

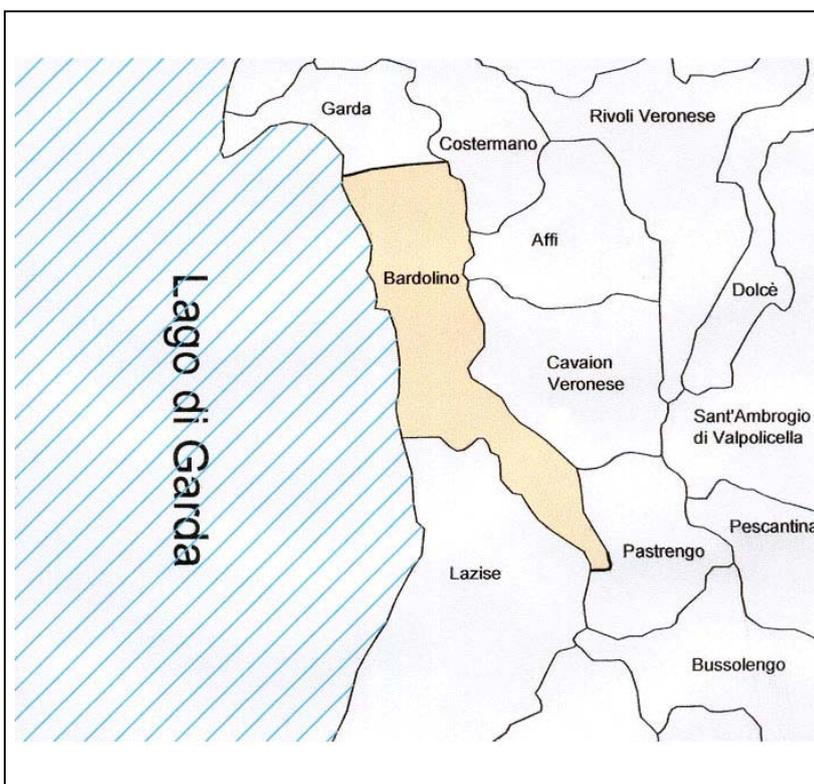
COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

P.I.

Art. 17 L.R. 11/2004

RELAZIONE TECNICA



Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.

Dott.ssa Paola Modena

Dott.ssa Serena Tarocco

Geologia e compatibilità idraulica

Dott. Pietro Zangheri

Quadro Conoscitivo

Geom. Edoardo Nolo

Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

ADOTTATO: D.C.C. n°46 del 17/12/2014

APPROVATO: D.C.C. n°2 del 07/04/2014
e B.U.R. n°41 del 18/04/2014

Aggiornato
APRILE 2014

IL PROGETTISTA Arch. Pierluigi Polimeni

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

DATA Novembre 2013

FILE Relazione PI Bardolino

REVISIONI

INDICE

Premessa – L’approvazione del P.A.T.	Pag. 01
1) Il Piano degli Interventi	Pag. 03
2) Obiettivo primario del Piano degli Interventi	Pag. 05
3) Edificabilità nelle Aree Agricole: il territorio aperto	Pag. 07
4) Attività Edilizia	Pag. 09
5) Gli Interventi Puntuali	Pag. 11
6.1 – Modifica scheda D/1	Pag. 11
6.2 – Opere Incongrue	Pag. 11
6.3 – Interventi diretti in zona di completamento	Pag. 12
6) Il Piano Alberghiero	Pag. 13
7) Gli aspetti operativi legati alla Tutela Ambientale	Pag. 15
8) Il rapporto tra le diverse indicazioni normative	Pag. 17
9) La S.A.U. – Superficie Agricola Utilizzabile	Pag. 19
10) Dimensionamento e dotazione di aree per servizi (Artt. 31 e 32 L.R. 11/2004)	Pag. 21
11) A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei	Pag. 23
12) Conclusioni	Pag. 25
13) Elenco degli Elaborati del Piano degli Interventi	Pag. 27

Premessa – L'approvazione del P.A.T.

La Regione Veneto con delibera di Giunta n°252 del 05 maggio 2013 approva il Piano di Assetto del Territorio del comune di Bardolino.

Gli approfondimenti tecnici prodotti dal progetto hanno attivato competenze approvative da enti diversi:

- dal Genio Civile di Verona n° 116577/2009;
- dalla Direzione Geologia del Veneto n°79073/2011;
- dalla Giunta Provinciale di Verona n°35/2011;
- dalla Commissione VAS del Veneto n°103/2012;
- dalla Direzione Quadro Conoscitivo del Veneto n°131/2012;
- dalla V.T.R. del Veneto n°77/2012.

Il riepilogo di tutti gli eventi caratterizzanti la formazione del P.A.T., oltre agli argomenti approfonditivi e tutte le indicazioni fornite dai vari enti competenti per materia e per territorialità, sono riportati nell'allegata delibera approvativa del Piano.

