

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.3.1 al P.I.

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

## RELAZIONE PROGRAMMATICA

Data

Aprile 2026

## PIANO DEGLI INTERVENTI



Progettista Urbanista



Arch. Andrea Mantovani

Valutazione di Compatibilità  
Sismica ed Idraulica

Geologa dott.sa Angela Francesca  
Pozzani

Analisi Ambientali e  
Valutazione Ambientale Strategica

Geologa dott.sa Nicoletta Toffaletti

Sindaco

Dott. Stefano Nicotra

Settore Paesaggistica,  
Urbanistica e Lavori Pubblici

Arch. Cesare Benedetti

Settore Edilizia Privata

Arch. Matteo Tosoni

### STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA, TERRITORIALE E AMBIENTALE ARCHITETTO ANDREA MANTOVANI

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369  
e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it  
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993

APPROVATO CON D.C.C. n.13 DEL 29.04.2026

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005  
e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

## PREMESSA

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede l'introduzione del PIANO REGOLATORE COMUNALE per la pianificazione urbanistica di livello comunale che si articola in:

- P.A.T./P.A.T.I. "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale";
- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I., 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 .

Il P.A.T. di Torri del Benaco è stato approvato in Conferenza dei Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con Delibera della Provincia n.189 del 29.12.2016 a cui hanno fatto seguito due varianti:

- La Variante n.1 al PAT, approvata con Delibera del Presidente della Provincia n.27 del 21.03.2019. Lo strumento urbanistico contiene la Tavola 4 bis con gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.
- La Variante n.2 al PAT, approvata con Delibera della Provincia n. 48 del 19.06.2025.

L'amministrazione ha altresì approvato i seguenti P.I.:

- il P.I. n.1, Approvato con D.C.C. n.12 del 24.02.2018 e ripubblicato solo per alcune modifiche, con D.C.C. n.47 del 17.10.2018;
- il P.I. n.2 Approvato con D.C.C. n. 37 del 30.06.2021;
- il P.I. N.2/bis Approvato con D.C.C. n.4 del 13.01.2023

Il comune ha inoltre approvato l'aggiornamento delle Linee Guida per l'applicazione della Perequazione con Delibera di Giunta Comunale n. 147 del 27.10.2022.

Il Sindaco ha presentato il Documento di Programmazione in Consiglio Comunale n. 07 del 2022 ed in assemblea pubblica il 28.10.2022, e contiene i seguenti obiettivi specifici:

- la conferma e completa definizione degli Accordi Pubblico Privati inseriti nel P.I. n.2, ma privi di dimensionamento;
- accogliere ulteriori Accordi Pubblico Privati di rilevante interesse pubblico, con la finalità di implementare l'offerta di servizi sul territorio, in modo particolare volti al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini/residenti di ogni fascia di età e miglioramento della viabilità ed incremento delle aree di sosta;
- aumentare l'offerta turistico alberghiera, prevedendo alcune strutture di alta qualità, improntate alla sostenibilità ambientale per allinearsi alle altre realtà comunali limitrofe;
- ottenere nell'ambito delle nuove trasformazioni urbanistiche concertate la possibilità di attuare alcuni servizi di grande importanza per il territorio ed i cittadini (edilizia residenziale convenzionata per i giovani, residenza per anziani, aree di sosta, percorsi ciclopeditoni);
- dare concrete risposte alle esigenze abitative dei residenti con interventi però improntati alla salvaguardia e sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- predisporre adeguati obiettivi di qualità paesaggistica riferiti ad ambiti omogenei del territorio, volti alla tutela attiva delle aree agricole, alla valorizzazione e salvaguardia delle

attività praticate in modo tradizionale, alla riqualificazione del patrimonio storico e tutela degli elementi naturali;

- rendere operative alcune strategie contenute nella Variante n.2 al PAT ed in modo puntuale:
  1. definire e dettare gli indirizzi per garantire la tutela, la valorizzazione e la visitazione dell'ambito territoriale sia del Parco Naturale di Iniziativa Locale dell'ex cava Cavrie che del Parco Monte Luppia dove è presente il Biotopo di Valmagra;
  2. adeguare ed aggiornare graficamente e normativamente i vincoli ed i rispetti relativi alla rete idrografica;
  3. procedere all'aggiornamento delle fasce di rispetto stradale in rapporto alla categoria delle stesse ed eventualmente aggiornare i limiti dei centri abitati;
  4. aggiornare ed adeguare l'articolato delle Norme Tecniche Operative del P.I. allineandolo alle nuove definizioni e prescrizioni introdotte dal Regolamento Edilizio Comunale.
  5. definire i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

L'amministrazione, vista la complessità degli interventi e le priorità con cui intende rispondere, ha deciso di raggiungere gli obiettivi programmati con uno strumento urbanistico suddiviso in più fasi. La presente Variante 3.1 al PI risponde alle esigenze abitative dei residenti ed in modo particolare i richiedenti prima casa. La decisione è inoltre supportata dalle nuove procedure introdotte dalla regione in merito all'ottenimento dei pareri sismico, idrogeologico ed ambientale.

### **OBBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 3.1**

Il presente PI 3.1 intende, principalmente, dare risposta alle esigenze abitative dei residenti, demandando alle successive fasi la conclusione degli Accordi pubblico privati complessi.

Per la realizzazione di Prime Case di abitazione sono previsti circa una ventina di lotti, la cui superficie assegnata per ogni lotto supera raramente i mq 900. La maggior parte ricadono negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e non impegnano suolo. Alcuni sono collocati in ispessimento di zone già abitate e servite dalle principali reti tecnologiche, ma esterni agli AUC e consumano suolo, per tutti è stata valutata l'esistenza di idonea accessibilità e compatibilità paesaggistica.

Dodici richieste riguardano la revisione di circa 20 schede di edifici in Centro Storico per interventi volti al recupero, riqualificazione e rigenerazione del tessuto storico. Sei modifiche chiedono la riconversione dei lotti in zona D/1 produttiva, secondo quanto previsto dalla Variante n.2 al PAT, in residenziale. La zona D/1 viene disciplinata con una normativa finalizzata alla rigenerazione per consentire l'utilizzo a fini residenziali dei volumi esistenti. Un edificio non funzionale alla conduzione del fondo, è normato con apposita scheda, ai sensi dell'art 43 della LR 11/2004. Alcune modifiche, che richiedono modalità di intervento complesse, sono disciplinate da Scheda Norma da allegarsi agli accordi. Si è provveduto a concludere gli Accordi approvati nel PI n.2, la cui definizione era stata demandata al PI n.3. Si sono corretti anche alcuni errori conseguenti al passaggio di scala e l'utilizzo di cartografie più aggiornate. Infine il PI fa propria la "Disciplina per la determinazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

## **DESCRIZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E MODALITÀ OPERATIVE**

L'amministrazione, dopo l'aggiornamento delle Linee Guida per l'applicazione dell'Istituto della Perequazione, ha aperto i termini per la presentazione delle richieste di inserimento nel PI n.3. Sono pervenute circa 270 richieste, tra Manifestazioni di Interesse e proposte di Accordo.

