE
Indagine geologica
Geol. Simone Barbieri
Indagine agronomica, VAS e Vinca
Studio Benincà

 **Architer srl**
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

Sistema sne Documentazione Ricerca Progettazione
 **SISTEMA** Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

 **ARCHI** STUDIO
VICENZA **archistudio**
Contrada Varmerlara, 23 - 36100 Vicenza

DATA marzo 2018

Le ragioni e gli obiettivi della Variante

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

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

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

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

Le azioni per perseguire gli obiettivi vengono così definite:

- recupero e sviluppo sostenibile della fascia costiera litorale, per un nuovo e consapevole uso della risorsa "lago" senza compromissione dei caratteri morfologici tradizionali.
- valorizzazione dei piccoli centri storici, con la riqualificazione degli edifici degradati non solo come tessuto urbano ma anche come opportunità di messa in rete dell'offerta turistica sull'intero territorio Comunale in una ottica di sostenibilità.
- incentivazione per interventi con capitale privato e di partenariato pubblico/privato rispetto per interventi di ristrutturazione, e di adeguamento di servizi.
- uso corretto del territorio collinare
- collaborazione e coordinamento con altri enti territoriali per progetti in scala sovracomunale
- restauro del paesaggio là dove gli abbandoni, l'incuria e le manomissioni del passato più o meno recente abbiano determinato situazioni di degrado per l'intera area.
- collegare i piccoli borghi di Coi, Loncrino, Crero con una passeggiata da realizzarsi con l'utilizzo di arredi e materiali naturali tali da renderla tanto suggestiva quanto integrata nell'ambiente.
- tutelare gli antichi percorsi ciottolati, recuperandoli e sistemandoli con i materiali originari tradizionali.

Le modifiche normative e strutturali al PAT

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

In particolare si ipotizza:

1. la modifica del **perimetro dell'ATO 6**: corrisponde al lago in modo che questa comprenda anche il waterfront e quindi gli interventi di valorizzazione turistica ed ambientale;
2. l'individuazione di un **Piano di Riqualificazione urbanistica e funzionale del Waterfront** (normato da uno specifico articolo) che prefiguri un progetto che affronti il tema della riconfigurazione sia funzionale che morfologica della fascia urbana promuovendo una innovata fruibilità del fronte in connessione anche con l'ambiente collinare; che consideri quindi, le aree di sosta dei mezzi e delle persone e il sistema infrastrutturale, anche in questo caso in relazione alle diverse modalità di spostamento, a piedi, in bici, in auto o dall'acqua;
3. per le aree di **urbanizzazione programmata** con destinazione turistica alberghiera, per le quali il PAT non prevede la modifica in altre destinazioni se non con particolari limiti si cambia tale indicazione definendo che il PI può prevedere la modifica della destinazione d'uso in altre destinazioni a fronte di un'analisi dello stato attuale e del fabbisogno delle aree turistico ricettive;
4. ferme restando le scelte sul tessuto consolidato e sul territorio aperto, derivanti da una lettura attenta della morfologia e degli usi ed in ragione degli strumenti urbanistici sia comunali che sovra comunali, si prende atto delle scelte attuative effettuate dal Piano degli Interventi;

Fermo restando le scelte e le indicazioni derivanti dall'approvazione della legge regionale 14/2017 che vuole ridurre il consumo di suolo, in sede di Variante, tendo conto di specifiche richieste e di una valutazione dei fabbisogni che consideri anche le dinamiche più recenti, si è rivisto il dimensionamento residenziale e turistico – ricettivo.

Attuazione del PAT e del PI

Il Comune di Torri del Benaco è dotato di PI che ha provveduto a:

- definire e dettagliare tutto il sistema dei vincoli;
- precisare il rischio sismico;
- definire una nuova zonizzazione;
- dare attuazione a previsioni del PAT.

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.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI non ha introdotto nuove volumetrie riferite a nuove aree di lottizzazione, ma in attuazione del PAT ha individuato lottizzazioni già previste dal PRG, lotti liberi residenziali in tessuto consolidato e lotti nell'ambito di valorizzazione turistica ex articolo 20 delle NT del PAT.

Il Piano degli interventi ha provveduto a trasformare alcune aree destinate a dotazioni urbanistiche in verde privato o in zona agricola a seconda della loro collocazione nell'ambito del territorio comunale.