A raccordo con quanto nel Piano degli Interventi si è approfondito attraverso le scelte amministrative, alcuni brani dell'art. 4/1 dell'allegato alla D.G.R. n°252/2013 che tratteggia i contenuti della filosofia complessiva del P.A.T. attraverso:

- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'incentivazione alle iniziative tese a trasformare l'edilizia dei villaggi turistici;
- la previsione che tutta la nuova edificazione del P.A.T. per i prossimi 10 anni sia riservata alla residenza stabile per 400 nuovi abitanti;
- una particolare attenzione a garantire gli ambiti riferiti ai "contesti figurativi del territorio collinare";
- la riqualificazione dell'offerta ricettiva attraverso la formazione di un "Piano di settore per la ricettività turistica" e dei "Campeggi".

1. Il Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi è dunque il Piano Operativo del P.A.T..

In questo passaggio il Piano Regolatore Generale del Comune di Bardolino diviene il primo Piano degli Interventi per quanto compatibile con il P.A.T..

Questo passaggio di consegne, di fatto, evidenzia un nuovo strumento che, a sua volta, diventa il riferimento su cui andrà ad interagire il Piano degli Interventi.

Da questa sovrapposizione, anche di tipo cartaceo, emergono, fin da subito, alcune sostanziali differenze, ma anche indicazioni operative.

Con l'abrogazione della L.R. 24/1985 scompaiono le distinzioni per le classi di appartenenza dei territori agricoli, pur mantenendo il concetto di area agricola.

Con la suddivisione nelle n°4 tavole del P.A.T. tra ambiti ad edilizia consolidata e aree ad edificazione diffusa, scompare tutta la suddivisione per Z.T.O. del P.R.G..

Su queste prime evidenze, i primi indirizzi politici del P.I..

La perdita della competenza decisionale per le iniziative nel territorio agricolo porta a ricreare quei vincoli di tutela paesaggistica ed operativa premessi nel P.A.T. e presenti nella sensibilità amministrativa.

La possibilità di trattare tutto il consolidato urbano come unica indicazione operativa favorisce il secondo obiettivo politico: il sostanziale mantenimento dell'esistente, in parte o se non del tutto utilizzato, seppur recuperando quanto previsto nelle indicazioni della L.R n°11/2004 che sottopone il P.I. ad una suddivisione per ambiti omogenei, in sostanza le stesse Z.T.O. del P.R.G..

2. Obiettivo primario del P.I.

Sicuramente la “tutela” e la “valorizzazione” del territorio sono gli obiettivi primari dell’Amministrazione Comunale; ed è su queste premesse che si articola tutta l’operatività del Piano degli Interventi.

Il perseguimento di questi obiettivi passa necessariamente attraverso un approfondimento conoscitivo del territorio, sulle azioni che su questo si attivano, sulle oggettive necessità di mantenimento del rapporto tra compatibilità e operazioni per il sostegno del complessivo benessere economico e sociale della popolazione residente.

Per queste operatività si sono quindi attivate iniziative su “Indicatori” stimati di imprescindibile significato valutativo per:

- La spogliazione delle sottozone agricole dalla L.R. 24/85 che toglie quei vincoli che hanno contribuito a mantenere una buona integrità strutturale delle aree agricole;
- L’evoluzione del mercato dell’offerta turistica e delle relative concorrenzialità di un comparto economico strategico in continua evoluzione;
- La necessità di intervenire con iniziative in equilibrio tra la sopravvivenza economica delle attività produttive presenti sul territorio ed il loro inserimento nel tessuto urbano e sociale per prolungare l’integrità ambientale al di là delle tensioni speculative.

3. Edificabilità nelle Aree Agricole: il territorio aperto

L' Art. 43 delle N.T.A. del P.A.T. demanda al Piano degli Interventi la destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Ma al di là di questa indagine valutativa si rendeva necessaria una complessiva ricognizione sulla consistenza, e numero, delle aziende agricole presenti sul territorio, anche per verificare e valutare quanto ulteriormente necessario in termini di interventi edilizi per garantire la continuità operativa e la convenienza economica per la stabilità della loro presenza sul territorio.

Attraverso quindi una scheda ricognitiva si è proceduto a verifica puntuale di questo stato di cose.

Ne sono uscite circa n°46 schede ricognitive, come indicato dal P.A.T., che hanno tratteggiato esigenze e necessità future per la conduzione dei fondi ed il mantenimento del decoro abitativo.

Con questa indagine si è potuta dare una valutazione, del tutto empirica e non costituente un dato dimensionale di riferimento per un reale uso del territorio, a queste richieste, che saranno rivalutate in sede di richiesta operativa previa compilazione dei relativi parametri concessori.