Tutte le richieste sono state analizzate, riassunto il loro contenuto, classificate per zona di intervento e controllato la collocazione e ricavato il dimensionamento areale e volumetrico.

Visti i pareri sismico ed idraulico del Genio Civile, nonché l'emanazione del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, sull'applicazione della procedura VAS si è proceduto a suddividere le modifiche valutate positivamente in più varianti al PI.

Il presente PI n. 3.1 risponde a circa sessanta richieste che sono di seguito ordinate secondo la data di protocollo, con indicato il proprietario, la localizzazione e la modifica proposta. Non sono riportate le domande ritirate, non accolte o demandate alle fasi successive. Le modifiche riportano un numero che non appare progressivo, ma è riferito al numero assegnato al momento della protocollazione e gli interventi sulla cartografia sono evidenziati con delivery rosso.

### DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

**Modifica 01) - GRISI LUIGI - ATO 3 - ZTO A/2 CENTRO STORICO- Via Ca' Tronconi, Loc Pai di Sopra, Fg. 1 map. 453;**

Si aggiornano le Schede degli edifici n. 59 e n. 61, del Centro Storico, per consentire un aumento di mc 70, la possibilità del cambio di destinazione d'uso da porticato a residenza di mc 200 e l'allineamento delle falde tra i due edifici. Non è prevista nuova superficie coperta e la modifica non consuma suolo.

**Modifica 02) - MOSCOLO ANSELMO - ATO 1 - ZTO B6 - Loc. Val Magra, Fg. 9 map 1949;**

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/01 di circa mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450 e mq 167 di SUL. Il lotto ha accesso diretto dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e non consuma suolo.

**Modifica 03) - RIOLFI EGLE - ATO 1 - ZTO B5/5/59 - Via Fornare, Fg. 5 map. 1329, 1339;**

Per il lotto B5/5/59 si prevede un ampliamento dell'edificio esistente per una SUL di mq 160 ~~volumetria a carattere residenziale di mc 432 e si consente la modifica di destinazione della SUL esistente di mq 50,0, ora commerciale, in residenziale,~~ per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione. La modifica non costituisce autorizzazione alla deroga sulle distanze per l'ampliamento che dovrà essere richiesta all'ente proprietario della strada. L'intervento si colloca all'interno degli A.U.C. e non consuma suolo. Il lotto con accesso diretto alla viabilità pubblica è servito dalle reti dei sotto servizi. I nuovi parametri sono contenuti nel Repertorio Normativo.

**Modifica 20) - HUBERT CLARA - ATO 1 - ZTO B5/5/66\* - Loc. Le Cavrie, fg.4 map 440, 442, 1307 e 1308;**

Si provvede a ripеримetrare il lotto B5/5/66\*, mantenendo inalterata la cubatura già assegnata di mc 1.000. La modifica non consuma suolo e non utilizza Dimensionamento volumetrico.

**Modifica 22) - VEDOVELLI FRANCESCO** – ATO 1 - ZTO B6 - Loc. le Sorte, fg.12 map 75, 607;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/02 di mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450 e mq 167 di SUL. Il lotto ha accesso a via Negher da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'esterno degli AUC e impegna mq 900 di suolo. I nuovi parametri sono contenuti nel Repertorio Normativo.

**Modifica 23) - BUTTURINI NICOLA** – ATO 1 - ZTO VP - Via per Albisano, Fg. 11 map. 976, 2832, 2836, 2839, 2841;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/03 di mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450, comprensiva della cubatura esistente. E' consentito il recupero e l'accorpamento di mc 115, esistenti, tramite demolizione e ricostruzione. Il lotto ha accesso dalla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 24) - BUTTURINI TIZIANO** – ATO 1 - ZTO VP - Via per Albisano, Fg. 11 map.2833, 2835, 2838, 2840, 2842;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/04 di mq 900, confinante con il lotto C1p/03, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450 e mq 167 di SUL. Il lotto ha accesso alla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 26) - BERTUZZI RENATO** – ATO 3 - ZTO C/2 - Loc. Pai di Sopra, fg. 1 map. 381, 382, 383, 582, 587, 588 e 589;

Si individua un lotto edificabile C1p/5 di circa mq 860, riclassificando parte la zona C2/02 del PI vigente, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450. La zona C2/02, già parzialmente non confermata dalla Variante n. 2 al PAT, per la presenza di area geologicamente non idonea, viene completamente eliminata. Il lotto ha accesso alla via per Cà Tronconi da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'esterno degli AUC e impegna mq 860 di suolo.

**Modifica 28) - TRONCONI STEFANO** – ATO 3 - ZTO E - Loc. Villaggio Erika, fg. 2, map. 107, 586, 590, 591, 605 e 606;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/06 di circa mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450 e mq 167 di SUL. L'area si colloca in continuità con zone residenziali e turistiche esistenti ed ha accesso diretto alla via pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'esterno degli AUC e impegna mq 900 di suolo, l'inserimento è completato prevedendo un'area a Verde Privato.

**Modifica 32) - BENETTI CRISTIAN** - ATO 1 - ZTO B6 - Loc. Campitol, Fg. 11 map. 129 e 132;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/8 di mq 950, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450. Il lotto ha accesso diretto alla via pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto è all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC e impegna mq 950 di suolo.

**Modifica 45) Acc. 5 - EDILTRE SNC di PEROTTI MAURO** – ATO 2 - ZTO D1 - Via Volpara 9/d Loc. Albisano, Fg 10 map 596;

Si procede a perimetrare come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara), l'intera Zona D1 produttiva, conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il PI classifica il lotto come C1b/01 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 2.400. La modifica non impegna suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC. La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche e le aree a standard.

**Modifica 47) - TRONCONI MARIA E GABRIELLA** - ATO 3 - ZTO E - Loc. Cà Tronconi Fg.1 mapp. 963, 158, 726 e 964;

Si provvede a correggere l'errore disegnando la fascia di rispetto stradale di m 20,0 mancante. Qualsiasi intervento sull'edificio esistente, comunque, è soggetto alla presentazione del Permesso di Costruire. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 48) - LONCRINI ADRIANO** – ATO 1 - ZTO B6 - Via per Albisano, Fg. 11 map. 2710;

Si individua un nuovo lotto C1p/9 edificabile di mq 570, sul quale insiste un edificio residenziale e nel contempo all'edificio esistente si concede un ampliamento di mc 250 per la realizzazione unità immobiliare di Prima Casa. L'edificio esistente ha una propria accessibilità ed è allacciato a tutte le reti tecnologiche. La modifica non impegna suolo.

