

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.2 al P.A.T.

art. 14 L.R. 11/2004



Data

giugno 2025

RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO

- VARIANTE APPROVATA CON D.P.P. N. 48 DEL 19/06/2025 -



Arch. Daniel Mantovani

Geologia - Sismica

dott. geol. Enrico Nucci

Responsabile UTC

Studio Mantovani

Studio Nucci

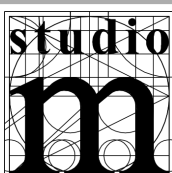
Studio Volta

Arch. Daniel Mantovani

Dott. Geol. Enrico Nucci

Arch. Emanuela Volta

arch. Cesare Benedetti



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE
ARCHITETTO DANIEL MANTOVANI

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC:
daniel.mantovani@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

INDICE.....	1
PREMESSA.....	2
INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
INQUADRAMENTO NORMATIVO - PROCEDURE.....	6
OBIETTIVI, SCELTE ED AZIONI DI PIANO.....	8
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE.....	24
L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018 CONSUMO DI SUOLO.....	27
COMPATIBILITA' IDRAULICA - COMPATIBILITA' SISMICA – STUDI GEOLOGICI.....	28
PROCEDIMENTI DGR N. 791/2009 - DGR N. 61/2020 - DGR N. 1400/2017.....	28
QUADRO CONOSCITIVO.....	28
ELABORATI DELLA VARIANTE N. 2 AL PAT.....	30
MODIFICHE A SEGUITO DELLA DPP N. 48 DEL 19/06/2025.....	31

Il Comune di Torri del Benaco è dotato di Piano di Assetto Territoriale redatto in co-pianificazione con la Regione Veneto, validato dalla stessa struttura regionale in data 04.04.2014, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 09.04.2014, Valutazione Ambientale Strategica approvata dalla Commissione Regionale VAS in data 08.03.2016, approvato in Conferenza di Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n.189 in data 29.12.2016.

Successivamente è stato adottato il P.I. in data 10.07.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 e approvato in data 24.02.2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12, ripubblicato per alcuni ambiti che sono stati approvati con deliberazione n. 47 del 17.10.2018

E' stata poi adottata la variante n. 1 al P.A.T. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 27.04.2018 che è stata trasmessa alla Provincia di Verona per la definitiva approvazione con nota prot. n. 18450 in data 19.11.2018.

La variante n. 1 al P.A.T. è stata approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 27 del 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni, e pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011

Infine è stato approvato in data 30/06/2021 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37, il Piano degli Interventi n. 2.

L'amministrazione comunale di Torri del Benaco, con D.G.C. n. 215 del 28 ottobre 2019 ha approvato gli obiettivi che si prefigge di raggiungere mediante l'approvazione della Variante n. 2 al P.A.T., sinteticamente riassunti di seguito:

- istituzione Parchi e Riserve naturali regionali ai sensi della L.R. del Veneto n. 40/1984;
- ulteriore definizione del WaterFront;
- eventuale ulteriore adeguamento rispetto alla L.R. n. 14/2017 "Consumo del Suolo";
- ridefinizione del dimensionamento dei singoli ATO previsto dal vigente P.A.T.;
- modifiche normative in relazione alle attuali fasce di rispetto;
- adeguamento aree da destinare al commercio.

Quindi con D.G.C. n. 112 del 21/07/2020 è stato approvato il Documento Preliminare dando avvio alla fase di confronto e concertazione. Lo stesso, assieme al Rapporto Ambientale Preliminare, è stato oggetto di Parere Motivato n. 205 del 9 agosto 2021 espresso dalla Commissione Regionale VAS.

La L.R. n. 11/2004, all'art. 2 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

L'art. 5 della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti oltre ad assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

I contenuti del Piano di Assetto del Territorio, sono definiti dalla L.R. n. 11/2004, all'art. 13, comma 1:

Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:

- a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;*
- b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;*
- c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*
- d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;*

- e) *individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;*
- f) *determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;*
- g) *detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;*
- h) *detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;*
- i) *assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;*
- j) *individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;*
- k) *determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*
- l) *definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;*
- m) *precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;*
- n) *detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al dPR 20/10/1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, comma 8, della legge 15/03/1997, n. 59" e s.m.i., in relazione alle specificità territoriali del comune;*
- o) *individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);*
- p) *individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;*

q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1/08/2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i.;

r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori;

r bis) indica, anche in relazione agli effetti di cui all'articolo 48, comma 5 bis, quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT; tale compatibilità è valutata, in particolare, con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale medesimo.

Il processo di formazione relativo alla Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio è l'avvio della procedura prevista dalla L.R. n. 11/2004, all'art. 14:

1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano.

2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32, della legge 18/06/2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale.

4. La giunta provinciale approva il piano entro centoventi giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato.

5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione.

6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:

- a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP;*
- b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;*
- c) la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica;*
- c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f).*

7. Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI).

8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4.

9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.

10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15.

11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Il percorso per arrivare all'adozione della Variante n. 2 è stato il seguente:

- D.G.C. n. 215 del 28/10/2019, con la quale si è ravvisata la necessità di avviare le procedure per la variante n. 2 al PAT alla luce delle nuove esigenze;
- D.G.C. n. 112 del 21/07/2020, con la quale si è approvato il Documento Preliminare;
- in data 30/07/2020 si è tenuto l'incontro con la popolazione, enti e associazioni ai fini del coinvolgimento e condivisione dei contenuti del Documento Preliminare;
- in data 02/02/2021 si è tenuto l'incontro presso la Provincia di Verona con i funzionari ai fini della concertazione dei contenuti del Documento Preliminare;
- in data 08/02/2021 si è tenuto l'incontro presso la Regione Veneto con i funzionari della commissione VAS ai fini della concertazione dei contenuti del Documento Preliminare;
- con D.G.C. n. 75 del 30/04/2021 si sono approvati il Documento Preliminare revisionato a seguito dei suddetti incontri e il Rapporto Ambientale Preliminare dando il via alle consultazioni ambientali;
- in data 12/05/2021 si è tenuto l'incontro con la popolazione, enti e associazioni ai fini del coinvolgimento e condivisione dei contenuti del Documento Preliminare revisionato;
- Parere motivato n. 205 del 09/08/2021 della Commissione VAS sul Rapporto Ambientale Preliminare della Variante n. 2 al P.A.T.;
- in data 23/09/2021 si è tenuto l'incontro presso la Provincia di Verona con i funzionari ai fini della concertazione dei contenuti della Variante n. 2 al PAT;
- in data 30/11/2021 si è tenuto l'incontro presso la Regione Veneto con i funzionari della commissione VAS e del settore geologia e sismica ai fini della concertazione dei contenuti della Variante n. 2 al PAT;
- in data 16/12/2021 si è tenuto l'incontro presso la Provincia di Verona con i funzionari ai fini della concertazione dei contenuti della Variante n. 2 al PAT;
- in data 20/01/2022 e 02/02/2022 si sono tenuti gli incontri presso la Regione Veneto con i funzionari della commissione VAS, del settore Parchi, ai fini della concertazione dei contenuti della Variante n. 2 al PAT e del monitoraggio alla luce delle nuove procedure introdotte in materia ambientale.

Gli obiettivi e le azioni di piano derivanti dal Documento Preliminare della seconda Variante al P.A.T. sono i seguenti:

a) istituzione Parchi e Riserve naturali regionali ai sensi della L.R. n. 40/1984 e di Parchi Naturali di Iniziativa Locale. A partire dall'obiettivo originale dell'istituzione di un Parco Naturale di Iniziativa Locale, è stato individuato l'Ambito per l'istituzione del Parco Cavrie posto a nord del territorio comunale per un'estensione di circa 1,21 kmq. Durante il percorso formativo della Variante n. 2 e a seguito dei colloqui con i funzionari regionali si è deciso di riconoscere il Parco Monte Luppia, posto a sud del territorio comunale per un'estensione di circa 2,35 kmq, con la stessa classificazione. Questo ambito era stato riconosciuto come Parco di interesse Regionale nel PTRC del 1992 e ad oggi escluso con il nuovo PTRC del 2021. L'amministrazione comunale intende invece continuare con la valorizzazione di questa parte del suo territorio ed individua quindi l'Ambito per l'istituzione del Parco Monte Luppia. Entrambi gli ambiti si intendono per l'istituzione di Parchi e Riserve Naturali di iniziativa Locale ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 40/1984, in forza dell'art. 13, punto 1, lett. e) della L.R. n. 11/2004 e sono normati all'art. 22 delle Norme Tecniche prevedendo la redazione di un Piano Ambientale.

