COMUNE DI GARDA
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato 1

Relazione Tecnica

Copianificazione Regione Veneto

Copianificazione Provincia di Verona

PROGETTISTA
Arch. Pierluigi Polimeni
COLLABORATORE
Pianif. Marco Tropina

QUADRO CONOSCITIVO E INFORMATIZZAZIONE
Urbacom
Comunicazione Urbanistica

GEOLOGIA E IDRAULICA
Studio di Geologia Tecnica e Ambientale
Geologo Romano Rizzotto

STUDIO AGRONOMICO AMBIENTALE
Alias a.t.p.
Dr.For. Giuseppe Palleschi

SINDACO
Antonio Pasotti

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Arch. Giorgio Zumiani

IL PROGETTISTA	Arch. Pierluigi Polimeni		
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO			
DATA	settembre 2011	FILE	Relazione Tecnica al P.A.T.
REVISIONI			

Studio Associato Architetti P.Polimeni G.A.Premi G.Soldo
Via Napoleone Primo, 8 – 370138 Verona – Tel 045 8101239 – Fax 045 577166
E-mail info@studiopps.it

Indice

01.	**Il quadro normativo di riferimento**	**p.1**
01.a.	Il Territorio	p.6
01.b.	Le Azioni e gli Obiettivi del Piano	p.8
01.c.	Il sistema ambientale	p.11
01.d.	La difesa del suolo	p.13
01.e.	La tutela del paesaggio agrario	p.15
01.f.	I centri storici	p.17
01.g.	Il sistema insediativo residenziale	p.20
	01.g.1. I dati demografici	p.20
	01.g.2. L'ipotesi di incremento residenziale	p.24
	01.g.3. La sostenibilità e l'ipotesi distributiva dell'insediamento residenziale	p.26
01.h.	Le attività produttive e i servizi	p.29
	01.h.1. Il sistema turistico ricettivo	p.29
	01.h.2. La qualità dell'offerta	p.31
	01.h.3. Gli occupati del settore	p.32
	01.h.4. La politica di sviluppo del settore	p.33
	01.h.5. Le attività commerciali	p.34
01.i.	Il sistema infrastrutturale	p.35
	01.i.1. La portualità	p.37
	01.i.2. La qualità e quantità dei servizi	p.38
01.l.	La Concertazione	p.40
02.	**Limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Utilizzata trasformabile**	**p.43**
02.a.	La "valenza strategica" e il "rilievo sovracomunale" dello "sviluppo turistico" del "Litorale Gardesano"	p.44
02.b.	La rete ecologica	p.45

03. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) p. 47

03.a. ATO n. 01 – "i Centri Storici e le Ville Venete" p. 62
03.b. ATO n. 02 – "Garda" (ambiti residenziali) p. 64
03.c. ATO n. 03 – Villaggio Turistico p. 66
03.d. ATO n. 04 – Monte Luppia e Valle dei Mulini p. 68
03.e. ATO n. 05 – Rocca di Garda p. 70

04. I contenuti approfonditivi del PAT: la documentazione p.72

04.a. L'analisi geologica e la compatibilità idraulica p.72
04.b. L'analisi agronomica e ambientale p.73
04.c. L'informatizzazione e il Quadro Conoscitivo p.74
04.d. La Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale p.75

Cap. I – IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 50 della riforma urbanistica della Regione Veneta, L.R. 11/2004, alla lettera f, indica contenuti su cui costruire il documento "Relazione", allegato al PAT.

In sintesi, l'elaborato dovrà contenere "la descrizione del processo compiuto dall'Amministrazione Comunale in ordine alla":

- **definizione degli obiettivi programmatori dello strumento;**
- **ipotesi di assetto territoriale e socioeconomico;**
- **descrizione delle problematiche territoriali, ambientali e infrastrutturali deducibili dal quadro conoscitivo;**
- **descrizione delle risultanze delle analisi e delle verifiche effettuate in merito alla compatibilità delle scelte progettuali contenute nel PAT.**

L'apparente semplicità dei quattro punti nasconde un sostanzioso e sofferto processo culturale in materia di programmazione ambientale, tutela del paesaggio e sostenibilità delle iniziative.

A volte con termini nuovi per codificare sensazioni da tempo condivise e nuove procedure per una partecipazione attiva e consapevole alle ipotesi di trasformazione.

La stessa Legge Regionale 11/2004 contiene e sviluppa questi obiettivi attraverso:

- **la struttura del PAT, i suoi obiettivi e le finalità;**
- **le scelte strategiche e gli obiettivi di sostenibilità;**
- **l'inquadramento fisico morfologico e territoriale;**
- **la formazione del Quadro Conoscitivo.**

Il tutto aggregato ad altri passaggi approfonditivi, alcuni di notevole portata come la VAS, (Valutazione Ambientale Strategica) che in successione si concretizzano in:

- **Documento Preliminare;**
- **Relazione Ambientale (Preliminare);**
- **Quadro Conoscitivo su basi informatiche;**
- **Indagine Agronomica;**
- **Concertazioni e partecipazioni;**

- **Le pianificazioni sovraordinate;**
- **La VAS con il suo "Rapporto Ambientale" e la sua "Valutazione di Incidenza Ambientale";**

Il PAT in pratica sintetizza tutta una cultura ambientale che da tempo inquadra ed approfondisce tematiche di livello mondiale con direttive e documenti come:

- la direttiva CE 2001/42 del 27 giugno 2001 "concernente la valutazione degli affetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" nella sua introduzione, al punto 2 delle considerazioni cita:

  "il quinto programma comunitario di politica ed azione a favore dell'ambiente e di uno sviluppo durevole e sostenibile, integrata dalla decisione n.2179/98CE del Consiglio relativa al suo riesame, ribadisce l'importanza di valutare i probabili effetti di piani e programmi sull'ambiente".

- il rapporto Brundtland 1987 per una linea guida per lo sviluppo sostenibile dove:

  "lo sviluppo sostenibile è quello che consente alla generazione presente di soddisfare i propri bisogni senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri".

Seguito ed integrato da:

- "Carta di Aalborg" 1994;
- "Carta dell'Azione" 1996;
- "Carta di Lisbona" 1996;
- "Carta di Goteborg" 1997;
- Ecc.

Importante, infine, riferire che in esecuzione di 27 principi la conferenza di Rio ha approvato contestualmente altri tre documenti;

- Agenda 21;
- La convenzione per la conservazione della biodiversità;
- La dichiarazione di principi per un consenso globale sulla gestione, conservazione e sviluppo sostenibile delle foreste.

Al fine di identificare uno schema di sviluppo tra queste tre dimensioni che porti alla definizione di un loro equilibrio durevole, si evidenzia, in sintesi:

"la ricerca di un rapporto durevole equilibrato tra la natura, la sua capacità di rinnovamento e la sua utilizzazione da parte dell'uomo".

La valutazione della sostenibilità è quindi uno strumento di analisi e ottimizzazione finalizzato a rafforzare, in modo globale al di là dei singoli settori, la considerazione dei principi dello sviluppo sostenibile nelle pianificazioni e nelle decisioni politiche al fine di valutare gli oggetti degli eventuali conflitti sociali, economici ed ecologici dei progetti a livello strategico, pianificatorio e programmatico.

E' possibile semplificare l'articolazione di una tale ipotesi di controllo progettuale?

Alcune indicazioni sui medesimi temi sono fornite da enti territoriali competenti che hanno elaborato un quadro di riferimento per progetti di pianificazione territoriale tipo:

Qual è il potenziale influsso del progetto sui criteri di sviluppo sostenibile?					
Ambiente		Economia		Società	
Spazi naturali/Biodiversità	.	Redditi/occupazione	..	Salute/Sicurezza	..
Risorse rinnovabili	.	Mantenimento/Incremento del capitale produttivo	..	Educazione, sviluppo, identità del singolo	.
Risorse non rinnovabili	.	Competitività/Capacità innovativa	.	Cultura, valori sociali	…
Acqua, suolo, aria, clima	.	Meccanismi di mercato/Verità dei costi	…	Ugualianza davanti alla legge, certezza del diritto, parità di diritti	.
Effetti sulle catastrofi ambientali, rischi d'incidente	..	Gestione da parte dell'ente pubblico	.	Solidarietà	.

Ma la cultura ambientale è in continua evoluzione.

Nel novembre 2002 viene approvato dal comitato interdipartimentale un breve rapporto sulla "Strategia per uno sviluppo sostenibile".

E poi ancora "Agenda 21" dove:

> *Agenda 21 è un documento di intenti ed obiettivi programmatici su ambiente, economia e società sottoscritto da 170 paesi nella conferenza di Rio.*

Il documento è formato da 40 capitoli e suddiviso in 4 sezioni:

- dimensioni economiche e sociali;

- conservazione e sviluppo;
- gestione delle risorse per lo sviluppo;
- rafforzamento del ruolo delle forze sociali e strumenti di attuazione.

Tutto quanto fin qui premesso per definire il vero e proprio "Programma" di controllo delle iniziative Urbanistiche sul territorio:

- la Valutazione Ambientale Strategica

Non espressamente citata nell'art. 3 lettera b) ai fini della formazione del "Documento Preliminare" la VAS (Valutazione Ambientale Strategica) è prevista per La formazione del PÀT aLl'art. 4, ma più che altro è opportuna una sua citazione in quanto, al pari del concetto di "sviluppo sostenibile e durevole" discende dalla medesima direttiva C.E. 2001/42.
Sempre nella parte introduttiva della direttiva il paragrafo i "considera":

> L'art. 174 del trattato stabilisce che la politica della Comunità in materia ambientale contribuisce, tra l'altro a perseguire gli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della protezione della natura e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

Il successivo paragrafo 7 stabilisce che:

> " ...è stato deciso di approntare un protocollo giuridicamente vincolante sulla valutazione ambientale strategica, da aggiungere alle norme in vigore sulla valutazione di impatto ambientale ..."

L'obiettivo della VAS è quindi quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e individuare, nella valutazione ambientale strategica, lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.
Questo per garantire che gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di determinati piani e programmi (art. 3), siano presi in considerazione e valutati durante la loro elaborazione e prima della loro adozione.
La Valutazione Ambientale Strategica, quindi, si delinea come processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte - politiche, piani o iniziative neLl'ambito di programmi nazionali, regionali e locali - in modo che queste siano incluse e affrontate

alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale.

L'elaborazione delle procedure individuate nella Direttiva 2011/42/CE, rappresenta uno strumento di supporto sia per il proponente che per il decisore per la formazione degli indirizzi e delle scelte di pianificazione fornendo opzioni alternative rispetto al raggiungimento di un obiettivo mediante la determinazione dei possibili impatti delle azioni prospettate.

In sostanza la VAS diventa per il Piano/Programma, elemento:

● COSTRUTTIVO - VALUTATIVO - GESTIONALE - DI MONITORAGGIO ●

Quest'ultima funzione di monitoraggio rappresenta uno degli aspetti innovativi dalla Direttiva, finalizzato a controllare e contrastare gli effetti negativi imprevisti derivanti dall'attuazione di un piano o programma e adottare misure correttive al processo in atto.

La Valutazione Ambientale Strategica rappresenta un importante strumento di valutazione degli effetti sull'ambiente di piani e programmi con l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di verificare sin dalla fase di elaborazione di questi strumenti La sostenibilità ambientale delle loro scelte.

Per far questo, il processo valutativo opera secondo tre momenti:

- Valutazione ex ante, ossia prima dell'approvazione del provvedimento, con la verifica delle strategie, delle soluzioni e delle azioni adottate nel piano alla luce degli obiettivi in esso definiti;
- Valutazione in itinere, ossia durante l'approvazione del provvedimento, per verificare la correttezza delle previsioni effettuate e delle indicazioni date e quindi modificare gli interventi in caso di necessità;
- Valutazione ex post, ossia alla scadenza del provvedimento, con la verifica del grado di attuazione e dell'efficacia nel conseguire gli obiettivi assunti.

L'allegato B del D.G.R. n.2981/2004 della Regione Veneto, *"Direttive tecniche per la valutazione ambientale strategica di piani e programmi"*, nelle note metodologiche per la costruzione della VAS indica che:

"I 'avvio della procedura VAS fin dai primissimi stadi di elaborazione consente di integrare in modo più efficace le problematiche ambientali all'interno del piano e garantisce che siano affrontati i potenziali conflitti tra obiettivi ambientali, come pure i possibili rilevanti impatti negativi."

La procedura di VAS risulta efficace se viene avviata fin dall'inizio del processo di definizione della strategia e delle priorità di un piano o programma e deve influenzare il modo in cui essi vengono realizzati. In questo tipo di approccio, in cui il percorso di VAS è integrato al processo decisionale, L'oggetto della valutazione sono le criticità accertate, alle quali si applicano le strategie di piano per cercare di eliminarle, contrastarle e mitigarle.

01.a. Il Territorio

Il comune di Garda rappresenta uno degli ambiti più significativi dell'intero territorio che si affaccia sul più vasto lago italiano. Il territorio amministrativo è geograficamente collocato lungo la riva orientale con un'estensione di kmq 16 di cui circa kmq 9 costituiti da specchio d'acqua.

Si trova a metà della sponda orientale del lago, affacciata su un golfo di incantevole bellezza, vicino ai Comuni di Torri del Benaco, Costermano e Bardolino. Nonostante la sua modesta estensione, il Comune di Garda è ricco di attrattive ambientali, storiche e turistiche.

Nella parte meridionale troneggia la sua Rocca, a nord il monte Luppia, e dal lungolago verso la spiaggia, si raggiunge punta San Vigilio, una delle meraviglie del Garda. Questa penisola che chiude a nord ovest l'ampio golfo di Garda è da sempre meta di numerosi turisti, venuti per visitare la sua splendida villa che sorge in mezzo ad un giardino ricco di piante ornamentali, di statue marmoree e di lapidi di gusto rinascimentale, la chiesetta dedicata a San Vigilio, la sua storica locanda, il porticciolo, e la Baia delle Sirene, di singolare bellezza.

Tutte le passeggiate offrono al turista che le percorre paesaggi unici, panorami di grande fascino, testimoni di un passato vivo come si vede dalle

incisioni rupestri di età preistorica, raffiguranti uomini, animali, utensili e graffiti.

Localizzazione del comune di Garda nella provincia di Verona.

Numerose sono anche le attrattive naturalistiche e geologiche come le stratificazioni fluvioglaciali e i mulini; e le attrattive artistiche del centro storico che conserva intatto l'impianto urbanistico antico, fatto di edifici che si affacciano su stretti vicoli. Fra questi sono numerosi i palazzi e le ville che costituiscono la testimonianza di quelle famiglie nobili che scelsero Garda come dimora o luogo di vacanza nel corso dei Secoli.

Alla varia offerta ricettiva viene affiancata un'ampia scelta di attività sportive, manifestazioni culturali e un'antica tradizione enogastronomica.

01.b. Le azioni e gli obiettivi del "Piano"

L'articolazione dell'intero processo del "Rapporto Ambientale" e della "Valutazione di Incidenza", vista la concomitante presenza sul territorio di due SIC oltre alle "Prescrizioni" indicate nel capitolo precendente, non può non prescindere da una organizzazione del quadro operativo per fornire l'opportuna chiarezza alla valutazione del documento di chiusura per la VAS del PAT di Garda.