**Modifica 52) – PROGETTO 4 AMICI SRL** – ATO 1 - ZTO B5/5 15\* - Loc. Rossone Via Mazzurine, fg. 7 map. 795, 796, 58, 803, 804, 62, 63

Si provvede a riperimetrare il lotto B5/5/15\* in modo che coincida con la proprietà. La modifica non consuma suolo e non prevede ampliamenti di superficie coperta e aumenti volumetrici.

**Modifica 54) - MENAPACE PAOLO** – ATO 3 - ZTO B5/5/02\* - Loc. Ronchene Via Manzoni, fg. 2 map. 40, 42, 260

Si consente al proponente l'ACCORDO n.2, approvato nel P.I. n.2, di avvalersi della clausola di salvaguardia monetizzando l'opera di Parcheggio Pubblico prevista e nel contempo si concede un aumento volumetrico di mc 57 sul lotto B5/5/02\*. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 55) - REVENOLDI NARCISO** – ATO 2 - ZTO VP - Loc. Spighetta, Fg. 6 map. 822;

Si individua un lotto C1p/10 all'interno degli AUC di mq 1.000, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450. Il lotto ha accesso alla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto non impegna suolo.

**Modifica 69) - CAVALLARI ELISEO** – ATO 1 - ZTO A/14 - Via per Albisano, Fg. 11 map. 428;

Si rielabora una nuova Scheda B di Centro Storico, suddividendo l'edificio Scheda n.38 in 38a e 38b, ed assegnando un nuovo Grado di Protezione per permettere la sopraelevazione e rendere abitabile il sottotetto con aumento volumetrico di mc 50. La modifica non consuma suolo né dimensionamento volumetrico.

**Modifica 71) – K&W GMBA** – ATO 3 - ZTO VP, E - Via Cà per Tronconi, Fg. 1 map. 151 parte, (area di atterraggio) - Fg1 map.li 1136, 1137, 1139, 1140 e 1141 (area in cessione);

Si realizza la SCHEDA NORMA 71 con l'individuazione di un lotto C1a/13 di circa mq 2.640, per il trasferimento di mc 712,5 presenti sull'area prevista in cessione al comune e un ampliamento

di mc 887,50. L'intervento è soggetto a PUA o a PdC Convenzionato regolato dall'Accordo Pubblico Privato n.10. Il lotto si colloca all'interno degli AUC e impegna mc 887,50.

**Modifica 89) - VEDOVELLI FRANCESCO, STEFANO E NICOLA - ATO 6 - ZTO A/25 CENTRO STORICO - Via Fratelli Lavanda, fg. 9 map. 809**

Si provvede a modificare le Schede degli edifici n. 126 e 127 assegnando il G.P. 3b e 4a, che prevede interventi volti a dare luogo ad un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano, sostituzione delle finiture esterne, ridefinizione e riorganizzazione prospettica. L'edificio è all'interno degli A.U.C. e la modifica non consuma suolo né dimensionamento volumetrico.

**Modifica 91) Acc. 13 - EDIL COLO' SRL - ATO 3 - ZONA Fd- Pai di Sotto, Fg 1 map 886;**

Si ripерimetra l'area F a Parcheggio Pubblico con una superficie di mq 300, la parte rimanente del lotto viene classificata come verde privato. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 92) - BUSSOLA RAFFAELLA E LORENZINI ALESSANDRA - ATO 6 - ZTO A/35 - Via Dante Alighieri, fg. 9 map. 706, 705**

Si provvede a realizzare le nuove Schede degli edifici unità n.143 e n.148, immobili in stato di degrado per demolizione e ricostruzione. Gli edifici sono all'interno degli A.U.C. e la modifica non consuma suolo né dimensionamento.

**Modifica 93) - PIPPA MARIO - ATO 1 - ZTO B6 - Loc. Rossone, Fg. 7 map. 506, 6868;**

Si individua un lotto edificabile C1p/11 di mq 940 per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450. Il lotto accede da una strada privata alla viabilità pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e non consuma suolo.

**Modifica 101) - PEROTTI MONICA - ATO 2 - ZTO VP e B5/5/44 - Via Corrubio, fg. 8 map. 1001, 1210;**

Si rinomina parte del Verde Privato dell'area B5/5/44, come ZTO C1p/12, di circa mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 450. Il lotto ha accesso dalla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e non impegna suolo.

**Modifica 103) - RM IMMOBILI SRL - ATO 1 - ZTO B6 - Via Mazzini fg. 7 map. 178, 181, 183, 629, 630, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 690, 691, 692, 956, 1026, 1161, 1163, 1165, 1167;**

Si procede all'aggiornamento della Scheda di ACCORDO n.6 prevedendo, secondo i contenuti dell'ACCORDO, approvato con il P.I. n.2, l'atterraggio sul terreno di proprietà di una volumetria pari a mc 1.663 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali. L'area viene classificata come C2b/02 soggetta a PUA/PdC Convenzionato che disciplini l'intero ambito di progetto. L'intervento è stato valutato con il PI n.2 e la modifica non consuma suolo.

**~~Modifica 109) - SIGMA CAVALLARI MAURO - ATO 1- ZTO B6 - Via per Albisano, fg. 12 map. 612, 648, 650 e 651;~~**

~~Si provvede a classificare il lotto di mq 1.250 in zona C1a/12, consentendo la demolizione e recupero della sola volumetria esistente di mc 1.176. E' ammessa la ricomposizione in tre corpi edilizi separati mantenendo inalterati il volume e l'altezza massima esistente. Il progetto è~~

~~soggetto a PdC Convenzionato che deve definire una idonea accessibilità all'area. La modifica non consuma suolo né dimensionamento volumetrico.~~

**Modifica 110)** - POLI PAOLO - ATO 1- ZTO B6 - Loc. Le Sorte, fg. 12 map. 678, 680, 682, 658, 664, 698, 656, 654, 665;

Si provvede a classificare il lotto in zona C1a/02 di mq 1.000, consentendo la demolizione e recupero della volumetria esistente di mc 182 con l'aumento di mc 350. L'intervento è soggetto a PdC Convenzionato con la possibilità del trasferimento del volume nell'ambito della proprietà. La zona è servita da tutte le reti tecnologiche ed ha un proprio accesso alla viabilità pubblica. La modifica è esterna agli AUC e impegna mq 1000 di suolo e mc 350 di volume.

