

**PI 2019**  **COMUNE DI BRENZONE SUL GARDA**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1**

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

gennaio 2019

Elaborato 15



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

# Comune di BRENZONE SUL GARDA



COMUNE DI BRENZONE SUL GARDA  
Via XX Settembre, 8 - 37010 Brenzone sul Garda (VR)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

**Il Sindaco**

Tommaso BERTONCELLI

**Il Segretario Comunale**

dott. Giorgio CONSOLARO

**Il Responsabile del Settore Urbanistica**

Elena PATRUNO, architetto

## GRUPPO DI LAVORO

### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

### **Valutazione Compatibilità idraulica**

Nicola OLIBONI, ingegnere

### **Valutazione Ambientale**

Luca LONARDI, Ingegnere

### **Analisi geologiche, microzonazione sismica**

Gino LUCCHETTA, geologo

### **Analisi Agronomiche**

Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

## SOMMARIO

1. INTRODUZIONE .....	3
1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 .....	3
1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica .....	4
1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Brenzone sul Garda .....	5
2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO .....	7
3. COMUNE "REGISTA"VS PRIVATO "ATTORE" .....	11
3.1. Gli accordi procedurali .....	11
3.2. Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004 .....	12
4. L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI PEREQUATIVI.....	13
4.1. La perequazione.....	13
4.2. I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio .....	13
4.3. Direttive per la perequazione urbanistica - quantificazione del contributo perequativo.....	14
4.4. Il bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse.....	17
4.5. Metodologia per la valutazione delle manifestazioni di interesse .....	20
5. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO .....	23
5.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale .....	23
5.2. Lo zoning del Piano degli Interventi .....	28
5.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.....	33
6. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO .....	35
6.1. Sintesi del dimensionamento di Piano .....	35
6.2. Sintesi programma OO.PP. 2018/2020.....	44
6.2. La Superficie Agricola Trasformabile .....	48



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi “individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità” (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC



Il Comune di Brenzone sul Garda ha approvato in Conferenza di Servizi del 18.05.2015 il PAT, ratificato con Delibera di della Giunta Regionale n. 1584 del 10.11.2015 e pubblicato nel BUR n. 113 del 01.12.2015.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge

urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

<b>DOCUMENTO DEL SINDACO</b>	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
<b>CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE</b>	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
<b>ADOZIONE</b>	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio comunale e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
<b>DEPOSITO</b>	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
<b>PUBBLICAZIONE</b>	PER 30 GIORNI	
<b>OSSERVAZIONI</b>	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
<b>APPROVAZIONE</b>	ENTRO 60 GG APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni. Trasmissione degli elaborati alla Provincia e deposito c/o la sede comunale
<b>ENTRATA IN VIGORE</b>	PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

## 1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Treviso ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;

- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.)
  - d) Opere Pubbliche.(OO.PP.);
  - e) atti di Programmazione Negoziata
  - f) Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

### 1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Brenzone sul Garda

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente (vecchio PRG).

I principali contenuti della Variante 1 al Piano degli interventi si riassumono in:

- predisposizione nuova base cartografica in recepimento a quanto previsto dalla LR 11/2004 e atti di indirizzo;
- allineamento cartografico del PI alle varianti al PRG approvate antecedentemente all'entrata in vigore del PAT;
- modifiche cartografiche di minima al fine di meglio ridefinire alcuni perimetri di zona sulla base della Carta Tecnica Regionale e aggiornamento delle situazioni consolidate dovuti alla realizzazione dei Piani attuativi e cessione delle opere pubbliche delle zone di espansione;
- conferma di ambiti di espansione del PRG pre-vigente
- ridisegno della città pubblica attraverso la cessione di parte delle aree a standard non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6 LR 11/2004;
- stralcio di zone a standard non attuate;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione ed ambiti di riconversione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- previsione e o riclassificazione ambiti di completamento con lotti a volumetria predefinita per destinazioni turistiche e residenziale per dare risposta in termini di abitazioni ai cittadini residenti;
- aggiornamento della vincolistica e delle fasce di rispetto in adeguamento alla Tavola 1 del PAT Carta della Pianificazione e Vincoli;

- aggiornamento della normativa in virtù dell'approvazione di leggi regionali e statali sul tema di vincoli e fasce di rispetto;
- verifica del censimento, aggiornamento e definizione della localizzazione degli allevamenti zootecnici;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del PATI e del PAT e alla normativa vigente;
- -riclassificazione aree edificabili ai sensi dell' art.7 LR 4/2015 (varianti verdi );
- -verifica del dimensionamento di dotazioni ed aree a standard ed opere pubbliche;
- -verifica termini del dimensionamento sia in termini del rapporto SAU/SAT sia in termini di mc di dimensionamento per ATO.

Le scelte sostanziali del Piano degli Interventi sono state valutate dal punto di vista sia Idraulico (VCI) che Ambientale (Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza Siti Rete Natura 2000) e Sismico (Microzonazione sismica di livello 2).

## 2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

---

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Brenzone sul Garda in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 29.12.2016.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT e dal PATI.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Gli obiettivi fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

### Casa per i residenti

E' uno dei temi principali e prioritari. Dati gli alti valori immobiliari delle abitazioni, ancorché stabili o leggermente diminuiti a seguito della crisi economica congiunturale, i cittadini residenti fanno difficoltà ad accedere al libero mercato delle compravendite. Ciò si riverbera soprattutto sulle coppie giovani e sulla popolazione con reddito minore. Dall'altra parte vi è però un patrimonio di aree non più connesse all'attività agricola ma vicine all'edilizia esistente e ai servizi a rete. La domanda di abitazioni è perciò riconducibile alle necessità familiari, alla richiesta della "casa per il figlio", una domanda la cui risposta rappresenta una sorta di "edilizia residenziale sociale" perché tende a dare risposta ai cittadini locali. Compito demandato al PI è quello di individuare lotti a volumetria predefinita in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo del consumo di suolo agricolo e la presenza di opere e infrastrutture primarie

### Edilizia turistica

Brenzone ha una vocazione turistica riconosciuta. Vi è a riguardo una duplice richiesta. Da una parte i cittadini locali che si sono trasformati in albergatori e ristoratori. Dall'altra investitori che hanno aperto strutture

alberghiere medie. Gli abitanti locali chiedono soprattutto di aprire delle strutture legate al turismo slow, B&B, apartment-house, agriturismi, ecc. Ma vi è anche una domanda potenziale per la costruzione di alcune (una/due) strutture alberghiere di tipo tradizionale con un numero di camere adatto alla gestione familiare.

Il Piano degli Interventi, anche in questo caso, può rispondere a tale richiesta, attraverso l'individuazione di nuove aree ad hoc ovvero con il recupero e l'ampliamento e/o riconversione degli edifici esistenti.

### La città storica

Brenzone ha un insediamento storico che si attesta sul fronte-Lago di particolare bellezza. Ma ha anche 16 frazioni sparse nel territorio dell'agro di altrettanto fascino. Tutte le parti storiche sono state negli anni sottoposte allo strumento urbanistico del Piano di Recupero. Tali strumenti sono datati ed è ora forse il caso di rivederli. Non è forse necessario approfondirli e appesantirli con nuovi defaticanti studi e analisi ma si rende necessario alleggerire la norma o perlomeno correggere le criticità che sono emerse nel corso della loro applicazione pluridecennale. Fermo restando il principio di salvaguardia e valorizzazione.

### Il pendio e l'agro

Brenzone ha un territorio fragile. Gli studi che hanno accompagnato il PAT ne sono solo l'ultima testimonianza. La parte pedecollinare e la parte montuosa rappresentano una delle peculiarità e una delle bellezze di questo territorio. Ma rappresentano o possono rappresentare anche una minaccia se non vengono mantenuti e salvaguardati.

Il PAT ha già individuato le aree di criticità, geologica e idraulica. Il Piano di Assetto idro-geologico (PAI) è inoltre sovra-ordinato allo stesso strumento urbanistico. Il Piano degli Interventi deve "scendere di scala" e verificare e monitorare e approfondire i temi legati alla valutazione idraulica e a quella geologica. La salvaguardia del territorio è imprescindibile. Tutte le operazioni di trasformazione immobiliare del territorio non potranno essere realizzate senza la verifica di compatibilità. Solo nel caso questa si dimostri come compatibile potrà essere autorizzata e inserita nel progetto di PI.

### Accordi Pubblico Privato

Il PAT e la legge urbanistica regionale (ma ora anche quella statale) prevedono che le operazioni immobiliari che producono un surplus con l'approvazione dello strumento urbanistico possano essere soggette a specifici Accordi pubblico/privato che può essere attivato attraverso una Convenzione sottoscritta tra le parti o un Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal privato.

L'Accordo diventa efficace nel momento in cui il Piano è approvato e diventa cogente. Il Piano degli Interventi dovrà definire le modalità di attuazione dell'Accordo e di calcolo della perequazione.