Dall'indagine è comunque emersa una complessiva valutazione dimensionale delle necessità relative alle zone agricole e per gli edifici accessori alle stesse, per una quantità di nuove residenze pari a circa mc. 8.000 ed edifici funzionali alle esigenze delle aziende agricole per circa mq. 29.000.

Tra gli aspetti importanti per il mantenimento della continuità operativa nel settore e per l'economia agricola dell'area, l'amministrazione ha valutato l'importanza del mantenimento dei giovani, figli dei conduttori a titolo principale, all'interno delle aziende, fissando un bonus di mc. 200 per l'ampliamento degli edifici residenziali per ogni figlio in aggiunta al nucleo familiare originario (norme e condizioni sono sviluppati all'interno dell'impianto normativo che costituisce le Norme Tecniche Operative del P.I).

Lo stesso "bonus" viene esteso a tutti i fabbricati residenziali esistenti in zona agricola che siano o meno connessi all'attività agricola.

Per gli edifici non funzionali, la cartografia di riferimento e le schede di indagine ne hanno identificato località, dimensioni e consistenza per un totale di n°56.

Come approfondito per le “corti”, e per l’ulteriore necessità del consolidamento dell’economia agricola attraverso attività economicamente compatibili con la destinazione primaria, per ognuna di queste strutture è stata riconosciuta la possibilità di operare come pubblici esercizi (norme e condizioni sono sviluppati all’interno dell’impianto normativo che costituisce le Norme Tecniche Operative del P.I. oltre che negli allegati al P.I. specifici per le aree agricole).

4. Attività edilizia

La Tavola n°4 del P.A.T. Tavola della Trasformabilità contiene limitati ambiti con linee preferenziali di sviluppo edilizio.

In questo contesto la volontà Amministrativa di non attivare con questo P.I. nessuna previsione:

- Per residenza abitativa di prime o seconde case;
- Per le attività produttive;
- Per iniziative in area agricola.

In termini di assetto gli ambiti di edificazione consolidata (Tav. n°4) vengono confermati nella loro consistenza definita e saturati in tutti i loro ambiti di sviluppo (in sintesi le stesse Z.T.O. del P.R.G.).

Saranno consentite iniziative di riordino edilizio alle medesime condizioni previste dagli indici stereometrici delle relative aree che rimangono le stesse del P.R.G..

Saturato quindi il “consolidato urbano” è consentito, come premesso, il riutilizzo dell’esistente e l’accorpamento delle residue volumetrie. I soli interventi previsti per questi ambiti sono quelle contenute nelle iniziative puntuali delle schede progetto degli “Interventi Puntuali” e quelle del “Piano Alberghiero”.

Per i medesimi motivi del punto 4. e per quanto altro previsto concedibile all’interno delle aree agricole e alle medesime condizioni, all’interno delle Z.T.O. B/C viene concesso lo stesso bonus edificatorio delle zone agricole, ossia mc. 200 per ogni figlio in aggiunta al nucleo familiare originario, residente da almeno 5 anni, alle medesime condizioni e principi riportati nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

5. Gli Interventi Puntuali

Derivati da sostanziali necessità di “riordino” o di “aggiustamenti volumetrici” per attività produttive di tipo D/1 o per attivazione delle Opere Incongrue condivise e approvate con l’art. 48 delle N.T.A. del P.A.T., gli Interventi Puntuali, nel loro minimo rilievo interventistico rappresentano, al pari del Piano Alberghiero, la parte più rilevante del Piano degli Interventi. L’operatività per tali interventi viene definita attraverso “Schede progetto” (documento allegato al P.I. come “Interventi puntuali”) che consentono una diretta operatività alle indicazioni riportate nei singoli documenti allegati.

Le “schede progetto” sono suddivise in tre parti.

La prima riguarda l’adeguamento o l’assestamento volumetrico di alcune aziende operanti sul territorio.

La seconda, le Opere Incongrue, n° 7 nell’insieme, ma 6 in sostanza, delle n°9 già previste e concesse con l’art. 48 delle N.T.A. del P.A.T..

La terza per interventi diretti in zona di completamento e in zone alberghiere (contenute anche nel Piano di settore apposito).

5.1 – Modifica schede D/1

Il P.R.G. ha tra i suoi allegati la schedatura delle attività produttive relativamente alle aziende vinicole singolarmente identificate come attività produttive D1/1 zone agroindustriali.

Per n°3 casi vengono riconosciuti modesti aggiustamenti volumetrici o di ricollocazione dei volumi già concessi all’interno dei propri ambiti di operativi di proprietà.

Una nuova azienda censita come vinicola, ma sviluppatasi in area agricola come funzionale all’attività del fondo, viene classificata come D1/1 con un aumento di volumetria rapportato alle nuove esigenze produttive.

Un ulteriore ampliamento, interrato, viene concesso ad un’altra attività, già censita in zona D, per una funzione di rimessaggio nautico.