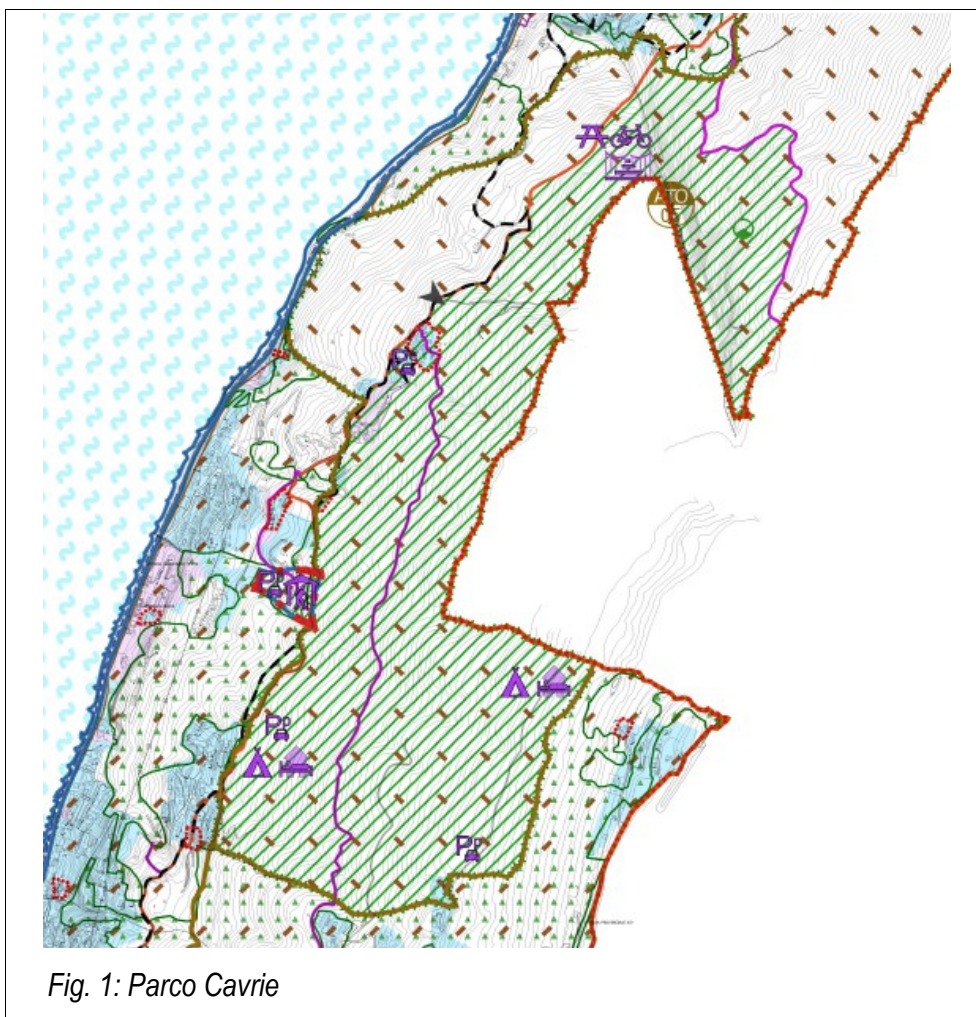


Fig. 1: Parco Cavrie

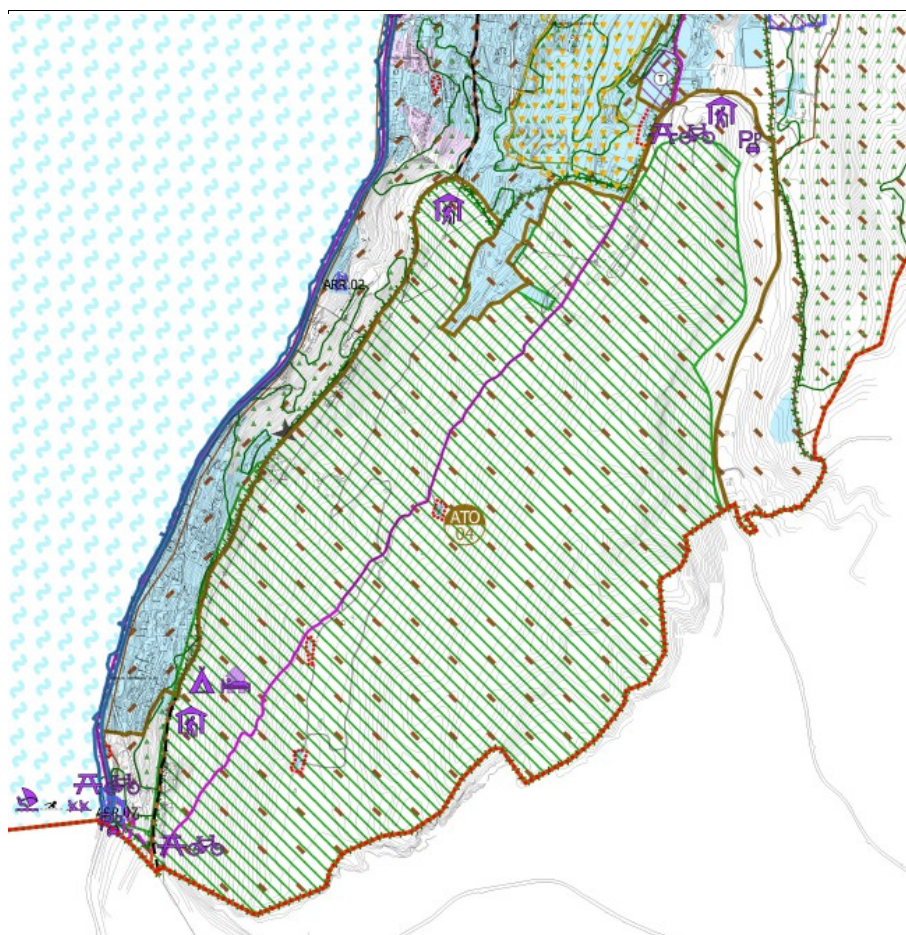


Fig. 2: Parco Monte Luppia

b) ulteriore definizione del WaterFront. All'interno dell'Ambito dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront sono stati individuati i due porti di Torri del Benaco e della località Pai come da indicazioni del PTCP, la Ciclovía del Garda per il tratto della provincia di Verona oggetto di finanziamento e, in particolare per il comune di Torri del Benaco siamo in fase di progetto esecutivo, una serie di parcheggi scambiatori auto-bici già esistenti. Di notevole importanza la localizzazione per il progetto di un nuovo bici grill in località Brancolino, completo di parcheggio scambiatore, un collegamento ciclabile tra la pista sul lungolago e quella in costa, oltre ad una struttura atta a fruire di sport acquatici. Tale bici-grill fungerebbe proprio da porta per il tratto di ciclovía per il territorio del comune di Torri del Benaco.

c) ridefinizione del dimensionamento dei singoli ATO. Con l'approvazione del Piano degli Interventi n. 2 si è praticamente esaurita la disponibilità dimensionale residenziale in dotazione al Piano Regolatore Comunale. Con la presente variante n. 2 si provvede a “ricaricare” il dimensionamento aggiuntivo sia nella categoria residenziale che turistico – ricettivo, calibrando il carico nei vari ATO. Il dimensionamento turistico – ricettivo ha come obiettivo quello di dare una risposta chiara al cambio di indirizzo che vuole dare l'amministrazione perseguendo una politica che incentivi l'offerta turistica di qualità e dei servizi al turista in un contesto di sostenibilità ambientale. La superficie coperta produttiva viene portata a “zero” in quanto con la scheda A.R.R. n. 03 si prevede una riconversione ai fini residenziali

dell'ambito a sud della frazione di Albisano. Il carico residenziale previsto è pari a mc 40200 che si riferiscono a 268 abitati teorici che valgono un incremento percentuale pari a 8,7% sulla quota residente.