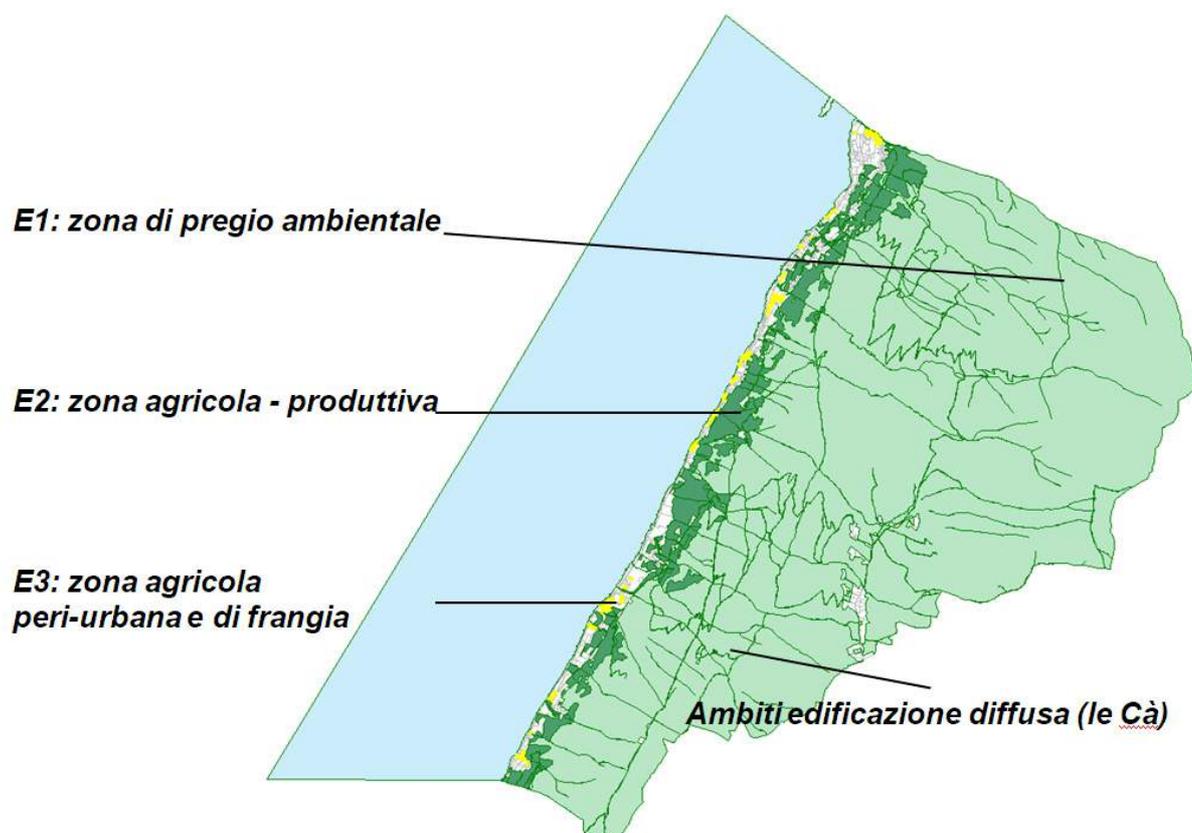
### **Il progetto di suolo**

Le tematiche espresse, ed in primis la necessità di riqualificazione della città esistente, non trovano nel progetto urbanistico tradizionale, il cd zoning, uno strumento in grado di disegnare una immagine della città futura. In quest'ottica saranno gli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico (slarghi, percorsi, piazze, verdi), ad essere protagonisti del piano.

### **Sostenibilità degli Interventi**

Le trasformazioni urbanistico-edilizie promosse dai Piani degli Interventi saranno oggetto di specifiche promozioni relativamente alla sostenibilità ambientale dell'attività edilizia e della gestione del patrimonio immobiliare.

A riguardo il PI viene accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalla Compatibilità Idraulica e Sismica. Questi elaborati devono essere vidimati dalla autorità competente in materia.



Il territorio agricolo – zoning tavole 1 e 2

### 3. COMUNE “REGISTA”VS PRIVATO “ATTORE”

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;
- finanza di progetto;

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, rappresenta il consolidamento di questo nuovo percorso che si sta delineando e che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali all'applicazione di modelli astratti che perseguono esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

#### 3.1. Gli accordi procedurali

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata

generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedurali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

### 3.2. Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto "a monte" delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L'art. 6 della Legge Regionale 11 dell'aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono "finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale".

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico.

## 4. L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI PEREQUATIVI

### 4.1. La perequazione

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- la classificazione del territorio;
- la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad altri meccanismi e procedure).

### 4.2. I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art 24 delle Norme Tecniche che traduce il "verbo perequativo" nello strumento che prevede *"l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi:*

- a. dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;*
- b. degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;*

*c. della quota di aree da cedere all'Amministrazione."*

L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso. L'amministrazione con il progetto normativo del PAT e la fissazione dei principi cui richiamare i nuovi istituti giuridici (perequazione ma anche compensazione urbanistica e credito edilizio) si è espressa preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

Il PAT demanda al piano degli Interventi il compito di definire criteri e modalità attuative della perequazione, indicando le parti in cui concentrare l'edificazione edilizia e le parti in cui localizzare gli spazi per servizi e dotazioni pubbliche..

Gli interventi oggetto di accordo pubblico/privato e le schede delle aree di trasformazione indicheranno coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico conseguibile a seguito della attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a ottenere gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel P.A.T., vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico.

La norma del Piano di Assetto del Territorio richiama, a titolo esemplificativo, quali possono essere gli utilizzi delle aree cedute:

- *attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
- *attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*
- *assegnazione a proprietari di immobili siti all'interno del territorio comunale oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dai P.I.;*
- *rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;*
- *zona di "atterraggio" di crediti edilizi;*
- *formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo*

#### **4.3. Direttive per la perequazione urbanistica - quantificazione del contributo perequativo**

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il "contributo perequativo" in linea generale è dato dalla differenza tra il valore futuro degli immobili da realizzare (al netto dei costi di trasformazione) e il valore attuale degli immobili da trasformare; a tal fine, nella determinazione del valore iniziale del bene (ante trasformazione), si evidenzia che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico – territoriali e non generano di fatto alcuna nuova o diversa capacità edificatoria,

prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI; quindi il valore iniziale non è da considerarsi caratterizzato da alcuna concreta attribuzione di diritti edificatori fino a quando il P.I. non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-edilizie.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dal Piano degli Interventi ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

L'Amministrazione Comunale ha voluto applicare il contributo perequativo generato dall'incremento del valore immobiliare nei cambi di destinazione urbanistica del piano degli interventi, sulla base degli importi forfettari riportati nella tabella allegata alla delibera di Giunta Comunale numero 36 del 22/03/2017 e modificata con deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 12/01/2018, differenziati in funzione della diversa destinazione d'uso degli immobili richiesta.

La quantificazione riportata nelle tabelle degli oneri perequativi deriva dall'analisi dei dati desunti da indagine di mercato, e confronto con operatori esperti del settore operanti nel luogo (tecnici professionisti, agenzie immobiliari, imprese di costruzione), rilevazione dei dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); il tutto volto ad individuare l'entità di un "contributo perequativo" improntato a criteri di trasparenza, semplicità applicativa, equità, significatività e sostenibilità da parte dei privati.

Il "contributo perequativo" è espresso in termini parametrici (euro/mq o euro/mc di indice stereometrico realizzabile) in modo da consentire una sua agevole e speditiva quantificazione sia da parte dei soggetti privati che da parte degli Uffici dell'Amministrazione.

Il contributo perequativo sarà applicato alle trasformazioni urbanistiche che riguardano:

- previsione di nuove aree/lotti residenziali/turistico-ricettivi e artigianali;
- ampliamenti di edifici residenziali, alberghieri e artigianali esistenti;
- cambi d'uso di edifici esistenti residenziali, agricoli e artigianali.

**A. Trasformazione aree non edificate**

n.	da zona urbanistica	a zona urbanistica	perequazione euro/mc	note
1	Agricola	Residenziale	150,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
2	Agricola	Turistica	25,00	
3	Agricola	Artigianale Commerciale	25,00	Per gli eventuali volumi residenziali la perequazione è quella relativa al punto 1
4	Turistica	Residenziale	20,00	Trasformazione ammessa solo per 1 casa
5	Residenziale	Turistica	10,00	
6	Artigianale Commerciale	Residenziale	110,00	Per la prima casa la non è prevista perequazione.
7	Artigianale Commerciale	Turistica	10,00	
8	Servizi	Residenziale	150,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
9	Servizi	Turistica	25,00	

**B. Trasformazione edifici esistenti**

n.	da destinazione	a destinazione	perequazione euro/mc	note
1	Residenziale	Turistica	10,00	
2	Residenziale	Artigianale Commerciale	0,00	Il valore è riferito a mq di Superficie edificata
3	Artigianale Commerciale	Turistica	10,00	
4	Residenziale	Turistica	10,00	
5	Artigianale Commerciale	Residenziale	110,00	Per la prima casa non è prevista perequazione.
6	Annesso rurale	Residenziale	120,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 10 euro/mc
7	Annesso rurale	Turistica	15,00	

**C. Ampliamento edifici esistenti**

n.	Destinazione dell'ampliamento	perequazione euro/mc	note
1	Residenziale	150,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
2	Turistico	25,00	
3	Artigianale Commerciale	25,00	Il valore è riferito a mq di Superficie edificata

Le regole perequative e i valori della tabella sopra riportata sono pensate per favorire la realizzazione di case per i residenti (1°a casa), l'incentivazione di attrezzature turistiche ricettive e la rivitalizzazione del Centro Turistico di Prada e contemporaneamente, non incentivare la realizzazione di case per non residenti.

Il contributo perequativo potrà essere corrisposto al Comune attraverso le seguenti modalità:

- realizzazione diretta di opere pubbliche contenute o meno dal Programma Triennale delle opere Pubbliche;
- cessione diretta al Comune di aree o strutture, eccedenti gli standard di legge, di specifico interesse pubblico;
- monetizzazione diretta dell'importo del "contributo perequativo" calcolato;

#### 4.4. Il bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse

Lo start-up del Piano degli Interventi coincide con l'approvazione del PAT che determina "automaticamente" la trasformazione del vecchio PRG in PI per le parti compatibili. Dal quadro di regole, numeri, invariati e fragilità, trasformabilità e limiti delineato dal PAT l'Amministrazione estrapola gli obiettivi che il nuovo Piano Operativo dovrà perseguire anche e soprattutto attraverso il concorso dei privati.

Le priorità fissate dall'Amministrazione Comunale sono state coordinate al Piano delle Opere Pubbliche ed al Bilancio Comunale che rappresentano le altre componenti sostanziali dell'azione amministrativa sul territorio delineando alcuni filoni di intervento di seguito richiamati e precisati all'interno del Documento del Sindaco:

- individuazione lotti per casa singola mono-bifamiliare per soddisfare esigenze familiari
- riqualificazione centro turistico di Prada
- individuazione nuove zone turistico-ricettive
- completamento di zona artigianale e/o commerciale
- riqualificazione delle aree di urbanizzazione consolidata
- riqualificazione urbana degli spazi verdi e di connessione
- edificazione diffusa ed in zona agricola;
- recupero annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Con provvedimento Consiliare n. 58 del 28.12.2016 è stato approvato il Documento del Sindaco per l'avvio della procedura di Piano.

A seguito di questa delibera è stato pubblicato il Bando per le manifestazioni di interesse per la formazione del nuovo Piano degli Interventi (protocollo 3508 del **27.03.2017**) da presentarsi entro il 29 maggio 2017. Sull'Avviso sono stati riportati gli obiettivi e i riferimenti normativi che esplicitano tale procedura in modo particolare il riferimento alla applicazione della perequazione. Si riporta in calce integralmente l'Avviso approvato e pubblicizzato.