Nei confronti della Variante al PAT vanno considerati gli interventi che hanno interessato le aree destinate a dotazione urbanistica (S) che risultavano programmate e che sono state trasformate in altri usi dal PI.

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

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

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

La Variante risulta anche soggetta ad una iniziale Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS da produrre in conformità alla DGR 791/2009 - Allegato F.

Per la predisposizione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio si evidenzia che è stata avviata l'attività di concertazione e partecipazione.

Tale attività si è svolta attraverso un incontro pubblico tenutosi in data 11 ottobre 2016, di presentazione del Documento Preliminare, e l'invio a tutte le Autorità ambientali del Rapporto Ambientale Preliminare avvenuto con lettera del Comune in data 08.05.2017 con prot. n. 6913 e di cui si allega elenco.

Il Documento Preliminare è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.234 del 11.10.2017 e il Rapporto Ambientale Preliminare è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.82 del 17.03.2017 e dalla Commissione VAS in data 09.08.2017 con parere motivato n.137.

Contenuti della variante PAT

Come descritto la complessiva operazione di Variante al PAT è derivata dalla necessità di aggiornare il PAT alle successive problematiche emerse. In relazione alle tematiche di tipo analitico agronomico e geologico non sono state operate modifiche e pertanto rimangono valide le precedenti versioni anch'esse riproposte tali e quali nel Quadro Conoscitivo. Le modifiche introdotte non risultano quindi relative solo ai temi specifici della pianificazione ma coinvolgono l'insieme delle condizioni generali in cui opera il PAT. A tal fine si ritiene opportuno descrivere oltre che alle variazioni generali che traducono gli obiettivi riportati nel capitolo precedente, anche le modifiche specifiche apportate agli elaborati cartografici e normativi del PAT.

Il progetto della variante PAT

L'insieme degli obiettivi descritti è stato tradotto in una serie di variazioni che interessano diverse componenti documentali del PAT vigente. Le principali questioni di carattere generale che risultano modificate da questa Variante riguardano:

- **Elaborati di PAT.** Vista la natura non strutturale della variante, le relazioni di assetto strategico del progetto di PAT restano invariate. Vengono aggiornate e sostituite:
 - tavola 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” in scala 1:10.000;
 - tavola 2 “Carta delle Invarianti” in scala 1:10.000;
 - tavola 3 “Carta delle Fragilità” in scala 1:10.000;
 - tavola 4 “Carta della Trasformabilità” in scala 1:10.000;
- **Dimensionamento del PAT** La Variante, pur non modificando le previsioni di nuovi abitanti indicate nel PAT vigente, propone una variazione conseguente alla attuazione del PI e alla conseguente trasformazione di ambiti da programmati in consolidati.

Attuazione del PAT, PI e previsioni Variante PAT

				Dimensionamento PAT			Dimensionamento PI		Dimensionamento variante PAT	
				residuo PRG	previs to PAT	Totale	attivazione PI	attivazione riadozione PI	residu o PI	previsto VARIAN TE PAT
ATO 1	residenziale (mc)	B5/6	mc		14.100	14.100	14.100			
	turistico	D4f					2.280			
		D4c/8						11.054		
		D4d4						3.621		
	turistico		mc	23.566		23.566			21.286	21.286
ATO 2	residenziale		mc	2.265	4.000	6.265	6.265		6.265	6.265
	turistico	D4f					1.140			
		D4c/6						11505		
	turistico		mc	15.961		15.961			14.821	14.821
	produttivo		m q	15.649		15.649			15.649	15.649
ATO 3	residenziale		mc		8.000	8.000			8.000	8.000
	turistico	D4f					3420			
	turistico		mc	11.616		11.616			8.196	8.196
Totale	residenziale		mc	2.265	26.100	28.365	20.365	0	14.265	14.265
	turistico		mc	51.143		51.143	6.840	26.179	44.303	44.303
	produttivo		mc	53.210		53.210	0	0	15649	15649
Totale *			mc	118.618	26.100	132.718				

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

Il dimensionamento della Variante al PAT diventa quello definito dalla seguente tabella

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				
ATO	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150) n°	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva* mq
1			21.286	
2	6.265	42	14.821	6.230
3	8.000	53	8.196	
4	0	0	0	0
5	0	0	0	0
6	0	0	0	0
TOTALE	14.265	95	44.303	6.230

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

In attesa del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.4 comma 2 lettera a) della LR 14/2017 la presente Variante in relazione alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola determinata in sede di PAT (20.665 mq) e calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c. La presente Variante si riserva di dare attuazione alla SAU trasformabile in sede di PI in misura coerente con le indicazioni contenute all'art. 12 della LR 14/2017.