5.2 – Opere Incongrue

Trattasi di operazioni di riqualificazione già previste e condivise con l’approvazione dell’art. 48 delle N.T.A. del P.A.T..

Lo stesso articolo, nella sua ricognizione formativa, per le 10 opere incongrue o elementi di degrado individuati, indica le condizioni per il recupero di quanto considerato incongruo.

Si tratta di n°6 interventi proposti (la settima è relativa ad una baracca di Veneto Strade adiacente alla S.R. 4) per capannoni o attività produttive dismesse da riconvertire secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 48 delle N.T.A. del P.A.T. che prevede: *“nel caso in cui il recupero avvenga con una nuova volumetria a destinazione residenziale, questa nuova volumetria non potrà superare il 40% della volumetria preesistente con un minimo di mq. 800 per intervento” e nel caso – comma 5 – il recupero avvenga con una nuova volumetria destinata ad attività di tipo turistico o commerciale, questa volumetria potrà raggiungere il 100% della volumetria preesistente”*.

L'attenzione posta su questi interventi riguarda maggiormente il relativo carico antropico dato dal cambio di destinazione e la relativa connotazione per un bilanciato inserimento ai fini infrastrutturali e di standard.

Tali operazioni sono gravate da proporzionali oneri compensativi in rapporto alla dimensione, collocazione e importanza degli interventi.

Migliorie al quadro ambientale saranno complessivamente ottenute da questo tipo di operazioni.

5.3 – Interventi diretti in zona di completamento

Trattasi di n°8 interventi all'interno della zona di completamento edilizio a ridosso del centro storico e di tre alberghi presenti anche nel Piano Alberghiero e riportati in questa schedatura per la minore distanza da edifici confinanti degli ampliamenti consentiti dal medesimo Piano. Il problema nasce dalla differenza di normative consolidate che hanno consentito, nel tempo, l'addossamento di edifici senza la possibilità di utilizzare gli indici dell'area: diverse necessità abitative maturate portano ora a richiedere modesti aggiustamenti volumetrici ottenibili con la sopraelevazione dell'esistente o con demolizione e ricostruzione dell'edificio sul medesimo sedime.

6. Il Piano Alberghiero

L'economia del Comune di Bardolino è fondamentalmente basata e strutturata, sia per funzioni prioritariamente sviluppate sia per gli indotti economico-sociali, sulla ricettività turistica.

Un'attenzione particolare andava quindi posta al monitoraggio della capacità funzionante e funzionale a tale segmento economico che non poteva avvenire se non attraverso una indagine puntuale su ogni struttura del settore.

Il progetto, attivato già da tempo, per le note situazioni economico-sociali, ha subito delle trasformazioni che ne hanno continuamente rinviato, nel tempo, la sua definizione e approvazione.

Con l'approvazione del P.A.T. ne è stata riconosciuta la valenza e la necessità di definire esigenze e standard attraverso il P.I..

Come "progetto", l'intero intervento è assoggettato a "Screening per la V.A.S." ma dopo la sua condivisione con la complessiva documentazione per "adozione" del Piano degli Interventi.

Piani urbanistici di competenza sovraordinata ne hanno evidenziato il rilievo economico-sociale inserendo, nei rispettivi strumenti, direttive e prescrizioni alla sua definizione.

Il "Piano d'Area del Garda-Baldo" con l'art. 32 "Rete dell'ospitalità della salute e del benessere", il P.T.R.C. con gli artt. 49 e 53 " sistema delle politiche per il turismo e "Il turismo marino e lacuale" e il P.T.C.P. con l'indicazione del "Piano di settore" per il turismo della Provincia di Verona.

In quanto alla pianificazione comunale, come premesso, la variante generale al P.R.G. del 2003 ne indicava la necessità approfonditiva.

Il Piano Alberghiero persegue l'obiettivo del potenziamento dell'offerta di servizi, più che di incremento di ricettività con posti letto; quindi il miglioramento della qualità dell'offerta nel caso di strutture già esistenti tra cui:

- la disponibilità di servizi interni od esterni rispetto agli standard minimi;
- la tutela del contesto urbano;
- la tutela del contesto ambientale del territorio aperto.

All'interno del "Piano Alberghiero" altri aspetti connessi al complessivo argomento di ricettività, ristorazione, ambiente, tutela, ecc...; un dettaglio operativo, rif. Art. 46 "Strutture ricettive all'aperto", relativo alla predisposizione di un "piano per l'arenile" per favorire

soluzioni organizzative che garantiscano l'esercizio di servizi al cliente in modo unitario e coordinato con le strutture ricettive all'aperto.