**Comune di  
Brenzone sul Garda**  
Provincia di Verona  
Ufficio Tecnico Urbanistica –  
Edilizia Privata

Sede comunale: Via XX Settembre n.8 37010  
Te.045658955  
Pec: [Brenzone.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:Brenzone.vr@cert.ip-veneto.net)  
p.iva 00661110239

Prot. 3508/2017 Brenzone li 27/03/17  
(da citare nella risposta)

## AVVISO PUBBLICO

**PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER  
PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI**

### IL SINDACO

Premesso che:

- il Comune di Brenzone sul Garda è dotato di Piano di Assetto del Territorio con D.G.R.V. N.1584 del 10/11/2015;
- in data 28.12.2016 con Deliberazione n. 58, esecutiva, il Consiglio Comunale ha preso atto del documento programmatico del Sindaco quale presupposto per la redazione del Piano degli Interventi;
- l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione del Piano degli Interventi (P.I.) in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal P.A.T. e del documento programmatico, ai sensi della L.R.V. 11/2004;

Visto:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 15/03/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 4/2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili. Adempimenti conseguenti";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 22/03/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Piano di Assetto del Territorio – Primo Piano degli Interventi – Approvazione documento regole perequative e tabella di valori della perequazione ai sensi della Legge Regionale n.11/2004 art. 35. Approvazione Pubblicazione Bando manifestazioni di interesse. Modifica e aggiornamento allegato mod.1.";

Dato atto che:

- l'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 norma la possibilità da parte degli Enti Locali di inserire nei propri strumenti urbanistici Accordi Pubblico-Privato per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative, purché siano di rilevante interesse pubblico, "finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio di terzi";
- l'art. 7 della Legge Regionale 16.3.2015 n. 4 prevede la riclassificazione delle aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;

Considerato che:

- le proposte raccolte saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e potranno essere recepite nel P.I. come parte integrante dello stesso e soggette alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- l'efficacia conformativa delle previsioni urbanistiche di cui agli Accordi così selezionati sarà subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale;

### AVVISA

- privati cittadini e operatori economici che siano interessati ad inoltrare al Comune di Brenzone sul Garda proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico e/o dirette a soddisfare le esigenze soggettive come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004; le proposte potranno riguardare i seguenti temi:
  - ✓ *interventi di riqualificazione, riconversione architettonica e/o urbanistica, riconversioni al turistico, valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente;*
  - ✓ *interventi di nuova edificazione residenziale o altra destinazione;*
  - ✓ *fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e/o dell'azienda agricola;*
- le trasformazioni territoriali generate dalle previsioni operative e discrezionali del P.I., rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette alla *corresponsione di un contributo perequativo* da corrispondere al Comune da parte del soggetto attuatore sulla scorta dello specifico atto di indirizzo approvato;
- le proposte potranno essere presentate dagli aventi titolo; si evidenzia, inoltre, che in caso di comproprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, o soggetti muniti di procura, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area.

#### MODALITÀ E SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno presentare domanda di manifestazione di interesse, entro le ore 12.30 del 29 maggio 2017, come indicato nel modulo inerente alla propria manifestazione e allegando tutta la documentazione richiesta. I modelli di richiesta sono disponibili presso la sede comunale negli uffici dell'area tecnica o sul sito internet all'indirizzo

[http://www.comune.brenzone.vr.it/opencms/opencms/brenzone/servizi\\_comunali/modulistica/area-tecnica.html](http://www.comune.brenzone.vr.it/opencms/opencms/brenzone/servizi_comunali/modulistica/area-tecnica.html).

*L'inoltro potrà essere effettuato a mezzo del servizio postale, o mediante consegna diretta (in triplice copia), oppure inviate per posta elettronica all'indirizzo [protocollo@comune.brenzone.vr.it](mailto:protocollo@comune.brenzone.vr.it) oppure mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [Brenzone.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:Brenzone.vr@cert.ip-veneto.net).*

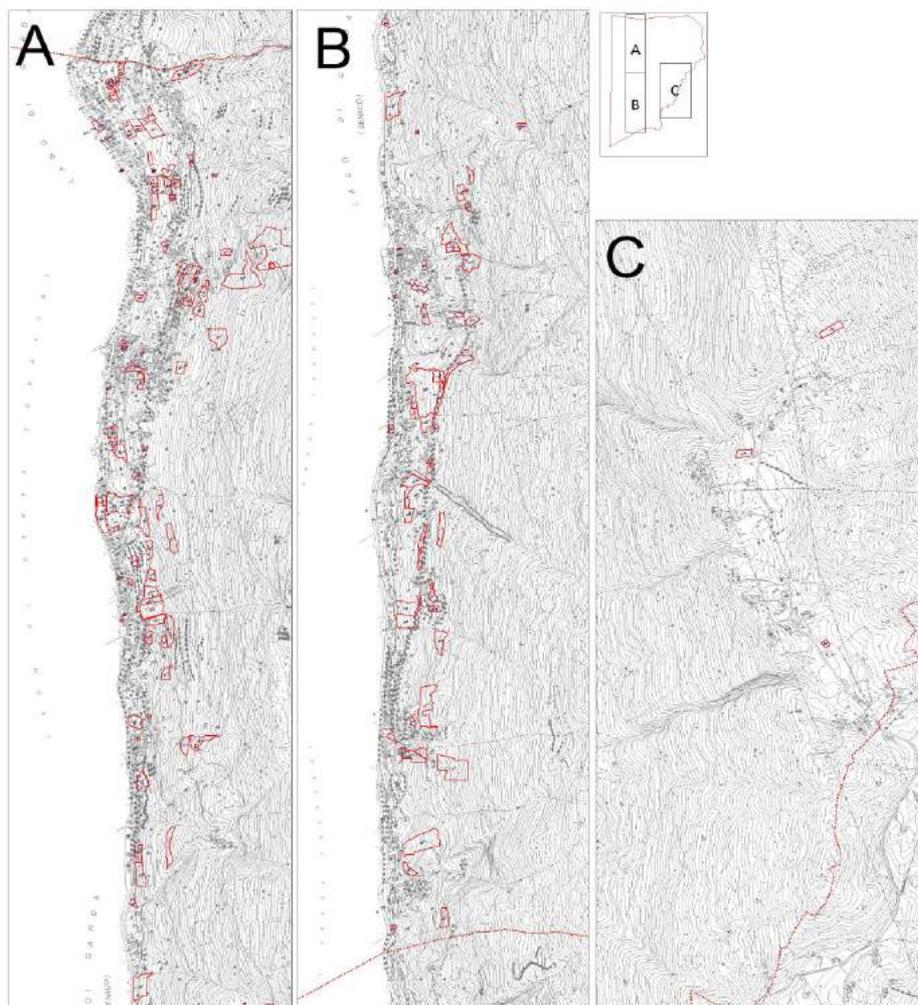
IL SINDACO  
Dott. Tommaso Bertoncilli

#### 4.5. Metodologia per la valutazione delle manifestazioni di interesse

A seguito del bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse sono state presentate al protocollo n 163 richieste, da parte di cittadini e imprese di Brenzone.

Al fine di agevolare la valutazione delle richieste, le 163 Manifestazioni di interesse sono state suddivise nei seguenti temi a mappate in apposita cartografia:

TEMA	NUMERO DOMANDE
Residenza prima casa	30
Residenza turistica o seconda casa	26
Artigianale, Commerciale	8
Attività ricettivo/turistiche	28
Centro storico (modifica gradi di protezione PdR)	13
Norme Tecniche, richieste varie, richieste non pertinenti	58
<b>TOTALE</b>	<b>163</b>



Di queste 19 sono state revocate dai richiedenti stessi, 71 non state accolte e 73 hanno trovato risposta nel Piano degli Interventi numero 1.

Per la valutazione dell'accoglimento o meno delle manifestazioni di interesse e l'eventuale introduzione nella normativa, cartografia o schedatura di piano, è stata adottata una griglia di valutazione con dei criteri generali che sono esemplificati nei seguenti punti suddivisi per macro-temi.

### 1. Compatibilità con gli strumenti di pianificazione

- Pianificazione di livello sovraordinato

*verifica di coerenza con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e dalla pianificazione di settore (PTRC, PTCP, PAQE ecc.)*

- Piano di Assetto del Territorio

*verifica con quanto previsto nelle tavole progettuali (Pianificazione e vincoli, Invarianti, Fragilità e Trasformabilità) e nell'impianto normativo. Verifica delle quantità volumetriche e di superficie con quanto previsto dal dimensionamento e verifica di coerenza della SAU.*

- Valutazione Ambientale Strategica

*verifica delle coerenza delle scelte progettuali del PI con quanto già valutato in sede di VAS nel Piano di Assetto del Territorio.*

- Obiettivi del Piano degli Interventi esplicitati nel Documento del Sindaco

*rispetto dei criteri ed obiettivi generali dettati dal documento del Sindaco.*

### 2. Coerenza con lo stato di fatto

- Prossimità con l'edificato esistente

*verifica della localizzazione delle richieste di intervento nelle aree finitime alle zone di urbanizzazione consolidata.*

- Accessibilità

*verifica di coerenza delle scelte con le caratteristiche del sistema viabilistico di attraversamento e di penetrazione, e della dotazione infrastrutturale viabilistica delle zone di centro urbano.*

### 3. Presenza di sottoservizi

*verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione, di aree a standard e sottoservizi nelle zone prossime all'individuazione dei nuovi interventi.*

4. Sottoscrizione di un Accordo Pubblico/Privato o Convenzione preventivamente all'adozione del Piano degli Interventi e reso valido solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico.

Con Deliberazione di Giunta Comunale numero 36 del 22/03/2017 è stata approvata la metodologia sulla valutazione manifestazione di interesse.

La metodologia sarà la seguente:

- Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
- valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno del territorio dell'amministrazione;
- valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica ipotesi possibili;
- valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Gli interventi di trasformazione sono comunque soggetti a perequazione, intesa come l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Le regole perequative sono pensate per favorire la realizzazione di case per i residenti (1a casa), l'incentivazione di attrezzature turistiche ricettive e, contemporaneamente, non incentivare la realizzazione di case per non residenti.

La perequazione si attuerà contestualmente al nuovo piano, attraverso la Sottoscrizione di Accordi Pubblico – Privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

La quota perequativa di ogni intervento sarà determinata con riferimento ai valori delle tabella già approvata e riguarderà i seguenti tipi di intervento se modificano le condizioni previste dal PRG vigente:

- previsione di nuove aree/lotti residenziali/turistico-ricettivi e artigianali;
- ampliamenti di edifici residenziali, alberghieri e artigianali esistenti;
- cambi d'uso di edifici esistenti residenziali, agricoli e artigianali.

Per le definizioni dei criteri specifici per tipologia di manifestazione si rimanda alle delibere di Giunta Comunale numero 32 e 36 di marzo 2017 aggiornate con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 12.01.2018.