- **Analisi agronomica** L'analisi agronomica del PAT non è stata aggiornata in quanto i temi di carattere ambientale introdotti dalla presente variante derivano dalla rilettura del territorio agricolo con riferimento alle indicazioni del PTRC/PTCP sul territorio rurale (ambiti agricoli).
- **Analisi geologica** L'analisi geologica non è stata aggiornata in quanto i temi di carattere geologico e sismico introdotti dalla presente variante derivano dalla rilettura del territorio con riferimento alle indicazioni del PTRC/PTCP.
- **Puntuale definizione delle fasce di rispetto.** L'articolo 41 della LR 11/2004 demanda al PI la definizione delle fasce di profondità dei corsi d'acqua, così come spetta al PI definire le fasce di rispetto stradale per le zone non agricole e quelle interne al centro abitato, infine anche i vincoli cimiteriali sono stati meglio definiti dalle leggi di aggiornamento della 11/2004. Il Primo PI del comune di Torri del Benaco ha effettuato un importante lavoro di ricognizione e quindi di formazione di tali vincoli che oggi vengono assunti in questa forma anche dal PAT attraverso la variante.
- **Ridefinizione del consolidato.** In base ad approfondimenti cartografici e normativi. Il consolidato del PAT vigente differisce dal consolidato della Variante per i seguenti punti:
 - aggiornamento cartografico a seguito del disegno del PI che ha precisato ad una scala di maggior dettaglio i perimetri;

- correzione di aree che il PAT vigente che aveva erroneamente non considerato, quindi l'area di verde privato di Albisano ora viene compresa nel consolidato;
- le aree turistico programmate che il PI ha attivato prevedendo una quota edificabile e una quota di verde privato;
- le aree programmate a servizi che a seguito del PI sono diventate verde privato o agricolo.

ALLEGATI
Tavole del PAT

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Adeguato alla Delibera del Presidente del Provincia n. 27 del 21/3/2019