Significativa, per le valutazioni finali, la rilettura sulla complessiva offerta turistica dell'intera area di Bardolino per:

- Hotel/Alberghi – n°53 per 1.754 camere e 3.505 posti letto;
- Appartamenti – n°222 per 703 posti letto;
- Residence – n°36 per 78 posti letto;
- Bed and breakfast – per 965 posti letto;
- Agriturismi - n°8;
- Campeggi – n°7 per 2.126 tende e 448 bungalow.

Questa in sintesi la capacità ricettiva.

L'intero progetto alberghiero, art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T., a fronte di quanto esposto prevede ampliamenti per:

- Hotel/Alberghi per circa mc. 20.000;
- Campeggi per circa mc. 5.000.

7. Gli aspetti operativi legati alla Tutela Ambientale

La tutela dell'ambiente per il Comune di Bardolino costituisce la maggior fonte di reddito indotto.

Sarebbe riduttivo però pensare a questa unica precauzione come fattore cautelativo.

Il lungo, nel tempo, rapporto con il suo settore di maggiore integrità economica ha sviluppato una cultura che va oltre la convenienza economica.

La complessiva struttura del P.I. ne è un esempio.

A complemento operativo, il P.I., attiva tutta una serie di approfondimenti operativi di tutela che coinvolgono sia l'aspetto normativo sia quello partecipativo per l'allineamento costruttivo dei progetti alle indicazioni della "Valutazione di Incidenza Ambientale".

La compensazione alla perdita delle zone E/1 e la necessità di salvaguardare il conseguente "territorio aperto" porta alla formazione di "griglie" di controllo delle iniziative fino al divieto di edificabilità.

In tal senso la tavola, scaturita dalla perdita delle E/1, denominata di "tutela del territorio aperto" crea "aree di inedificabilità" partendo dalle linee di "cresta" dei cordoni morenici per la parte che vede e vista dal lago.

Allegato al P.I., come da lettera d), comma 5, art. 17 della L.R: n°11/2004, il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", *"al fine di disciplinare le trasformazioni territoriali in modo da ottenere le migliori caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive e di ridurre l'impatto ambientale con azioni mitigative e compensative ove necessario"*.

Oltre al "Prontuario":

- Dettagli di controllo sono inseriti in vari articoli delle Norme Tecniche Operative del P.I., riguardanti i Siti d'Importanza Comunitaria, la "Rete Ecologica" e le "Fasce di rispetto lacuale";
- Note specifiche sono allegate alla procedura di assoggettabilità alla Valutazione d'Incidenza Ambientale;
- Tavola di zoning per le aree da sottoporre a V.Inc.A.;
- Ulteriori indicazioni su tre livelli di assoggettabilità a V.Inc.A. degli interventi.

Con le medesime finalità di cui alla premessa, ulteriori approfondimenti sono stati apportati all'impianto delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi per quanto relativo agli assetti idrogeomorfologici.

L'obiettivo: la risoluzione di problematiche idrogeologiche e geomorfologiche per la salvaguardia del territorio aperto da esondazioni e altre problematiche di seguito sviluppate.

Le indicazioni del P.A.T. per l'operatività approfonditiva del P.I., ha prodotto dettagli sui temi su (di riferimento delle N.T.A. del P.A.T.):

- Sicurezza geologica del territorio e delle opere;
- Sicurezza idrogeologica;
- Individuazione di aree a rischio/idrogeologico;
- Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica;
- Pozzi e risorse idropotabili e fasce di rispetto.

Tali dettagli hanno prodotto indicazioni relativamente alla risoluzione o attenzione su problemi di:

- Esondazione e delle relative opere di mitigazione da realizzare;
- Ristagno idrico per interventi in area agricola e residenziale;
- Vincoli idrogeologici;
- Perimetrazione di frane attive;
- Fascia di rispetto e invarianti di tipo geologico per la definizione di limiti e strumenti operativi;
- Fasce di rispetto dei pozzi.

In conclusione, tra i documenti del Piano, ad integrazione di quanto previsto o funzionale ad una maggior tutela degli aspetti e della fragilità ambientale, il documento sulla "Compatibilità Idraulica" dell'intero progetto del Piano degli Interventi.

8. Il rapporto tra le diverse indicazioni normative

La voluminosa evoluzione normativa che discende dalla presenza della L.R. n°61/1985 – di fatto abrogata - all'interno della Legge Regionale n°11/2004 tramite il riconoscimento del P.R.G. come primo P.I. del P.A.T. comporta un complessivo adattamento integrativo tra le Norme Tecniche Operative, previste come unico riferimento operativo per il Piano degli Interventi e le N.T.A. del P.R.G. per quanto ancora compatibile con il P.A.T..

Inoltre, con l'approvazione del P.A.T., la V.T.R. ha inserito direttive e prescrizioni direttamente operative per la formazione, non tanto delle scelte politiche del P.I., ma per il complessivo quadro operativo del P.A.T. per l'integrazione del P.I..