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DELLA VARIANTE N. 2 PAT				
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				
ATO	Nuovo volume residenziale - mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150) - n°	Volume commercio, servizi, turistico - mc	Superficie coperta produttiva* - mq
1	12.500	83,30	30.000	0
2	11.500	76,60	42.000	0
3	5.000	33,30	0	0
4	1.200	8,00	2.000	0
5	10.000	66,60	20.000	0
6	0	0,00	6.000	0
TOTALE	40.200	268,00	100.000	-

d) modifiche normative in relazione alle attuali fasce di rispetto. A partire dall'obiettivo dichiarato nel Documento Preliminare, si è proceduto con un "allineamento" cartografico mediante la sovrapposizione del GEODB regionale, attraverso le banche dati fornite dai vari enti (Regione, Consorzi e Genio Civile) provvedendo a classificarli secondo le categorie previste dalle leggi e norme di riferimento, confrontando il tutto con la base catastale. Il risultato ottenuto ha permesso di effettuare dei sopralluoghi nei diversi tratti, predisponendo delle schede fondamentali per avere uno stato di salute della rete idrografica del territorio, il tutto è confluito nella documentazione allegata a firma del dott. Enrico Nucci. L'obiettivo urbanistico era anche quello di definire le geometrie degli elementi al fine di chiarire in modo univoco i seguenti vincoli e rispetti:

- *vincolo idraulico ai sensi del R.D. n. 523/1904;*
- *tutela idraulica ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004;*
- *vincolo paesaggistico (ex Galasso) ai sensi del DLgs n. 42/2004 e BUR n. 69/2001*

Tali vincoli sono tra loro diversi concettualmente, ovvero quello Idraulico nel senso stretto del Regio Decreto del 1904, quello direi misto idraulico/paesaggistico dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e quello Paesaggistico DLgs n. 42/2004 e BUR n. 69/2001.

Il risultato finale è stato:

- riconoscere il vincolo idraulico ai sensi del R.D. n. 523/1904 pari a 10 ml su tutta la rete delle acque pubbliche;
- riconoscere la tutela idraulica pari a ml 100 ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 al solo Lago di Garda nel rispetto del punto 1, lett. g), in quanto la rete idrografica del territorio non risulta avere le caratteristiche previste dalla disciplina. La rete idrografica non rientra nella classificazione di "...fiumi, torrenti, canali,

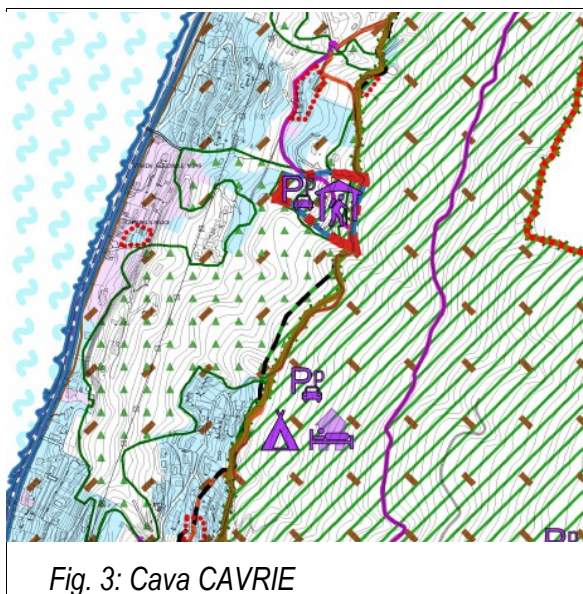
compresi nei territori classificati montani ” ovvero “...nei restanti territori non montani, ...fiumi, delle loro golene, torrenti e canali “.

- confermare il vigente (PAT 1) vincolo paesaggistico (ex Galasso) ai sensi del DLgs n. 42/2004 e BUR n. 69/2001 per i seguenti idronimi :
 - 23007 Lago di Garda
 - 23032 Valle Sandalino e Valle Sengello
 - 23035 Valle Bizerti
 - 23036 Valle Lalzana
 - 23037 Valle della Fraga
 - 23039 Rio Spighetta Vallona
 - 23040 Acqua del Cop
 - 23042 Volpara

e) L.R. n. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto”. All'art. 20 delle NT del PAT Variante 1 è già adeguato sia al PTCP che alla legge di settore pertanto la disciplina è confermata.

f) eventuale ulteriore adeguamento rispetto alla L.R. n. 14/2017 “Consumo del Suolo”. Con l'approvazione della Variante n. 1 al PAT, si è provveduto all'adeguamento alla LR n. 14/2017 e recepito quanto disposto dalla DGR n. 668/2019 in tema di contenimento di consumo di suolo provvedendo a dotare il Quadro Conoscitivo del tematismo afferente. Successivamente la variante n. 2 al Piano degli Interventi ha provveduto al suo aggiornamento e monitoraggio. Con la presente variante si provvede ad aggiornare il tematismo, sia per quel che riguarda la geometria che integrando l'articolo 14 bis delle Norme Tecniche secondo le indicazioni definite dagli uffici regionali.

g) area di cava non più attiva denominata CAVRIE. E' stata individuata l'area della cava Cavrie attualmente non più attiva sia in tavola 1 con la sua fascia di rispetto sia in tavola 4 dove viene identificato l'Ambito di cava "Cavrie" da riqualificare con indicazione di inserirvi alcune strutture atte a trasformarla in una delle Porte al Parco Cavrie che l'Amministrazione intende istituire come parco di interesse locale.



h) nella frazione di Albisano, un'area già oggi a destinazione artigianale, si definirà la possibilità di una sua riconversione a residenziale. Viene individuata un ambito di riqualificazione e di riconversione individuato con la sigla ARR. 03. Verrà inoltre caricato nel dimensionamento della relativa ATO le quantità volumetriche che potranno permettere le riconversioni d'uso demandando quindi al successivo Piano degli Interventi la stesura di una normativa per svincolare le abitazioni esistenti dalla relativa attività produttiva.

Al fine di una miglior chiarezza nella lettura delle tavole, si è preferito “integrare” la legenda con una parte dedicata ai tematismi oggetto della variante:

TAVOLA N. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



TAVOLA N. 2 CARTA DELLE INVARIANTI

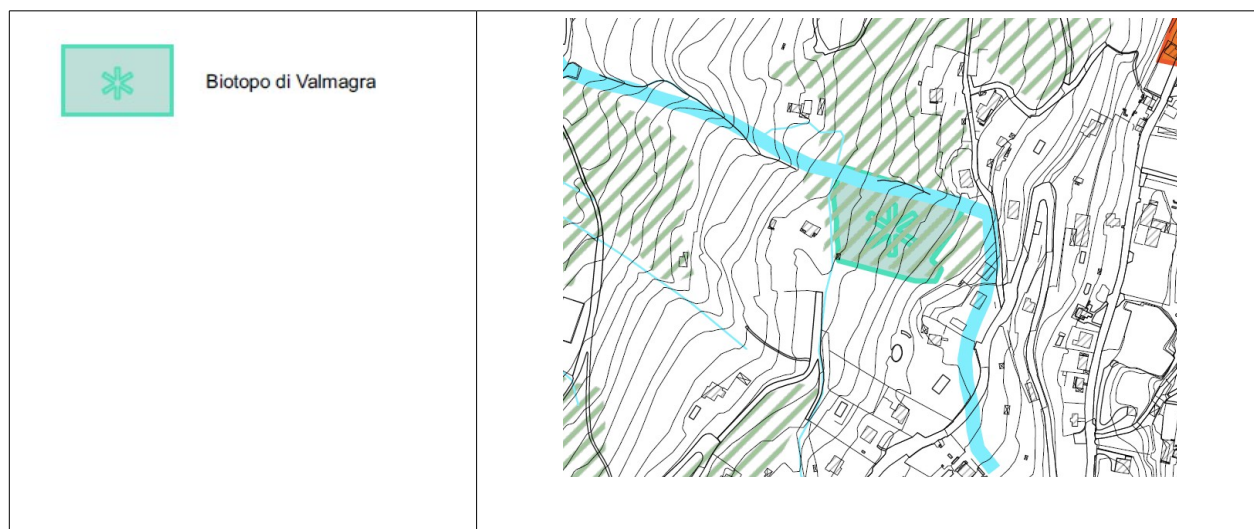
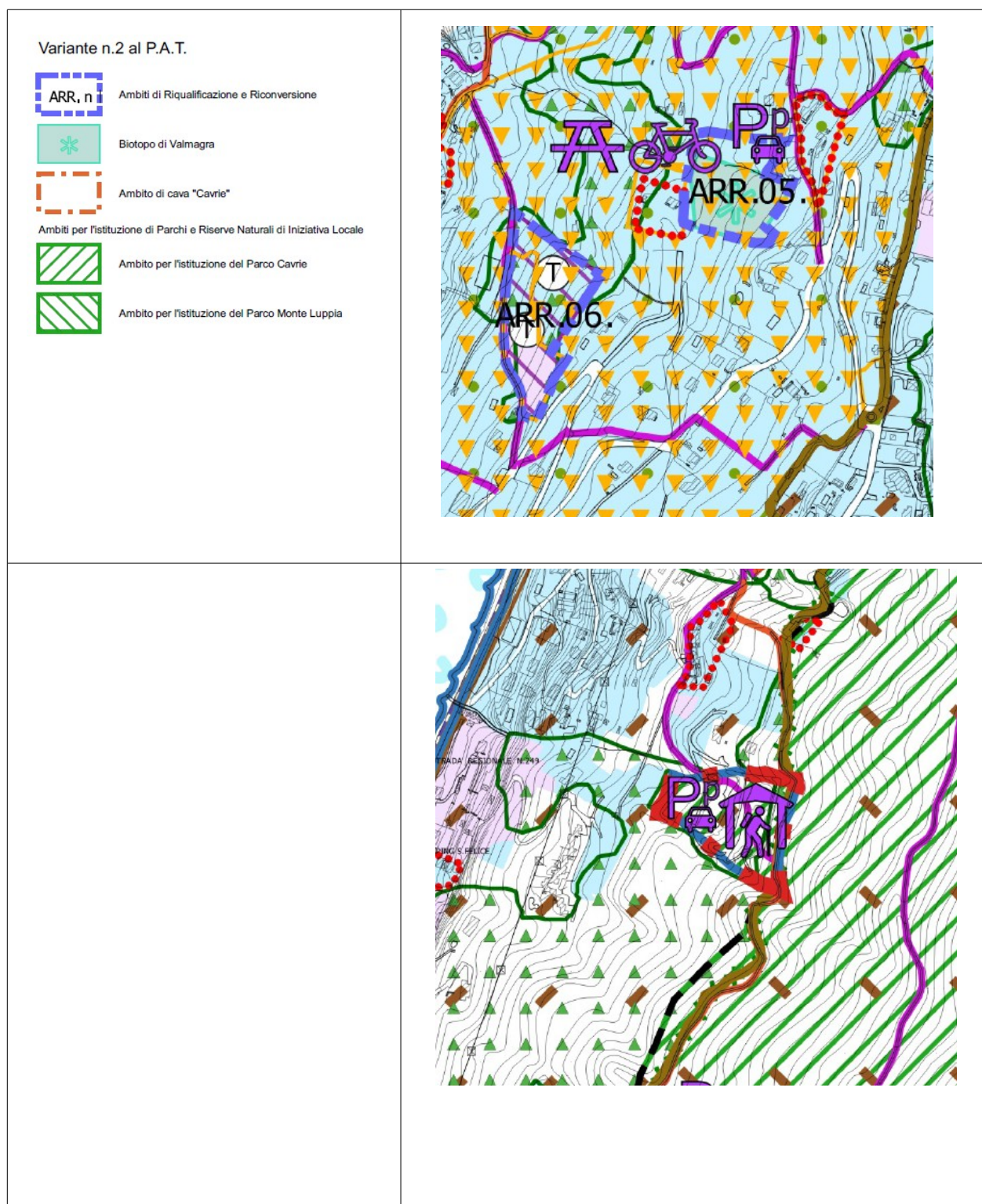
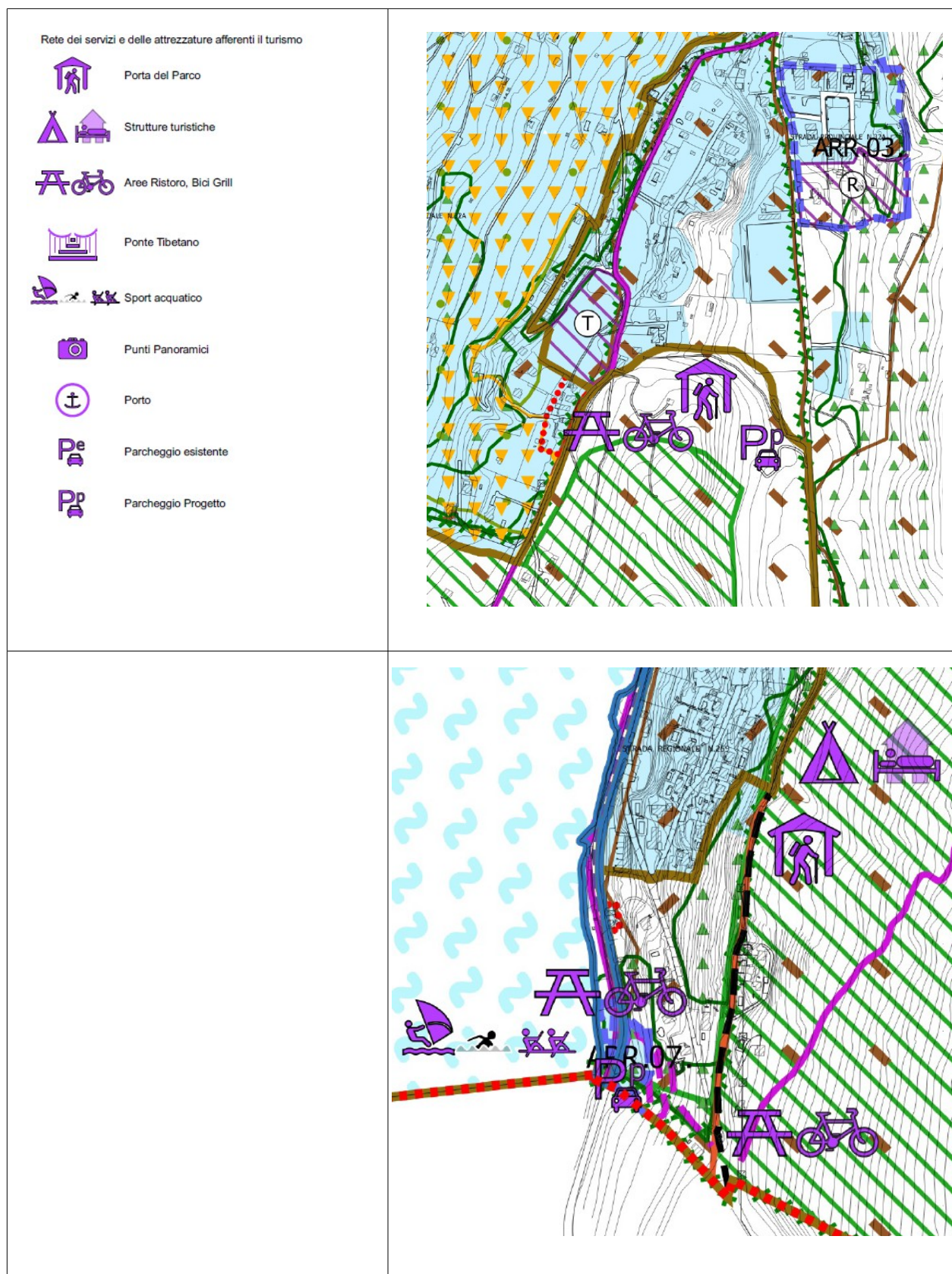


TAVOLA N. 3 CARTA DELLE FRAGILITÀ



TAVOLA N. 4 CARTA DELLE AZIONI DI PIANO (TRASFORMABILITÀ)





A seguire gli elementi di trasformazione relativi alle aree di riqualificazione e riconversione previste con la presente variante integrati all'art. 16. Ambiti di riqualificazione e di riconversione

L'ambito **ARR 01 (località Pai)** è destinato dal piano vigente a residenza.

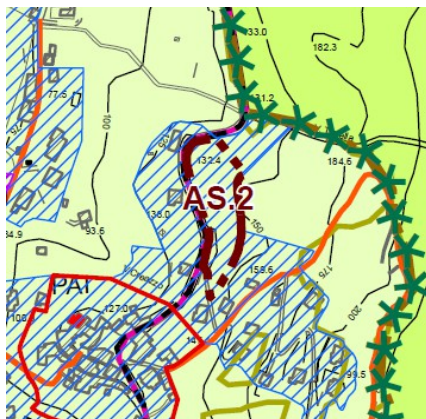
La variante al PAT conferma la destinazione d'uso a residenza e funzioni compatibili con la stessa.

Il PI:

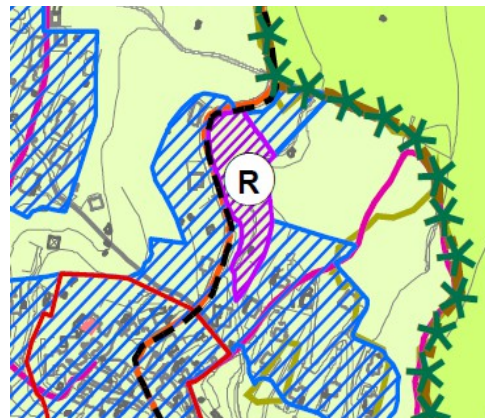
- definirà il corretto ambito di intervento da assoggettare a strumento attuativo secondo le direttive generali anche prevedendo una suddivisione in ambiti funzionali;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle Fragilità individuate a est e sud.