Variante n. 1 al PAT



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Stefano Nicotri

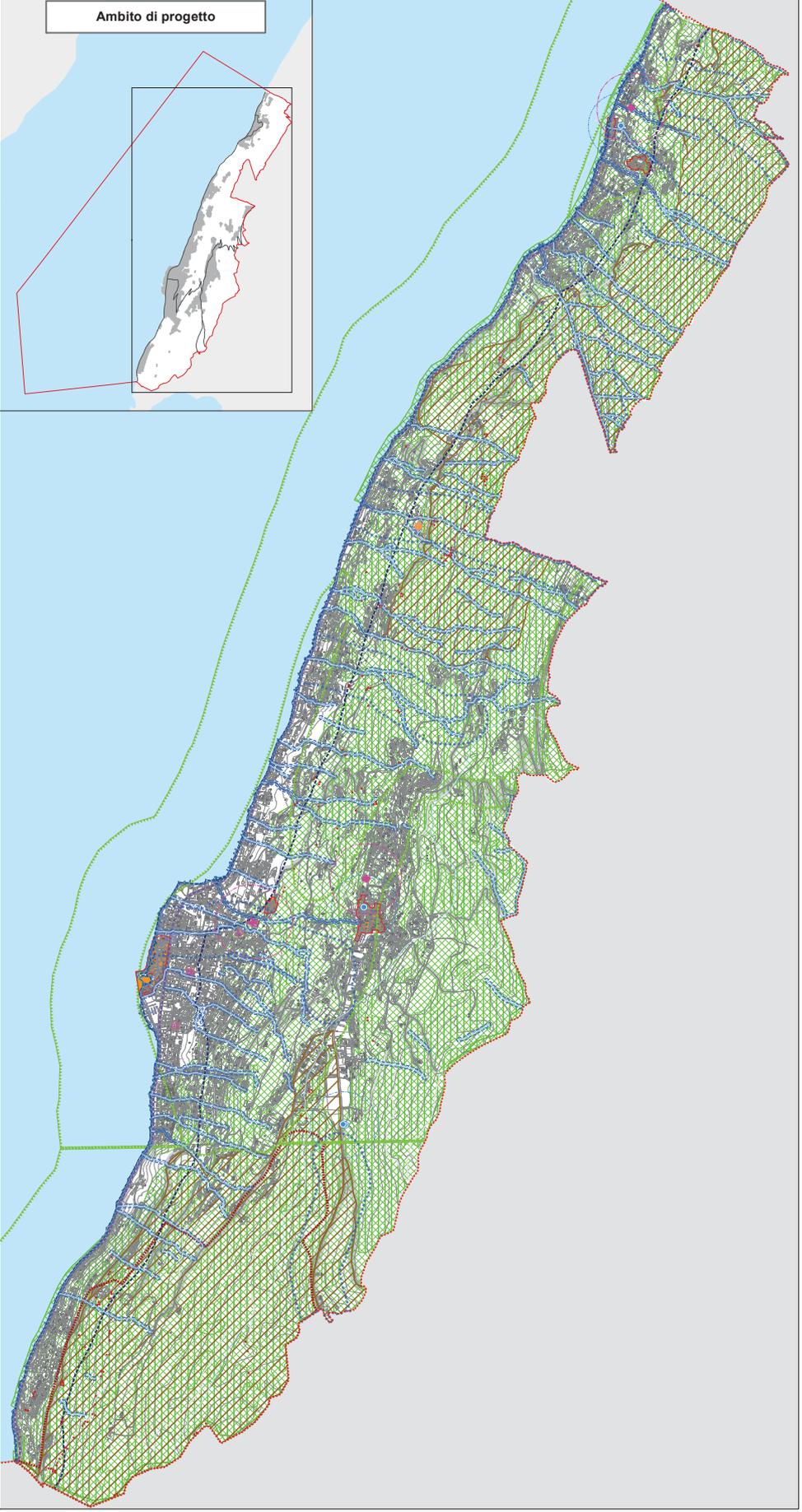
APZ
Autonoma
Provincia S.p.A.
Sistema S.p.A.
INDAGINI SPECIALISTICHE
Caratteristiche
Cantieri di cantiere
Indagini geotecniche, VAS e Vici
Studio di impatto



Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

LEGENDA

- Confini comunali
- Vincoli**
 - Vincolo storico D.P.C.M. 3274/2003 (intero territorio comunale) Art. 9
 - Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 / Edifici monumentali tutelati da PRC
 - Area di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale)
 - Fascia di protezione lacuale di 300 m (art. 142 lett. b - D.Lgs. 42/2004)
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate (Vincolo forestale ai sensi della LR 52/78)
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua
 - Vincolo idrogeologico-forestale
 - Incisioni rupestri
- Pianificazione di livello superiore**
 - Ambito per l'istituzione del parco Monte Luppia Art. 22
 - Siti di Importanza Comunitaria Art. 31
 - Area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. Art. 9
 - Linee esterne alle alluvioni frequenti Art. 9
 - Linee esterne alle alluvioni rare Art. 9
 - Ambiti naturalistici di livello regionale Art. 9
- Centri storici** Art. 23
 - Centri Storici
- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto** Art. 9
 - Zone di tutela lacuale e Aste fluviali Art. 9 e 30
 - Cave / Fasce di rispetto
 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / Fasce di rispetto pozzi
 - Cimiteri / Fasce di rispetto
 - Metanodotto
 - Viabilità esistente nel P.R.C. vigente / Fasce di rispetto
 - Rispetto della Gardesana



Carta delle fragilità

Adeguato alla Delibera del Presidente del Provincia n. 27 del 21/3/2019

Variante n. 1 al PAT



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Stefano Nostro

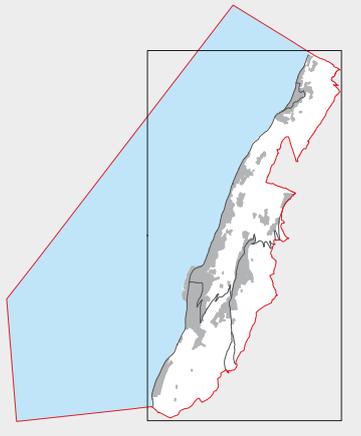
APR
Autoredato
Autore S.r.l.
Sistemi S.p.A.