Le N.T.O. del P.I. quindi rappresenteranno quanto necessario all'operatività amministrativa per il controllo delle iniziative del Piano degli Interventi in equilibrio tra quanto di riferimento per la sua operatività.

9. La S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzabile)

L'art. 7 (delle N.T.A. del P.A.T.) – Limite quantitativo massimo delle zone agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, al punto 1.1 indica (dato recuperato in tabella) in 125.880 mq il limite massimo di superficie agricola trasformabile.

Altre indicazioni rilevanti per queste valutazioni sono contenute nella D.G.R.V. n°3.650 del 25 novembre 2008:

con questa delibera viene sostituita la lettera c) – S.A.U., per quanto riguarda la metodologia di calcolo, nel P.A.T., del limite massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazioni diverse da quella agricola.

Parecchie le deroghe inserite con questo decreto che consentono di considerare territorio agricolo molte altre tipologie d'uso del suolo con l'aggiunta del punto 2 – Direttive appunto dell'art. 7.

Il dato indicato nel P.A.T. per Bardolino non cambia di molto, in quanto:

- Attraverso il “Piano Alberghiero” vengono inseriti ampliamenti già considerati superficie agricola utilizzata (aree consolidate del P.A.T.);
- Per la parte Agronomica tutte le schede di rilevamento delle attività presentano solo potenziali trasformazioni a servizio dell'attività agricola;
- Gli annessi rustici non più funzionali vengono trasformati, senza ulteriore consumo di territorio agricolo;
- Tra gli “Interventi Puntuali” la sola cantina trasferita da area agricola ad attività produttiva agroindustriale D1/1, per l'ampliamento consentito, può considerarsi consumo di territorio ma per una quantità stimabile attorno ai mq. 2.000. Le rimanenti opere incongrue invece, vista la riduzione dei volumi edificati e il recupero di terreno permeabile, pur non essendo agricolo, non costituiscono riferimento per nessuna detrazione.

Il dato finale di consumo di territorio agricolo, senza valutare lo sdoganamento di altre aree consentito dal D.G.R.V. 3650/2008 non cambia il dato riportato dal P.A.T..

In ogni caso, valutato il non superamento della consistenza d'uso consentita, è difficilmente valutabile il preventivo dimensionamento d'uso di territorio agricolo su delle ipotesi generiche e progettazioni non sufficientemente dettagliate per lo scopo.

10. Dimensionamento e dotazione di aree per servizi di cui agli artt. 31 e 32 delle N.T.A. della Legge Regionale n°11/2004

Il Piano degli Interventi, in attuazione di quanto indicato al primo comma dell'art. 31 della LR 11/04 dettaglia la dotazione delle aree a servizi in ragione del dimensionamento teorico delle diverse destinazioni d'uso.

Tutto l'impianto normativo di riferimento discende direttamente dal D.M.II.pp. n. 1444/1968.

Con tale decreto si definiva per la prima volta il dimensionamento delle aree da riservare per opere di pubblica utilità in caso di operatività edilizia.

Con la L.R. 61/1085 veniva inserito il concetto di opera primaria e opera secondaria mancante nel DM 1444/68.

Nonostante l'inserimento di questo dettaglio l'art. 25 della LR 61/85 per gli insediamenti di tipo residenziale non dettagliava quanto di ogni singolo parametro era riferibile a opere di urbanizzazione primaria e quanto a oneri di urbanizzazione secondaria (singoli dettagli venivano operati all'interno dei piani comunali).

Altrettanta mancanza di dettaglio riguardava le destinazioni produttive dove, mentre per le attività industriali e artigianali veniva indicata una percentuale per le due diverse destinazioni, per gli insediamenti di tipo commerciale e direzionale il dato di riferimento per lo standard riguardava solo quanto imputabile al progetto edilizio e non alle relative opere primarie né ai conseguenti oneri secondari.

Con gli artt. 31 e 32 la LR 11/2004 ha sostanzialmente ripreso quanto indicato dalla LR 11/84 riportando al suo interno la medesima mancanza di dettaglio tra aree per servizi di tipo urbanistico, relativamente alle opere primarie e secondarie, e aree demandate alla fattibilità edilizia e ai suoi relativi parametri.

Questa mancanza di dettaglio, ad una lettura più approfondita, sembra contrastare con l'art. 50 lettera h) – che dettaglia puntualmente quanto definibile per opere di urbanizzazione e quanto per opere di urbanizzazione secondaria.

Con la LR 11/2004 viene introdotto il principio "perequativo" ad integrare il "sistema" dimensionamento e aree per servizi di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

Anche per l'integrazione di questo ultimo onere e per una maggiore chiarezza applicativa all'insieme delle modalità operative sia dei Piani Urbanistici Attuativi che delle Schede Progetto, una indicazione sulla sostanziale differenza tra: dimensionamento di aree in

riferimento agli standard urbanistici primari e secondari, e dotazioni relativamente a aree da destinare in rapporto alle destinazioni urbanistiche in sede di progetto edilizio.