**Modifica 115)** - GALVANI LUIGI - ATO 1 - ZTO E - Loc. Cavrie fg. 4 map. 107, 598, 600, 988, 989, 1264, 1417, 1420;

Si individua un nuovo lotto edificabile C1p/13 di circa mq 1.500 per la realizzazione di due abitazioni di Prima Casa di mc 450 ciascuna pari a complessivi mc 900. Il lotto ha accesso diretto alla viabilità pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto è ricompreso negli AUC, non impegna suolo, ma mc 900 di dimensionamento volumetrico.

**Modifica 116)** - VEDOVELLI FRANCESCA, ZAMBONI ENRICO E ZAMBONI SIMONE - ATO 1 - ZTO B5/5/16 - Loc. Negher, Via Rossini, fg. 7 map. 1178 - fg. 12 map. 692, 706;

Il lotto B5/5/16, sul quale insistono mc 1.100, viene suddiviso in B5/5/16 e B5/5/85 assegnando a ciascuno 550 mc. Si procede poi alla individuazione di un nuovo lotto edificabile C1p/30 di mq 1.200, trasferendo la volumetria di mc 550 (volume prima casa mai utilizzata), togliendola dal lotto B5/5/16, sul quale permane la sola volumetria dell'edificio esistente. Il lotto ha accesso dalla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il nuovo lotto è all'esterno degli AUC e impegna mq 1.200 di suolo.

**Modifica 119)** - LONCRINI C., LONCRINI G., LONCRINI S. E PONCE ESTUPINAN ENERINA YSMENA - ATO 1 - ZTO B4/4 lotto di partenza - Loc. Loncrino, Via Per Albisano, fg. 9 map. 169, 172, 178 - lotto di atterraggio- fg. 9 map. 371, 380, 381, 387, 388, 2231, 2332, 2385, 2386;

Si procede all'individuazione di un nuovo lotto edificabile C1a/05 di circa mq 900. Si concede il recupero di mc 70 di un rustico esistente e si prevede ulteriori mc 270 aggiuntivi, per un totale di mc 340. Il lotto ha accesso dalla viabilità pubblica da una strada privata sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto è all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 122)** - VERONESI DELIA - ATO 2 - ZTO D1 - Via Volpara 9/e fg. 10 map. 559;

Si procede a perimetrare come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara) l'intera Zona D1 produttiva conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il PI classifica il lotto come C1b/03 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 500. La modifica non consuma suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC. La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche.

**Modifica 127)** - POZZANI VALERIA - ATO 2 - ZTO B3 - Via Corrubbio, fg. 8 map. 1255



Si individua un lotto edificabile C1p/14 di mq 420 per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione di mc 300. Il lotto ha accesso da una strada privata alla via pubblica sulla quale sono presenti le reti tecnologiche. Il lotto è all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 129) – QUATTRO G. GALVANI LUIGI** – ATO 1 - ZTO D4b/17 - Loc. Rossone, Fg. 7 mappali 16, 18, 19, 27, 318, 400, 403, 405, 502, 503, 504, 505, 735 ;

Si provvede ad aggiornare, a seguito del parere regionale, la Scheda Turistico Ricettiva n.17, del PI vigente, modificando le sagome degli edifici. La modifica non impegna suolo.

**Modifica 132) - BON SRL** – ATO 3 - ZTO E, P - Loc. Piaghen, fg. 3 map. 674, 678, 675, 663, 658, 683, 682, 680

In attuazione dell'Accordo n.8 approvato nel P.I. n.2 si individua un lotto C2b/04, soggetto a P.U.A. di circa mq 2.100 circa per l'atterraggio di mc 976 e si aggiorna la Scheda di Accordo contenuta nelle N.T.O. L'intervento è stato valutato nel P.I. n.2 e non impegna suolo, ma utilizza mc 976 di dimensionamento volumetrico.

**Modifica 133) - BON SRL** – ATO 1 - ZTO B5/5 E, P - Loc. San Felice Fg. 4 map. 1131;

Si corregge la profondità della fascia di rispetto idraulico, conformemente alla tavola n. 3.3 di P.I. 2. La correzione non impegna suolo e non prevede nuova volumetria.

**Modifica 137) - PIGARELLI CLAUDIO** – ATO 1 ZTO A, B/6 - Via per Albisano, fg. 9 map. 270;

Si provvede a collimare il perimetro della Zona A/048, in località Valmagra, con il confine di proprietà escludendo una modesta porzione di area priva di edifici o di altri manufatti storici. Si prevede la riclassificazione dell'area in C1a/7 di mq 1.200, con la possibilità di ampliamento del fabbricato esistente di ulteriori mc 120. Il lotto ha accesso diretto dalla viabilità pubblica ed è servito dalle principali reti tecnologiche. La modifica non impegna suolo.

**Modifica 142) – PEROTTI GIORDANA** – ATO 02 - ZTO E – Via Volpara, fg. 10 map. 112, 384, 388, 505;

Si classifica un lotto come ZTO C1p/07 residenziale di mq 1.690, per la realizzazione di mc 1.000 come Prima Casa, soggetto a PdCC. L'area è all'interno dell'Ambito ARR03 che comprende le superfici previste in riconversione residenziale dalla Variante n.2 al PAT. Il lotto è all'interno degli AUC e non impegna suolo, ma utilizza mc 1.000 di dimensionamento volumetrico.

**Modifica 147) – SARTORI GIOVANNI** – ATO 2 - ZTO B3 - Via Corrubbio, fg. 10 map. 198;

Si individua la ZTO C1p/27 di circa mq 1.250 all'interno della Zona B3/14, per l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente come Prima Casa di abitazione di mc 100. Il lotto ha accesso da una strada privata alla viabilità pubblica ed è servito dalle principali reti tecnologiche. Il lotto è all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 150) - BORIN ROBERTO** – ATO 6 - ZTO A/25 - Piazza Calderini, fg. 9 map. 2078;

Si provvede ad adeguare la Scheda n. 200, relativa all'edificio, escludendo la demolizione, come da sentenza del TAR assegnando il GP 4a. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 151) - ECCHELI ANNAMARIA** – ATO 6 - ZTO A/25 - Piazza Calderini, fg. 9 map. 868

Si provvede a aggiornare la n. Scheda 201 assegnando il GP 4a escludendo demolizione come da sentenza TAR. La modifica non consuma suolo e non prevede nuovo volume.

**Modifica 152) - ENFASI SIMONETTA** – ATO 1 - ZTO A/24 - Loc. Le Sorte 28A, fg. 12 map. 652  
Si provvede ad aggiornare la Scheda unità n. 42 relativa all'edificio presente nella Zona A/024, rendendo possibili interventi per la parte più moderna. La modifica non consuma suolo e non prevede nuovo volume.