INDAGINI SPECIALISTICHE
CNR-IRPI-INGEGNERIA
CNR-IRPI-INGEGNERIA
INGEGNERIA APPLICATA, VAS e VISU
Studio Benaco



DATA marzo 2018

Ambito di progetto



Carta delle fragilità

LEGENDA

Confini comunali

Bacino e corso d'acqua

Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della l.r. 11/2004

Zona di tutela lacuale e aste fluviali Art. 30

Zona a rischio di rinverimento archeologico Art. 9

Incisioni rupestri Art. 9

Dissesto idrogeologico Art. 11

Area di frana

Area esondabili o a ristagno idrico
(da piano d'area Monte Baldo)

Area esondabili o a ristagno idrico

Area soggette ad erosione

Area soggette a caduta massi

Area soggette a debris-flow e conolide

Area soggette a sprofondamento carsico

Area risorgiva (sorgente diffusa)

Scarpate di cave instabili

Compatibilità sismica Art. 9

Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche

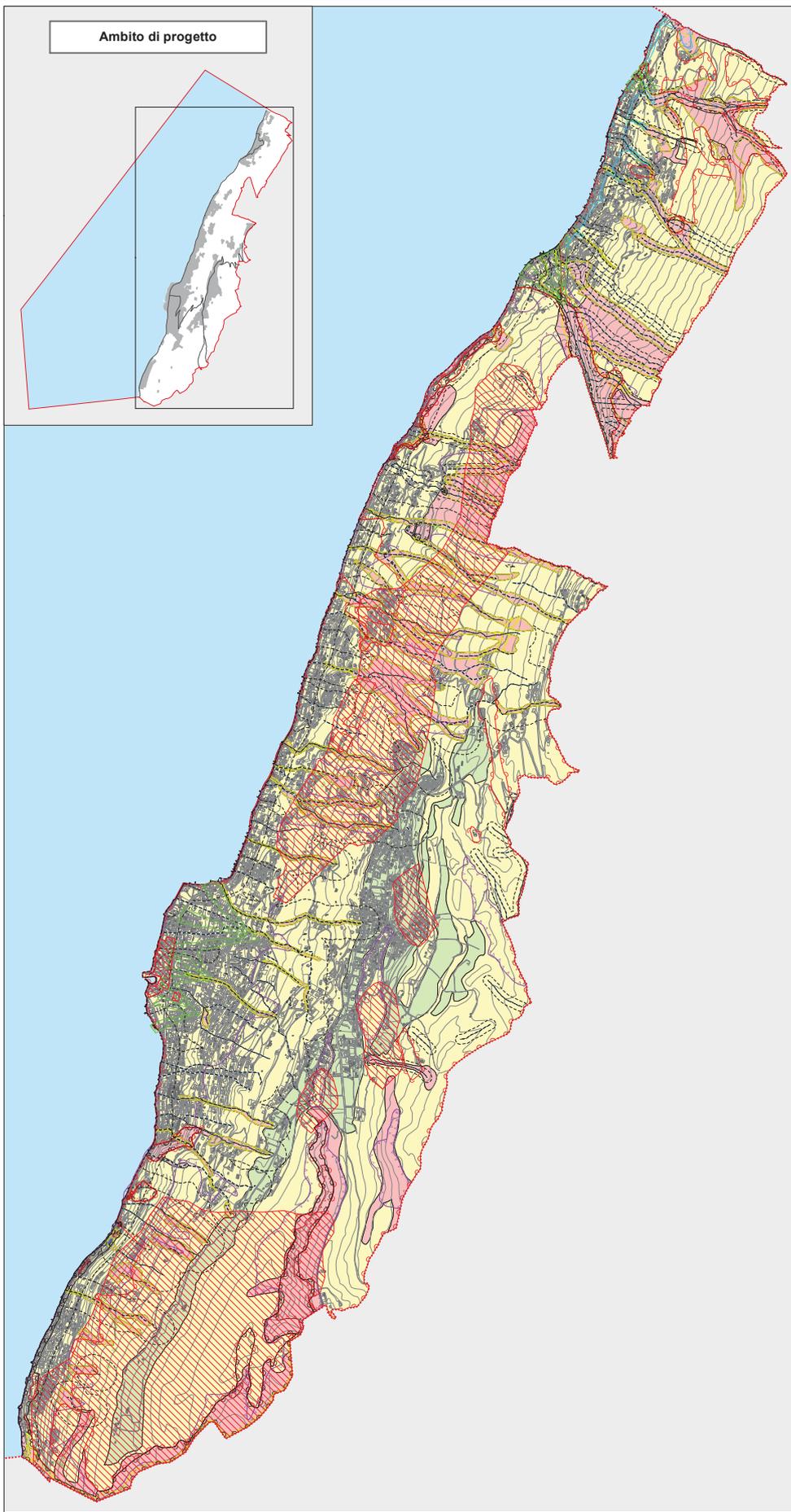
Aree suscettibili di instabilità

Compatibilità geologica Art. 10

Area idonea

Area idonea a condizione

Area non idonea



Carta delle azioni di piano (trasformabilità)

Adeguato alla Delibera del Presidente del Provincia n. 27 del 21/3/2019

Variante n. 1 al PAT



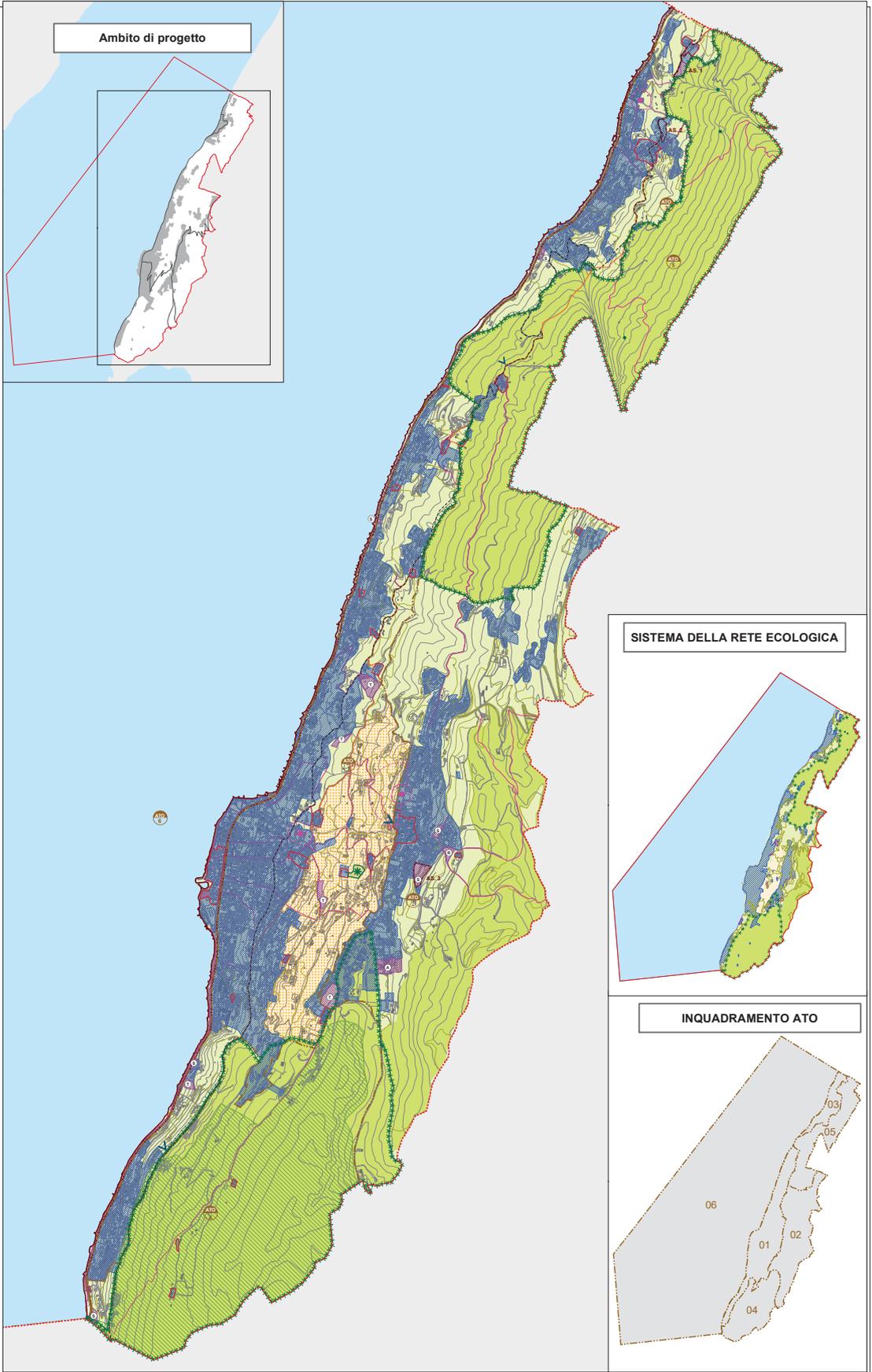
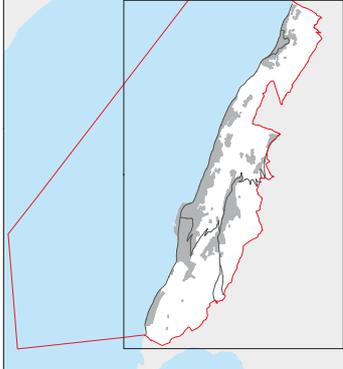
COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Gabriele Nobile