## 5. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

### 5.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale

La redazione del Piano degli Interventi si è basata su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali.

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, suddivisi in Vincoli Paesaggistici, Aree e Siti di Interesse Archeologico e Vincolo Monumentale.

Per quanto riguarda i Vincoli Paesaggistici, il Piano individua:

a) l'intero territorio comunale vincolato con D.M. 16.11.1973 in quanto *bellezza d'insieme* ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39);

b) la fascia costiera del Lago di Garda (in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) ai sensi dell'Art. 142 lett. b) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985)

c) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):

- Torrente e Valle degli Ossi
- Valle Mezzana
- Valle di Boazzo e Valle di Nogare
- Valle Madonna dell'Aiuto
- Vaio del Corno e Valle di Fies
- Valle di Senaga
- Valle di Coria
- Valle di Guari
- Valle Sandalino e Valle Sengello

d) gli ambiti montani sopra la quota 1.600 m s.l.m. e i territori coperti da boschi ai sensi dell'art. 142, lett. d) e g) D.Lgs. 42/2004.

Per quanto riguarda l'art. 10 del DLgs 42/2004 Vincolo Monumentale, sono individuati i seguenti beni:

- Chiesa di S. Nicolo'
- Palazzo Spolverini – Villa Tersa
- Chiesa di S.Maria Assunta
- Chiesa di S. Zen de l'oselet
- Borgo Medioevale di Campo

Sono perimetrare inoltre le aree di interesse archeologico nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici. Non sono aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per tali ambiti il progetto preliminare per l'esecuzione di opere pubbliche, dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di interesse archeologico ai sensi dell'art. 95 del D.lgs 163/2006. Comprendono:

- Sito puntuale: Isola di Trimelone
- Sito puntuale: Porto di Brenzone (Ex Chiesa di San Vito e Modesto)
- Sito puntuale: Pozzo Castello di Brenzone (Villa Ratti)
- Sito puntuale: Castelletto di Brenzone
- Sito puntuale: San Zeno de L'oselet
- Sito puntuale: Passo di Val Trovai

Vengono evidenziati inoltre, come vincoli, i Siti della Rete Natura 2000. Le aree interessate, devono essere sottoposte a procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della normativa in materia DGR 29 agosto 2017, n. 1400. Tali aree corrispondono ai seguenti siti:

- ZSC IT3210004 "Monte Luppia e P.ta San Vigilio"
- ZSC e ZPS IT3210039 "Monte Baldo Ovest"

Nella tavola dei Vincoli è riportato il perimetro dei centri storici, tratto da quello presente nel PAT; i centri storici riguardano quelle parti del territorio che rivestono caratteristiche particolari di pregio, distinti in:

- Assenza
- Biaza
- Boccino
- Borago
- Castelletto
- Castello - Venzo
- Fasor
- Magugnano
- Marniga
- Porto
- Somnavilla, Pozzo
- Zignago

In riferimento al patrimonio di interesse storico culturale e paesaggistico, la tavola dei vincoli identifica anche, oltre al sistema della fruizione (sentieri escursionistici, mulattiere, strade sterrate, percorsi ciclabili) anche il sistema dei manufatti di valore storico-testimoniale quali gli edifici storici rurali tutelati con gradi di protezione, i capitelli, la malghe, le casere, le baite.

Per quanto riguarda le Aree a pericolosità idraulica e geologica in riferimento al P.A.I., sono individuati per il Comune di Brenzone sul Garda zone a pericolosità idraulica di tipo P4 (Frana attiva), P3 (Frana quiescente), P2 (Frana stabilizzata) Per la disciplina e gli interventi ammessi in tale zone si rimanda alle NTO del PAI riportate nella relazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Viene delimitata la zona di tutela fluviale riguardante le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità pari a 100 metri per caratteristiche ecologico-ambientali, vincolati ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004:

- |                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| - Lago di Garda                     | - Valle Madonna dell'Aiuto   |
| - Valle Mezzana                     | - Vaio del Corno             |
| - Valle di Boazzo e Valle di Nogare | - Valle dei Pianti o di Fies |
|                                     | - Valle di Fasor             |

- Valle di Senaga
- Valle di Coria
- Valle del Torrente e Valle Lunga
- Valle dei Trovai o Berton
- Valle del Giardin
- Valle della Scaletta
- Valle del Mariolem
- Val di Preel
- Valle la Valletta
- Valle Cassana
- Valle delle Goos
- Valle delle Masse Sud e Nord
- Valle del Ponte
- Valle del Cimitero
- Valle di Coarin
- Valle di Biaza
- Valle dei Bizerbi
- Valle Verga
- Val Quadri
- Valle dei Salgari
- Val del Salto
- Val Cottarella
- Val Vaccara
- Valle Brione
- Valle degli Ossi
- Valle di Borago
- Valle di Zignano
- Valle di Carbenare
- Valle di Castello
- Valle di Boazzo
- Valle di Todari
- Valle di Scale
- Valle del Bosco
- Valle Costioli
- Valle di Bodolo
- Val di San Zeno
- Valle di Pasola

I vincoli tecnologici individuati sono inerenti a:

- **Elettrodotti** per i quali la fascia di rispetto inserito nelle tavole è di tipo convenzionale in quanto l'esatta determinazione è in capo all'ente gestore con le modalità previste dal D.M. 29/05/2008.
- **Pozzi** per i quali si applicano le norme di salvaguardia previste dall'articolo 94 del D.Lgs 152/2006 del Piano Regionale Tutela delle Acque. E' prevista l'individuazione di due fasce di rispetto. Una fascia di rispetto assoluta con un raggio di 10 metri e una fascia di rispetto allargata con raggio di 200 metri;
- **Cimiteri** per i quali gli interventi sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, vengono individuati i seguenti impianti cimiteriali con le rispettive fasce di rispetto:
  - Castello di Brenzone
  - Marniga
  - San Zeno de l'Oselet
- **Impianti di Comunicazione Elettronica ad uso pubblico**, localizzati in particolare su Via della Disciplina, Via Val di Fies, Prada Alta Bruschi e Prada Grolai per un totale di 6 impianti per la telefonia e per le comunicazioni radio-televisive.

In riferimento alle infrastrutture per la mobilità sono state verificate e indicate le relative fasce di rispetto stradale in relazione alla classificazione funzionale delle strade e al perimetro dei centri abitati.

VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

-  Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004 art. 10
-  Aree e siti di interesse archeologico
-  Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale)
-  Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. b - Fasce costiere dei Laghi
-  Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'Acqua
-  Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. 4d - Ambienti montani superiori a 1.600 metri
-  Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g - Zone Boscate
-  Vincolo idrogeologico R.D 3297/1923

RETE NATURA 2000

-  Zona Speciale di Conservazione
-  Zona Protezione Speciale

PAI - AREE A RISCHIO GEOLOGICO

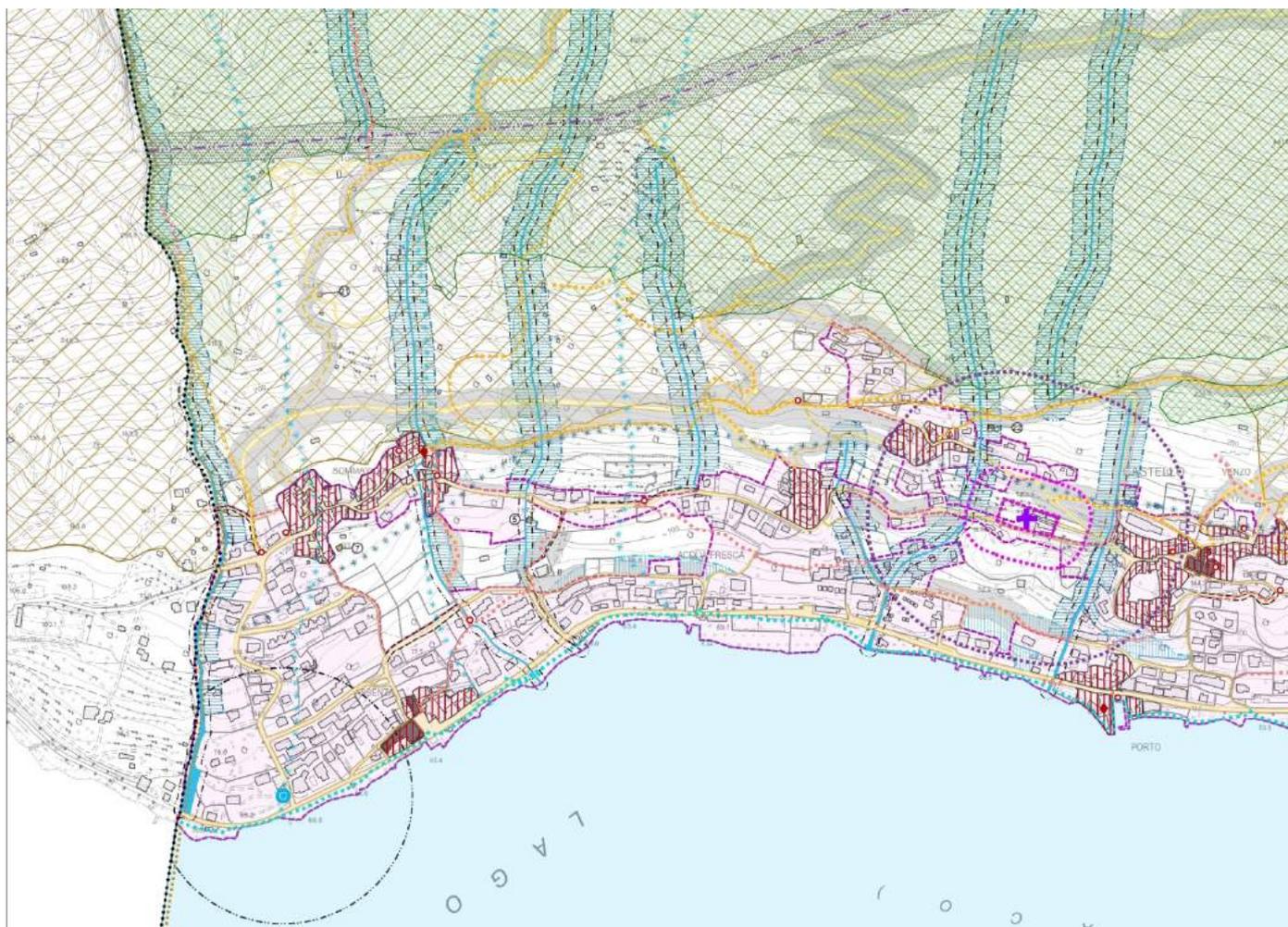
-  P2 - Pericolosità geologica media
-  P3 - Pericolosità geologica elevata
-  P4 - Pericolosità geologica molto elevata