**Modifica 155) - SCENA MARIANGELA** – ATO 1 - ZTO A/47 - Loc. Valmagra, fg. 9 map. 1931;  
Si provvede ad aggiornare le Schede n.31 e n.32 degli edifici in Zona A/47 in modo da permettere la realizzazione di un balcone a servizio del soggiorno del fabbricato n.32 e una nuova forometria a nord per l'edificio n.31. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 169) Acc. 35 - C.I.S.A.T. SNC di LAVANDA LUIGI** – ATO 2 – ZTO D1 - Via Volpara 9/R, Fg 10 map 626;

Si procede a perimetrare l'intera Zona D1 produttiva classificandola come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara) conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il P.I. rinomina il lotto come C1b/04 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 984. La modifica non consuma suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC. La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche.

**Modifica 171) - PEROTTI C. CONSOLINI PRIMA ROSA, PEROTTI F. E PEROTTI S.** – ATO 1 - ZTO B6 - Loc. Rossone, fg. 7 map.81, 1059, 1060;

Si individua un lotto edificabile C1p/16 di mq 930, con una volumetria di mc 450 per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione. Il lotto deve accedere da un percorso collocato sul mappale 77. Il lotto è all'esterno degli AUC e impegna mq 930 di suolo e mc 450 di dimensionamento volumetrico.

**Modifica 173) Acc. 37– VEDOVELLI IVAN E GRAZIANO** – ATO 01 - ZTO E – Via Rossini, fg. 7 mappale 953(parte) area di atterraggio - Fg. 7 mappale 197(parte) area in cessione;

Si individua un lotto C1p/20 di circa mq 1.100, su cui trasferire mc 280 dal lotto B5/5/85, su cui permangono solo mc 270, per la realizzazione di una Prima Casa di abitazione. Si consente altresì, sul lotto C1p/20, un aumento di 140 mc, per complessivi 420 mc. L'intervento è soggetto all'accordo n.11. Il lotto ha accesso diretto alla viabilità pubblica sulla quale sono presenti le principali reti tecnologiche ed è all'interno degli AUC e non consuma suolo.

**Modifica 183) - JAMES STEVEN** – ATO 6 - ZTO A/ 36 - Piazza Calderini fg. 9 map 613;

Si modificano le Schede edifici n. 187-188-189-190 esistenti in zona A e classificati come D4a/28 zona turistico ricettiva per permettere la chiusura di porticato privato in uso al ristorante, la possibilità di eseguire un unico poggolo a completamento della facciata sul lungolago Barbarani e il ripristino di terrazza/altana un tempo esistente in copertura come da foto storiche allegate. Il progetto, comunque, deve ottenere il parere della soprintendenza.

**Modifica 193) - VEDOVELLI ANNA MARIA** – ATO 1 – ZTO A/07 - Loc. Frader fg. 5 map. 1377, 1381;

Si provvede ad aggiornare il Repertorio Normativo per consentire per il nuovo edificio previsto con il PdC 105/2019, un ampliamento di mc 55 come Prima Casa di abitazione. L'area è servita da tutte le reti tecnologiche e la modifica non impegna suolo.

**~~Modifica 199) - VEDOVELLI DARIO - ATO 2 - ZTO D1 - Loc. Volpara, Fg 10 map 344, 345, ;~~**

~~Si procede a perimetrare l'intera Zona D1 produttiva classificandola come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara) conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il PI rinomina il lotto come C1b/05 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 1.000. La modifica non consuma suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche.~~

**Modifica 203) - THALER SOPHIA - ATO 1 - ZTO A/47 - Loc. Valmagra, fg. 7 map. 1885, 1217, 1219, 2380;**

Si provvede alla modifica della Scheda dell'edificio unità n.33 permettendo l'ampliamento di mc 50 per costruzione locali seminterrati a servizio dell'abitazione. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 207) Acc 52 - VOLPARA SRL - PEROTTI ANDREA - ATO 2 - ZTO D1 - Via Volpara, Fg 10 mappale 62;**

Si procede a perimetrare l'intera Zona D1 produttiva classificandola come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara) conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il PI rinomina il lotto come C1b/06 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 1.353. La modifica non consuma suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC. La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche.

**Modifica 210) - CONSOLINI CLAUDIO - ATO 1 - ZTO B1 - Via Gardesana 1332, fg. 9 map. 2063, 40;**

Si rinomina l'area di proprietà come C1p/18 di mq 650 con edificio esistente di mc 320 per ampliamento abitazione di Prima Casa per mc 95. La zona ha una propria viabilità ed è servita da tutte le reti tecnologiche. La modifica non impegna suolo.

**Modifica 212) - MOSCOLO ANSELMINA - ATO 1 - ZTO B6 - Loc. Rossone fg. 7 map 950 e 494;**

Si individua un lotto edificabile C1p/19 di mq 900, per la realizzazione di una Prima Casa per mc 400. Il lotto ha accesso diretto alla viabilità pubblica dove sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e impegna mq 900 di suolo e mc 400 di volume.

**~~Modifica 215) Acc. 53 - BELLINI GIANCARLO - ATO 2 - ZTO D1 - Via Volpara 9, Fg 10 mappale 595;~~**

~~Si procede a perimetrare l'intera Zona D1 produttiva classificandola come Ambito ARR03 (frazione Albisano località Volpara) conseguentemente ha quanto previsto dalla Variante n. 2 al PAT. Il PI rinomina il lotto come C1b/07 fissando nel Repertorio Normativo i parametri di intervento ammettendo il recupero a fini residenziali di mc 1.327. La modifica non consuma suolo in quanto l'area è collocata all'interno degli AUC La zona è servita dalla viabilità pubblica sulla quale sono presenti tutte le reti tecnologiche.~~

**Modifica 232) - PEROTTI VALENTINA E LONCRINI GABRIELLA - ATO 2 - ZTO E - Via La Cona 1/A, fg. 10 map. 62, 589, 684;**

Si individua l'edificio come non funzionale ENF 03. E' ammesso il recupero del volume del rustico esistente di mc 35 e l'ampliamento fino a 800 mc totali e la ricollocazione nelle vicinanze della viabilità pubblica. Il proponente deve cedere un'area di profondità minima di m 2,50 lungo tutto il confine di proprietà con la via La Cona, per l'allargamento della stessa. La modifica non impegna suolo e dimensionamento volumetrico.