In questa ottica anche l'onere perequativo va ricompreso all'interno degli oneri (secondari) anche per importi superiori al costo delle opere previste in aggiunta ai tariffari comunali, in quanto nella logica della perequazione non si tiene conto solo del costo delle infrastrutture ma anche dei maggiori oneri a compensazione dei beni collettivi che vengono sacrificati dall'utilizzazione del territorio.

Tutti i valori successivamente indicati vanno riferiti alla superficie territoriale dell'ambito di ogni singolo intervento.

Per gli interventi con destinazione residenziale per aree di nuova formazione attuabili con PUA e Scheda Progetto ,per ogni abitante teorico da insediare le aree a servizi da riservare ammontano complessivamente a mq/abitante 33, presupponendo un equivalente volumetrico, sempre per abitante insediabile, di mc. 200.

Qualora l'intervento superi i ha. 3 o i mc. 50.000 dovranno essere ulteriormente reperiti aree a servizi per mq/abitante 10 (in attesa di definizione Regionale per quanto all'art. 46, comma 1 lettera b) della LR 11/04)

Rimane il riferimento che negli ampliamenti di edifici esistenti e per la parte di ampliamento devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Per le attività produttive viene inserito un duplice riferimento in rapporto alla definizione tra funzione urbanistica o uso edilizio.

Dimensionamento di aree per servizi relativamente ad attività Industriali o artigianali in rapporto a mq. 15 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dimensionamento di aree per servizi per attività commerciali e direzionali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dotazione per aree a servizi per attività turistiche per mq. 20 ogni mc. 100 di intervento edilizio.

Dotazione per aree a servizi per complessi ricettivi all'aperto per mq. 15 ogni mq. 100 di intervento edilizio.

Vale quanto all'art. 32 comma 2 delle norme della LR 11/2004 per cui qualora all'interno dello strumento attuativo tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 (NTA/11/04).

Per le previsioni puntuali si sommano sia i servizi di "dimensione" che quelli di "dotazione".

11. A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei

L'Allegato A alle N.T.A. del P.A.T. definisce gli Ambiti Territoriali Omogenei del Comune di Bardolino.

Le A.T.O., definite dal P.A.T., sono 5 di cui:

1. Sistema insediativo di Bardolino – Cisano;
2. Rocca del Garda e anfiteatro morenico;
3. Valle del Dugale;
4. Sistema insediativo di Calmasino;
5. Colline moreniche di Calmasino.

Per i sistemi insediativi l'allegato fissa oltre alla superficie e la popolazione residente, le superfici a parcheggi, a sevizi, a verde e a quanto relativo alle nuove previsioni di adeguamenti per incrementi dimensionali sia di tipo residenziale che produttivo.

Oltre a queste indicazioni, l'Allegato A contiene rilievi utili per ulteriori riferimenti di controllo sia per il "Prontuario architettonico e ambientale" sia per il rinnovato "Regolamento Edilizio" allegato alle Norme Tecniche Operative del P.I. di Bardolino.

Tra questi capitoli: Invarianti, Elementi d'interesse ambientale, Valenze ambientali e storiche documentali, Elementi di fragilità, Condizioni di criticità, Obiettivi locali, Funzioni attribuite, Disciplina per gli insediamenti, Dimensionamenti, Salvaguardia e Verifiche di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale.

Il Piano degli Interventi valuta quindi il dimensionamento relativo a quanto concesso in termini di trasformazioni condivise relativamente ai medesimi parametri di riferimento del P.A.T..

Di seguito il confronto parametrico tra quanto dimensionato nel P.A.T. e quanto concesso nel P.I. e quanto residuo o in aggiunta al dato originario.

Nel P.R.G. vigente risultano essere presenti mq. 414.827 di standard.

Dalla tabella seguente risultano necessari mq. 225.588 per i residenti, mentre per il settore turistico e produttivo/commerciale si può computare quanto stabilito all'art. 14 delle N.T.O. del P.I. (cfr. Cap. 10 della presente Relazione) con mq. 9.307 con un totale di standard da reperire pari a mq. 234.895.

Emerge quindi un esubero di standard pari a mq. 191.880 a dimostrazione che il grado complessivo della dotazione di standard residenziali previsti soddisfa lo standard minimo richiesto.