L' approccio alla valutazione ripercorre necessariamente le previsioni del "Documento Preliminare" nel quale sono indicati gli obiettivi che lo stesso intende perseguire.

Dal "Documento Preliminare", suddiviso in due capitoli:

- **Quadro legislativo di riferimento;**
- **"Il Documento Preliminare";**

E' possibile condividere che:

- la premessa normativa condivide sia il "Quadro Legislativo" in atto, sia le indicazioni di valutazione, condivisione e tutela delle risorse ambientali presenti;
- la rilevante pianificazione fin qui approntata ha affrontato e definito sufficientemente le attenzioni e le problematiche legate ad un comune sostanzialmente in equilibrio tra le tensioni prodotte dalla particolare bellezza del suo territorio:
  - Il Comune di Garda si è dotato di Piano Regolatore Generale con D.G.R. n°3971 del 31 luglio 1979, successivamente modificato.
  - La riproposizione della Variante Generale approvata con D.G.R. n°759 del 27 febbraio 1996 veniva annullata con sentenza TAR n°279 del 09 marzo 1999.
  - Con delibera D.C.C. n°19 del 17 aprile 2000 il comune adotta la variante riproposta eliminando le invalidità formali accertate.
  - Con D.G.R. n°1090 del 2 maggio 2001 veniva definitivamente approvata la Variante Generale del Piano Regolatore. **Tra i contenuti della variante, rilevante, i "Piani dei Centri Storici" secondo quanto contenuto nelle indicazioni della LR 80/80.**

- Con variante n°3 – D.G.R.V. n°1480 del 16 maggio 2003 con modifiche C.T.R. n°145 del 05 novembre 2003 , il comune si dotava del **"Piano delle Spiagge"**.
- Con variante n°4 – D.C.C. n°27 del 28 giugno 2002 veniva attuato il **"Regolamento di Attenzione Ambientale"**.
- Con variante n°8 – D.G.R.V. n°3586 del 12 novembre 2004 (con modifiche) veniva approvata una norma relativa alle **"funzioni ammesse nella zona A"**.
- Con variante n°9 – D.G.R.V. n°2450 del 01 agosto 2006 **è stata approvata l'iniziativa sportiva per un "Golf"** della dimensione di circa 600.000 mq., per un'area pari a circa 1/3 situato nel comune di Garda.
- Altre varianti minori, relative ad aggiustamenti normativi sono state definite.
- Con l'ultima, rilevante, la variante n°11 del 2004 (non ancora approvata dalla Regione) **sono state riviste tutte le necessità di adempimento delle attività ricettive** situate nel comune.

La dimensione e la struttura territoriale non consentono la possibilità di:

- **nuove attività produttive (le sole presenti sono di supporto dell'equilibrio sostenitivo dei residenti e delle presenze turistiche);**
- **nuove e rilevanti attività commerciali;**
- **nuove (e rilevanti) attività ricettive anche se il segmento economico non potrà mantenere per sempre l'attuale equilibrio in rapporto alle richieste del settore e alle dimensioni e all'impossibilità di dotazione di servizi di alcune strutture.**

Una particolare attenzione del "Piano" è rivolta alla dotazione di "Servizi" dimensionati sul totale delle potenzialità ricettive nei periodi di maggiore presenza che non escludano, per la loro quantità, l'utilizzo degli stessi anche da parte dei residenti.

Altro aspetto trattato dal "Piano" è l'attuale e sostanziale equilibrio tra "economia e socialità" che con le scelte operate intende consolidare uno degli obiettivi politici dell'amministrazione tra l'altro richiesta (come verifica) al secondo punto delle prescrizioni VAS.

Ultimo argomento: il paesaggio agricolo, le risorse ambientali e la difesa del suolo.

L'elevata frammentazione delle aree libere dall'edificato non raggiungono la dimensione sufficiente a garantire un reddito di sopravvivenza per attività legate ai prodotti.

I prati sono sostanzialmente "prati ornamentali" e sia i vigneti che gli oliveti hanno dimensioni minime per produzioni di uso personale o locale.

Non esistono allevamenti ne altri tipi di economie di tipo agricolo.

Le aree boscate e le altre a valenza paesistico ambientale sono ricompresse in due SIC, che insistono sull'intero anfiteatro morenico fino alla fascia pedecollinare, che sono:

- **il SIC. IT3210007 (Monte Baldo);**
- **il SIC. IT3210004 (Monte Luppia e Punta San Vigilio).**

La scelta degli obiettivi, nella formazione di un PAT, è operazione di grande rilevanza e responsabilità poiché il piano va inteso come prezioso e insostituibile strumento di costruzione collettiva di un sistema di regole certe per l'esercizio dei diritti e per l'adempimento dei doveri che sovrintendono alla convivenza civile, per assicurare a tutti un migliore ambiente di vita.

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte e fermi restando gli obiettivi specifici, il PAT dovrà essere ispirato alle seguenti scelte strategiche:

- alla salvaguardia, alla valorizzazione ed al miglioramento della qualità della vita, perseverando nel cammino fin qui intrapreso per la tutela della società e dell'ambiente. Determinanti per il raggiungimento di tali obiettivi, saranno le scelte che dovranno portare verso una crescita demografica contenuta, una tutela delle varie identità che compongono il Comune, ed un rapporto ottimale fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli, e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio;
- alla promozione di attività economiche quali, in particolare, ricettivo e terziario avanzato, ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale;

- al “risparmio del territorio” e delle sue risorse naturali (flora, fauna, geo-risorse, acqua) quale beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;
- al risparmio e al recupero di risorse mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale.

01.c. Il sistema ambientale

La pianificazione fin qui sviluppata ha tenuto particolarmente presente il problema delle risorse ambientali e della difesa del suolo.
La stessa pianificazione Regionale ha avuto una particolare attenzione per l’area definendo le “Risorse Ambientali” tra le aree soggette a vincolo particolare: in sintesi tutto l’anfiteatro morenico che viene suddiviso in:

→ SIC IT3210007 Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda;
→ SIC IT3210004 Monte Luppia e Punta S. Vigilio.

Il PTRC ha inoltre evidenziato e normato la presenza di:

→ Zone boscate;
→ Zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
→ Aree vincolate ai sensi della L. 1497/39;
→ Aree litoranee soggette a subsidenza.

In varianti successive, l’urbanistica amministrativa ha adeguato il Piano Regolatore a tutte le prescrizioni e vincoli a cui enti diversi di competenze territoriale hanno sottoposto il territorio del comune di Garda, tra questi:

→ Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Nazionale del fiume Po, per il quale tutto il territorio del comune di Garda risulta essere a rischio idraulico nullo;
→ Piano Territoriale Provinciale che per il comune di Garda non individua particolari situazioni di criticità idraulica;

- → Piano Comunale di protezione civica del comune di Garda, che definisce condizioni di rischio idraulico estese a tutti i terreni confinanti con il corso d'acqua (Gusa);
- → Progetto del Genio Civile di Verona per i lavori di sistemazione.

Nei comuni di Garda e Costermano:

- → Valutazione della pericolosità idraulica del torrente Gusa a cura di un professionista incaricato dall'amministrazione comunale.

Le stesse varianti sul tema hanno fornito una quantità di approfondimenti, supportati da indagini tecniche specialistiche, che hanno portato alla definizione, sia normativa che cartografica, di vincoli e specificità ambientali come:

- → Zona A1: monumentale e tutela paesaggistica;
- → Sottozona E1 b: boschiva e tutela ambientale;
- → Sottozona E1 c: Rocca di Garda (art. 35 L.R. n°40/1990);
- → Zona F1: rispetto cimiteriale;
- → Zona F2: rispetto fluviale;
- → Zona F3: vincolo archeologico;
- → Parco Naturale Regionale S. Vigilio Monte Luppia (art. 33 L.R. n°40/1990).

Successivo adeguamento D.G.R.V. n°1089/2001:

- → area in edificabile: Zone C1 e A1 parte terminale Val volpaia, per solco erosivo;
- → edificazione subordinata a specifiche verifiche geologiche: Zona C1 ed altre ad est del capoluogo, per caratteristiche geotecniche;
- → area non idonea ai fini edificatori in attesa di indagini geologiche puntuali: Zona F per attrezzature di interesse comune, per motivi di acclività;
- → Zona F11: fascia di rispetto elettrodotto;
- → Siti di Importanza Comunitaria IT3210004;
- → Siti di Importanza Comunitaria IT3210007;
- → Vincolo forestale – idrogeologico (L.R. n°52/1978, Legge forestale regionale).

La presenza sul territorio di due SIC e della condivisa valenza ambientale e fragilità dei luoghi porta ad indicare la necessità di formazione di una V.I.A., per le Zone di Protezione Speciale interessate, per gli interventi anche per quanto previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152.

Il PAT relativamente al Sistema Ambientale provvede, alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art. 4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne

definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovra ordinata, provvedendo in particolare a:

- individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- aggiornare il rilievo degli elementi vegetazionali, paesistici ed ambientali.

01.d. La difesa del suolo

Il territorio del comune anche se poco esteso, presenta una struttura geologica articolata e caratterizzata dai diversi eventi scaglionati temporalmente che hanno portato alla sua formazione attuale.

Alla base delle valutazioni geologiche restano le ipotesi sulla formazione della fossa benacense: le principali sono quelle di Heim legate all'occupazione da parte delle acque di aree subsidenti poste lungo il margine alpino.

Attualmente una serie di profili sismici eseguiti nella acque del lago ha dimostrato che la morfologia del fondale (*bedrock*) contrasta con l'ipotesi precedente, dando indicazioni relative alla formazione di un'erosione dovuta ad antichi corsi d'acqua.

Ne consegue che la formazione del Lago di Garda è presumibilmente dovuta come per altri laghi della zona prealpina alla escavazione di valli fluviali durante il Miocene superiore.
Il territorio dal punto di vista geologico è caratterizzato dalla presenza di calcari oolitici stratificati rinvenibili principalmente nella parte nord del comune (zona di San Vigilio), calcari stratificati Formazione di Acquenere rinvenibili limitatamente nella zona posta alla base della Rocca, calcari stratificati costituenti insieme a conglomerati organogeni, la sommità della Rocca stessa, e numerosi depositi morenici cementati e fluvioglaciali rilevabili nella zona della Val dei Mulini.
Un capitolo a parte resta quello legato ai sedimenti alluvionali, presenti e rilevabili a vari livelli lungo i corsi d'acqua confluenti nel lago: dal punto di vista urbanistico quelli a carattere recente, presenti lungo il corso del Gusa testimoniano l'importanza del problema geologico e la sua interazione con la corretta gestione del territorio.
Nel settore settentrionale è riconoscibile un settore montano costituito da calcari stratificati estensione del Monte Baldo, costituenti la dorsale montuosa del Monte Luppia.
Il settore meridionale del comune è caratterizzato dalla Rocca di Garda: formata da calcari stratificati costituenti insieme a conglomerati organogeni, presenta una piattaforma sommatale limitata da pareti rocciose.
Compresi all'interno del golfo delimitato da questi due monoliti si estendono dei cordoni morenici disposti ad arco tra la citata spalla rocciosa di S. Vigilio e la Rocca del Garda.
Caratteristica delle cordonate moreniche è il sottosuolo ciottoloso ed argilloso di buona compattezza.
L'anfiteatro morenico costituente la piana di Garda è invece costituito da morenico rimaneggiato, nel quale i ciottoli sono più frequenti per la riduzione di una gran parte del limo interposto.
Il capitolo precedente ha tratteggiato il complesso delle azioni a cui far riferimento per valutare la compatibilità delle previsioni di quello, visto quanto leggibile, che si considera una variante tesa allo "sviluppo" (in

quanto sostenibile) e non alla “crescita” vista la mancanza revisionale di attività legate alla “produttività”.
Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità
naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.
In particolare sono state definite le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e di frana, in ambito collinare, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico.
Inoltre:

- definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone eventualmente sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l’attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

01.e. La tutela del Paesaggio Agrario

La destinazione agricola dell’uso del territorio di Garda non è certamente un riferimento economico significativo.
Con la facilità di accesso all’area, con l’esplosione turistica e gli effetti sull’economia, per la formazione orografica e la presenza di vincoli regionali del PRTC, successivamente identificati come SIC, l’uso agricolo del suolo è rimasto congelato sulle poche realtà esistenti anche se non da considerare, per queste, interesse primario al sostentamento economico.
Con l’adeguamento, nella variante generale, alla L.R. 24/85, il significato assunto da queste aree diventa un impegno a garantire la presenza delle esigenze relative ai fondi coltivati, limitati a poche aziende peraltro non tutte presenti sul territorio comunale, e la complessiva salvaguardia ambientale inserendole tutte con destinazione E/1.

Questo anche per la non necessità di classificazione in sottozone e l'ulteriore non opportunità di espansione di edificabilità degli annessi rustici in considerazione sia delle caratteristiche orografiche dei terreni che non necessitano di macchinari di particolari dimensioni sia per la non lavorazione sul territorio dei prodotti che vengono trattati altrove.

La particolarità della situazione agricola del Garda è rilevata dal documento "Relazione" allegato alla variante generale (2001), tuttora condivisibile che evidenzia:

- La possibilità di uno sviluppo ritenuto compatibile, dalle percorrenze attualmente agricole per attenuare un incremento di una tipologia di turismo che non abbia più come riferimento solamente le spiagge ma possa rivolgersi all'entroterra …"
- (che) nell'ambito del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone agricole sono state individuate, attraverso specifica variante, le corti rurali di interesse storico … "
- (che con la variante 2001) si è provveduto alla schedatura di tutto l'edificato esistente evidenziando come la tipologia non sia stata ispirata dall'architettura rurale ma dalla latitanza pianificatoria legislativa e che, ciò nonostante si è attribuita una normativa specifica che consente la possibilità di integrazioni volumetriche limitatamente alle esigenze igienico sanitarie e la necessità di modificare la destinazione d'uso dei locali e degli annessi rustici eventualmente presenti … "

Il PAT individua gli ambiti o unità di Paesaggio Agrario di interesse storico - culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico - culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive si prevede:

- la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Relativamente agli elementi significativi del Paesaggio di interesse Storico, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare individua, disciplina e tutela:

- le "unità di paesaggio" e i coni visuali;
- gli elementi caratterizzanti, sia sotto il profilo paesistico che agronomico;
- gli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi in edificati di carattere pertinenziale;
- i parchi e giardini di interesse storico architettonico (Art. 25 PTRC) quali ad esempio nella Villa Brenzoni, nelle due Ville Carlotti, nella Villa Albertini e nella Villa Fregoso;
- il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze;
- gli itinerari di interesse ambientale e paesaggistico;
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, le piantate …);
- aree di interesse archeologico, quali ad esempio gli ambiti del Monte Luppia e della Rocca.

01.f. I Centri Storici

Il nome Garda sembra derivare dal tedesco "warda", guardia, fortezza e si collega probabilmente alla denominazione longobarda.