VINCOLI TECNOLOGICI, FASCE DI RISPETTO E TUTELE

-  Idrografia e fascia di rispetto idraulico
-  Idrografia e fascia di tutela fluviale e ambientale
-  Idrografia e fascia di tutela lacuale e ambientale
-  Viabilità e fascia di rispetto stradale
-  Viabilità di progetto e fascia di rispetto stradale
-  Centri abitati ai sensi del Codice della Strada - DGC 119 del 13.12.2017
-  Elettrodotti - Fasce di rispetto
-  Sorgente captata ad uso idropotabile - Zona di rispetto
-  Cimitero - Fascia di rispetto
-  Cimitero - Ambito dei 200 metri
-  Impianti di Comunicazione Elettronica ad uso pubblico

ELEMENTI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO

- SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA
-  Mobilità lenta - piste ciclabili
  -  Mobilità lenta - mulattiere, strade sterrate
  -  Mobilità lenta - sentieri escursionistici
- SISTEMA DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PREGIO
-  Centro Storico
  -  Edifici di valore storico-architettonico e ambientale in zone agricole
  -  Edifici di valore storico-testimoniale (maighe, casene, batti)
  -  Capifili
  -  Corte rurali Le Cà



Estratto Legenda e Tavola dei Vincoli. Intero Territorio Comunale

## 5.2. Lo zoning del Piano degli Interventi

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dello zoning di piano e sulla ridefinizione delle tipologie di zone territoriali omogenee ai sensi della LR11/2004 e del PTCP. La zonizzazione di piano è riportata per l'intero territorio comunale in scala 1:5.000 e per le zone significative (Assenza, Porto, Magugnano, Marniga, Castelletto, San Zeno, Pasola, Salto e Prada Alta) anche in scala 1:2.000.

Le attività di aggiornamento e allineamento cartografico del piano degli interventi rispetto al PRG vigente hanno interessato le seguenti attività:

- aggiornamento della Carta Tecnica Regionale;
- aggiornamento e allineamento della variante generale del PRG con le successive varianti approvate;
- adeguamento della perimetrazione dei centri storici a quelli riportati nel PAT e nell'Atlante Regionale Centri Storici ai sensi della LR 80/1980;
- verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- inserimento delle opere e degli standard realizzati e ceduti nei PUA nella zonizzazione di piano;
- riclassificazione delle zone residenziali, produttive e commerciali realizzate da espansione a completamento;
- riclassificazione delle destinazioni delle zone a standard e verifica dello stato di attuazione;
- aggiornamento della viabilità di progetto;
- inserimento percorsi e piste ciclopedonali.

Il Piano conferma le Z.T.O. A del PAT, per tali zone gli interventi sono finalizzati a promuoverne la conoscenza e la salvaguardia, la riqualificazione e la rivitalizzazione. Per le frazioni di Assenza, Biaza, Boccino, Borago, Castelletto, Castello – Venzo, Fasor, Magugnano, Marniga, Porto, Pozzo, Somnavilla e Zignago, gli interventi sono regolamentati dal Piano di Recupero per il Risanamento e la Ristrutturazione del Centro Storico. Per la frazione di Campo vigono le disposizioni del relativo Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda la **zone residenziali** il Piano individua:

- Le **ZTO B** quali **Zone Residenziali stabili** per le quali gli interventi si attuano prevalentemente attraverso intervento edilizio diretto (IED);
- Le **ZTO C1** quali **Zone Residenziali di completamento** che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B. Si suddividono in:
  - o **ZTO C1.1 Residenziale-turistica** costituita da edifici destinati in prevalenza utilizzati come seconde case per il turismo. Per queste Zone il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, attraverso l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti

- **ZTO C1.2 Residenziale stabile di completamento edilizio** costituita da edifici destinati a residenza stabile. Per queste zone il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti
- **ZTO C1.3 Residenziale stabile di completamento con volumetria predefinita** costituite da edifici destinati a prima casa o a residenza turistica. Per queste zone il PI prevede la costruzione in lotti a volumetria predefinita.
- Le **ZTO C2** quali **Zone Residenziali di Espansione** che comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale e per le quali vige l'obbligo di PUA. Si suddividono in:
  - **ZTO C2.1 Residenziale di espansione**, totalmente o parzialmente edificate con **PUA approvato**;
  - **ZTO C2.2 Residenziale di espansione con obbligo di PUA**. Si tratta di aree inedificate per le quali la trasformazione è regolamentata da lotto a volumetria predefinita;
  - **ZTO C2.3 Residenziale di espansione con obbligo di PUA**. Si tratta di aree inedificate per le quali la trasformazione è regolamentata da indice;
  - **ZTO C2.4 Residenziale turistica di espansione con obbligo di PUA**. Si tratta di aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale turistico, attuabile attraverso PUA.

In riferimento al sistema produttivo, il PI individua:

- **ZTO D1 artigianale di servizio attività commerciale di completamento**. Comprendono parti del territorio destinate a complessi artigianali, uffici, magazzini e depositi edificate o parzialmente edificate per le quali viene previsto il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti. La modalità di intervento prevista è l'Intervento Edilizio Diretto (IED) a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria;
- **ZTO D2 artigianale di produzione di espansione**. Comprendono parti del territorio destinate a complessi artigianali, agli uffici, ai magazzini e ai depositi e al commercio all'ingrosso in edificate. La modalità di intervento prevista è il PUA o l'Intervento Edilizio Convenzionato;
- **ZTO D3 Agroindustriale di completamento**. Comprendono le parti del territorio edificate destinate alla costruzione di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura. Il PI si attua con IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria
- **ZTO D5 complessi ricettivi all'aperto**. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi ricettivi all'aperto (campeggi),

esistenti (ZTO D5.1) o di completamento ed espansione (ZTO D5.2). Per le ZTO D5.1 il PI si attua con IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria. Per le ZTO D5.2 il PI si attua con si attua con PUA, IEC (intervento edilizio convenzionato) o IED (subordinato alla condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria) in base a quanto previsto nelle Tavv. di progetto.

- **ZTO D6 Zone turistico – alberghiere.** Comprendono le parti del territorio destinate ad attività alberghiere e turistico-ricettive, a pubblici esercizi e attività ristorative e sono distinte in:
  - o Zone D6.1 turistica di completamento, aree già in parte edificate per le quali si prevede la saturazione degli indici;
  - o Zone D6.2 turistica di espansione con indice. Si tratta di aree inedificate per le quali il PI si attua con Piano di Lottizzazione Convenzionato
  - o Zone D6.3 turistica di espansione con volumetria predefinita. Si tratta di aree inedificate per le quali il PI indica dei lotti con volumetria predefinita.
- ZTO D6.S Aree private attrezzate per le zone Alberghiere che comprendono aree dislocate a ridosso delle Zone Alberghiere di completamento destinate all'ubicazione di servizi e degli standards urbanistici delle singole strutture ricettive.

Il territorio agricolo comunale é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:

- **ZTO E1 ambientale del Monte Baldo**, territorio che per caratteristiche e localizzazione assume rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.
- **ZTO E2 agricola di interesse paesaggistico degli oliveti.** Comprende le aree di prevalente vocazione ulivicola della fascia pedecollinare
- **ZTO E3 agricola di frangia urbana.** Comprende le parti del territorio contraddistinte da superfici agricole con elevato grado di frammentazione per lo più localizzate in prossimità dei nuclei abitati.
- **ZTO E4 nucleo di antica origine.** Sono ambiti di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di originarie funzioni economiche, sociali e culturali che nella fattispecie si individuano in località "LE CA".
- Area a verde privato, i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione.

Per quanto riguarda le **Zone a Servizi**, ovvero gli ambiti destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali, il PI individua:

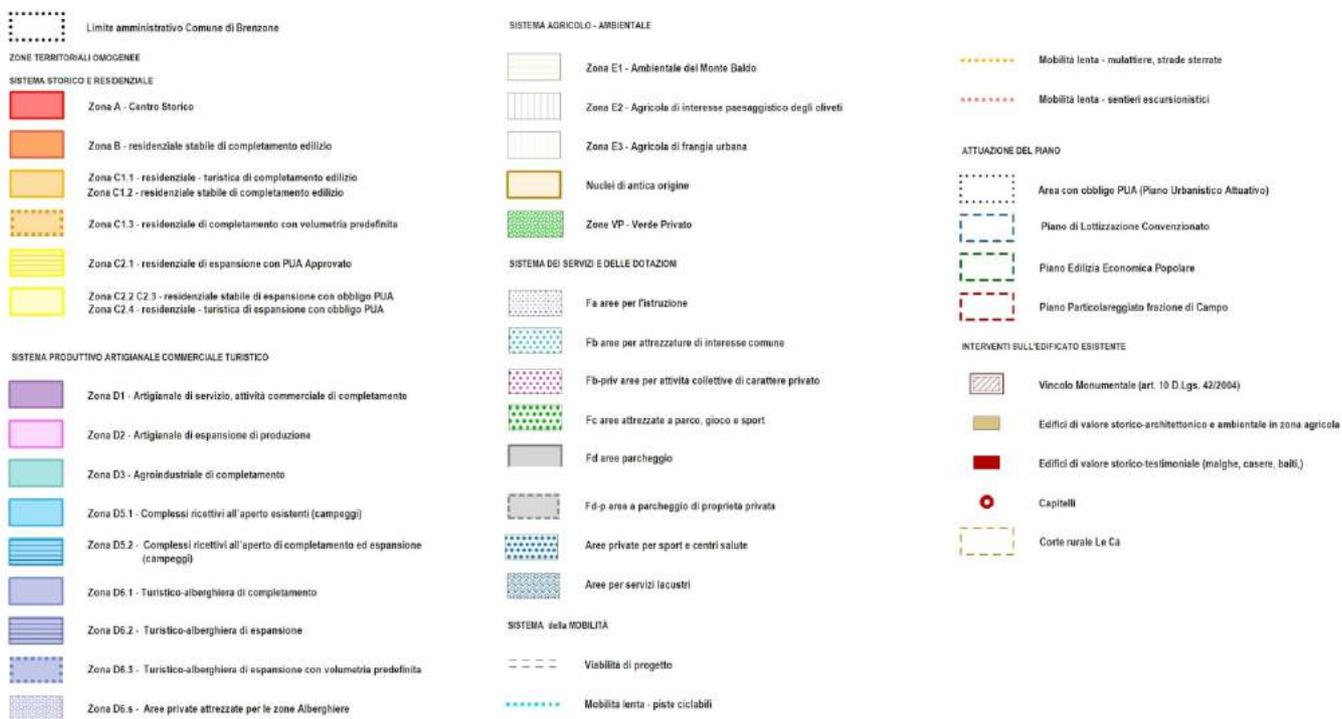
- **ZTO Fa aree per l'istruzione** suddivise in: Scuola Materna, Scuola Elementare, Scuola dell'Obbligo, Scuola superiore o specializzata;