**Modifica 246) – TONOLLI OSVALDA** – ATO 1 - ZTO B/6 – Loc. Campitol, fg. 11 map. 818, 2394, 2796;

Si individua un lotto C1p/22, di mq 900 circa per la realizzazione di un edificio di Prima Casa di mc 450. Il lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica dove sono presenti le principali reti tecnologiche. Il lotto si colloca all'esterno degli A.U.C. e impegna mq 900 di suolo.

**Modifica 247) – TRONCONI MICHELALDO** – ATO 3 - ZTO B/6 - Via Piaghen, fg. 3 map. 401;

Si individua un lotto edificabile C1p/23, di mq 940 circa per la realizzazione di un edificio di Prima Casa di abitazione di mc 450. Il lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica dove sono presenti le principali reti tecnologiche. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 255) – LONCRINI STEFANIA** - ATO 1 - ZTO A/41 - Loc. Loncrino fg. 9 map 1753;

Si provvede ad aggiornare il Repertorio Normativo relativamente agli interventi ammessi nell'area dell'edificio scheda n.19 di Centro Storico con le modalità e i parametri per la realizzazione di un garage seminterrato a confine con strada comunale di mq 100 da costruirsi, nel rispetto del Regolamento Edilizio, sul terreno di proprietà. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 256) – PIPPA DANIELA** – ATO 1 - ZTO B5/5/31 - Via Fogazzaro n.6 fg. 11 map.2646;

Si provvede ad aggiornare la normativa relativa al lotto B5/5/31, nel Repertorio Normativo, prevedendo l'ampliamento dell'edificio esistente come Prima Casa di abitazione per mc 100. Il lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica dove sono presenti le principali reti tecnologiche. La modifica non impegna suolo.

**Modifica 257) – MOSCOLO MATTEO** - ATO 6 - ZTO A/33 - Via C. Battisti n.7 fg. 9 map. 479 ;

Viene rielaborata la Scheda n.38 dell'edificio ammettendo di alzare la gronda di cm 40.

**Modifica A) – EUROMACCHINE srl** – ATO 2 - ZTO B3/16 - Fg 10 map. 648;

Si riclassificano sull'area B3/16 mc 2.267 turistico ricettivi in residenziale ai sensi dell'Accordo n 4 approvato nel PI n.2. L'intervento è stato valutato con il PI n.2 e la modifica non consuma suolo, ma impegna mc 2.267 di dimensionamento volumetrico.

### **ALTRE MODIFICHE DI PIANO**

~~**Modifica B) – UTC** – ATO 2 – ZTO VP – Via Oliveti – Fg 10 map. 190~~

~~Si riclassifica parte dell'area Verde Privato ad Albisano, in area a servizi Fc/06 e Fd/21 per complessivi mq 1.660. La modifica non consuma suolo e dimensionamento volumetrico.~~

~~**Modifica C) – UTC** – ATO 3 - ZTO P - Loc. Piaghen~~

~~Si riclassifica parte dell'area a Parcheggio Fd/07 in Parcheggio Pubblico o Privato Pertinenziale. La modifica non consuma suolo e dimensionamento volumetrico.~~

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

Le NTO sono riordinate ed aggiornate mantenendo l'impostazione originaria ed in particolare:

- per la **zona A "Centro Storico" e "Corti Rurali"** si procede ad una revisione della normativa ammettendo il cambio d'uso dei locali tra le destinazioni ammesse per le zone residenziali nel rispetto del Regolamento Edilizio. Inoltre si concede con l'approvazione in Consiglio Comunale il cambio del grado di protezione con l'eccezione del G.P.1 e la possibilità di proporre la schedatura per gli edifici che ne sono privi.
- si aggiornano le norme relative alle **zone residenziali B** in particolare si riporta e aggiorna la normativa relativa alle B5, soggette a Piano Particolareggiato.
- si introducono le norme relative alle **zone residenziali C**, sia di completamento che di espansione, prevedendo le sottozone **C1a, C1b, C1p e C2a e C2b**. I lotti C1p sono riservati esclusivamente alle prime case di abitazione. L'attuazione della sottozona C2a, corrispondente alle ex PEEP, deve prevedere una percentuale di edilizia convenzionata;
- la zona **D1 di completamento produttiva**, secondo quanto contenuto nella Variante 2 al PAT, viene definita come ambito ARR3, di riqualificazione e rigenerazione disciplinando la riconversione della volumetria artigianale in residenziale;
- le normative relative alle zone **D3 – Campeggi** e **D4 - Strutture Turistico Alberghiere** vengono riordinate e aggiornate. Si ammette la modifica delle schedature, da parte dei richiedenti il titolo abilitativo, mantenendo inalterati la volumetria e gli altri parametri stereometrici previsti;
- le zone **F** a servizi riprendono la classificazione di legge, **Fa, Fb, Fc e Fd**;
- si aggiorna la normativa relativa agli interventi nel **Verde Privato**;
- si rivede la normativa relativa agli **Edifici Non Funzionali al fondo** suddividendo le diverse categorie e regolando il consumo di suolo e il dimensionamento volumetrico;
- si introduce il **Repertorio Normativo** che riporta le eventuali prescrizioni, indicazioni ed i parametri relativi a tutti i lotti presenti sul piano;
- si realizza il Dimensionamento delle Aree a Servizi presenti sul territorio;
- viene completato l'articolo relativo agli Accordi pubblico privati con la possibilità di redigere delle **Schede Norma** al fine di gestire alcuni interventi complessi e aggiornate le schede relative agli accordi dei PI precedenti e introdotto le schede relative ai nuovi accordi sottoscritti;
- si rimodulano le norme relativamente agli interventi nelle Aree geologicamente idonee, idonee a condizione e non idonee e si inserisce una norma per gli interventi all'interno della fascia di rispetto della Faglia attiva e capace di S. Ambrogio;
- si formula una normativa relativa agli interventi ammessi per gli edifici esistenti negli Ambiti dei Parchi di Interesse locale "Parco Monte Luppia " e "Parco Cavrie", nelle more della realizzazione dei relativi Piani Ambientali;

- si norma la possibilità ai sensi dell'art. 13 c. 9 della LR 14/2017 e art.14 bis della Variante 2 al PAT, di monitoraggio, rettifica e adeguamento degli AUC;
- si normano gli interventi relativi agli edifici censiti dal PTRC come architettura del '900;
- si norma secondo le direttive della Variante n.2 al PAT l'Ambito del Waterfront Lacustre, prescrivendo le modalità di intervento dei sottoambiti A - Torri capoluogo, B – Località Brancolino e C – Località Pai di Sotto e dell'intero Arenile;
- la variante fa propria la Disciplina per la determinazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;

## MONITORAGGIO URBANISTICO

### DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

La Tabella successiva riporta la situazione prevista dalle varianti al PAT e dalle varianti al PI approvate in merito al Dimensionamento Volumetrico. Come si evince il PI n.3.1 utilizza **mc 16.352,5** e permangono mc 23.847,5. Le modifiche comportano un carico di 109 abitanti teorici (mc 16.352,5/mc 150 ), pari ad un incremento del 3,7% sui attuali residenti (n.2.945).