Su altri documenti, di poco posteriori all'ottavo secolo, ricorrono i nomi "Castrum Gardenie" e "Civitas Gardensis".

Fin dal medioevo sotto la Rocca si trova l'edificato del borgo. Il nucleo di Garda è ubicato più a nord intorno alle sponde del Gusa. Il centro risulta fortificato da mura e l'accesso avviene attraverso due porte ancora visibili nel Palazzo Franoso e nella torre.

Il nucleo edificato nelle vicinanze del porto, caratterizzato da vie strette sulle quali si affacciano gli edifici simili come tipologia a quelli degli altri comuni gardesani, è in parte trasformato dall'interramento del porto che, con l'ampliamento del lungolago, eseguito durante il ventennio, ha visto modificata la continuità urbanistica.
La schedatura dell'edificato storico, ma anche quella degli edifici definiti dalle schede B-C-D-E-F-G in riferimento all'art. 104 LR 2 maggio 1980 n°40 "Grafie e Simbologie Regionali modificate per l'elaborazione degli strumenti urbanistici" viene effettuato dal comune nel 1994 con il "Piano dei Centri Storici", adottato nel mese di marzo del 1995 ed approvato dalla Regione nell'aprile del 1996.
Una sentenza del TAR del marzo 1999 annulla il Piano che, nella medesima struttura, viene riadattato con D.C.C. n°19/2000 e approvato con modifiche con D.G.R.V. n°1098 del 02 maggio 2001.
Dall'indagine risulta che complessivamente le schede di tipo "A", comprendenti gli edifici collocati nella fascia lago compresa tra il centro storico e Punta S. Vigilio, ammontano complessivamente a n°454, mentre le schede "B" sono risultate n°447 suddivise per: centro storico n°283; S. Vigilio n°11; Canevini n°30; fascia lago n°123.

Con la medesima schedatura viene anche evidenziato che:
→ - LE SCHEDE "C" relative alla consistenza del patrimonio immobiliare per attività produttive secondarie si contano in n°59.
→ - LE SCHEDE "D" relative alla consistenza del patrimonio immobiliare per attività commerciale e direzionale si contano in n°227.
→ - LE SCHEDE "E" relative alla consistenza del patrimonio immobiliare per attività turistiche si contano in n°68.
→ - LE SCHEDE "F" relative alla consistenza del patrimonio immobiliare per attività produttive primarie si contano in n°6.
→ - LE SCHEDE "G" relative alla consistenza delle attrezzature di interesse pubblico si contano in n°29.
Dall'indagine emerge (la considerazione è tratta dalla "relazione" allegata al PRG dell'anno 2001) che il patrimonio edilizio valutato è rilevante, se si considera la modesta estensione del territorio (16 kmq di cui 9 di specchio

d'acqua), e si aggira su una quantità volumetrica di circa mc 1.670.000, di cui circa mc 380.000 per attività turistiche.
Sempre da questa analisi si evidenzia che la maggior espansione è avvenuta tra la fine degli anni '50 e la fine degli anni '70 quando la vocazione turistica ha portato alla realizzazione di un patrimonio edilizio quantitativamente elevato, destinato in prevalenza alla residenza turistica e alle strutture ricettive in genere.
Vero però, anche, che l'edificato consolidatosi sul territorio di Garda a differenza di altri comuni della costa, non si è diffuso a macchia d'olio sullo stesso.
La conformazione orografica dell'anfiteatro morenico non ha agevolato l'insediamento abitativo preservando tutta l'area della Rocca e del Monte Luppia ed una buona parte della zona pedecollinare delle stesse.
A questo, sempre in termini di salvaguardia, ha contribuito anche la stabilità conservativa di alcune famiglie con la relativa proprietà fondiaria.
Date queste premesse e una certa rigidità nella definizione dei vincoli per il recupero degli edifici, data anche la conformazione strutturale dell'abitato che rende particolarmente oneroso ogni tipo di intervento, la prova applicativa della norma ha scoraggiato parecchi interventi di recupero.
Questo evento pone ora una particolare riflessione sulla necessità, almeno in parte, di rivedere alcune indicazioni della norma e, viste anche le dimensioni degli edifici, nelle disponibilità legislative del recupero all'abitabilità dei sottotetti.
Contestualmente, a completamento dell'indagine sulle schedature mancanti, operare un aggiornamento e un completamento della normativa e della schedatura delle corti ancora non censite, nella stessa ottica e con lo stesso obiettivo dei centri storici.

01.g. Il sistema insediativo residenziale

In premessa, il maggior problema legato alla residenza viene evidenziato dalla Relazione della Variante Generale al P.R.C.:

- "Per i residenti il progressivo incremento delle presenze turistiche ha comportato si la possibilità d'impiego in attività remunerative ecc. ma anche disagi crescenti per il soddisfacimento di bisogni primari ed elementari quali il diritto alla prima casa"

Il problema non è solo di Garda ma di tutti i comuni fortemente caratterizzati da una economia turistica che rende problematico l'acquisto di alloggi alle giovani coppie.
L'effetto di questo stato di cose è causa di buona parte dell'esodo residenziale a favore, o sfavore, della residenzialità messa sul mercato, a minor prezzo, dai comuni dell'entroterra a scapito di ipotesi, per queste aree, di utilizzo non solo in rapporto a nuove destinazioni, ma a più opportune e idonee caratteristiche sviluppabili da questo territorio.

01.g.1. I dati demografici

Dalle comunicazioni statistiche annue in possesso dell'amministrazione comunale la popolazione residente era così composta:

➜	anno 1989	⇢	ab. 3.468
➜	anno 1990	⇢	ab. 3.456
➜	anno 1991	⇢	ab. 3.477
➜	anno 1992	⇢	ab. 3.446
➜	anno 1993	⇢	ab. 3.461
➜	anno 1994	⇢	ab. 3.449
➜	anno 1995	⇢	ab. 3.548
➜	anno 1996	⇢	ab. 3.579
➜	anno 1997	⇢	ab. 3.575
➜	anno 1998	⇢	ab. 3.594
➜	anno 1999	⇢	ab. 3.617

➜ anno	2000	⇢	ab. 3.677
➜ anno	2001	⇢	ab. 3.669
➜ anno	2002	⇢	ab. 3.665
➜ anno	2003	⇢	ab. 3.707
➜ anno	2004	⇢	ab. 3.815
➜ anno	2005	⇢	ab. 3.828
➜ anno	2006	⇢	ab. 3.827

Certo l'andamento demografico è molto scostante anche se in lieve crescita complessiva:

➜ dal 1985 al 1994 ⇢ la residenza è diminuita di ⇢ n° 19 presenze (-0,5%)

➜ dal 1994 al 2001 ⇢ la residenza è aumentata di ⇢ n° 160 presenze (+4,6%)

➜ dal 2001 al 2006 ⇢ la residenza è aumentata di ⇢ n° 218 presenze (+6,0%)

Una verifica realistica sta per essere approvata con la revisione della volumetria esistente e dei numeri civici con il nuovo PAT.

Un dato alquanto realistico ma tutto da verificare è quanto dell'edificato volumetrico è attribuibile ai residenti e quanto alle seconde abitazioni, **attenzione**, non soltanto di non residenti ma di seconde case anche degli abitanti di Garda.

Quanto appena evidenziato non è facilmente verificabile e dal censimento 2001 non estrapolabile.

Ma al di là di questo è comunque rilevabile che:

1) Le abitazioni ad uso abitativo sono n. 3.619
2) Le abitazioni occupate dai residenti n. 1.540
3) Le abitazioni dei residenti per tipo di località abitate sono:
   - centri abitati n. 1.410
   - nuclei abitati n. 46
   - case sparse n. 84
4) Le abitazioni occupate da residenti per tipo di gradimento sono:
   - proprietà n. 1.044
   - affitto n.319

- altri titoli n. 84

5) La popolazione residente è di n. 3594

6) la superficie complessiva delle abitazioni occupate è di mq. 145.781

7) La superficie media delle abitazioni è di mq. 79,63

8) Che il totale delle abitazioni è occupato:

   - da residenti n. 1.540

   - da non residenti n. 2.079

Una stima necessaria, anche se alquanto empirica, è quella relativa alla valutazione degli abitanti potenzialmente presenti, non residenti, in quanto proprietari di seconde case, e quindi il numero delle seconde case.

Dai dati ISTAT è possibile operare ipotesi che stimino:

1) La quantità media degli abitanti per abitazione partendo dal numero dei residenti diviso il numero delle abitazioni:

$$\frac{\text{residenti n°3.594}}{\text{abitazioni n°1.540}} = \text{res/ab/n°} = 2{,}3$$

2) Il numero dei non residenti potenzialmente presenti in:

DATO ISTAT: ⇢

- residenti n°3.594
- mq. complessivamente occupati = mq.145.781
- abitazioni occupate da residenti n°1.540
- abitazioni occupate da non residenti n°2.079
- sup. media delle abitazioni mq. 79,63
- n° abitanti per abitazione n°2,3.

è possibile dedurre che:

⇢ Il numero di abitazioni di non residenti per il valore ricavato di abitanti per abitazione porta ad un valore complessivo di presenze:

residenze n°2.079 x 2,3 ab/res = ab 4.781

⇢ Le n°2079 abitazioni di non residenti moltiplicate per la dimensione media delle abitazioni produce il nuovo numero complessivo di mq. Occupati:

residenze n°2.079 x mq. 79,63 = mq.165.550

Questo calcolo complica quindi la stima. Una popolazione complessiva potenzialmente presente di:

➜ abitanti residenti	⇢	n°	3.594
➜ abitanti non residenti	⇢	n°	4.781
TOTALE ABITANTI	⇢	n°	8.375

Una seppur prudenziale verifica è attuabile dal dato volumetrico dell'edificato stimato ed evidenziato nella relazione allegata alla variante generale del 2001:

> "Il patrimonio edilizio messo in luce dall'indagine puntuale ha evidenziato che ….. il valore rilevato complessivamente risulta superiore a circa:"
>
> mc. 1.670.000
>
> Di questo valore sono riconducibili al settore turistico, secondo quanto descritto dalle schede specifiche:
>
> mc. 380.000 circa
>
> "In questo valore non vanno comprese tutte quelle attività di carattere commerciale, di servizio, quali bar, ristoranti, pizzerie ecc."

Della superficie complessiva dell'edificato stimato:

mq.145.781 + mq.165.550 = mq.311.331

Moltiplicato per una altezza (considerabile media) di mt. 3.00 è possibile ipotizzare una volumetria edificata pari a:

mq. 311.331 x h 3,00 = mc.933.993

Quindi, valutata la volumetria rilevata nella variante 2001 di mc. 1.670.000 dedotto dai mc. 380.000 delle attività turistiche:

mc. 1.670.000 – mc. 380.000 = mc.1.290.300

Confrontato con la volumetria calcolata come edificato residenziale, in relazione alle quantità volumetriche non stimate nella variante 2001, è ipotizzabile sufficientemente accoglibile il dato volumetrico e delle presenze di non residenti sul territorio comunale.

01.g.2. L'ipotesi di incremento residenziale

Nel capitolo precedente si è potuto valutare l'incremento delle presenze di numero di residenti dall'anno 2001 all'anno 2006.

Il dato percentuale di aumento del +6% sembra abbastanza consolidato.

Vari sono i motivi di questo evento maggiormente se si considera la complessiva perdita di residenza (-0,5%) degli anni 1985-1994 e il minor aumento (+5,6%) stimato negli anni 1994-2001.

A questi valori non è corrisposto il complessivo incremento dell'edificato (dato Istat 2001) corrispondente a:

➜ Prima dell'anno 1919	⇢	n°	306
➜ Dal 1919 al 1945	⇢	n°	266
➜ Dal 1946 al 1961	⇢	n°	473
➜ Dal 1962 al 1971	⇢	n°	977
➜ Dal 1972 al 1981	⇢	n°	377
➜ Dopo il 1991	⇢	n°	503
Totale	⇢	**n°**	**3.619**

Proiettando il dato di incremento, dei soli residenti, per la durata del PAT (prossimi 10 anni) mantenendo il trend di crescita del 6% medio annuo, risulterebbe un aumento della popolazione residente del 60% e quindi:

Incremento residenti anno 2006	⇢	n°	(3.827 x 60%)	=	n°	2.296
Residenti anno 2016	⇢	n°	(3.827 + 2296)	=	n°	6.123

Sicuramente fattori legati all'apertura, anche fiscale, delle frontiere e a condizioni economiche non più favorevoli in altri paesi, ha portato alla vendita di residenze a favore di nuclei che hanno acquistato stabilendone anche la residenza.

Ma l'obiettivo, anche in una prima valutazione di incremento da inserire nel PAT, non è più quello di spendere un incremento generico del 60% sugli attuali residenti.

Molti sono i fattori di riflessione relativi ad una stima sull'ulteriore crescita abitativa e sul conseguente incremento volumetrico dell'edificato.

La prima delle esigenze sentite, da sempre promesse, ma difficilmente risolvibili e quindi procrastinate:

➔ **la residenza per giovani coppie di residenti**

Si sono già evidenziate le difficoltà sia economiche che legislative che hanno rallentato l'approccio risolutivo a questo problema.

Ora, i nuovi indirizzi "perequativi ed altro" contenuti nella "*Riforma Urbanistica – LR 11/04*", consentono di recuperare questo gap anche attraverso rapporti tra Amministrazione e privati in un riequilibrio del beneficio pubblico attribuibile e recuperabile dalle nuovi previsioni abitative.

La quantificazione di un tale fabbisogno, operata dall'amministrazione, vedrebbe soddisfacente, l'iniziativa convenzionata per l'inserimento di una percentuale del 20% sulla volumetria complessiva in incremento stimata concedibile.

Altre due esigenze di riutilizzo di quanto edificabile:

- completamento residenziale dei lotti inedificati non diversamente utilizzabili per altri fini sociali;
- possibilità di modesti adeguamenti volumetrici ai residenti proprietari da almeno cinque anni vincolandone nel tempo l'alienazione per almeno dieci anni (procedura da verificare nella fattibilità giuridica).

Altra valutazione condivisa: la fragilità del contesto ambientale e la necessità di salvaguardare quanto rilevante paesaggisticamente e quanto fondamentale all'equilibrio ecologico.

Una ipotesi di incremento percorribile potrebbe attestarsi su una percentuale aggiratesi dal +25-30% della popolazione residente e quindi su un valore massimo (30%) pari a:

Ab. 3.827 +30% = ab. 4.975

Per un aumento di circa:

Nuovi abitanti: 1.148

01.g.3. La sostenibilità e l'ipotesi distributiva dell'insediamento residenziale

Sostenibilità, rapporto ambientale, valutazione ambientale strategica, impronta ecologica ecc. sono gli indicatori normativi per valutare il carico antropico che la programmazione urbanistica colloca all'interno di un territorio in considerazione dell'integrazione (matrice) tra le azioni della nuova presenza e gli elementi di supporto dell'equilibrio ambientale.