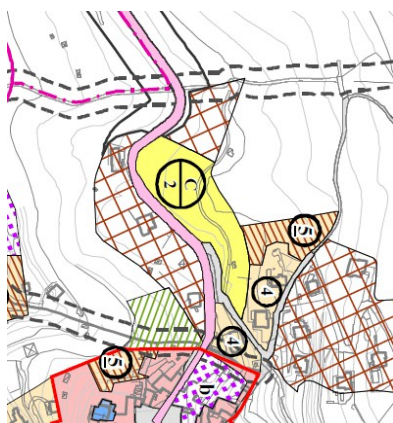
ESTRATTO PAT



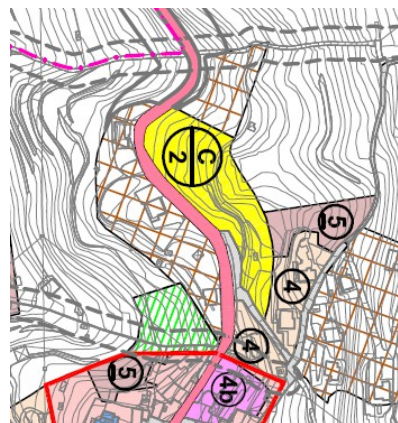
ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT



ESTRATTO PI N. 1



ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4



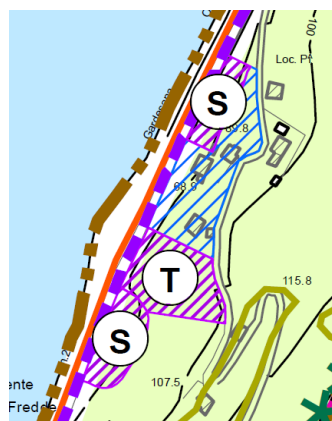
L'ambito **ARR 02 (località Acque Fredde)** è destinato dal piano vigente a funzioni turistiche alberghiere.
La variante al PAT prevede la riconversione a residenza e funzioni compatibili con la stessa nel rispetto dell'art. 14 delle presenti NT.

Il PI:

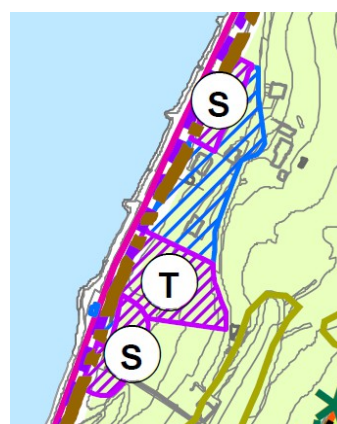
- definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle Fragilità individuate a est.

ESTRATTO PAT



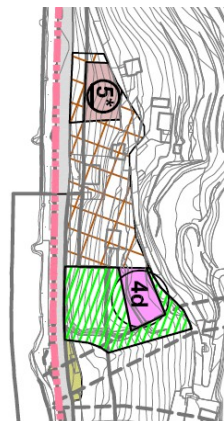
ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT



ESTRATTO PI N. 1



ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4



L'ambito **ARR 03 (frazione Albisano località Volpara)**, destinato dal piano vigente a funzioni di completamento dell'attività produttiva, comprende aree di completamento ed aree di previsione verso sud.

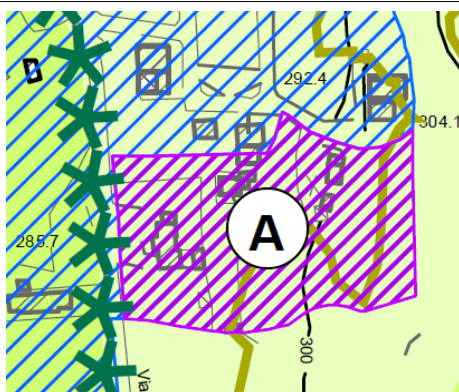
La variante al PAT prevede la riconversione a residenza e funzioni compatibili con la stessa.

Il PI:

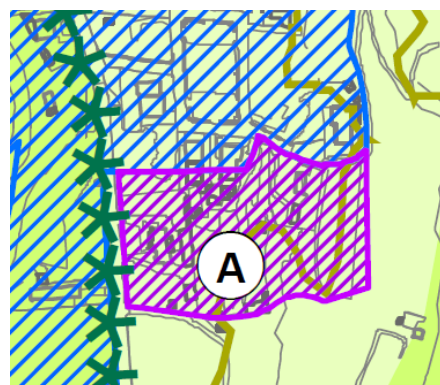
- definirà la corretta delimitazione delle zone, determinando le destinazioni d'uso ammesse;
- definirà gli ambiti da assoggettare a strumento attuativo prevedendo una suddivisione in ambiti funzionali;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Rete Ecologica individuati a est.

ESTRATTO PAT



ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT



ESTRATTO PI N. 1



ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4



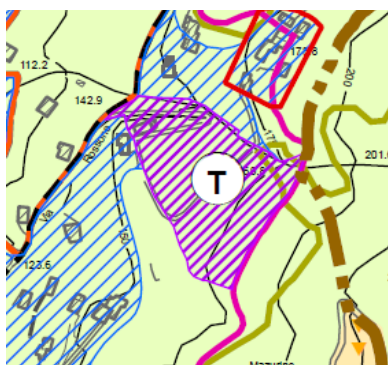
L'ambito **ARR 04 (località Le Anze)** è destinato dal piano vigente a funzioni turistico ricettive.
La variante al PAT conferma la destinazione d'uso prevista consentendone la riconfigurazione planimetrica necessaria al rispetto delle tutele e fragilità presenti.

Il PI:

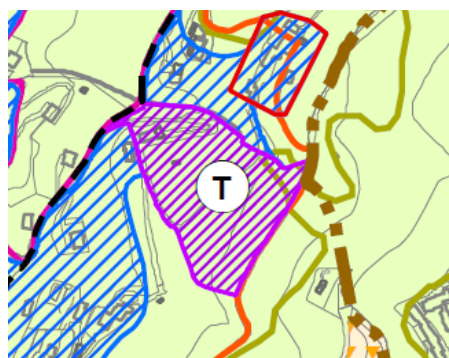
- definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali da assoggettare a strumento attuativo;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità a nord e sud.

ESTRATTO PAT



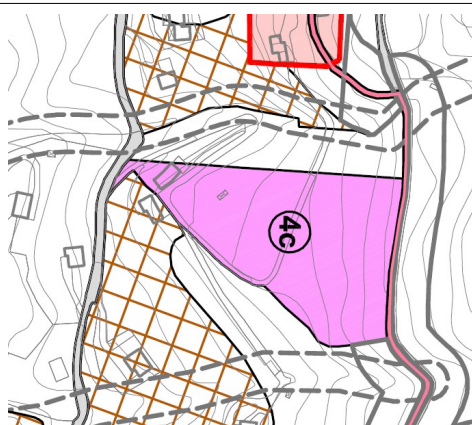
ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT



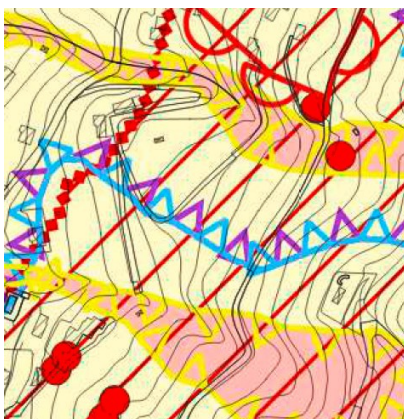
ESTRATTO PI N. 1



ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4



L'ambito **ARR 05 (località Val Magra)** è destinato dal piano vigente a funzioni residenziali.
La variante al PAT riconosce e tutela un ambito classificato come "Biotopo di Valmagra" con peculiari caratteristiche naturali assolutamente da preservare.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione dell'ambito ai fini della tutela;
- garantirà, attraverso strumento convenzionato la valorizzazione e la visitazione del Biotopo, anche attraverso l'istituto del Credito Edilizio e/o dell'Accordo P/P.