### TABELLA RIASSUNTIVA

| N | ATO                      | Volume Res. PAT | Volume Comm/Se rvizi/Tur. PAT | Volume Res. PAT1 | Volume Comm/Se rvizi/Tur. PAT 1 | Volume Res. PAT 2 | Volume Comm/Ser vizi/Tur. PAT 2 | Volume Res. impegnato PI 3.1 | Volume Comm./S ervizi/Tur. PI 3.1 |
|---|--------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|   |                          | mc              | mc                            | mc               | mc                              | mc                | mc                              | mc                           | mc                                |
| 1 | Torri del Benaco         | 14.100          | 23.566                        | 0                | 15.286                          | <b>12.500</b>     | 30.000                          | <b>8.260</b>                 | 0                                 |
| 2 | Albisano                 | 6.265           | 15.961                        | 6.265            | 14.821                          | <b>11.500</b>     | 42.000                          | <b>4.567</b>                 | 0                                 |
| 3 | Pai                      | 8.000           | 8.196                         | 8.000            | 8.196                           | <b>5.000</b>      | 0                               | <b>3.270,5</b>               | 0                                 |
| 4 | Parco Monte Luppia       | 0               | 0                             | 0                | 0                               | <b>1.200</b>      | 2.000                           | <b>0</b>                     | 0                                 |
| 5 | Pai Alta-Crero-Spighetta | 0               | 0                             | 0                | 0                               | <b>10.000</b>     | 20.000                          | <b>0</b>                     | 0                                 |
| 6 | Lago di Garda            | 0               | 6.000                         | 0                | 6.000                           | <b>0</b>          | 6.000                           | <b>0</b>                     | 0                                 |
|   | TOT                      | 28.365          | 53.723                        | 14.265           | 44.303                          | <b>40.200</b>     | 100.000                         | <b>16.097,5</b>              | 0                                 |

## AGGIORNAMENTO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Il PAT approvato nel 2016 ha calcolato una SAU massima trasformabile di ha 2,0665.

La Variante n.1 al PAT, approvata con D.P.P. n.27/2019, contiene la Tavola 4 bis di adeguamento alla L.R. 14/2017, che individua gli AUC pari a ha 402,68, e dichiara che le scelte della Variante non producono consumo di SAU. La Regione Veneto con la DGR 668/2018 ha assegnato al comune una quantità di superficie utilizzabile pari a ha 5,40, ma nel contempo ha specificato che il valore da utilizzare non può essere superiore alla SAU trasformabile, come risultante dal PAT approvato, o di quella residua a seguito dell'approvazione dei PI.

L'analisi contenuta nell'art. 14 bis delle N.T.G. della Variante n.2 al PAT, sul consumo di suolo operato dai successivi PI n.2/2021 e n. 2bis/2023, determina una superficie utilizzata pari a ha 1,0682 rimanendo da impegnare ha **0,9982**. (mq 10.682,4+ mq 9.982,6 = mq 20.665). L'adeguamento operato ai sensi della lettera f) comma 1 art. 14 della L.R. 11/2004 dalla Variante n.2 al PAT determina una superficie degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata pari a ha 342,50, con una riduzione di ha 60,18.

Ai sensi dell'art 19 della Variante n.2 al PAT, il PI n. 3.1 ha operato alcune rettifiche ed adeguamenti non alterando, comunque, il valore complessivo degli AUC.

#### CONSUMO DI SUOLO

Alla luce delle considerazioni sopra espresse la quantità di suolo rimanente a favore del comune è di ha **0,99826 (mq 9.982,60)**. La successiva Tabella contiene l'elenco di tutte le modifiche previste dal PI n.3.1, il suolo impegnato, l'area zonizzata e l'utilizzo del dimensionamento volumetrico, il tutto suddiviso per gli ATO.

TABELLA DI VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

| ATO          | Modifiche          | ZTO               | Consumo di suolo<br>impegnato | Volume Res.ziale<br>impegnato | Area zonizzata   |
|--------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
|              | mq                 |                   | mq                            | mc                            | mq               |
| <b>ATO 1</b> | Mod.02             | C1p/01            | 0                             | 450                           | 900              |
|              | Mod.03             | B5/5/59           | 0                             | 432                           | 0                |
|              | mod.20             | B5/5/66*          | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.22             | C1p/02            | 900                           | 450                           | 900              |
|              | Mod.23             | C1p/03            | 0                             | 335                           | 900              |
|              | Mod.24             | C1p/04            | 0                             | 450                           | 900              |
|              | Mod.32             | C1p/08            | 950                           | 450                           | 950              |
|              | <del>Mod.37</del>  | <del>C1p/07</del> | <del>0</del>                  | <del>245</del>                | <del>0</del>     |
|              | Mod.48             | C1p/9             | 0                             | 250                           | 570              |
|              | Mod.52             | B5/5/15*          | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.69             | C.S.              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.93             | C1p/11            | 0                             | 450                           | 940              |
|              | Mod.103            | C2b/02            | 0                             | 1.663                         | 0                |
|              | <del>Mod.109</del> | <del>C1a/12</del> | <del>0</del>                  | <del>0</del>                  | <del>1.250</del> |
|              | Mod.110            | C1a/02            | 1.000                         | 350                           | 1.000            |
|              | Mod.115            | C1p/13            | 0                             | 900                           | 1.500            |
|              | Mod.116            | C1p/30            | 1.200                         | 0                             | 1.200            |
|              | Mod.119            | C1a/05            | 0                             | 270                           | 900              |
|              | Mod.129            | D4b/17            | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.133            | B5/5              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.137            | C1a/7             | 0                             | 120                           | 1.200            |
|              | Mod.152            | C.S.              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.155            | C.S.              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.171            | C1p/16            | 930                           | 450                           | 930              |
|              | Mod.173            | C1p/20            | 0                             | 140                           | 1.100            |
|              | Mod.193            | A/07 C.S.         | 0                             | 55                            | 0                |
|              | Mod.203            | C.S.              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.210            | C1p/18            | 0                             | 95                            | 0                |
|              | Mod.212            | C1p/19            | 900                           | 400                           | 900              |
|              | Mod.246            | C1p/22            | 900                           | 450                           | 900              |
|              | Mod.255            | C.S.              | 0                             | 0                             | 0                |
|              | Mod.256            | B5/5/31           | 0                             | 100                           | 0                |