La LR 11/04, ed ora i dettagli approfonditivi della VAS, con l'ulteriore introduzione del "Codice dell'Ambiente", sono ben presenti all'interno dell'iter che il PAT deve percorrere per la sua approvazione.

Nella fase preliminare di stesura del "Documento Politico Programmatico" molti degli argomenti di seguito sviluppabili nella VAS, e più ancora nella parte relativa all'"Impianto Ecologico", sono dati per scontati anche se, appunto, nel "Documento Preliminare" la scelta di dove collocare le nuove previsioni abitative vengono considerate anche se schematicamente riportate.

In breve sintesi la "*valutazione della sostenibilità*" diventa strumento di analisi e ottimizzazione tendente a rafforzare la considerazione dei principi di sviluppo valutando gli effetti sociali, economici ed ecologici della pianificazione per evidenziarne gli eventuali conflitti ed individuarne soluzioni ottimali.

Ma quando è attuabile una certa previsione?

Indirizzi consolidati indicano che:

> "Un progetto è pertinente dal punto di vista dei principi di sviluppo sostenibile quando esercita almeno un influsso medio su due dimensioni della sostenibilità e quando almeno due dimensioni sono in forte conflitto tra loro"

Su quali fattori quindi influisce il progetto?

Certamente su:

1) Ambiente
2) Economia
3) Società

E su questi fattori quali gli aspetti coinvolgibili?

→ **Per l'ambiente**: su spazi naturali – risorse rinnovabili e risorse non rinnovabili – acqua, suolo, aria e clima e sui rischi di incidenti.

→ **Per l'economia**: su redditi e occupazione- mantenimento o incremento del capitale produttivo – sulla competitività e la capacità innovativa – sui meccanismi di mercato – sulla gestione dell'ente pubblico.

→ **Per la società**: su salute e sicurezza – su educazione, sviluppo e identità del singolo – su cultura e valori sociali – su certezza del diritto e solidarietà.

Date le preventive premesse valutative, i criteri di localizzazione dei terreni da trasformare, seguendo le linee di indirizzo parametrico per ambiente economia e società, si è considerato che:

Dal punto di vista ambientale:

→ **La non casualità della collocazione dello sviluppo edilizio del comune**. Uno dei dati ISTAT individua le "abitazioni dei residenti per località abitate":

- ➔ n° 1.410 ⇢ nei centri abitati
- ➔ n° 46 ⇢ nei nuclei abitati
- ➔ n° 84 ⇢ per case sparse

Morfologicamente il territorio di Garda si configura come uno "scaricatore glaciale" o meglio un anfiteatro morenico che circonda l'intero comune dove la

maggior parte della residenza è collocata su quella che potrebbe definirsi una "pianura alluvionale" percorsa dal torrente "Gusa" e altri minori corsi d'acqua.
Nel tempo una edificazione non sufficientemente organizzata, si è consolidata su questo piano alluvionale in modo del tutto occasionale.
Alcune aree, ora, al suo interno non risultano più idonee alla coltivazione agricola, sia per la loro parcellizzazione, sia per alcuni vincoli idraulici e sia per la vocazione che, come residui isolati interconnessi, attendono nel temporale e progressivo utilizzo di quanto ancora necessario ad un'ulteriore ipotesi di equilibrio edificatorio anche di tipo sociale.

→ **Il rischio idraulico** di eventuali esondazioni del Gusa, oggi del tutto regimentato, viene meno (dati anche ulteriori approfondimenti idraulici) lasciando non utilizzate e quindi potenzialmente edificabili aree definibili di "saldatura" con quanto esistente anche in un'ottica, di una ricucitura con elementi e metodologie costruttive di qualità e di valorizzazione anche dell'esistente.

Per quanto relativo all'economia:

→ L'iniziativa produce reddito ed occupazione e non soltanto per la brevità del periodo costruttivo.

→ Sulla possibilità che viene offerta all'Amministrazione di "perequare" le nuove iniziative con attività di interesse pubblico a completamento di quanto "socialmente innovativo" per il mantenimento dello "standard" ad una comunità che vive sull'immagine e sui servizi in funzione dell'attività turistica.

Per la società:

→ Sulla possibilità di recuperare al patrimonio pubblico parti di residenza da utilizzare per il mantenimento sul territorio di quanti in questa aspettativa sono disponibili a sostenere sia l'impegno economico che una idea di programmazione politica.

Per la rimanente parte di territorio l'indirizzo politico consolida la scelta del recupero in tutte quelle forme aggregative-architettoniche che recuperino quelle identità periferiche, ma non marginali, che caratterizzano, i "Nuclei abitati" e valorizzino le "Case sparse".
Altre iniziative, sempre legate all'ottica del recupero urbano, ma anche di quanto al di fuori di questo stato di degrado, potranno essere attivate, ed il PI ne

individuerà tempi, forma e consistenza, attraverso accordi misti pubblico-privato, sempre nell'ottica del recupero sia del beneficio pubblico che della riqualificazione urbana.

01.h. Le attività produttive e i servizi

L'economia del Garda si struttura in massima parte sulla presenza turistica.
Attrattori: il Lago, il clima e l'ambiente.
Per ognuno di questi elementi, interi segmenti economici trovano ragione di buona sopravvivenza economica nei vari aspetti dei servizi forniti alle utenze.
Tra questi:

- **La ricettività**
- **Il commercio**
- **Le iniziative sanitarie**
- **Il tempo libero**
- **La portualità**

Soddisfatti i "servizi" per la popolazione residente altri servizi, complementari agli stessi, trovano rispondenza nella complessiva quantità degli stessi forniti alla totalità delle presenze turistiche.
Attività e servizi sono strettamente collegati vista la medesima corrispondenza tra residenza e attività connesse, e quindi trattati nel medesimo capitolo.

01.h.1. Il settore turistico ricettivo

L'economia legata alla presenza turistica è sostenuta da un insieme di attività che con quella ricettiva e commerciale formano una "Filiera" integrata anche dalla ristorazione, dal tempo libero e da altre che nella qualità ambientale e nella prospicenza al Garda trovano la maggior potenzialità sia d'uso che espressiva.

Una economia che tende ad autoregolarsi tarando le iniziative su un modello di sviluppo definibile di "Sostenibilità economico-ambientale" limitando le iniziative a modeste sistemazioni dell'esistente, sia per l'adeguamento agli standards che per modesti ampliamenti in equilibrio tra costi e benefici.

Certo anche il Garda è soggetto agli effetti dell'internazionalizzazione e delle offerte commerciali di altri siti.

Ma al di là di alcuni momenti di flessione delle presenze, il complesso delle iniziative e la qualità del paesaggio, proposte dall'area (in questo Verona contribuisce pesantemente), hanno sempre riportato gli arrivi turistici su valori importanti per la sostenibilità economica delle imprese.

Qualche appunto in tal senso può essere mosso, ma l'osservazione può anche essere ribaltata a favore, per una forte presenza imprenditoriale, nel settore ricettivo, in grado di offrire condizioni di permanenza non facilmente riproponibili.

Questo fragile equilibrio promozionale non consente politiche di sviluppo su una scala dimensionale di alto livello internazionale che peraltro comporterebbe il relativo dimensionamento dei servizi e degli standards, che però in alcune previsioni amministrative stanno prendendo consistenza, oltre alla consapevolezza considerativa:

- → sulle necessità di ciascuno individuo;
- → su una tutela efficace dell'ambiente;
- → su uno sfruttamento equilibrato delle risorse naturali.

Vero anche che esiste un limite alle risorse naturali e che questo limite segna anche il confine per le attività economiche, sociali e anche culturali: una vera e propria definizione di sostenibilità del settore. (La Commissione Europea ha proposto la "promozione" di uno sviluppo sostenibile delle attività turistiche in Europa attraverso la definizione e l'attuazione di un'Agenda 21). Quindi lo "Sviluppo Sostenibile" del turismo è legato alla crescita della qualità piuttosto che della quantità. La stessa commissione ha comunicato ed evidenziato al Parlamento Europeo, negli orientamenti di base per la sostenibilità del turismo europeo, due aspetti da considerare:

- → **che il 10% della popolazione ricade in qualche modo tra i disabili formalmente riconosciuti;**

→ **la residenza di anziani in parecchie destinazioni turistiche europee e le escursioni in giornata.**

01.h.2. La qualità dell'offerta

L'A.P.T. di Garda nel 2006 ha rilevato strutture ricettive per:

Settore alberghiero

- esercizi n°52
- camere n°2.048
- letti n°3.942

Settore extra- alberghiero

- esercizi n°29
- camere n°422
- letti n°1.134

I dati relativi alle presenze nel 2006 ammontavano a:

Periodo	Arrivi	Presenze	Gg/permanenza
Dal 01/04 al 30/04	26.037	78.571	3,02
Dal 01/05 al 31/05	21.120	100.584	4,76
Dal 01/06 al 31/07	20.594	121.584	5,90
Dal 01/07 al 30/06	20.428	129.632	6,35
Dal 01/08 al 31/08	23.207	142.169	6,13
Dal 01/09 al 30/09	21.633	114.297	5,28

La totalità della capacità ricettiva è quindi di:

- **esercizi n°81**
- **camere n°2.470**
- **letti n°5.076**

Rilevante, per la complessiva valutazione, sia dei servizi, che delle potenziali presenze giornaliere (in certi periodi dell'anno sul territorio) il dato ottenuto nei mesi da Aprile a Settembre:

➜	Mese	di	aprile	=	$\frac{78.571}{30}$	=	2.620	presenze/gg
➜	Mese	di	maggio	=	$\frac{100.585}{31}$	=	3.244	presenze/gg
➜	Mese	di	giugno	=	$\frac{121.584}{30}$	=	4.053	presenze/gg
➜	Mese	di	luglio	=	$\frac{129.632}{31}$	=	4.181	presenze/gg
➜	Mese	di	agosto	=	$\frac{142.169}{31}$	=	4.585	presenze/gg
➜	Mese	di	settembre	=	$\frac{114.297}{30}$	=	3.809	presenze/gg

01.h.3. Gli occupati nel settore

Sempre dal censimento ISTAT 2001 sono evidenziati gli occupati per settori di attività economica.
17 sono le categorie in cui sono suddivise le tipologie operative.
L'insieme numerico per il comune di Garda conta complessivamente n°1.586 occupati (il 44% dei residenti al medesimo anno). Di questi più o meno direttamente o indirettamente, e per categoria sono risultati occupati:

➜	**Categoria. n° 6 - costruzioni**	⇢	n°	110	circa	7	%
➜	**Categoria. n° 7 - commercio**	⇢	n°	319	circa	20	%
➜	**Categoria. n° 8 - alberghi ristoranti**	⇢	n°	421	circa	27	%
➜	**Categoria. n° 11 - attività immobiliari**	⇢	n°	117	circa	7	%

Probabilmente nel periodo di maggior presenza turistica, l'occupazione, specialmente nel settore alberghiero e della ristorazione, aumenta con un tipo di permanenza contrattuale stagionale.

01.h.4. Le politiche di sviluppo del settore

I rappresentanti dell'associazione albergatori in un incontro nel quadro delle iniziative propedeutiche alla formazione del documento preliminare al PAT, hanno espresso identità di vedute semplificabili in:

- → **riflessione e verifica sull'apertura di nuove strutture alberghiere**
- → **si alla possibilità di adeguamento delle strutture esistenti ai nuovi standards ricettivi**
- → **si al potenziamento delle strutture a supporto della presenza turistica (imp. Sportivi ecc.)**
- → **attivazione del Piano Parcheggi esterni al nucleo urbano per riqualificazione e chiusura del centro storico e del lungolago**
- → **approccio risolutivo al problema logistico per l'accesso di merci al centro storico**
- → **no a trasformazione abitativa da residenza a mini appartamenti estivi in infrastrutture esistenti**
- → **una condivisa preoccupazione che il limite a nuove edificazioni ricettive di Garda non sia condiviso da comuni confinanti che si affacciano sulla stessa conca, gravando ulteriormente sulle medesime infrastrutture gardesane.**

Un intervento, solo all'apparenza di rottura tra i presenti, ha espresso in controtendenza la domanda: perché no a nuovi alberghi?.

Il complessivo problema non ha facili alternative.

Può sembrare non condivisibile una limitazione estensiva di un servizio a favore di una categoria economica consolidata.

Vero il fatto che questo tipo di redditività, e il conseguente assetto territoriale, trae ragione di essere da eventi economici e culturali di considerevole livello che potrebbero facilmente mutare per motivi non legati all'offerta.

Vero che in questi anni il settore anche se con qualche flessione, è andato sempre più consolidandosi e che l'eventuale crisi e l'avvento della concorrenza globalizzata non hanno influito più di tanto.
Vero che il settore ha caratteristiche imprenditoriali e non rendita di posizione.
Ma è anche vero che, al di là di tutto questo, chi opera in questo settore ha sviluppato una sensibilità legata alla condivisione della qualità ambientale del territorio, richiesta dalla clientela, e che ha chiaro il concetto di sostenibilità della sua presenza sul territorio in rapporto a quanto lo stesso può sopportare.
L'amministrazione non ipotizza implementazioni dell'esistente, ma d'altro canto è vera anche la necessità di una particolare attenzione approfonditiva sulla difficoltà di adeguamento, che potrà verificarsi nel tempo, di certe strutture ricettive e la possibile e incontrollabile proliferazione delle attività extra-alberghiere e di Bed and Breakfast a scapito del complessivo dimensionamento dei servizi e degli standards di piano.
Il problema dell'adeguamento agli standards della struttura esistente è stato affrontato da una variante (alla data di stesura del Documento Preliminare in attesa di valutazione Regionale) che prevede sistemazione per 29 alberghi e 7 strutture extra-alberghiere per un aumento volumetrico complessivo pari a:

➔	**Attività alberghiere**	mq.	29.921
➔	**Attività extra-alberghiere**	mq.	7.052

01.h.5. Le attività commerciali

Nel precedente capitolo, "Gli occupati per settore" dal dato ISTAT si è valutato che il 20% degli occupati è addetto al settore commerciale.
Il dato è rilevante in rapporto alla dimensione dell'abitato, ma non a quello delle presenze turistiche estive, contando complessivamente:

➜	**Attività commerciali**	n°	160
➜	**Attività bar e ristorazione**	n°	60

Le problematiche di queste attività sono più o meno le medesime di quella alberghiera:

- → facilità di accesso
- → parcheggi (il più possibile in prossimità delle attività)
- → (vista la localizzazione di buona parte delle attività) incremento della domanda tramite il potenziamento della presenza nautica estiva (ampliamento del porto) anche con la possibilità di punti di sosta a tempo e a pagamento.

Tra questi problemi, quello che forse maggiormente coinvolge tutto il Garda è quello della destagionalizzazione della presenza turistica.

Da anni si parla della necessità di allungare la permanenza per ridurre la tensione tra il sovraccarico estivo e la totale assenza invernale.

Iniziative come il "Natale tra gli ulivi" non hanno garantito il mantenimento dell'apertura delle attività che si sono dimensionate in rapporto alla massima potenzialità ricettiva.

Ma tutto questo è legato, nel bene o nel male, alla sola presenza turistica e non al consolidamento di attività diverse in grado di garantire una "presenza" per tutto l'arco dell'anno.