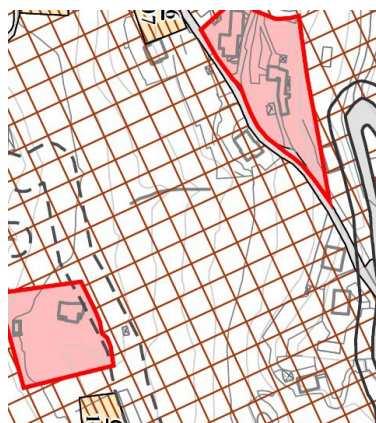
ESTRATTO PAT



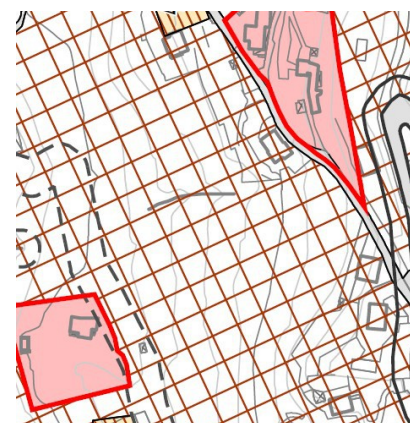
ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT



ESTRATTO PI N. 1



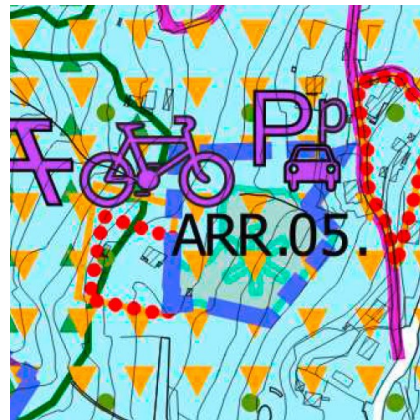
ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE

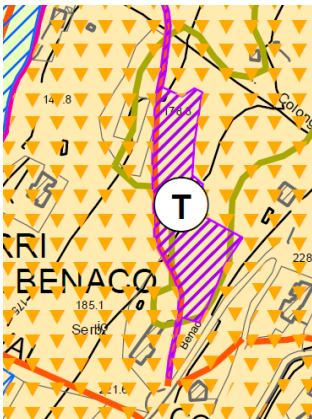
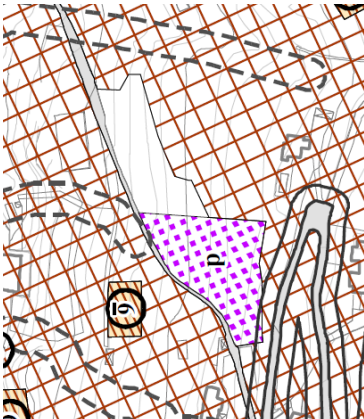
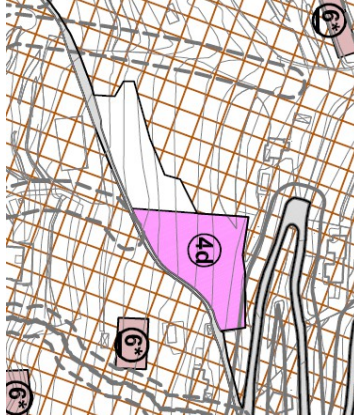
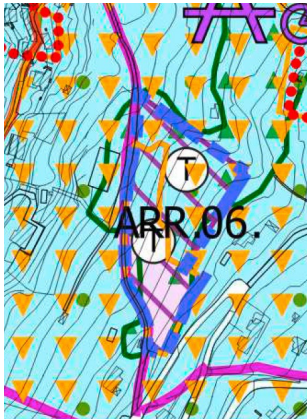


ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3



ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4



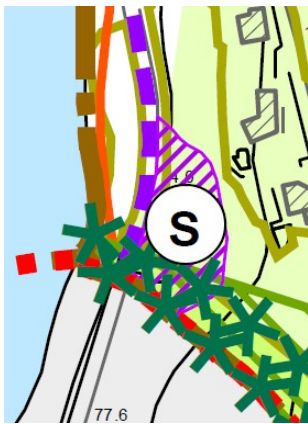
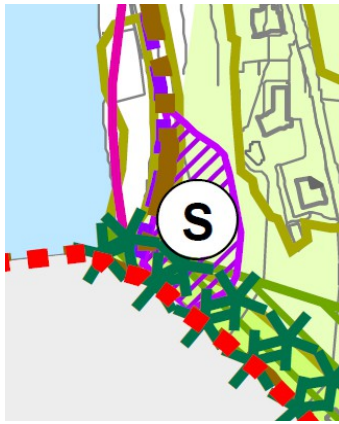
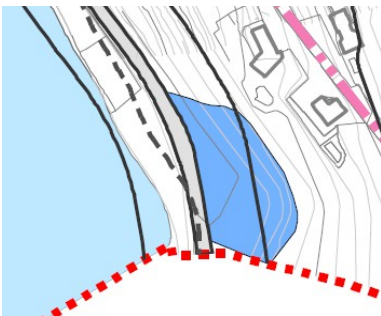
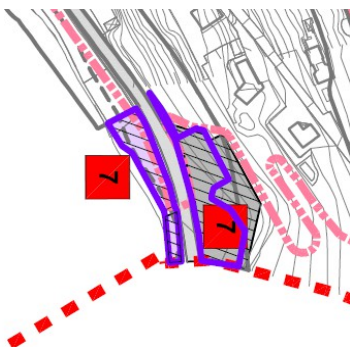
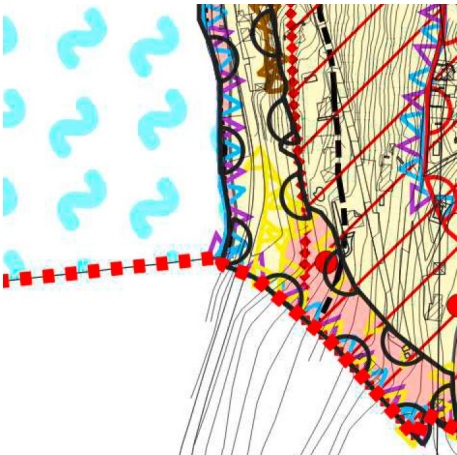
L'ambito ARR 06 (località Campidol) è destinato dal piano vigente a funzioni turistico ricettive e parte a residenziale. La variante al PAT conferma la destinazione d'uso turistica prevedendo la riconfigurazione. Il PI: – definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali da assoggettare a strumento attuativo; – nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti; – garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo. Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità a nord.	
ESTRATTO PAT 	ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT 
ESTRATTO PI N. 1 	ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE 
ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3 	ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4 

L'ambito **ARR 07 (località Brancolino)** è destinato dal piano vigente a funzioni di servizi.
La variante al PAT conferma la destinazione d'uso a servizi garantendo le funzionalità necessarie allo sviluppo della rete della mobilità e del sistema turistico.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione delle zone a servizi della mobilità (parcheggio scambiatore e percorsi ciclabili) e del turismo (bici grill e servizi turistico ricettivi);
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità ad est.

ESTRATTO PAT	ESTRATTO VARIANTE N. 1 AL PAT
	
ESTRATTO PI N. 1	ESTRATTO PI N. 2 VIGENTE
	
ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 3	ESTRATTO VARIANTE N. 2 AL PAT – TAVOLA 4
	

Con la presente Variante n. 2 al PAT si è intervenuto modificando i seguenti articoli delle Norme Tecniche:

Articolo 3 Elaborati del PAT e ambito di applicazione	Introdotta il capitolo in riferimento agli elaborati che appartengono alla Variante n. 2 al PAT
Articolo 4 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Stralciato parte dell'articolo con particolare riferimento alle nuove procedure di monitoraggio. Si veda l'articolo 52 per le procedure aggiornate.
Articolo 7. Piano d'area del Garda – Baldo	Stralciato in quanto si considera superato dall'approvazione del PTRC 2020
Articolo 8. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore	Aggiornata la norma, stralciando il riferimento al PTRC 1992 e introducendo la disciplina di coordinamento con il PTRC 2020
Articolo 9. Vincoli e norme di tutela : (g) Aree a rischio idraulico e idrogeologico (h) Idrografia/Fasce di rispetto Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904 (j) Viabilità: classificazione delle strade come previsto da D.P.R. n. 495/1992 (l) Cimiteri / Fasce di rispetto (n) Cave / Fasce di rispetto	Aggiornato con il riferimento al PGRA 2021 Riordinata la disciplina di riferimento ai vincoli, tutele e servitù idraulica. Viene qui riportato parte del testo vigente all'articolo 30 delle NT del PAT in quanto coerente con la tematica in oggetto. Recepito l'art. 41 comma 4ter della L.R. n. 11/2004 Recepito l'art. 41 comma 4bis della L.R. n. 11/2004 Integrata la norma di riferimento alle Cave e relative fasce di rispetto
Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità	Integrata la disciplina con una norma di flessibilità rimandando al Piano degli Interventi possibilità di studi di dettaglio ed approfondimenti.
Articolo 11. Dissesto idrogeologico	A seguito degli studi ed approfondimenti geologici si è “stralciato” il riferimento alle aree soggette a debris flow o aree di conoide nel presente articolo predisponendo il successivo Articolo 11bis Fragilità da PTCP con l'opportuna disciplina.
Articolo 11bis. Fragilità da PTCP	Riconoscimento della corretta classificazione “area di conoide da PTCP” con opportuna disciplina derivante dagli studi specialistici, rimandando al PI ulteriori verifiche puntuali e precise.
Articolo 13. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e dimensionamento	Introduzione del dimensionamento aggiuntivo attraverso una tabella suddivisa tra residenziale, turistico e produttivo.