- **ZTO Fb aree per attrezzature di interesse comune pubbliche e private** suddivise in: Chiese, Conventi, Museo, Biblioteca, Centro Sociale, Ostello, Centro Naturalistico, Municipio, Centro raccolta rifiuti, Circolo nautico, Cimitero;
- **ZTO Fc aree attrezzate a parco, gioco e sport** che comprendono: arredo urbano, aree gioco, giardini pubblici, impianti sportivi e parchi extraurbani;
- **ZTO Fd aree per parcheggio** destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto;
- **ZTO Aree attrezzate private per sport e centri salute** destinate alla realizzazione di impianti funzionali ad attività per il tempo libero più propriamente legate al turismo;
- **ZTO Aree per servizi Lacustri** site lungo la sponda del lago a ovest della S.R. n. 249

In tavola (sia in quelle in scala 1: 5.000 che in scala 1:2.000) sono riportati gli strumenti di attuazione del piano suddivisi in:

- Aree con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo
- Ambiti per destinati a Piani di Lottizzazione Convenzionati
- Ambiti per destinati a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- Ambito del Piano Particolareggiato della frazione di Campo

Nelle tavole delle zone significative (scala 1: 2.000) è inoltre riportata la numerazione delle zone (A B C D ed F) in riferimento all'elaborato del Dimensionamento e sono riportate le destinazioni specifiche delle zone a standard.



Estratto Tavola e Legenda della Zonizzazione. Intero Territorio Comunale

### 5.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 zonizzazione e vincoli intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 149 modifiche sostanziali introdotte dalla Variante 1 al Piano degli Interventi rispetto al PRG pre-vigente, sono riportate nell'elaborato cartografico numero 26 "Tavola di Confronto PI n. 1 – variante n. 1".

Le variazioni apportate dal Primo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

- individuazione di nuova zona edificabile
- nuova individuazione o riclassificazione di zona a standard
- riclassificazione di zona
- stralcio di previsione urbanistica / edificatoria
- aggiustamenti cartografici dei perimetri di zona
- aggiornamento apparato normativo.

#### Individuazione di nuova zona edificabile

Riguarda l'individuazione di nuove aree edificabili per destinazioni turistico-ricettive e residenziali; nella pianificazione vigente tali aree sono classificate agricole, con la nuova variante al PI sono destinate a scopi edificatori. Trattasi delle modifiche dalla **1** alla **41** e sono cambi d'uso da zona E agricola a C1.3 e C2 residenziale e da zona E agricola a D6.3 (alberghi) e D5 (campeggi).

#### Nuova individuazione o riclassificazione di zona a standard

Riguardano le modifiche che interessano le dotazioni, i servizi la città pubblica; sono individuate cartograficamente con le modifiche dalla **42** alla **65** e interessano cambi di tipologia di zona (ad esempio da verde a parcheggio) oppure da zona agricola E a zona a servizi.

#### Riclassificazione di zona

Riguardano le modifiche di previsioni edificatorie già presenti nel PRG vigente. Interessano le modifiche cartografiche dalla **66** alla **115**. Le modifiche sono state apportate a seguito del recepimento degli accordi e manifestazioni di interesse accolte, oppure per aggiornare lo stato di fatto delle situazioni edificatorie consolidate nel corso degli anni di attuazione del PRG.

#### Stralcio di previsione urbanistica / edificatoria

Riguardano lo stralcio di alcune previsioni indicate dalla Pianificazione Comunale Vigente (Piano Interventi numero 1) che non sono mai state attuate nel corso di questo ventennio. Interessano prevalentemente delle zone a standard ed alcune previsioni edificatorie non attuabili o richieste con variante verde. Sono rappresentate con le modifiche dalla **117** alla **149**.

#### Aggiustamenti cartografici di zona

Riguardano le modifiche cartografiche derivanti da ripermetrazione delle zone su CTR e dal ridisegno del PRG sulla nuova base cartografica. Tali modifiche non sono state cartografate.

### Aggiornamento apparato normativo

Sono state apportate le seguenti modifiche in recepimento della normativa del PAT e di aggiornamento della normativa nazionale e regionale:

- revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT alla nuova normativa urbanistica ed edilizia;
- definizione criteri sulla Perequazione, Compensazione e sul Credito Edilizio;
- definizione criteri monetizzazione degli standard;
- rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (idraulica, stradale, elettrodotti, ecc);
- regolamentazione recupero annessi non funzionali alla conduzione del fondo;
- rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e turistiche esistenti, di completamento e di espansione;
- revisione normativa di usi e modalità di intervento per gli edifici storici soggetti a gradi di protezione;
- adeguamento dei parametri urbanistici;
- definizione normativa di tutela per gli Elementi di interesse storico-culturale, ambientale e paesaggistico e per le piste ciclabili e percorsi naturalistici;
- aggiornamento disciplina normativa Rete Natura 2000;
- aggiornamento disciplina normativa di compatibilità e valutazione idrauliche;
- aggiornamento disciplina normativa di compatibilità sismica.



Estratto Tavola 1:2.000 zoning Assenza

## 6. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 *“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)”* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere *“una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico”*.

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del piano degli interventi;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019 approvato con DCC 32 del 28.12.2017.

### 6.1. Sintesi del dimensionamento di Piano

Il PAT ha costruito degli scenari demografici partendo dai dati sulla popolazione residente alla data del 1901 (2.429 unità), per poi concentrare lo studio di residenti e famiglie tra il 1991 e 2006.

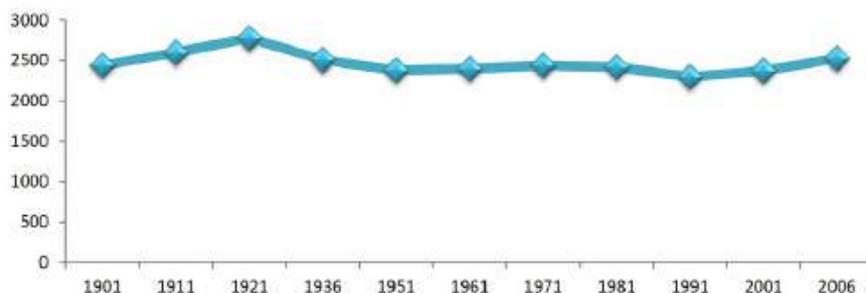


Grafico Popolazione residente – relazione PAT

La popolazione di Brenzone è cresciuta in modo consistente alla fine del secolo scorso e fino al 1921, quando raggiunse il punto più alto con quasi 2800 unità (+900 rispetto al 1871). Da allora, dopo un andamento altalenante durato fino al dopoguerra, la situazione si è stabilizzata, fino all'ultimo censimento dell'anno 2006 che ha registrato un aumento di circa 150 unità (+6,13%) rispetto al precedente del 1981.

Le variazioni di popolazione registrate sono di lieve entità, tanto da poter dire che Brenzone si caratterizza come un Comune ad elevata stabilità demografica.

Come si evince dalle analisi demografiche del PAT tale dato va necessariamente incrociato con la diminuzione del valore medio dei componenti del nucleo familiare. Il dato della componente media del

nucleo familiare passa da 2.7 componenti nel 1991 a 2.3 componenti nel 2005; tale dato influenza la domanda di abitazioni considerando che ad una famiglia corrisponde un alloggio equivalente.

Il P.A.T. è dimensionato considerando le esigenze abitative emerse nel decennio 2000-2010, e proiettandole nel decennio **2010-2020**

Il dato relativo alla popolazione valutato negli ultimi 10 anni è il seguente:

- Anno 2000 – n. abitanti residenti 2403
- Anno 2010 – n. abitanti residenti 2542

I dati quindi evidenziano un aumento della popolazione residente nei 10 anni di riferimento pari a 139 unità con una variazione media annua in crescita dello 0.78%.

Il numero delle famiglie registra anch'esso un costante aumento. I dati disponibili sono i seguenti:

- Anno 2000 – n. Fam. 1010
- Anno 2005 – n. Fam. 1078

Si evidenzia quindi un aumento pari a 68 unità. La variazione media annua risulta quindi in crescita dello 1.05%, per il periodo di riferimento (2000-2005). Estendendo tale crescita anche agli anni successivi (2006-2010) il numero delle famiglie presenti nel 2010 risulta pari a 1135 con un aumento nel periodo di 57 unità.

L'incremento decennale complessivo (2000-2010) è di 125 unità, equivalente ad una media annua di 12.5 unità.

Per il decennio prossimo il PAT ritiene di confermare tale tendenza e prevedere un incremento di **135** unità attestandosi su una composizione media di **2.5** componenti a famiglia.

Moltiplicando le 135 famiglia per la composizione media di 2.5 si ha il risultato di **338** nuovi abitanti teorici. Considerando un volume medio per abitante pari a circa 230 mc, risulta una volumetria insediativa residenziale aggiuntiva pari a circa **78.000 mc**, che verrà ripartita nelle ATO individuate nel PAT nella tabella riportata in calce.

Il valore di 230 mc/abitante risulta essere più alto di quello proposto a livello regionale perché relativo ad una realtà territoriale che presenta tipologie edilizie tipiche della bassa densità. Il dato di 230 mc/abitante teorico è stato usato solamente per relazionare il dimensionamento delle nuove previsioni con le previsioni demografiche.

Per la stima delle dotazioni ed aree per servizi continuerà ad essere usato il valore regionale pari a 150 mc/ab teorico.