Questa valutazione restringe in parte scelte urbanistiche legate allo sviluppo di iniziative che non consentano una crescita equilibrata (sostenibile) tra richieste di uso del territorio (es. seconde case) e attività non dimensionate in rapporto ad una utenza reale.

01.i. Il sistema infrastrutturale

Non esistono rilevamenti di traffico recenti e puntuali sulle vie di accesso a Garda:

- SS N°249 ⇨ GARDESANA ORIENTALE
- SS N°8 ⇨ DA COSTERMANO
- COMUNALI ⇨ PER MARCIAGA, CASTION VERONESE E ALBISANO

La viabilità è certamente il vero problema dei comuni della riviera gardesana e specialmente per quelli dell'alto Garda, iniziando da Torri del Benaco. Per questi la sola strada percorribile è la SS 249.
Per Garda, che è accessibile da nord tramite il casello di Affi e Costermano, le cose vanno un po' meglio.
Ma il maggior problema di intasamento non è dato dalla presenza turistica neppure nei momenti di massimo affollamento.
Il problema diventa la presenza domenicale, nel periodo estivo, dei veronesi che in gran numero si recano sulle spiagge del lago.
L'intasamento che può venire a crearsi nell'attraversamento dei centri abitati nei giorni festivi ed estivi è quindi cosa endemica.
Più problematica la sosta per la balneazione lungo tutta l'alta costa da Garda a Torbole.
Per la struttura fisica del territorio il problema è di difficile soluzione.
La mancanza di alternative tara quindi in qualche modo la presenza quasi regolandone l'accessibilità.
Per quanto di competenza comunale, l'amministrazione ritiene compensativo, e quindi utile, il potenziamento delle strade di collegamento intercomunale oltre la messa in sicurezza di parte della viabilità interna ai nuclei abitati.

Le vie d'acqua

Rimangono ad uso esclusivo della circuitazione turistica. Lo stesso servizio di attraversamento (Torri – Maderno) è servizio turistico estivo non utilizzato per nessuna pendolarità operativa con l'altra sponda.

La linea ferroviaria (dismessa) Verona-Caprino-Garda

Nel 1902 viene firmata una convenzione con il governo per la costruzione di una nuova linea ferroviaria da Verona ad Affi e da Affi a Garda e Caprino Veronese.

L'iniziativa perseguiva l'obiettivo di favorire l'economia della Valpolicella e delle pendici del Monte Baldo. L'obiettivo era anche militare vista la vicinanza di Caprino alle linee austriache.
Da Affi quindi la "Linea" scendeva a Bardolino e da Bardolino via lungolago si congiungeva a Garda che diventava stazione di testa con alcuni binari per lo scarico merci.
Nel 1955 il servizio cessava. L'armamento veniva rimosso ed al suo posto una nuova viabilità stradale ne sostituiva il sedime.
Il tratto Bardolino – Garda diventa quindi una pista in riva al lago, pedonale e ciclabile di grandissima percorrenza vista l'amenità dei luoghi e delle visuali che attraversa.
Con il trenino forse ci si è giocati una possibilità straordinaria di accessibilità al Garda difficilmente riproponibile.

01.i.1. La Portualità

Un altro aspetto della presenza turistica del Garda legata alle infrastrutture è quella portuale.
La mancanza di una programmazione in tal senso (potrà essere superata dall'approvazione del "Piano d'Area del Garda" in via di definizione), ha portato, nel tempo, alla costruzione di modesti attracchi posizionati quasi casualmente, che non hanno mai soddisfatto né la richiesta né, in certi casi, la necessaria sicurezza.
La centrale posizione di Garda, nello sviluppo delle coste, è strategica per la vicinanza sia all'alto Garda, famoso per i suoi venti, che al basso Garda, più aperto e con fondali più adatti alla balneazione.
La concentrazione poi delle attività commerciali, di ristorazione, ricreative ed altro nella stretta e lunga fascia a sud dalla statale, e tra questa e la costa, fa si che queste si fronteggino favorendo una accessibilità anche ad una nautica itinerante che se potenziata nelle strutture, e regolamentata, potrebbe completare la filiera dell'offerta e della richiesta di uso economico e turistico del paese.

Tra gli obiettivi amministrativi quindi la previsione di un potenziamento delle strutture portuali, all'interno di una valutazione di una compatibilità ambientale, che potrebbe realizzarsi anche in un'ottica di pubblica utilità attraverso l'attivazione di un "project financing" da avviare in accordo con promotori privati.

01.i.2. La qualità e la quantità dei servizi

La promozione turistica e il relativo accoglimento deve contare su un quantitativo di servizi sufficienti, anzi concorrenziali con altre stazioni, a garantire la qualità della permanenza nel sito.
I più importanti, tra i supporti al turismo, non sono riducibili a standard come: il Lago, il Baldo, l'entroterra gardesano, le città d'arte, ecc.. ed altri, non minori, sono connaturati nello stesso ambito amministrativo: il Monte Luppia, la Rocca, ecc..
Ma al di là di queste qualità ambientali i residenti contano:

- → **su una struttura scolastica da non molto completata ed adeguata anche a future esigenze**
- → **su un sistema di mobilità complessivamente sufficiente anche nei momenti di maggior presenza**
- → **di una quantità di verde non valutabile data la facilità di accesso alla disponibilità appena al di fuori dell'ambito edificato, mentre nel suo interno si contano:**

➔	**aree verdi attrezzate**	**mq. (circa)**	**30.000**
➔	**impianti sportivi**	**mq. (circa)**	**12.000**

Oltre alle spiagge di:

➔	**garda – s. vigilio**	**per circa ml.**	**2.400**
➔	**s. vigilio - torri**	**per circa ml.**	**800**
➔	**garda – bardolino**	**per circa ml.**	**600**

La quantità di balneazione offerta per i tratti di costa presenti sul territorio di Garda fa di questi, in particolar modo di quello che dal centro storico collega punta S. Vigilio, una funzione significativa nella complessiva offerta turistica, ma non solo, della zona.
La disponibilità e la gratuità di un tale servizio , ha fatto si che non fosse mai stato considerato al punto di non ipotizzare una quantità minima, da valutare opportunamente negli aspetti ambientali che caratterizzano l'area, di servizi non solo igienici alla balneazione.
Naturalmente a questi servizi accedono le presenze turistiche che possono anche condividere:

→ **il costruendo impianto sportivo esteso, in prossimità dell'edificato esistente, su una superficie di mq. 52.000 e composto da:**

➔ **piscina (coperta e scoperta) per una superficie d'acqua di**	**mq.**	**1.170**
➔ **fitness – wellness – sauna, trattamenti e piscina interna di**	**mq.**	**2.800**
➔ **gastronomia, (altra) piscina, servizi e zone di manipolazione di**	**mq.**	**600**

→ **un impianto di golf (già approvato) di una dimensione di (circa) mq. 620.000 di cui 1/3 (circa) nel comune di Garda.**

Tra le infrastrutture di servizio i "parcheggi" sono quelli che rivestono la maggior importanza perché da essi dipende quanto richiesto dagli albergatori, dai commercianti, oltre all'accesso alle spiagge, agli impianti ed altro.
L'amministrazione sta, in tal senso, provvedendo a potenziare quanto esistente anche per soddisfare quelle condizioni di miglior vivibilità ed apprezzamento dei luoghi più frequentati con la sostituzione di quelli di maggior impatto.
Attualmente il nucleo urbano più intensamente interessato conta aree a parcheggio per complessivi:

Area parcheggi esistenti	mq.	23.200

In fase di costruzione o definiti con progetto approvato e di prossima esecuzione:

Area nuovi parcheggi previsti	mq. 17.600

Altri due interventi rilevanti stanno prendendo consistenza (uno in fase di avanzata costruzione) per:

- Struttura in via Madrina composta da:
  - Posti auto fuori terra n. 31
  - Posti auto piano interrato n. 107
  - Posti auto II piano interrato n. 86

- Struttura in via Preite composta da:
  - Posti auto fuori terra n. 31
  - Posti bus fuori terra n. 6
  - Posti auto piano interrato n. 120

Con l'attuazione di quanto previsto si realizza un sostanziale e soddisfacente equilibrio valutato al massimo delle presenze sul territorio e a maggior beneficio per la popolazione residente, senza perdere di vista l'evoluzione della richiesta e la possibilità di riadeguare ad altre funzioni gli standards.

01.I. La concertazione

L'art. 5 della Legge Regionale 11/2004 prevede che:

> *1. I Comuni, le Province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.*
>
> 2. *L'Amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione*

degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Nel quadro degli impegni assunti a seguito dell'attivazione delle procedure per la definizione del Piano di Assetto del Territorio, il comune di Garda ha individuato, tra le "associazioni economiche e sociali portatrici di rilevati interessi sul territorio e di interessi diffusi", due categorie di operatori prevalenti sull'area collegati alle maggiori attività:

- quella ricettiva;
- quella commerciale.

Entrambi i settori sono rappresentati da associazioni di categoria che l'amministrazione ha convocato sia in fase preventiva, per la formazione del "Documento Preliminare", sia successiva, all'approvazione del documento, oltre aver inserito tutta la documentazione prevista dalla Legge Regionale sul sito del comune.

La fase di attivazione del PAT e della concertazione preventiva si apre con la Delibera di Giunta Comunale n°98 del 16.06.2007.

La prima convocazione con l'associazione degli albergatori viene fissata per il giorno 8 agosto 2007, sono presenti il presidente e alcuni imprenditori del settore.

L'associazione dei commercianti viene invitata il giorno 13 settembre 2007, sono presenti anche questa volta il presidente e alcuni operatori del settore.

A seguito del parere favorevole n°61 del 12.06.2008 espresso dalla Commissione Regionale VAS sulla Relazione Ambientale allegata al "Documento Preliminare" per la redazione del PAT; e alla Delibera di Giunta Comunale n°109 del 20.06.2008 relativa all'adozione del Documento Preliminare, dello Schema di Pianificazione ed alla trasmissione del Parere VAS; tutta la documentazione veniva inserita sul sito web del comune di Garda.

Inoltre il 24 giugno 2008 viene sottoscritto l'accordo di pianificazione, anch'esso consultabile on line sul sito del comune di Garda, con la Regione Veneto e con la Provincia di Verona.

Il mese successivo, il 24 luglio 2008, si tengono anche per la seconda volta gli incontri con le associazioni di categoria degli albergatori e dei commercianti.
Gli ultimi incontri della fase iniziale di concertazione sono stati fissati per il giorno 18 settembre 2008 e sono stati invitati tutti gli enti e le associazioni, individuati in appositi elenchi, per discutere eventuali modifiche o integrazioni necessarie alla redazione del Piano di Assetto Territoriale.

Cap. II – LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA TRASFORMABILE

Il Comune di Garda misura complessivamente 1.610,52 ha. di questa superficie 942,03 ha sono spazio acqueo, che portano ad una superficie di terra pari a 668,49 ha.

La modesta dimensione dello spazio rimasto viene ulteriormente ridotta dalla quantità di aree boscate presenti sui due versanti a corona della piana alluvionale.

Il calcolo, quindi, della superficie agricola ancora utilizzabile ridurrà la capacità insediativa, e l'uso del territorio previsto e condiviso con il "Documento Preliminare" dato il non riconoscimento di alcuni emendamenti consentiti dal DGR 3650/2008 relativamente a: superfici boscate, usi civici per la pesca nelle acque, lidi e spiagge, ecc.

Il calcolo della SAU è stato effettuato in ambiente GIS tramite fotointepretazione, sopralluoghi ed integrazioni con layers del PRG vigente. La SAU risulta essere 180,70 ettari.

La SAU trasformabile in destinazioni non agricole viene calcolata secondo la metodologia predisposta negli atti di indirizzo (lettera C, art.50 comma 1) e successive modifiche.

Il metodo prevede in prima istanza la determinazione del rapporto SAU rilevata sulla superficie comunale (STC). Trattandosi di comune classificato come collinare, se il rapporto è superiore al 45,4% allora il tasso di trasformazione della SAU attuale sarà di 1,3%. Nel caso tale rapporto risulti inferiore al 45,4% il tasso di trasformazione sarà di 0,65%.

Per i comuni di collina, l'indice viene applicato alla SAU rilevata ed integrata di una quota pari al 9,5% della superficie boscata, così come desunta dalla Carta Forestale Regionale versione 2006 (DGR n. 3956 del 11/12/2007).

Di seguito si riportano le risultanza delle elaborazioni agronomiche.

	Superficie (ha)
1. STC	1.610,52
2 . Lago di Garda	942,03
3. STC (1-2)	668,49
4. SAU	180,70
9,5% bosco da integrare	18,00
SAU Trasformabile	**1,29**

02.a. La "Valenza Strategica" e il "Rilievo sovracomunale" dello "sviluppo turistico" del "Litorale Gardesano"

Come valutabile dalla tabellina sopra riportata il dato S.A.U. trasformabile, ha 1,29 viene ricavato dal rapporto tra le superficie territoriale e superficie agricola utilizzata (depurato da altri parametri percentuali).

Il valore che da questo calcolo risulta non ha tenuto conto, per diversi motivi, della superficie dello specchio d'acqua, dei boschi e di altro ancora, risultando del tutto insufficiente per qualsiasi iniziativa che l'Amministrazione intenda operare nella durata del P.A.T. (10 anni).

Risulta quindi ovvio che da questa mera valutazione matematica l'intera economia dell'area non è più in grado di migliorare le proprie strutture economiche all'evoluzione di quella che è la sua unica fonte di sostentamento: cioè l'"economia turistica".

In questo aspetto economico viene anche riconosciuto che l'intera economia dei comuni che si affacciano sullo specchio d'acqua del Garda dipende dalla stessa presenza "turistica".

Questa realtà definita strategica o meglio unica è supportata dalla presenza annua (dato Regione Veneto, 2008) del 15,8% del complessivo movimento turistico del Veneto.

Il dato economico – la bilancia dei pagamenti turistici – (Regione Veneto, 2008) valuta le spese effettuate in Italia pari a circa 25 milioni di euro, mentre colloca il Veneto al secondo posto delle Regioni italiane con una percentuale di arrivi del 19,4%.

Il dato complessivo è ancor più ragguardevole se si confronta con il numero degli abitanti degli 8 comuni del Garda che ammontano, dato 2010, a circa 48.800 residenti.