	Inserimento di un comma in riferimento al dimensionamento 2022-2032. Nel paragrafo riferito alle prescrizioni viene meglio specificato il riferimento agli interventi compresi nel consolidato che non consumano dimensionamento, nel caso di “saturazione” degli indici vigenti per le zone di completamento.
Articolo 14. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata	Viene aggiornato l'articolo eliminando riferimenti al PRG ad oggi non coerenti.
Articolo 14 bis Adeguamento alla L.R. n. 14/2017	Introduzione di una disciplina di coordinamento tra il PAT e i successivi PI con la previsione di un monitoraggio dei dati.
Articolo 16. Ambiti di riqualificazione e di riconversione	Stralcio delle vigenti AS 2 e AS 3 in quanto il Piano degli Interventi, nel primo caso ha dato attuazione alla strategia mentre nel secondo è venuta meno la programmazione riconoscendo l'ambito agricolo. Vengono inoltre introdotte n. 7 nuove schede definite ARR con la relativa disciplina di intervento.
Articolo 19. Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività artigianali esistenti	Con l'introduzione della scheda ARR 3 si rende necessario rendere coerente le norme in particolare la presente, con lo stralcio dei capoversi che si riferiscono alle attività produttive di Albisano.
Articolo 21. Ambito di valorizzazione ambientale	Le disposizioni della presente norma è già stata in gran parte attuata, si è reso necessario rendere conforme il testo.
Articolo 22. Parco del Monte Lupia Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve di interesse locale (L.R. n. 40/1984 art. 27)	L'articolo è stato completamente riformulato in quanto si riferiva a parchi di interesse regionale mentre ora i due parchi previsti dalla Variante n. 2 sono di iniziativa Locale.
Articolo 28. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	Riconoscimento nelle norme del “Biotopo di Valmagra” in quanto in precedenza non era citato, provvedendo anche ad una disciplina di tutela.
Articolo 29. Tutela ambientale	Inserimento del richiamo alla tutela per il mantenimento dei muretti a secco e delle strade selciate, elementi tipici del territorio.
Articolo 30. Zone di tutela lacuale e Aste fluviali art. 41 L.R. n. 11/2004	Con il riordino della disciplina di riferimento ai vincoli, tutele e servitù idraulica si è provveduto a rendere coerente anche il presente articolo.
Articolo 33. Mitigazioni	Correzione di un capoverso.
Articolo 34. Le reti per la mobilità	Introduzione di due commi derivanti dal parere VAS n. 37 del 24/02/2016 al PAT
Articolo 47. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	Aggiornato l'articolo in riferimento alla L.R. n. 14/2019 per l'istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

	- RECRED
Articolo 49. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	Aggiornato l'articolo in riferimento alla L.R. n. 14/2019 per l'istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED ed il rimando alla variante al PI.
Articolo 52. Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS	Modificato ed integrato l'articolo con particolare riferimento alle nuove procedure di monitoraggio oltre che alla ri-definizione degli indicatori.
Articolo 55. Organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell'ospitalità e la visitazione del territorio aperto	Nuovo articolo introdotto al fine di permettere l'organizzazione di una rete dei servizi e attrezzature per il turismo e la visitazione del territorio.

La Variante n. 1 al P.A.T. , approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 27 del 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni, e pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011 risulta adeguata :

- alla L.R. n. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004” ed alla DGR n. 668 del 15/05/2018 “Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017”;
- all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, recependo il Regolamento Edilizio Tipo (RET) secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le “Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti” inserendo una norma che lo richiama tra gli elementi strutturali del P.A.T.I., demandando al P.I. la conseguente modifica del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche Operative, entro i termini fissati dalla legge.

Con l'introduzione degli:

- art 14bis Adeguamento alla L.R. n. 14/2017
- art 54 Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1 sexies – Regolamento Edilizio Tipo (RET)

La presente Variante n. 2 si occupa, comunque, di introdurre all'art. 14bis Adeguamento alla L.R. n. 14/2017 le direttive necessarie per la gestione del controllo e monitoraggio nel tempo del quantitativo di suolo previsto dalla D.G.R. n. 668/2019, prevedendo i compiti per i Piani degli Interventi.

Visti i contenuti della DGR n. 2948 del 6/10/2009 viene redatta una opportuna Valutazione di compatibilità ed invarianza idraulica a firma di tecnico competente oggetto di opportuno parere.

Visti i contenuti dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e della DGR n. 899/2019 viene redatta una opportuno Asseveramento a Relazione di Compatibilità Sismica a firma di tecnico competente oggetto di opportuno parere.

PROCEDIMENTI DGR N. 791/2009 - DGR N. 61/2020 - DGR N. 1400/2017

Visti i contenuti della Variante n. 2 al PAT, del Rapporto Ambientale Preliminare e del relativo Parere Motivato n. 205 del 9 agosto 2021 è stata predisposta la Valutazione Ambientale Strategica con i propri contenuti, seguendo l'iter formativo e concertativo previsto.

QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo della Variante n. 2 è stato predisposto seguendo le specifiche vigenti secondo il seguente percorso:

- acquisizione del QC allegato alla Variante n. 1 approvata con D.P.P. di Verona n. 27 del 21.03.2019;
- integrata con i contenuti del Piano degli Interventi n. 2 approvato con D.C.C. n. 96 del 24.06.2020;
- aggiornata la cartografia/GEODB per i seguenti tematismi:
 - EDIFC.shp
- sono stati modificati i seguenti tematismi di progetto:
 - b0101021_VincoloPaesaggist.shp: sistemata la geometria che presentava delle anomalie
 - b0103011_AmbitiParchiRiser.shp: soppresso in quanto riferito al PTRC 1992
 - b0103021_PianiAreaSettore.shp eliminato il temaismo riferito al Piano d'Area Garda Baldo
 - b0105021_FasceRispetto.shp:
 - 09 – fascia di rispetto cava: aggiornata con la corretta geometria
 - 03 – fascia di rispetto idraulico: riportate le geometrie corrette a seguito della ricognizione dei corsi d'acqua
 - b0105041_Idrografia.shp:
 - riportato le geometrie corrette a seguito della ricognizione dei corsi d'acqua
 - b0105042_IdrografiaL.shp:
 - riportato le geometrie corrette a seguito della ricognizione dei corsi d'acqua

- b0106011_VincoliAggA.shp
 - classificato il vincolo cimiteriale oggetto di riduzione
- b0106012_VincoliAggL.shp
 - riportato il tema lineare “rispetto della Gardesana” presente in legenda del PAT vigente ma non nelle banche dati
 - riportato il tema lineare “Piano Gestione Rischio Alluvioni” presente in legenda del PAT vigente ma non nelle banche dati
- b0203011_AmbienteA.shp aggiornato l'ambito geometrico del BIOTOPO VALMAGRA
- b0301011_CompatGeologica.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- b0302011_Dissestoldrogeol.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- b0303011_Tutela.shp aggiornato a seguito della ricognizione dei corsi d'acqua
- b0306011_FragilitaAggA.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- b0306012_FragilitaAggL.shp riportato il tema della b0303011_Tutela.shp a geometria lineare
- b0402011_AreeUrbC.shp aggiornato a seguito del monitoraggio
- b0402031_MigliorRiquaRior.shp aggiornato a seguito del monitoraggio
- b0404011_ParchiRiserIntCom.shp aggiornato ed integrato
- b0405011_TrasformAggA.shp corretto la geometria
- b0405012_TrasformAggL.shp aggiornato ed integrato
- b0405013_TrasformAggP.shp aggiornato ed integrato
- c0501011_CartaLitologicaA.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- c0502012_CartaIdrogeologL.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- c0503012_CartaGeomorfologL.shp aggiornato a seguito degli studi specialistici
- c1106011_AmbitiUrbC.shp aggiornato ed integrato a seguito del monitoraggio

La Variante n. 2 al PAT è formata dai seguenti elaborati:

a)	RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO art. 13, punto 3, L.R. n. 11/2004 e Atti di indirizzo, art. 50 lett. G – Grafie ed Elaborati, contenente i riferimenti per l'adeguamento alle NT_PTCP;	
b)	RELAZIONE SINTETICA Atti di indirizzo, art. 50 lett. G – Grafie ed Elaborati, per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I. e che riporterà in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate;	
c)	NORME TECNICHE – estratto articoli modificati	
d)	Elaborati grafici progettuali:	
	tavola 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, in scala 1:10.000	
	tavola 2 CARTA DELLE INVARIANTI, in scala 1:10.000	
	tavola 3 CARTA DELLE FRAGILITA', in scala 1:10.000	
	tavola 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA', in scala 1:10.000	
e)	banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. n. 11/2004.	