ATP
Autore: Ing. Giulio S. J.
Sistemi S.p.A.
INDAGINI SPECIALISTICHE
Pianifica: Ing. Giulio S. J.
Coor. Simone Benetti
Elabora: Ing. Giulio S. J.
Studio Benetti

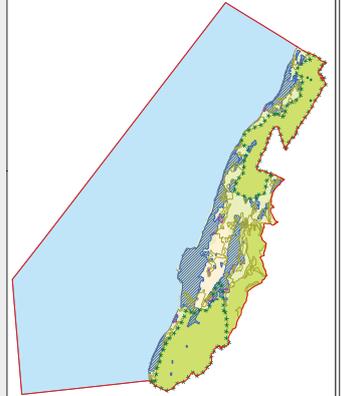


DATA marzo 2018

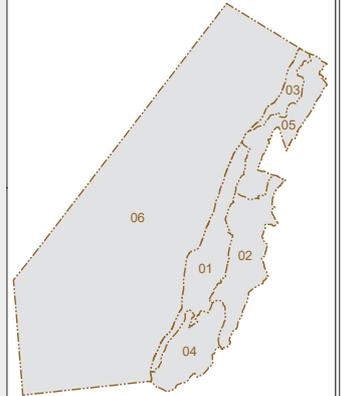
Ambito di progetto



SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA



INQUADRAMENTO ATO



LEGENDA

- Confini comunali
- Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.** Art. 13
 - Ambiti Territoriali Omogenei
- Azioni strategiche**
 - Area di urbanizzazione consolidata Art. 14
 - Area di urbanizzazione programmata Art. 15
 - A - Artigianale R - Residenza S - Servizi T - Turistico ricettivo
 - Ambito di valorizzazione ambientale Art. 21
 - Ambiti di riqualificazione e conversione Art. 18
 - Ambito dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront Art. 16
 - Percorso ciclo-pedonale attrezzato Art. 35
 - Percorso ciclo-pedonale rurale ed urbano Art. 35
 - Itinerario ciclabile di livello regionale PTCP Art. 35
 - Rete viaria principale Art. 34
- Valori e tutele culturali**
 - Centro storico Art. 23
 - Edifici di valore storico - ambientale Art. 24-25
 - Coni Visuali Art. 27
- Valori e tutele naturali**
 - Ambito per l'istituzione del Parco Monte Loppia Art. 22
 - Biotope di Valmagna Art. 28
- Sistema della rete ecologica**
 - Area nucleo (Core area) PTRC adottato Art. 31
 - Corridoio ecologico PTRC adottato Art. 31
 - Grotte PTRC adottato Art. 31
 - Area nucleo PTCP Art. 31
 - Area di connessione naturalistica PTCP Art. 31
 - Area di rinaturalizzazione: Parco turistico collinare PTCP Art. 31
- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto** Art. 9
 - Cimilieri / Fasce di rispetto