Data per scontata la valenza dello specchio acqueo, che da solo fa la differenza in termini di valore aggiunto, è lo stesso luogo che costituisce il naturale legame sovracomunale che regola l'intero sviluppo turistico e ne riconosce di conseguenza la molteplicità degli usi che questo, specchio acqueo e l'entroterra dello stesso, è necessariamente in grado di offrire e sostenere per supportare il suo stesso ritorno economico.
Ed è in quest'ottica che il comune di Garda, deve e vuol mantenere la sua capacità di offerta, al di là del limite della sua dimensione territoriale e al complesso dei vincoli che ne limitano lo sviluppo, ricorrendo all'istituto della "Deroga" alla S.A.U. in ragione di quanto previsto all'art. 13 lettera f della L.R. 11/2004 e definito dal parere della Regione Veneto.
Per tale obiettivo quindi il P.A.T. riconosce, anche attraverso la lettura dei passaggi approfonditivi degli aspetti produttivi della "Relazione", la "valenza strategica del settore turistico", demandando al Piano degli Interventi le indicazioni riconducibili allo "sviluppo turistico" che giustificheranno la richiesta di "Deroga" alla S.A.U..
Il P.I. dovrà approfondire sia l'impossibilità di utilizzare altri strumenti sia quanto già contenuto nel P.A.T. in merito alla sua assunzione del settore turistico come fattore strategico di sviluppo dell'azione di governo del territorio come condiviso dal Comitato V.T.R. del 14/10/2010 per l'interesse sovracomunale dell'economia del litorale gardesano.

02.b. La rete ecologica

Il territorio comunale di Garda racchiude parte del SIC MONTE LUPPIA E P.TA SAN VIGILIO e del SIC MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA che ricoprono buona parte dell'area collinare a sud e nord del comune.
La permeabilità ecologica viene intesa come quella propensione di un ambiente a non produrre ostacoli al regolare flusso di tutti i processi ecologici in senso largo del termine (movimento ed attività vitali per gli animali, insediamento, diffusione e permanenza flora e vegetazione, ecc.); sulla base di questo principio è stata progettata la rete ecologica comunale.

Dal punto di vista progettuale, e viste le indicazioni presenti negli atti di indirizzo, i due SIC che insistono a Garda sono stati classificati come *core area*, talune aree a ridosso dei SIC e caratterizzate da boschi e/o praterie naturaliformi sono state classificate come *buffer zone* o *area cuscinetto*. Tali aree non hanno carattere di continuità spaziale a causa della pressione delle strutture antropiche che spesso confinano con i SIC stessi.

L'area boscata che dal Sic M.te Luppia sfuma verso l'abitato di Garda è stata classificata come corridoio ecologico di tipo secondario poiché non ha continuità spaziale.

L'ultima componente della rete ecologica comunale è la stepping stone corrispondente alla prateria sita a poche centinaia di metri dal Sic Rocca di Garda. Questa formazione erbacea, localmente arbustata è sufficientemente estesa da poter rappresentare un'area con un significativo tenore ecologico ed importanza all'interno della rete comunale.

Le principali barriere ecologiche individuate sono il consolidato urbano di Garda e la viabilità.

Nello specifico l'abitato di Garda è stato inquadrato come barriera primaria, in quanto costituisce un significativo ostacolo ecologico, la viabilità, specialmente quella che si diparte per tutta l'area collinare, è stata genericamente inquadrata come barriera secondaria per il minore impatto sul sistema di rete ecologica comunale. E' opportuno approfondire quanto finora affermato con opportune indagini.

La necessità di procedere ad un accertamento puntuale della capacità edificatoria residua prevista nel vigente PRG, al fine di poter determinare quanti abitanti teorici sono ancora insediabili sul territorio comunale, al netto di quali "potrebbe" essere numericamente determinata la "manovra urbanistica" del nuovo PAT.

Vengono quindi di seguito riportate le tabelle riassuntive allegate alla tav. 4 sulla verifica della capacità insediativa teorica.

I dati non fanno riferimento alla divisione per ATO pur potendo considerarli validi in quanto l'ATO n.2 ricomprende, di fatto, tutto l'edificato consolidato del paese (assieme all'ATO "centro storico e ville venete) che le schede individuano per tutte le sigle da ZTO.A fino ai "Piani Attuativi".

Dalla tavola sinottica "Abitanti complessivi teorici" emerge un dato significativo e cioè che la capacità insediativa prevista dal PRG (anno 2001) è di:

Abitanti n. 9.788

Le schede che seguono riportano le previsioni di un incremento residenziale stimato con il PRG del 2001.

Nel **"Documento Preliminare"** al punto "b" (sistema insediativo) si è riportata la previsione alla data odierna (fine 2006) evidenziando in modo disaggregato la presenza complessiva potenzialmente esprimibile dall'insieme delle abitazioni di Garda:

- abitanti residenti n. 3.594
- abitanti non residenti n. 4.781

Totale abitanti n. 8.375

In un successivo capitolo si è operata una proiezione "abitanti", in base all'incremento medio annuo verificatosi pari al 6%, per i prossimi 10 anni, il che porterebbe ad un numero complessivo di residenti:

n. residenti 6.125

Il dato, stimato comunque più condivisibile anche dagli organismi regionale e verificato sostenibile dagli approfondimenti valutativi potrebbe essere stimato in complessivi:

abitanti n. 4.975

quindi per un incremento pari a:

nuovi abitanti n. 1.148

- Seguono schede e PRG vigente.

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **A** e **A 1**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	A	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
CAPOLUOGO	A	116.800	-	1.906	1.429	572	-	1.429	293.292	-	293.292
CANEVINI	A	5.150	-	110	82	42	-	82	17.742	-	17.742
SAN VIGILIO	A	21.900	-	79	20	6	-	20	14.218	-	14.218
FASCIA A LAGO	A.1	398.000	-	390	292	34	-	292	50.588	-	50.588
TOTALE		**541.850**	**-**	**2.485**	**1.863**	**654**	**-**	**1.863**	**375.840**	**-**	**375.840**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O.**B**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	B	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
CAPOLUOGO	1	8.900	3	207	155	89	-	155	27.748	-	26.700
	2	14.750	3	1.056	792	300	-	792	85.633	-	44.250
	3	13.075	3	621	462	347	-	462	37.683	-	40.275
TOTALE		**37.075**	**3**	**1.884**	**1.413**	**736**	**-**	**1.413**	**151.064**	**-**	**111.225**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **C 1a**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	C1a	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
CAPOLUOGO	1	39.200	0.6	336	252	59	-	252	27.343	-	23.520
	2	37.765	0.6	396	297	102	-	297	32.716	-	22.659
	3	20.650	0.6	354	265	47	-	265	27.418	-	12.390
	4	15.950	0.6	94	70	35	-	70	12.805	-	9.570
	5	40.535	0.6	279	209	133	-	209	28.392	-	24.321
	6	12.900	0.6	125	93	29	-	93	13.691	-	7.740
	7	2.700	0.6	52	39	4	-	39	3.714	-	1.620
	8	24.920	0.6	370	277	143	-	277	28.158	-	14.952
TOTALE		**194.620**		**2.006**	**1.504**	**552**		**1.504**	**174.237**	**-**	**116.772**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **C 1b**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	C1b	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
CAPOLUOGO	1	32.650	1.2	401	300	110	-	300	37.764	-	39.180
	2	13.440	1.2	199	149	32	-	149	16.917	-	16.783
	3	13.895	1.2	332	249	130	-	248	30.685	-	16.674
	4	24.967	1.2	429	321	151	-	321	34.700	-	29.960
	5	23.670	1.2	312	234	96	-	234	28.405	-	28.404
	6	17.460	1.2	132	99	52	-	99	15.260	-	20.952
	7	23.616	1.2	335	251	176	-	251	28.773	-	28.340
	8	13.300	1.2	167	125	73	-	125	12.147	-	15.960
	9	21.720	1.2	471	353	219	-	353	31.204	-	26.064
TOTALE		**184.718**		**2.781**	**2.083**	**1.039**	**-**	**2.083**	**235.855**	**-**	**222.317**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **C 1c**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	C1c	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
CAPOLUOGO	1	1.327	-	5	3	2	-	3	872	-	872
	2	950	-	9	6	2	-	6	1.450	-	1.450
	3	8.630	-	41	30	6	-	30	4.271	-	4.271
	4	21.620	-	461	345	38	-	345	28.966	-	28.966
	5	14.080	-	263	197	0	-	197	18.107	-	18.107
	6	35.230	-	108	81	7	-	81	32.751	-	32.751
TOTALE		**81.837**		**887**	**665**	**55**	**-**	**665**	**86.417**	**-**	**86.417**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **C 1d**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
	C1d	mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
INT. TERR. COM	1	102.320		343	257	5	-	257	29.181	-	29.181
TOTALE		**102.320**	**-**	**343**	**257**	**5**	**-**	**257**	**29.181**	**-**	**29.181**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O.**ESPANSIONI**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
		mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
C2a	1	5.700	-	-	-	-	16	16	-	2.500	2.500
C2b	1	5.550	-	-	-	-	48	48	-	7.250	7.250
C2b	2	6.350	-	-	-	-	48	48	-	7.200	7.200
C3	1	11.082	-	-	-	-	73	73	-	11.000	11.000
C3	2	10.660	-	-	-	-	73	73	-	11.000	11.000
C3	3	6.420	-	-	-	-	31	31	-	4.750	4.750
TOTALE		**45.765**		**-**	**-**	**-**	**289**	**289**	**-**	**43.700**	**43.700**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **E s**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
		mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
ED. SPARSI E CORTI	-	-	-	1.973	1.480	355	-	1.480	212.000	-	212.000
TOTALE	**-**	**-**	**-**	**1.973**	**1.480**	**355**	**-**	**1.480**	**212.000**	**-**	**212.000**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA: Z.T.O. **PIANI ATTUATIVI IN ATTO**

DATI STEREOMETRICI				VANI ESISTENTI		ABITANTI			CUBATURA		
LOCALITA'	AREA	St/ Sf	DENSITA' ED.	VALORE	ASS. 75%	INSEDIATI	INSEDIABILI	TOT.	ESISTENTE	NUOVA	MAX AMMESSA
		mq.	mc/mq	n°	n°	n°	n°	n°	mc.	mc.	mc.
P.A.	1	12.800	0.6	-	-	-	51	51	-	7.680	7.680
P.A.	2	17.675	0.6	-	-	-	70	70	-	10.605	10.605
P.A.	3	13.500	0.6	-	-	-	54	54	-	8.100	8.100
P.A.	4	7.380	1.2	-	-	-	59	59	-	8.856	8.856
TOTALE		**51.355**	**-**	**-**	**-**	**-**	**234**	**234**	**-**	**35.241**	**35.241**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

DOTAZIONE DI STANDARDS							
n°	PARCHEGGI	n°	VERDE PUBBLICO	n°	INTERESSE COMUNE	n°	ISTRUZIONE
1	500	1	2.100	1	150	1	16.450
2	250	2	2.600	2	2.200	2	12.500
3	500	3	6.150	3	1.000		
4	500	4	4.800	4	10.550		
5	880	5	1.800	5	1.700		
6	1.870	6	7.285	6	815		
7	600	7	4.050	7	11.500		
8	1.100	8	830	8	2.200		
9	400	9	250	9	350		
10	750	10	4.200	10	300		
11	250	11	1.740	11	1.000		
12	200	12	2.400	12	1.850		
13	550	13	3.850				
14	6.170	14	7.745				
15	400	15	4.750				
16	600	16	1.700				
17	6.000	17	7.100				
18	9.200	18	2.065				
19	4.275	19	1.230				
20	800	20	4.200				
21	2.350	21	54.890				
22	530	22	1.300				
23	1.000	23	390				
24	6.000	24	1.520				
25	700	25	3.000				
26	350	26	1.695				
27	350	27	2.170				
28	510	28	3.870				

29	180	29	1.260				
30	570	30	1.050				

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA

DOTAZIONE DI STANDARDS							
n°	PARCHEGGI	n°	VERDE PUBBLICO	n°	INTERESSE COMUNE	n°	ISTRUZIONE
31	550	31	3.000				
32	5.300	32	1.300				
33	1.420						
34	512						
35	1.000						
36	530						
37	5.760						
38	400						
39	280						
40	580						
41	1.100						
42	750						
43	350						
44	655						
45	980						
46	460						
47	2.100						
48	1.035						
49	4470/2=2.335						
50	8025/2=4.012						
TOTALE ZONA RESIDENZIALE							
TOTALE COMPLESSIVO	**78.444**	**TOT.**	**146.290**	**TOT.**	**33.615**	**TOT.**	**28.950**

TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA TAVOLA SINOTTICA - ABITANTI COMPLESSIVI TEORICI								
LOCALITA'	Z.T.O.A	Z.T.O.B	Z.T.O.C1	Z.T.O.C2	PIANI ATT.	PIANI DI REC.	ALTRE ZONE	TOTALE
ZONE URBANIZZ.	1.863	1.413	4.509	289	234	-	-	8.308
ED. SPARSI E CORTI	-	-	-	-	-	-	1.480	1.480
COMUNE	**1.863**	**1.413**	**4.509**	**289**	**234**	**-**	**1.480**	**9.788**

75% VANI COMPLESSIVI DEL COMUNE 9.239 - 7.759 (75% VANI ZONE URBANIZZATE) = 1.480 (75% VANI EDIFICI SPARSI E CORTI).

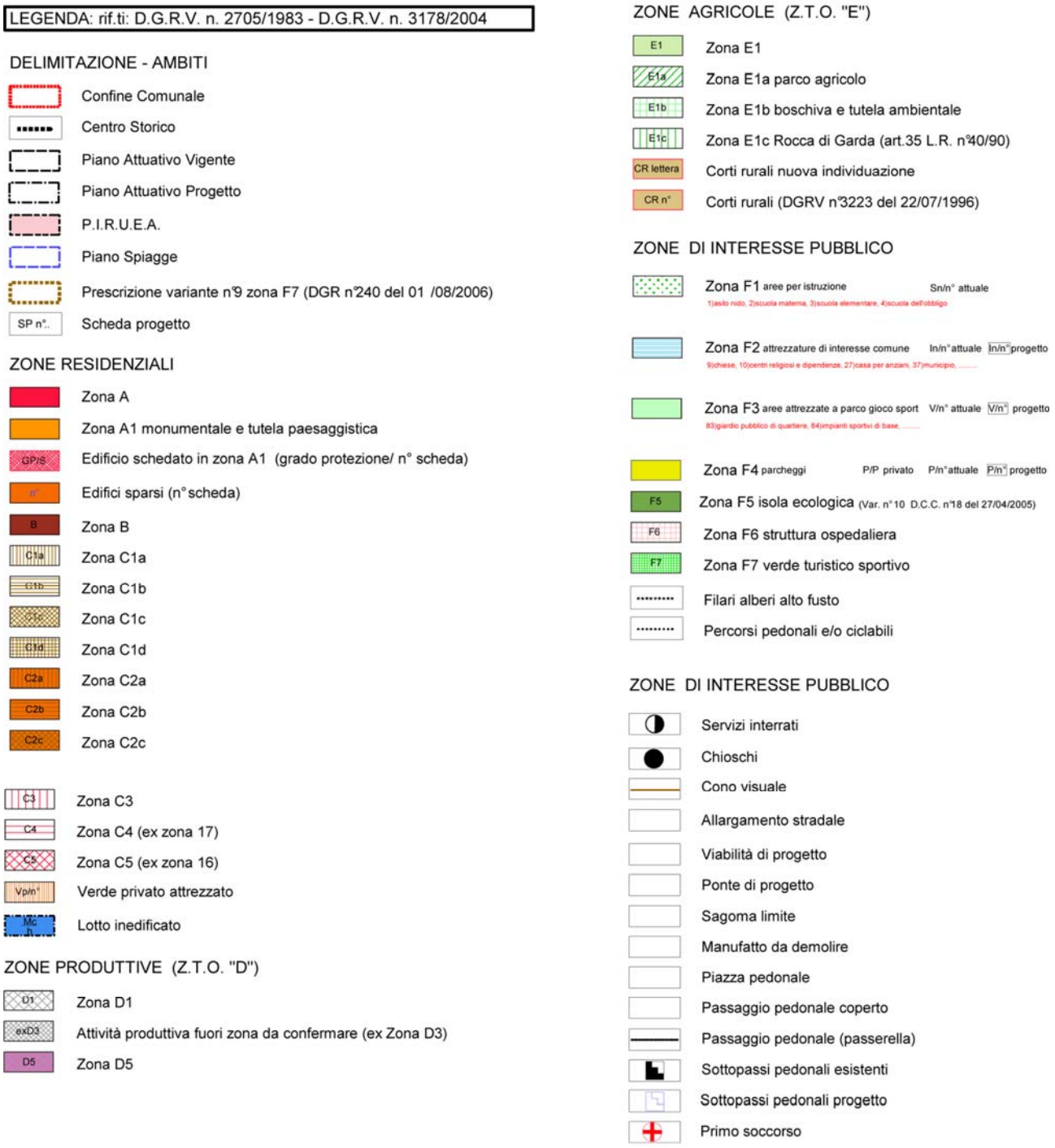
TAV. 14 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA TAVOLA SINOTTICA - VOLUMETRIA NUOVA RESIDENZIALE								
LOCALITA'	Z.T.O.A	Z.T.O.B	Z.T.O.C1	Z.T.O.C2	PIANI ATT.	PIANI DI REC.	ALTRE ZONE	TOTALE
TOTALE	0	0	0	43.700	35.241	-	-	78.941
COMUNE	**-**	**-**	**-**	**43.700**	**35.241**	**-**	**-**	**78.941**