ATO		Ab. teorici P.R.G.	Ab. teorici P.A.T.	Carico aggiuntivo		Ab. teorici complessivi	Standard (33 mq./ab.)
N°	Nome			Vol. mc.	Ab. (200 mc./ab.)		
1	Bardolino - Cisano	3.696	+275	14.654	+73	3.769	124.377
2	Rocca del Garda e Anfiteatro morenico	1.025	+0	0	+0	1.025	33.825
3	Valle del Dugale	614	+11	2.227	+11	625	20.625
4	Calmasino	959	+125	0	+0	959	31.647
5	Colline Moreniche di Calmasino	455	+3	506	+3	458	15.114
TOTALE P.I.		6.749	+414	17.387	+87	6.836	225.588

ATO		Standard		Verifica standard		
N°	Nome	Esistenti mq.	Incremento mq.	Complessivi mq.	Necessari 33 mq./ab.	Bilancio mq.
1	Bardolino - Cisano	313.865	4.595	318.460	124.377	194.083
2	Rocca del Garda e Anfiteatro morenico	/	/	0	33.825	-33.825
3	Valle del Dugale	/	6.049	6.049	20.625	-14.576
4	Calmasino	100.962	260	101.222	31.647	69.575
5	Colline Moreniche di Calmasino	/	1.044	1.044	15.114	-14.070
TOTALE P.I.		414.827	11.948	426.775	225.588	201.187

12. Conclusioni

L'esercizio di questo documento ripercorre la serie di eventi maturati nel tempo che hanno strutturato, infine, uno strumento urbanistico che solo all'apparenza è povero di contenuti.

L'obiettivo politico della salvaguardia del territorio, al di là di fughe in avanti con leggi di enti sovraordinati (Piano Casa) incontrollabili ma filtrabili nella fase attuativa, è stato perseguito ed ottenuto.

In breve alcuni punti dell'intero progetto:

- Nessuna previsione di nuova rilevante edificabilità;
- L'indagine conoscitiva delle esigenze di adeguamento strutturale delle attività agricole presenti sul territorio;
- Un'attenzione particolare alla possibilità di usi diversi di edifici non funzionali all'attività agricola per iniziative legate alla complessiva e tipica offerta turistica;
- La produzione di una indagine e del conseguente "Progetto Operativo" per l'adeguamento delle strutture ricettive alle esigenze di adattamento agli standard funzionali per il miglioramento della ricettività;
- Un'attenzione particolare per una normativa di tutela del territorio aperto espropriato, dalla L.R. 11/2004, delle competenze operative sulle destinazioni, funzioni ed edificabilità nel territorio agricolo;
- Un dettaglio, normativo, cautelativo per tutto quanto relativo la componente idraulica ed idrogeologica dei corsi d'acqua e per le geologia e geomorfologia dell'intero sistema ambientale;
- Un approfondimento di tipo ambientale e paesaggistico attraverso la verifica e l'assoggettamento delle iniziative sia di tipo territoriale che edificatorio ai fini della Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Con interventi puntuali, come previsto nel PAT, sulle Opere Incongrue, sulle attività di tipo D1/1 produttive agroindustriali come alcune cantine, e numericamente modesti incrementi volumetrici per sopraelevazioni di edifici esistenti in zona di completamento.

La concertazione, così come previsto dal punto 2 dell'art. 18 delle norme della L.R. 11/2004 è stata completata con la formazione di un documento quadro delle iniziative inviato a tutti gli enti competenti.

Per quanto richiesto alla lettera d) dal quinto punti dell'art. 17 delle NTA della L.R. 11/2004 – "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", il

documento prodotto, per la parte relativa la “qualità architettonica” ha operato una distinzione, dalla solita e oramai inutile abitudine di riportare indicazioni superate e fuori dal tempo, con una premessa anticipante una diversa modalità di approccio su temi più contemporanei e un impegno per la produzione di un diverso modello di proposizione tipologica.

Tutto quanto fin qui brevemente esposto è contenuto nelle indicazioni del successivo capitolo – Elenco degli Elaborati di Piano – che raccoglie l’intero impianto progettuale.

13. Elenco degli Elaborati del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi del Comune di Bardolino è costituito dai seguenti elaborati:

1. Norme Tecniche Operative;
2. Relazione Tecnica;
3. Relazione Interventi Puntuali;
4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. Tavola del Piano degli Interventi - Intero territorio (scala 1:5.000);
6. Tavola di dettaglio Nord – Est (scala 1:2.000);
7. Tavola di dettaglio Bardolino (scala 1:2.000);
8. Tavola di dettaglio Calmasino (scala 1:2.000);
9. Tavola di dettaglio Cisano (scala 1:2.000);
10. Tavola di dettaglio Sud – Est (scala 1:2.000);
11. Studio per la V.Inc.A. del Piano degli Interventi;
12. Tavola delle Aree da sottoporre a V.Inc.A.;
13. Studio Agronomico del Piano degli Interventi;
14. Relazione Geologica del Piano degli Interventi;
15. Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi;
16. Studio di Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive esistenti;
17. Schede progetto del Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive;
18. Rapporto Ambientale preliminare al Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive;
19. Tavola della Rilevanza Ambientale degli interventi del Piano Attuativo.