La suddivisione delle volumetrie per ATO definitivo (vedi articolo 27 delle Norme Tecniche del PAT) è il seguente:

A.T.O.	Nome	Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (compreso residuo P.R.G.) mc		
		Nuova costruzione	Residuo P.R.G.	Complessivo
1	Waterfront Nord	35.000 mc	Loc. Assenza Ambito PRG C2-2/5 4.450 mc	39.450 mc
2	Waterfront Sud	30.000 mc	Loc. Cave di Pietra Ambiti PRG C2S-A e C2S-B 10.950 mc	40.950 mc
3	Parco naturalistico del Monte Baldo	1.500 mc	-	1.500 mc
4	Parco culturale del Monte Baldo	2.000 mc	-	2.000 mc
5	Isola di Trimelone	---	-	-
6	Lago di Garda	---	-	-
7	Prada Alta	10.000 mc	Loc. S.Francesco - Ambito C2-10/2 2.500 mc	12.500 mc
TOTALE		78.500 mc	17.900 mc	96.400 mc

A.T.O.	Nome	Carico insediativo aggiuntivo turistico/ricettivo e commerciale / direzionale		
		Superficie Lorda di Pavimento prevista dal P.A.T. commerciale / direzionale (mq)	Volume turistico/ricettivo previsto residuo P.R.G. mc	Volume turistico/ricettivo previsto dal P.A.T. (mc)
1	Waterfront Nord	-	-	25.000 mc
2	Waterfront Sud	-	Loc. Cave di Pietra - ZTO D4 2.800 mc	25.000 mc
3	Parco Naturalistico del Monte Baldo	-	-	2.500 mc
4	Parco culturale del monte Baldo-	-	-	3.500 mc
5	Isola di Trimelone	-	-	1.500 mc
6	Lago di Garda	-	-	-
7	Prada Alta	1.500 mq	-	12.000 mc
TOTALE commerciale/direzionale		1.500 mq		
TOTALE turistico/ricettivo			2.800 mc	69.500 mc
				72.300 mc

Il dimensionamento di Piano degli Interventi ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab).

Nel ridisegno cartografico del PI è stato scelto di mantenere la continuità con le tipologie di zone del PRG pre-vigente, fatta eccezione per le zone residenziali e turistiche con lotti a volumetrie predefinita che sono stati inseriti per dare risposta puntuale alle manifestazioni di interesse dei cittadini ed imprese.

Con la variante 1 al Piano degli Interventi sono state riconfermate le zone residenziali di espansione non attuate dell'abitato di Prada Alta, delle Cave di Pietra ed è stata ridimensionata la zona C2 di espansione di Assenza. E' stato confermato la zona C2-PEEP in località Magugnano, sulla quale è in corso di approvazione il Piano per l'edilizia economica e popolare. Rispetto alle zone residenziali di espansione, la variante 1 introduce tre nuove zone di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo: una in località Castelletto e due in località San Zeno.

La rimanente parte di dimensionamento residenziale è individuata attraverso la perimetrazione delle zone C1.3, zone di completamento senza indice di edificabilità territoriale ma con lotti a volumetria predefinita (solitamente 400 mc) per la realizzazione prevalentemente di prime case. Salvo qualche rara eccezione l'edificabilità nelle zone C1.3 sarà attuata con intervento edilizio diretto; interventi edilizi convenzionati sono previsti nel caso di realizzazione diretta di opere pubbliche.

Per quanto riguarda la parte turistica è stata introdotta una nuova tipologia di zona omogenea D6.3 senza indice di edificabilità territoriale ma con volumetria predefinita. E' stata eliminata la tipologia di zona D4 Villaggio albergo di espansione introdotta con variante precedente; tale tipologia di struttura non ha trovato attuazione in nessuna attività.

E' inoltre prevista la realizzazione di due nuovi campeggi.

Con la variante 1 sono state stralciate anche alcuni previsioni puntuali di edificazione e sono state riconvertite alcune zone che non avevano trovato attuazione in questi anni di valenza del PRG.

Le quantità volumetriche e di superficie di nuova previsione e di stralcio del PI variante 1 sono così ripartite per destinazione e per ogni singolo ATO:

	RESIDENZA - PI 2019		
	Stralcio Zone mc	Conferma residuo PRG mc	Carico aggiuntivo mc
ATO_1_Waterfront Nord	-5 042	2 007	12 875
ATO_2_Waterfront Sud	0	10 950	9 300
ATO_3_Parco Naturalistico del M.Baldo	0	0	0
ATO_4_Parco culturale del M.Baldo	0	0	0
ATO_5_Isola di Trimelone	0	0	0
ATO_6_Lago di Garda	0	0	0
ATO_7_Prada Alta	0	2 500	500
<b>Tot</b>	<b>-5 042</b>	<b>15 457</b>	<b>22 675</b>

	TURISTICO - RICETTIVO - PI 2019		
	Stralcio Zone mc	Conferma residuo PRG mc	Carico aggiuntivo mc
ATO_1_Waterfront Nord	-2 820	0	16 674
ATO_2_Waterfront Sud	-3 080	2 800	13 257
ATO_3_Parco Naturalistico del M.Baldo	0	0	0
ATO_4_Parco culturale del M.Baldo	0	0	0
ATO_5_Isola di Trimelone	0	0	0
ATO_6_Lago di Garda	0	0	0
ATO_7_Prada Alta	0	0	0
<b>Tot</b>	<b>-5 900</b>	<b>2 800</b>	<b>29 931</b>

	PRODUTTIVO ARTIGIANALE - PI 2019		
	Stralcio Zone mq	Conferma residuo PRG mq	Carico aggiuntivo mq
ATO_1_Waterfront Nord	-2 485	0	1 000
ATO_2_Waterfront Sud	-2 150	0	33
ATO_3_Parco Naturalistico del M.Baldo	0	0	0
ATO_4_Parco culturale del M.Baldo	0	0	133
ATO_5_Isola di Trimelone	0	0	0
ATO_6_Lago di Garda	0	0	0
ATO_7_Prada Alta	0	0	0
<b>Tot</b>	<b>-4 635</b>	<b>0</b>	<b>1 166</b>

Per quanto riguarda il settore produttivo artigianale sono stati stralciati quasi 5.000 mq di superficie coperta massima ammissibile; circa un terzo di queste sono stati ricollocati nel territorio comunale.

L'articolo 28 del PAT fissa la dotazione minima di aree per servizi in linea con quelle previste dalla LR 11/2004 ovvero:

- per la residenza **30 mq.** per abitante teorico;
- per le attività commerciali/direzionali **100 mq.** ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- per le attività turistico - ricettive **15 mq** ogni 100 mc., nel caso di insediamenti all'aperto **10 mq** ogni 100 mq.

Non introducendo la presente variante nuove zone commerciali / direzionali, il dimensionamento della città pubblica è stato costruito considerando i seguenti parametri in merito alla presenza di residenza e di attività turistico-ricettive.

- abitanti residenti al 30.04.2017 pari a **2.448** unità;
- abitanti teorici derivanti da seconde case/ residenze turistiche esistenti **1.571** unità (zone C1.1);
- abitanti teorici derivanti dal residuo di PRG pre-vigente (150 mc / abitante teorico) pari a **137** unità;
- abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PI var. 1. **163** unità

per un totale di **4.318** unità riconducibili ad abitanti teorici.

A questo dato va aggiunta la domanda di servizi derivante dalla presenza delle attività turistico ricettive già esistenti e di quelle di nuova previsione con la variante PI numero 1 per un totale di circa **207.000** mc.

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare, e il fabbisogno espresso dagli abitanti insediati e dagli abitanti insediabili, è stata effettuata sia ai sensi della L.R. 11/04, che prevede un minimo di 30 mq/ab complessivo di aree per standard. E' stato poi ipotizzata una ripartizione tra le differenti destinazioni di zona F dei 30 mq.

Per il dimensionamento delle aree a standard si ricorda che conformemente a quanto indicato nel PAT , si sono considerati i parametri di 150 mc/ ab teorico.

Tale verifica porta ai seguenti schemi di sintesi:

**ABITANTI INSEDIATI E ABITANTI TEORICI**

<b>Abitanti residenti 30.04.2017</b>	2 448
<b>Abitanti teorici derivanti da seconde case/ residenze turistiche esistenti</b>	1 571
<b>Abitanti teorici da residuo PRG pre-vigente (150 mc/ab) - C2</b>	137
<b>Abitanti teorici PI var. 1 (150 mc/ab)</b>	<b>163</b>
<b>Abitanti insediati + abitanti teorici PRG pre-vigente + residenze turistiche + abitanti teorici PI var. 1</b>	4 318

**DOTAZIONI TURISTICHE**

<b>Strutture turistiche esistenti (campeggi ed alberghi) MC</b>	174 349
<b>Nuove strutture turistiche PI var. 1 (campeggi ed alberghi) MC</b>	<b>33 182</b>

L.R. 11/04

**RESIDENZA (30 mq/ab)**
**TURISMO 15 mq/100mc (alberghi) 10 mq/100 mc (campeggi)**

Standard	Realizza ti	Non Realizza ti	Totale (mq)	Fabbisog no Residenti + seconde case	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1	Fabb. strutture turistiche esistenti	Fabb. strutture turistiche esistenti+ nuove strutture PI var. 1	Differenza tra dotazione e fabbisogno
<i>Totale (30 mq/abitante) 15 mq/100mc (alberghi) 10 mq/100 mc (campeggi)</i>	151 652	160 165	311 817	120 561	129 537	25 745	30 297	<b>+ 182 280</b>

Poiché la L.R. 11/04 prescrive un minimo di servizi pubblici per abitanti complessivi, il Piano degli Interventi ha definito dei parametri minimi suddivisi per tipologia di standard:

F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altri

F3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

F4 - aree per la sosta.

Sulla base delle valutazioni sull'attuale rapporto tra abitanti insediati e aree a standard realizzate, è stata quantificata l'attuale dotazione di standard in Comune di Brenzone sul Garda, suddivisa per tipologia.

Dalla combinazione delle suddette valutazioni le aree a standard del P.I. (30 mq/abitante) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fa                    4,5 mq/ab
- Fb                    4,5 mq/ab
- Fc                    16,5 mq/ab
- Fd                    4,5 mq/ab

per un totale di 30 mq/ab.

Per le zone turistico ricettive all'aperto (campeggi) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fb                    1 mq/ab
- Fc                    6 mq/ab
- Fd                    3 mq/ab

per un totale di 10 mq/100 mc.

Per le zone turistico ricettive (alberghi) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fb                    2mq/ab
- Fc                    8 mq/ab
- Fd                    5 mq/ab

per un totale di 15 mq/100 mc.