ZONA	abitanti teorici	QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO								
		a		b		c		d		TOTALE
	n	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq.
POP. STABILE	3.919	4,5	17.635,5	4,5	17.635,5	10	39.190	5	19.595	94.056
POP. TURIS.	5.869	-	-	-	-	23	134.987	5	29.345	164.332
ESPANSIONI	523	-	-	-	-	3	-	-	-	1.569
TOTALE			**17.635,5**		**17.635,5**		**174.177**		**48.940**	**259.957**

* 5.869 ab (carico turistico presunto) = 9.788 (abitanti teorici) - 3.919 (pop. schede 3.396 + 523 espansioni)

ZONA	abitanti teorici	DOTAZIONE COMPLESSIVA DEL P.R.G.								
		a		b		c		d		TOTALE
	n	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq.
INTERO TERR. COMUNALE	9.788	2,96	28.950	3,43	33.615	14,94	146.290	8,01	78.444	287.299
TOTALE	**9.788**	**2,96**	**28.950**	**3,43**	**33.615**	**14,94**	**146.290**	**8,01**	**78.444**	**287.299**

PRG Vigente


LEGENDA: rif.ti: D.G.R.V. n. 2705/1983 - D.G.R.V. n. 3178/2004
DELIMITAZIONE - AMBITI
Confine Comunale
Centro Storico
Piano Attuativo Vigente
Piano Attuativo Progetto
P.I.R.U.E.A.
Piano Spiagge
Prescrizione variante n°9 zona F7 (DGR n°240 del 01 /08/2006)
SP n°..
Scheda progetto
ZONE RESIDENZIALI
Zona A
Zona A1 monumentale e tutela paesaggistica
GP/S
Edificio schedato in zona A1 (grado protezione/ n° scheda)
n°
Edifici sparsi (n° scheda)
B
Zona B
C1a
Zona C1a
C1b
Zona C1b
C1c
Zona C1c
C1d
Zona C1d
C2a
Zona C2a
C2b
Zona C2b
C2c
Zona C2c
C3
Zona C3
C4
Zona C4 (ex zona 17)
C5
Zona C5 (ex zona 16)
Vp/n°
Verde privato attrezzato
Mc n
Lotto inedificato
ZONE PRODUTTIVE (Z.T.O. "D")
D1
Zona D1
exD3
Attività produttiva fuori zona da confermare (ex Zona D3)
D5
Zona D5
ZONE AGRICOLE (Z.T.O. "E")
E1
Zona E1
E1a
Zona E1a parco agricolo
E1b
Zona E1b boschiva e tutela ambientale
E1c
Zona E1c Rocca di Garda (art.35 L.R. n°40/90)
CR lettera
Corti rurali nuova individuazione
CR n°
Corti rurali (DGRV n°3223 del 22/07/1996)
ZONE DI INTERESSE PUBBLICO
Zona F1 aree per istruzione
Sn/n° attuale
1)asilo nido, 2)scuola materna, 3)scuola elementare, 4)scuola dell'obbligo
Zona F2 attrezzature di interesse comune
In/n° attuale
In/n° progetto
9)chiese, 10)centri religiosi e dipendenze, 27)casa per anziani, 37)municipio, ...
Zona F3 aree attrezzate a parco gioco sport
V/n° attuale
V/n° progetto
83)giardio pubblico di quartiere, 84)impianti sportivi di base, ...
Zona F4 parcheggi
P/P privato
P/n° attuale
P/n° progetto
F5
Zona F5 isola ecologica (Var. n° 10 D.C.C. n°18 del 27/04/2005)
F6
Zona F6 struttura ospedaliera
F7
Zona F7 verde turistico sportivo
Filari alberi alto fusto
Percorsi pedonali e/o ciclabili
ZONE DI INTERESSE PUBBLICO
Servizi interrati
Chioschi
Cono visuale
Allargamento stradale
Viabilità di progetto
Ponte di progetto
Sagoma limite
Manufatto da demolire
Piazza pedonale
Passaggio pedonale coperto
Passaggio pedonale (passerella)
Sottopassi pedonali esistenti
Sottopassi pedonali progetto
Primo soccorso

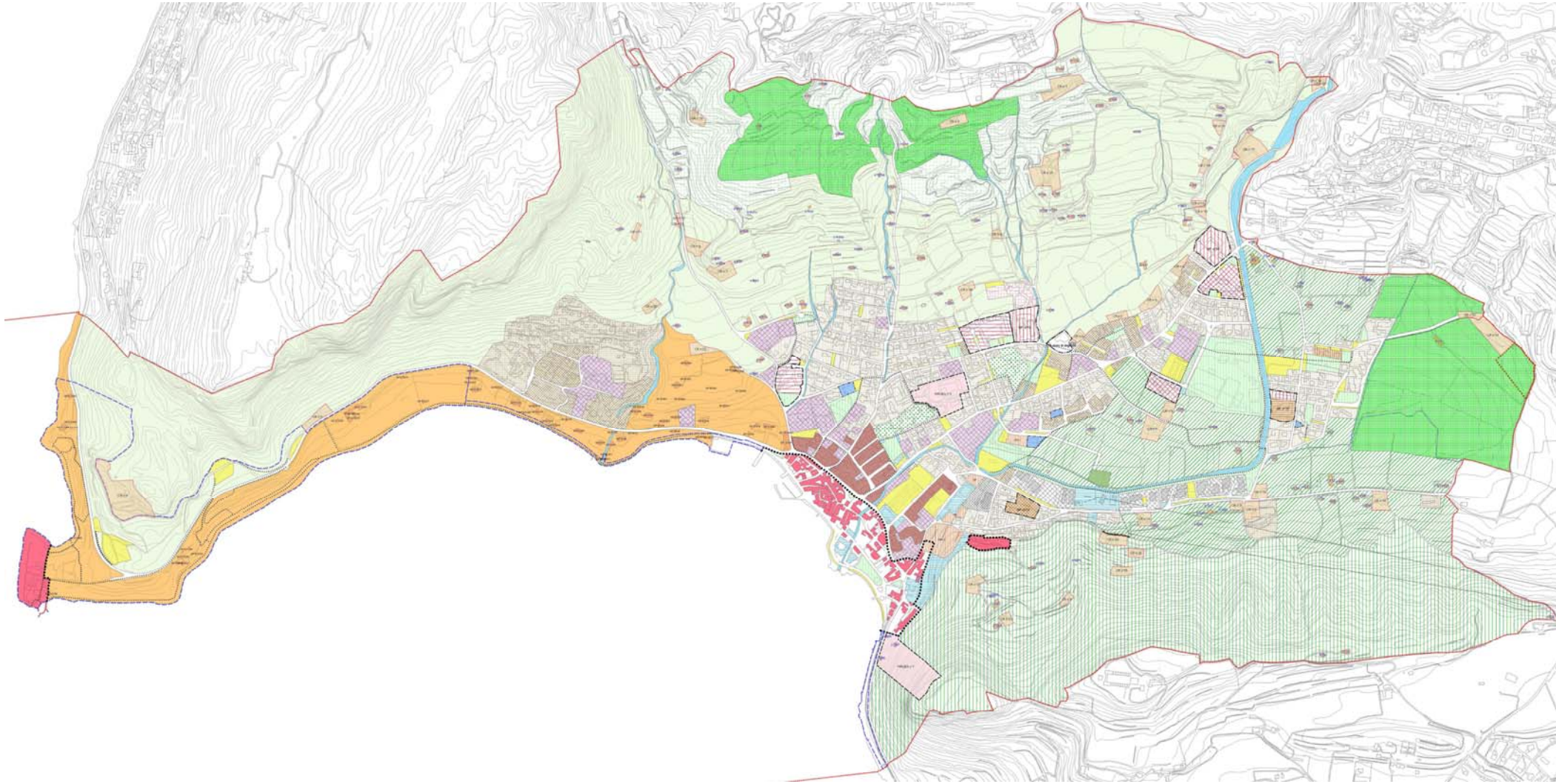


Tavola del PRG Vigente

Ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13, comma k) il Piano di Assetto del Territorio "determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili".

La suddivisione in ATO consente di esplicitare gli indirizzi principali del piano ed i parametri da rispettare nella successiva predisposizione del Piano degli Interventi che provvederà alla suddivisione in Zone Territoriali Omogenee.

La suddivisione del territorio comunale in ATO discende dall'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro articolazione, rapportata alle risultanze della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ogni ATO si espone nel seguito il "percorso" di individuazione, così strutturato:

1. descrizione;
2. verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale;
3. previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell'ambito;
4. dati identificativi dell'ATO, comprendente: denominazione, limiti, superficie territoriale, popolazione;
5. previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e la dotazione di standard.

Fuori dalle zone consolidate si sono indicati modesti incrementi volumetrici prevedibili per:

- ampliamenti su edifici esistenti in aree ad edificazione diffusa;
- edifici non più funzionali al fondo;
- interventi possibili in area agricola.

Il PAT di Garda suddivide il territorio comunale in n. 5 ATO così suddivisi per particolarità aggregative:

- **ATO n. 01 – che ricomprende il Centro Storico e tutta la striscia (collegata) tra la Strada Regionale e lo spazio acqueo fino al confine con Torri del Benaco all'interno della quale sono collocati edifici e ambiti di pregio sottoposti a vincolo.**

- **<u>ATO n. 02</u> – tutta la parte di Garda ricompressa ai piedi dell'anfiteatro morenico contenente l'edificato consolidato e brani di territorio agricolo ricompresi come interstizi residui all'interno dello stesso.**
- **<u>ATO n. 03</u> – parte di edificato consolidato, a specifica destinazione turistica ricettiva, diviso da Garda dalla Villa storica degli Albertini.**
- **<u>ATO n. 04</u> – ambito territoriale a nord sul quale insiste il SIC di "Monte Luppia" che ricomprende parti Boscate e parti collinari con presenza di colture, corti e il Borgo "I Beati".**
- **<u>ATO n. 05</u> – ambito a sud ricompresso in buona parte all'interno del SIC "La Rocca di Garda".**

Importante, prima di procedere nella definizione delle suddivisioni delle ATO, evidenziare che (concetto già espresso in altri documenti allegati):

- Per quanto relativo all'ATO n. 1: Centri Storici e Ville Venete (con l'esclusione di quanto già escluso per gli edifici sottoposti a vincolo), Il Piano Particolareggiato ha previsto, attraverso la schedatura e le norme, alcuni possibili assestamenti dell'edificato minore, che pur non prevedendo aumenti volumetrici, consentono l'insediamento di un modesto numero di nuove residenze. Per quest'area quindi il dato degli abitanti futuri potrebbe crescere fino al n. di 730 unità senza prevedere aumenti né volumetrici né di standards;
- Per quanto relativo alle ATO 4 e 5 vale quanto per le aree del centro storico per quanto relativo alla modestia degli insediamenti abitativi in quanto trattasi, escluso il "Borgo" dei "Beati" di case sparse diversamente normate (corti o case sparse) alle quali sembra possibile concedere modesti incrementi volumetrici per consolidare le presenze esistenti per l'adeguamento degli standards abitativi senza poter applicare, alle singole proprietà, nuovi parametri per standards abitativi;
- Per quanto all' ATO n. 3 – trattasi di villaggio turistico che l'amministrazione intende consolidare nello stato di fatto con una

modestissima previsione di incremento abitativo dove si rendesse necessario;

- Per quanto all' ATO n. 2 – consolidato – rappresenta l'ambito dove collocare le previsioni residue sia per nuove dotazioni all'edificato esistente sia per nuovi ampliamenti abitativi. Il dato complessivo degli standards è tutto calcolato all'interno di queste aree anche se per le parti esterne, boschi, prati, lago ecc., pur esistendone i benefici, non è possibile valutarne la parte di riferimento per le singole aree di competenza di standards. Il dato complessivo della tabella ATO n. 2 riporterà la dimensione dei mq degli standards futuri moltiplicando il numero degli abitanti per 30 mq/ab. mentre il dato reale è di molto superiore.

Superficie totale del PAT **Mq 16.105.200**

Ambiti Territoriali Omogenei di Garda

ATO 01 – "Centri Storici e Ville Venete"	**mq. 589.979,50**
ATO 02 – "Garda (ambiti consolidati)"	**mq. 2.044.118,00**
ATO 03 – "Villaggio turistico"	**mq. 187.922,90**
ATO 04 – "Monte Luppia e Valle dei Mulini"	**mq. 2.751.587,80**
ATO 05 – "Rocca del Garda"	**mq. 1.103.178,80**

03.a. ATO 01 – Centri Storici e Ville Venete

- **Descrizione:**

L'ambito ricompresso nell'ATO racchiude la parte storica di Garda e, in successione geografica, tutta la fascia fronteggiante lo specchio acqueo, e la strada regionale fino al confine con Torri del Benaco. Sempre all'interno di quest' ultimo spazio, Villa Albertini con il retrostante parco, il tutto identificato nel PRG come zona A/1 monumentale e tutela paesaggistica.
Fuori dalle zone consolidate si sono indicati modesti incrementi volumetrici prevedibili per:

- ampliamenti su edifici esistenti in aree ad edificazione diffusa;
- edifici non più funzionali al fondo;
- interventi possibili in area agricola.