|              |                  |              |              |                 |               |
|--------------|------------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|
|              | <b>TOT ATO 1</b> |              | <b>6.780</b> | <b>8.360</b>    | <b>15.690</b> |
| <b>ATO 2</b> | Mod.30           | C2a/1        | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.45           | C1b/01       | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.55           | C1p/10       | 0            | 450             | 1.000         |
|              | Mod.101          | C1p/12       | 0            | 450             | 900           |
|              | Mod.122          | C1b/03       | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.127          | C1p/14       | 0            | 300             | 0             |
|              | Mod.130          | B5/5         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.142          | C1p/07       | 0            | 1.000           | 1.690         |
|              | Mod.147          | C1p/27       | 0            | 100             | 0             |
|              | Mod.169          | C1b/4 ex D1  | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.199          | C1b/05 ex D1 | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.207          | C1b/06 ex D1 | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.215          | C1b/07 ex D1 | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.217          | B5/5/37      | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.232          | ENF          | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.A.Acc.4      | C/2          | 0            | 2.267           | 0             |
|              | <b>TOT ATO 2</b> |              | <b>0</b>     | <b>4.567</b>    | <b>3590</b>   |
| <b>ATO 3</b> | Mod.01           | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.26           | C1p/05       | 860          | 450             | 0             |
|              | Mod.28           | C1p/06       | 900          | 450             | 900           |
|              | Mod.47           | E            | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.54           | B5/5/02*     | 0            | 57              | 0             |
|              | Mod.71           | C1a/13       | 0            | 887,50          | 2.640         |
|              | Mod.91           | ZTO P        | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.132          | C2b/04       | 0            | 976             | 2.100         |
|              | Mod.247          | C1p/23       | 0            | 450             | 940           |
|              | <b>TOT ATO 3</b> |              | <b>1.760</b> | <b>3.270,5</b>  | <b>6.580</b>  |
| <b>ATO 4</b> | -                | -            | 0            | 0               | 0             |
|              | <b>TOT ATO 4</b> |              | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>ATO 5</b> | -                | -            | 0            | 0               | 0             |
|              | <b>TOT ATO 5</b> |              | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>ATO 6</b> | Mod.89           | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.92           | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.150          | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.151          | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.183          | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | Mod.257          | C.S.         | 0            | 0               | 0             |
|              | <b>TOT ATO 6</b> |              | <b>0</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
|              | <b>TOTALE</b>    |              | <b>8.540</b> | <b>16.097,5</b> | <b>25.860</b> |

Come si evince dalla precedente tabella il presente PI impegna:

- **mq 8.540** di suolo e permangono a disposizione **mq 1.442,60** (mq 9.982,60-mq 8.540);
- **mc 16.097,50** di dimensionamento volumetrico residenziale e permangono a disposizione **mc 24.102,5** ( mc 40.200 - mc 16.097,5);
- **mq 25.860** sono le nuove aree zonizzate (superficie inferiore ai 3,0 ha);



## **DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI**

La Relazione della Variante al PI n.2 riporta il seguente quadro generale sulle dotazioni pubbliche con una somma totale delle aree sevizi, attuate e non, di mq 135.285 così suddivise:

mq 12.509 per aree per l'istruzione (Fa),

mq 16.571 di aree di interesse comune (Fc);

mq 44.600 per parcheggi (Fd);

mq 44.175 per attrezzature per il gioco e lo sport (Fb).

mq 17.430 waterfront (F5).

Il censimento operato dalla presente variante, in considerazione degli ampliamenti delle aree a servizi, calcola una dotazione complessiva di mq 142.468,45 pari a mq 48,4/ab per i 2.945 residenti, e a mq 46,6/ab in considerazione dei 109 nuovi insediati teorici, così suddivise:

Fa (aree per istruzione) mq 8.538;

Fb (Aree di interesse comune) mq 48.497 comprensivo di porto, lido e ecocentro;

Fc (aree gioco e sport) mq 44.307,88;

Fd (parcheggi) mq 41.124,60.

Alle aree a servizi censite e presenti sul territorio, sopra calcolate, andranno poi sommate tutte le aree cedute e/o realizzate a seguito della attuazione delle modifiche accolte.

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ SISMICA**

Nel merito della Valutazione della Compatibilità Sismica l'“Area Tutela e Sicurezza e Territorio – Direzione Difesa del Suolo e della Costa” ha espresso parere positivo per le modifiche contenute nel presente P.I n.3.1 con prot. 0480143 del 24.09.2024 integrato il 08.05.2025.

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Nel merito della Valutazione della Compatibilità Sismica l'“Area Tutela e Sicurezza e Territorio – Direzione Difesa del Suolo e della Costa” ha espresso, con prot. 11704 del 17.09.2024 , parere positivo previsto dalla Dgr n. 1381/2021, per le modifiche contenute nel presente P.I. n.3.1.

## **VA E VINCA**

Le modifiche previste dalla presente Variante n.3.1 al PI, non rientrano nel campo di applicazione della VAS secondo le fattispecie di cui all'art.5 punto 3 lettera c), e), f) e punto 4, del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, attuativo in materia di VAS ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 12 del 27.05.2024. Per la procedura di VInCA è stato compilato, dal professionista incaricato, il Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione previsto dall'allegato A al Decreto n.15 del 17.02.2025.

## QUADRO CONOSCITIVO

Il PI n.3.1 è accompagnato dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo a sensi di legge.

## ELABORATI

La Variante 3.1 al PIANO DEGLI INTERVENTI è formata dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE PROGRAMMATICA;
- DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI;
- NORME TECNICHE OPERATIVE;
- REPERTORIO NORMATIVO;
- Elaborati grafici:
  - Tavola **1.a** "Territorio comunale - nord" scala 1:5.000;
  - Tavola **1.b** "Territorio comunale - Sud" scala 1:5.000;
  - Tavola **2.a** PAI - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.b** CRERO - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.c** SPIGHETTA - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.d** TORRI CAPOLUOGO - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.e** ALBISANO - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.f** BRANCOLINO - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **2.g** VOLPARA - zonizzazione scala 1:2.000;
  - Tavola **3** A.U.C. ai sensi della L.R.14/2017 scala 1:10.000.
- Schede Edifici Centro Storico e Corti Rurali;
- Scheda n.17 Turistico Alberghiera;
- Scheda fabbricato EFN in ZTO E, con varie destinazioni, non funzionali al fondo;
- Schede Norma modifiche n.71 e 173 (Allegate agli Accordi);
- Disciplina per la determinazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

## OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DCC. n. 13 del 29.04.2026

A seguito dell'adeguamento alle osservazioni, sono state barrate le modifiche non approvate, mentre in rosso sono state evidenziate le correzioni.