La verifica della dotazione di aree a standard rispetto al fabbisogno espresso secondo i parametri sopra descritti risulta la seguente:

Standard	Realizza ti	Non Realizza ti	Totale (mq)	Fabbisog no Residenti + seconde case	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1	Fabb. strutture turistiche esistenti	Fabb. strutture turistiche esistenti+ nuove strutture PI var. 1	Differenza tra dotazione e fabbisogno
Fa (4.5 mq/abitante)	17 714	0	17 714	18 084	19 431	0	0	<b>-1 717</b>
Fb (4.5 mq/abitante) - 2 mq/100 mc (alberghi) 1 mq/100 (campeggi)	81 252	7 858	89 111	18 084	19 431	3 406	3 984	<b>+65 696</b>
Fc (16.5 mq/abitante) - 8 mq/100 mc (alberghi) 6 mq/100 (campeggi)	24 923	120 361	145 285	66 308	71 245	13 785	16 270	<b>+57 770</b>
Fd (4.5 mq/abitante) 1 mq/100 mc - 5 mq/100 mc (alberghi) 3 mq/100 (campeggi)	27 762	31 945	59 708	18 084	19 431	8 555	10 044	<b>+30 233</b>
<b>Totale (30 mq/abitante) 15 mq/100mc (alberghi) 10 mq/100 mc (campeggi)</b>	<b>151 652</b>	<b>160 165</b>	<b>311 817</b>	<b>120 561</b>	<b>129 537</b>	<b>25 745</b>	<b>30 297</b>	<b>+182 280</b>

In tutti gli scenari elaborati, la dotazione/previsione di aree per servizi risulta soddisfare il fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili. Il dato per abitante insediato e teorico, sottratto il fabbisogno massimo per destinazioni turistico-ricettive, previsto sia dalla LR 11/2004 che dal Piano di Assetto del Territorio (30 mq/abitante) risulta essere il seguente:

	dotazione realizzati / ab residenti + seconde case	dotazione /abitanti insediati + seconde case+abitanti PRG Vigente + PI var1
<b>VERIFICA OFFERTA STANDARD</b>	31	65

## 6.2 Sintesi programma OO.PP. 2018/2020

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale 2017/2019 delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale numero 143 del 14/12/2018.

Il Programma delle OO.PP. del 2019/2021 è composto dalle seguenti schede:

- Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
- Articolazione della copertura finanziaria;
- Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

Si riportano di seguito le schede del programma OO.PP.:

**QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI**

TIPOLOGIE RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	799.602,00	1.820.000,00	0,00	2.619.602,00
Entrate acquisite mediante cont143 del 14/12/2018razione di	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	375.000,00	213.050,00	450.000,00	1.038.050,00
Trasferimenti di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n. 462/2006	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
Stanziamenti di bilancio	53.000,00	104.000,00	0,00	157.000,00
Altro	778.148,00	74.000,00	0,00	902.148,00
<b>Totali</b>	<b>2.262.750,00</b>	<b>2.211.050,00</b>	<b>450.000,00</b>	<b>4.923.800,00</b>

**ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA**

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm. ne (2)	Codice NUTS -3			Tipologia -4	Categoria -4	Descrizione intervento	Priorità -5	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili S/N (6)	Apporto di capitale privato	
		Reg	Pro v.	Co m.					Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (7)
1	01/'18	5	23	14	6	A01/01	Messa in sicurezza S.R. 249 nel centro di Magagnano FONDO FCC	1	950.000,00	0,00	0,00	950.000,00	N	0,00	
2	05/'18	5	23	14	1	A01/01	Garage Assenza	3	375.000,00	0,00	0,00	375.000,00	N	375.000,00	99
3	03/'18	5	23	14	6	A05/08	Lavori Istituto Comprensivo Scalette	1	180.000,00	0,00	0,00	180.000,00	N	0,00	
4	04/'18	5	23	14	4	A01/01	Allargamento "Via Madonna della Pace" - STRALCIO 2	2	327.750,00	0,00	0,00	327.750,00	N	0,00	
5	01/'19	5	23	14	4	A01/01	ALLARGAMENTO "VIA MADONNA DELLA PACE" STRALCIO 1	3	0,00	213.050,00	0,00	213.050,00	N	213.050,00	99
6	02/'18	5	23	14	1	A06/90	Nuovo Ufficio IAT - Acquafresca	2	180.000,00	0,00	0,00	180.000,00	N	7.000,00	99
7	02/'19	5	23	14	6	A06/90	Valorizzazione del sito archeologico "la Villa Romana di Castelletto"	2	0,00	634.000,00	0,00	634.000,00	N	0,00	
8	03/'19	5	23	14	3	A01/01	Realizzazione "Senter de Mes"	2	0,00	180.000,00	0,00	180.000,00	N	0,00	
9	04/'19	5	23	14	1	A02/05	Messa in Sicurezza del Territorio in zona PAI, Abitato di Marniga	1	0,00	370.000,00	0,00	370.000,00	N	370.000,00	99
10	05/'19	5	23	14	1	A02/05	Messa in Sicurezza del Territorio in zona PAI, località Caminala	1	0,00	380.000,00	0,00	380.000,00	N	380.000,00	
11	06/'19	5	23	14	6	A05/09	Messa in Sicurezza Edifici Strategici	1	0,00	360.000,00	0,00	360.000,00	N	0,00	
12	07/'20	5	23	14	6	A01/01	Allargamento Strada Comunale Biasa-Fasor	2	0,00	0,00	450.000,00	450.000,00	N	450.000,00	99
13	07/'18	5	23	14	6	A01/01	Messa in Sicurezza Strade Comunali	1	250.000,00	0,00	0,00		N	0,00	
Totale									2.262.750,00	2.137.050,00	450.000,00	4.449.800,00		1.795.050,00	

**ELENCO ANNUALE**

Cod. Int. Amm. ne (1)	Codice Unico Intervento CUI (2)	CUP	Descrizione Intervento	CPV	Responsabile del Procedimento		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità (3)	Conformità		Verifica vincoli ambientali	Priorità (4)	Stato progettazione approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb (S/N)	Amb (S/N)				Trim/Anno inizio lavori	Trim/Anno fine lavori
01/18	0066111023920 18 0001	F74E15000880006	Messa in sicurezza S.R. 249 nel centro di Magagnano FONDO FCC	45000000-7	Caliari	Vittorio	950.000,00	950.000,00	MIS	S	S	1	Pd	3/2018	4/2019	
02/18	0066111023920 18 0002	F71B17000140007	Garage Assenza	45000000-7	Isotta	Alessandro	375.000,00	375.000,00	URB	S	S	3	Pp	4/2018	4/2019	
03/18	0066111023920 18 0003	F74H16001210004	Lavori Istituto Comprensivo Scalette	45000000-7	Isotta	Alessandro	180.000,00	180.000,00	ADN	N	N	1	Pp	2/2018	3/2018	
04/18	0066111023920 18 0004	F74E15000870002	Allargamento "Via Madonna della Pace" - STRALCIO 2	45000000-7	Caliari	Vittorio	327.750,00	327.750,00	MIS	S	S	2	Pd	3/2018	2/2019	
05/18	0066111023920 18 0005	F79J18000460004	Messa in Sicurezza Strade Comunali	45000000-7	Caliari	Vittorio	250.000,00	250.000,00	MIS	S	S	1	Pd	4/2018	3/2019	
Totale							2.412.750,00									

## 6.2. La Superficie Agricola Trasformabile

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Brenzone sul Garda, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è stata stabilita in 35.998 mq, che il Piano degli Interventi secondo quanto previsto dall'articolo 29 del PAT incrementa al valore di **39.598** mq (+10%).

In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta S.A.U. viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT.

A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, le aree di urbanizzazione consolidata, le aree stralciate e le aree compromesse (elaborato 11 "Tav. 4 SAU e SAT intero territorio comunale") in riferimento alle modifiche introdotte con il Piano degli Interventi.

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi:

### **Aree di nuova espansione individuate nel P.I. var. 1**

Le aree di trasformazione della Variante 1 al PI che consumo Superficie Agricola Utilizzata sono riportate nell'elaborato 11 SAU e SAT intero territorio Comunale

Le quantità relative alle modifiche sono.

**INTERVENTI SU AREE CONSOLIDATE**

<b>Num. riferimento</b>	<b>Superficie (mq)</b>
043	4 474
044	423
050	1 088
053	3 101
055	1 012
065	431
068	1 763
072	1 657
073	1 266
074	1 662
075	1 272
076	726
077	902
078	874
079	2 581
080	2 971
081	516
083	384
085	733
086	3 645
087	2 021
089	3 899
090	2 205
094	447
095	531
098	797
099	905
100	1 277
101	545
105	670
106	287
107	628
108	5 027
112	951
113	150
148	1 090
111	14 081
029	14 978
035	21 639
071	5 079
<b>totale</b>	<b>108 688</b>

La quantità di **mq 108.688** rappresenta gli interventi introdotti con il PI Var. 1 su ambiti definiti dal PAT come città consolidata. Tali ambiti non concorrono all'erosione della SAT prevista per il comune di Brenzone sul Garda.

**AREE CHE TORNANO A DESTINAZIONE AGRICOLA**

<b>Num. riferimento</b>	<b>Superficie (mq)</b>
070	1 656
093	611
117	3 562
118	555
119	798
120	369
121	948
122	1 602
123	5 516
125	1 064
126	4 096
127	466
129	451
131	794
132	1 091
133	2 119
135	2 261
136	1 311
137	727
138	1 598
139	1 449
140	4 179
141	4 659
142	1 500
143	1 059
145	1 425
147	3 096
149	2 974
<b>totale</b>	<b>51 937</b>

La quantità di **mq 51.397** rappresenta aree di previsione della pianificazione del PRG Pre-vigente che sono state stralciate che rientrano nel conteggio della SAT come potenzialmente trasformabili dai prossimi PI.

**INTERVENTI CHE CONSUMANO SAU**

<b>Num. riferimento</b>	<b>Superficie (mq)</b>
001	1 303
003	1 830
004	2 125
018	2 334
019	1 947
020	2 736
022	764
026	293
028	159
030	1 455
031	252
032	4 294
033	2 223
037	2 982
039	3 527
040	333
042	2 052
045	5 080
049	599
051	513
052	252
054	1 385
056	819
058	232
059	1 575
060	513
061	746
062	1 604
002	500
005	500
006	1 000
007	500
008	1 000
009	500
010	500
011	500
012	500
013	500
014	200
016	500
017	500
021	186
023	500
024	500
025	500
027	2 500
034	500
036	500
038	500
041	1 600
092	500
<b>totale</b>	<b>58 911</b>

La quantità di mq **59.911** rappresenta l'unica modifica che concorre all'erosione di SAT (Superficie Agricola Trasformabile).

Per le categorie sopra definite, i dati di sintesi risultano essere:

Complessivamente il consumo massimo di SAU previsto dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi è pari a **58.911 mq** erosa contro **mq 51.937** mq di previsioni stralciate, con un bilancio di SAT consumata con questo PI pari a circa **7.500 mq**.

Tale dato andrà incrociato ed aggiornato con il dato del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in sede di Variante 1 al PAT e con il prossimo Piano degli Interventi.