- **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale:**

L'ATO n. 01 è soggetta a criticità dovute alla presenza di un insieme unico di elementi paesaggistici storici, monumentali e ambientali.

- **Obiettivi e strategie del PAT:**

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri Storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del PRG;

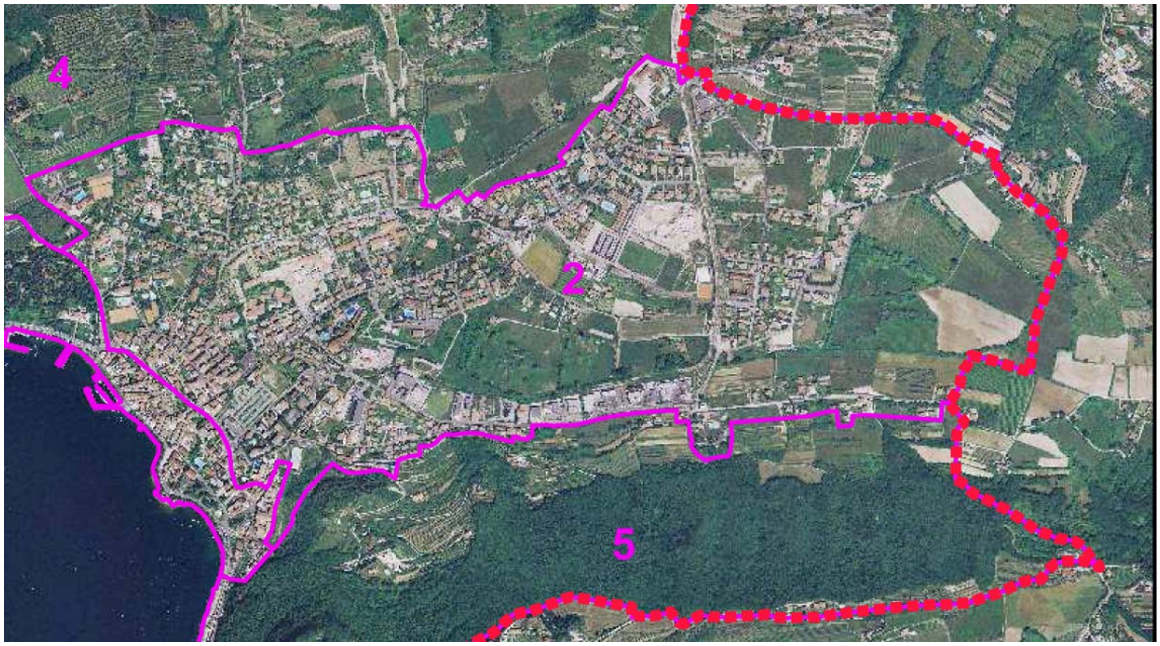
- affida al PI la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, la conservazione e la riqualificazione delle rilevanze storiche, architettoniche e paesaggistiche.

- **Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e per la dotazione di standards:**

ATO n. 01 – mq 589.979,50

	Stato Attuale	PAT
	Ab. n.	Ab.futuri n.
Residenziale	620	713

03.b. ATO 02 – Garda (ambiti consolidati)



- **Descrizione:**

Tutta questa parte di territorio ricomprende l'intero ambito edificato, con l'esclusione del centro storico di Garda.

- **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale:**

  - il PAT prevede la formazione di nuove zone di espansione e incrementi all'edificato esistente con limitate volumetrie;

  - criticità: il torrente Gusa che attraversa l'intero abitato.

- **Obiettivi e strategie del PAT:**

Il Piano di Assetto del Territorio:

  - prevede zone di trasformabilità con destinazione residenziale nelle aree libere non vocate all'uso agricolo all'interno degli ambiti consolidati destinandone una quota per l'edilizia popolare;

- prevede l'ampliamento delle aree per servizi pubblici;

- prevede la possibilità che alcune attività "ricettive" non più funzionanti possano essere trasformate in "residenziali";

- non sono previste espansioni dei per attività produttive.

- **Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e per la dotazione di standards:**

ATO n. 02 – mq 2.044.118,00

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Ab. n.	mc.	Nuovi ab. 150 mc/ab.	Nuovi standard 30 mc/ab.	Ab.futuri n.	Standard futuri mc.
Residenziale	3.012	144.000	960	28.800	3.972	119.160

03.c. ATO 03 – Villaggio turistico

- **Descrizione:**

Questa parte del territorio, delle stesse caratteristiche dell'ATO precedente, è da questa divisa dal parco e dalla Villa Alberini.
Sull'area insiste un tipo di residenzialità turistico – ricettiva.
Si sono indicati modesti incrementi volumetrici per possibili ampliamenti degli edifici esistenti all'interno del consolidato.

- **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale:**

Parte del perimetro dell'ATO n. 03 è adiacente ad un'area interessata da dissesto idrogeologico soggetto a frane che interessa solo alcuni edifici.

- **Obiettivi e strategie del PAT:**

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma le indicazioni e le prescrizioni del PRG;

- affida al PI la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali.

- **Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e per la dotazione di standards:**

ATO n. 03 – mq 187.922,90

	Stato Attuale	PAT
	Ab. n.	Ab.futuri n.
Residenziale	220	250

03.d. ATO 04 – Monte Luppia e Valle dei Mulini

- **Descrizione:**

Questa parte di territorio si estende da est a ovest fino al confine con il comune di Costernano lungo tutta la parte nord dell' anfiteatro morenico di Garda.

Suddiviso in due zone della strada per Marciaga questo ambito presenta:

- ad ovest aree boscate e dirupate con scarsa presenza abitativa;
- ad est aree coltivate con maggior presenza abitativa.

Fuori dalle zone consolidate si sono indicati modesti incrementi volumetrici prevedibili per:

- ampliamenti su edifici esistenti in aree ad edificazione diffusa;
- edifici non più funzionali al fondo;
- interventi possibili in area agricola.

- **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale:**

- l'area presenta: nella parte ovest criticità per la presenza di frane in zone soggette a dissesto idrogeologico. Nella parte est modeste aree a dissesto idrogeologico, solo nello stretto ambito dei corsi

d’acqua presenti, e ad aree a rispetto ambientale naturale per la flora e la fauna ;

- su parte dell’area insiste il SIC del Parco naturale Regionale del Monte Luppia.

- **Obiettivi e strategie del PAT:**

Il Piano di Assetto del Territorio:

- tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali tenendo conto della rilevanza della V.Inc.A.;

- affidare al PI la definizione degli elementi di pianificazione per le modeste ipotesi di edificabilità sull’esistente e sugli ambiti di edificazione diffusa;

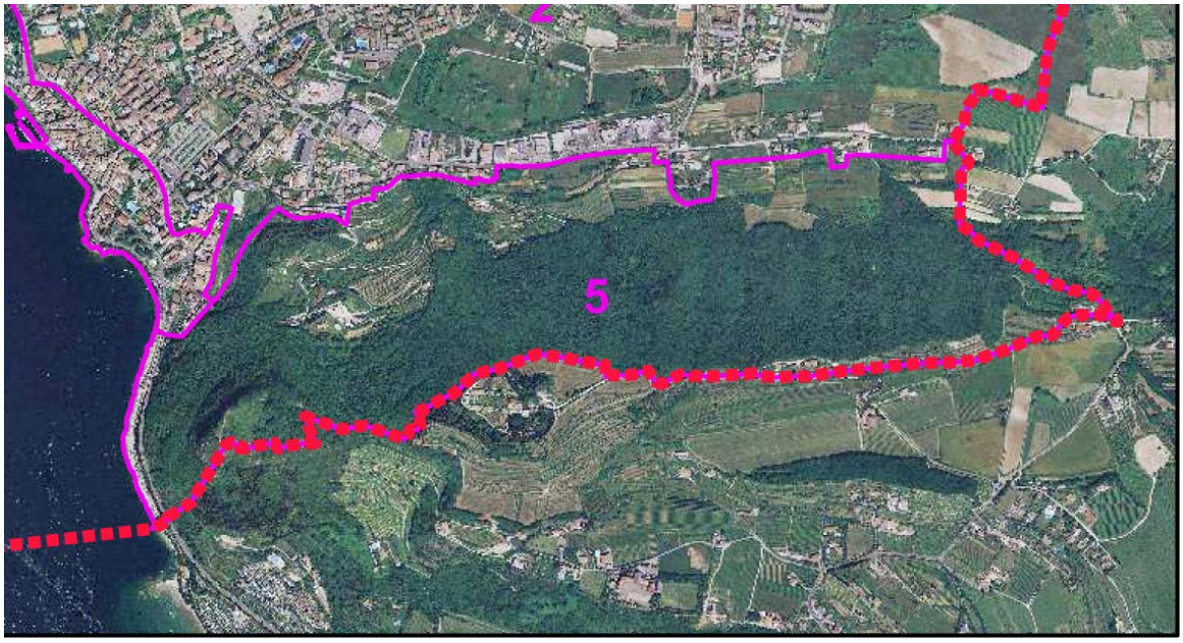
- tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

- **Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso e per la dotazione di standards:**

ATO n. 04 – mq 2.751.587,80

	Stato Attuale	PAT
	Ab. n.	Ab.futuri n.
Residenziale	75	115

03.e. ATO 05 – Rocca di Garda



- **Descrizione:**

Il territorio dell'ATO si colloca sul lato a sud dell'anfiteatro morenico, dal lago (ad ovest) al confine con Costernano (ad est).
Su questa area insiste il SIC della "Rocca di Garda".
Fuori dalle zone consolidate si sono indicati modesti incrementi volumetrici prevedibili per:

- ampliamenti su edifici esistenti in aree ad edificazione diffusa;
- edifici non più funzionali al fondo;
- interventi possibili in area agricola.

- **Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale:**

L'area è soggetta a criticità del tipo:

- vincolo geologico e forestale;

- ambito boschivo parco di interesse locale "Rocca del Garda";

- area di frana nella parte della Rocca fronteggiante il Garda.

- **Obiettivi e strategie del PAT:**

Il Piano di Assetto del Territorio:

- tutela delle risorse paesaggistiche ed ambientali tenendo conto delle rilevanze della V.Inc.A.;

- affida al PI la definizione di elementi di pianificazione per le modeste ipotesi di incremento di edificabilità dell'esistente;

- tutela le risorse paesaggistiche e ambientali.

- **Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso e per la dotazione di standards:**

ATO n. 05 – mq 1.1043.178,80

	Stato Attuale	PAT
	Ab. n.	Ab.futuri n.
Residenziale	35	60

04.a. L'analisi geologica e la compatibilità idraulica

Composta da una "Relazione di Compatibilità Idraulica" e da una "Relazione esplicativa della cartografia geologica" e da n°4 tavole in scala 1:10.000 di cui:

- Tavola 1 – Carta Geomorfologica;
- Tavola 2 – Carta Geolitologica;
- Tavola 3 – Carta Idrogeologica;
- Tavola 4 – Carta della Compatibilità.

Lo studio si propone lo scopo fondamentale dello studio di compatibilità idraulica è quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni di uso del suolo possono venire a determinare. In sintesi, lo studio idraulico deve verificare l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni idonee dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio, dove, in particolare dovranno essere:

- Analizzate le problematiche di carattere idraulico;
- Individuate le zone di tutela e fasce di rispetto ai fini idraulici ed idrogeologici;
- Dettate specifiche discipline per non aggravare l'esistente livello di rischio;
- Indicate tipologie compensative da adottare nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

04.b. L’analisi agronomica e ambientale

Attraverso un approfondimento operato con: una “Relazione di commento alle analisi agronomiche ed ambientali” e n°5 tavole di cui:

- Tavola 1 – Determinazione della SAU;
- Tavola 2 – Copertura del suolo agricolo;
- Tavola 3 - Invarianti di natura agricolo – produttiva;
- Tavola 4 – Rete ecologica;
- Tavola 5 – Carta delle tipologie forestali;

per la definizione di:

- aspetti operativi per l’elaborazione delle tavole;
- calcolo della SAU;
- copertura del suolo;
- vincolo destinazione forestale e categorie forestali;
- progetto rete ecologica.

04.c. L'informatizzazione e il Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo del comune di Garda è una banca dati che costituisce la base per tutta la documentazione inserita nel PAT, è aggiornato al 16 dicembre 2009 e costruito secondo le specifiche REV. 06 del 5 giugno 2007.
La documentazione è suddivisa in diverse tematiche generali, che a loro volta sono suddivise in altre sotto tematiche più particolari:

- a_Cartografia: contiene l'aggiornamento della CTRN e dei confini amministrativi del territorio in oggetto, secondo le specifiche tecniche, e costruita attraverso l'analisi dell'ortofoto e delle pratiche edilizie comunali; gli shape files ivi contenuti fungeranno da base per le ulteriori informazioni presenti nelle altre cartelle;
- b_Progetto: contiene files in formato shape e pdf dei quattro elaborati del PAT;
- c_Quadro Conoscitivo: contiene tutte le informazioni necessarie alla conoscenza del territorio oggetto di analisi, siano esse riportate da altre fonti ufficiali o prodotte dall'amministrazione comunale. Tali informazioni sono utili e necessarie all'elaborazione dei files della cartella d_Progetto;
- Relazioni Elaborati: contiene tutte le relazioni tecniche e gli elaborati del PAT non compresi nella cartella b_Progetto. In particolare troveranno collocazione in tale cartella il Rapporto Ambientale della VAS, elaborati e relazioni delle analisi geologiche e agronomiche.

04.d. La Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale

La Commissione Regionale VAS, con parere n. 61 del 12 Giugno 2008, esprimeva parere positivo sulla Relazione Ambientale allegata al Documento Preliminare per la redazione del Piano d'Assetto del Territorio del Comune di Garda.

Le prescrizioni che seguivano, dettagliavano la procedura per meglio approfondire e definire il punto primo del documento prodotto dalla commissione per: "Meglio comprendere l'iter logico di valutazione del Piano" trasmesso all'Urbanistica per l'opportuna condivisione.

Terminato, ora, tutto il processo di condivisione sul PAT, è possibile, nel "Rapporto Ambientale" e nella complessità della sua articolazione, *"valutare il ruolo che la VAS ha svolto durante la fase di elaborazione in ordine all'individuazione degli eventuali scostamenti delle dinamiche in atto rispetto alle previsioni del Documento Preliminare stesso. Fornendo indicazioni circa le alternative possibili quali esiti del pubblico confronto e degli approfondimenti conoscitivi".*

Nel suo sviluppo "Circolare" il "Rapporto" si riaggancia al suo schema iniziale di riferimento (D.L. n.4/2008 allegato Primo) consentendo di anticipare, schematizzandole; delle conclusioni che l'intero processo ha messo in evidenza.

Il "Rapporto Ambientale" verrà articolato sviluppando argomenti ricompresi tra:

- "Prescrizioni al Parere Positivo n.61 del 12 giugno 2008"
- Allegato Primo al D.L. n.4/2008
- Il documento interno VAS.
- L'art. n.5 del DPR 357/1997 per la Valutazione d'Incidenza Ambientale.

"In corsa" vista la definizione del "Rapporto" del DGR n. 791 del 31/03/2002.