Sono inoltre a supporto i seguenti documenti:

- Studio di compatibilità idraulica (firma dott. Geol. Enrico Nucci)
- Asseverazione di non necessità di Valutazione di compatibilità sismica (firma dott. Geol. Enrico Nucci)
- Relazione geologica generale (firma dott. Geol. Enrico Nucci)
- VAS – Rapporto Ambientale – D.Lgs n. 152/2006
- Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla L.R. n. 1400/2017
- DVD - banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. n. 11/2004.

Premesso che :

- la Variante 2 al PAT è stata adottata con DCC n. 26 del 30 maggio 2022;
- con DCC n. 56 del 20 ottobre 2022 il Consiglio Comunale ha esaminato e controdedotto le 11 osservazioni pervenute;
- con lettera numero 15082 del 15 marzo 2024 la Provincia di Verona ha trasmesso al Comune Provvedimento motivato di sospensione del procedimento per l'approvazione della Variante numero 2 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Torri del Benaco - Richiesta di integrazioni e modifiche d'ufficio agli elaborati. Al provvedimento si allegava l'istruttoria tecnica contenente richieste di integrazione documentale con proposte di modifiche d'ufficio agli elaborati;
- sono state trasmesse n. 2 comunicazioni della documentazione integrativa:

- con lettera numero 3361 del 17 febbraio 2025, registrata al protocollo con numero 9644, ha trasmesso i seguenti elaborati:

1.023086_REL_RISCONTRO_PAT02_PROVVR

2.b0107014_VincoliPianifTerr_PROVVR

3.b0207014_Invarianti_PROVVR

4.b0307014_Fragilita_PROVVR

5.b0406014_Trasformabilita_PROVVR

6.023086_NT_RISCONTRO_PAT02_PROVVR

Quadro conoscitivo revisionato con impronta MD5 generata: 532DF9F0BF590F05F55574D48ECCFD71023086_250215.ISO:

A.b0107014_VincoliPianifTerr.pdf - Cartella: \b0107_Elaborati1\

B.b0207014_Invarianti.pdf - Cartella: \0207_Elaborati2\

C.b0307014_Fragilita.pdf - Cartella: \b0307_Elaborati3\

D.b0406014_Trasformabilita.pdf - Cartella: \b0406_Elaborati4\

E.d0203_NormeTecniche_PAT02.pdf - Cartella: \0203_NormeTecniche_PAT_02\

- con lettera numero 10319 del 13 maggio 2025, registrata al protocollo con numero 29064, ha trasmesso la seguente ulteriore documentazione integrativa alla precedente:

1.per agli aspetti di carattere geologico, geomorfologico, e idrogeologico, le comunicazioni intercorse con gli uffici della Regione del Veneto, Direzione difesa del suolo, competente in materia: a.comunicazione

in data 02/08/2024 con prot. n.15913 ad oggetto “Variante n.2 al P.A.T. del Comune di Torri del Benaco. Richiesta parere sulle modifiche di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico, introdotte allo strumento urbanistico” e trasmessa in data 06/08/2024 con prot.16076 dal Comune di Torri del Benaco alla Regione del Veneto, Direzione difesa del suolo, in allegato alla presente (file: ALLEGATO A); b.comunicazione di riscontro - prot. 0540669 del 21/10/2024 - della Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto, (*Servizio Geologico e Attività estrattive*) pervenuta al Comune di Torri del Benaco in data 21/10/2024 con prot. n. 22514, avente ad oggetto “Variante al P.A.T. n.02 del Comune di Torri del Benaco (VR). Comunicazioni in merito alla richiesta di parere relativo alle modifiche di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico”, in allegato alla presente (file: ALLEGATO A); c.integrazione, trasmessa con prot. n. 21955 in data 25/10/2024 recante ad oggetto “Variante n.2 al P.A.T. del Comune di Torri del Benaco. Richiesta di parere sulle modifiche di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico, introdotte allo strumento urbanistico. Integrazione a vs. parere prot. 0540669 del 21/10/2024 con richiesta emissione nuova comunicazione” inoltrata dal Comune di Torri del Benaco alla Regione del Veneto, Direzione difesa del suolo, in allegato alla presente (file: ALLEGATO B); d.comunicazione di riscontro - prot. 066034 del 30/12/2024 - della Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto (*Servizio Geologico e Attività estrattive*), pervenuta al Comune di Torri del Benaco in data 30/12/2024 con prot. n. 26703, avente ad oggetto “Variante al P.A.T. n.02 del Comune di Torri del Benaco (VR). Comunicazioni integrative relative a considerazioni di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico”, in allegato alla presente (file: ALLEGATO B).

2.relazione integrativa a firma del Dott. Geol. Enrico Nucci a prot. n. 9118 in data 29/04/2025

(file: ALLEGATO C), con la quale si precisa che:

a.in merito alla compatibilità geologica dell'area denominata “Loc. Brancolino”, negli atti di successiva pianificazione comunale, si provvederà agli approfondimenti e verifiche necessarie a norma di legge;

b.in merito al sistema idrografico dell'intero territorio comunale, conformemente alle conclusioni del dott. Geol. E. Nucci, si confermano i contenuti della documentazione di piano proposta.

3.relazione all'aggiornamento della quantità di consumo di suolo ai sensi della lettera f, comma 1, art. 14 della LRV 11/2004, si trasmette in allegato alla presente:

a.elaborato grafico denominato “Ambiti di urbanizzazione consolidata (LRV 14/2017)” - file: ALLEGATO D - TAV4bis_10000_AUC.pdf;

b.relazione di “Aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della lett. f, comma 1, art. 14 LRV 11/2004” - file: ALLEGATO E - Relazione_AUC.pdf;

c.“Relazione di riscontro sui contenuti delle integrazioni e delle modifiche apportate al piano in esito al provvedimento di sospensione della Provincia di Verona con nota n. 15082 in data 15/03/2024”, sostitutiva

della precedente trasmessa con nota in data 17/02/2025 con prot. n. 3361 – file: ALLEGATO F – 023086_REL_RISCONTRO_PAT02_PROVVR_m2025.pdf;

d.“Elaborato allegato alla relazione di riscontro alla nota n. 15082 del 15/03/2024 della Provincia di Verona – NORME TECNICHE GENERALI” – file: ALLEGATO G – 023086_NT_RISCONTRO_PAT02_PROVVR_m2025.pdf;

e.NORME TECNICHE – file: ALLEGATO H – d0203_NormeTecniche_PAT02_m2025.pdf

- la Variante n. 2 al PAT è stata approvata con modifiche d'ufficio con DPP n. 48 del 19/06/2025.

Pertanto :

- le modifiche introdotte agli elaborati progettuali a seguito della comunicazione della Provincia di Verona numero 15082 del 15 marzo 2024 si rimanda alla “Relazione di riscontro sui contenuti delle integrazioni e delle modifiche apportate al piano in esito al provvedimento di sospensione della Provincia di Verona con nota n. 15082 in data 15/03/2024” ;
- le modifiche introdotte a seguito dell'approvazione con modifiche d'ufficio con DPP n. 48 del 19/06/2025 vengono illustrate di seguito.

I tematismi contenuti nel Quadro Conoscitivo modificati sono i seguenti:

TEMATISMO	PRESENTE	MODIFICATO	NOTA
b0301011_CompatGeologica	SI	SI	DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 2)
b0303011_Tutela	SI	SI	DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 1)

Le modifiche alla documentazione è stata la seguente:

Punto 1). Ricognizione dei corsi d'acqua tutelabili ai sensi della LR 11/2004.	
Modifiche d'ufficio	Attività di recepimento
Si ritiene quindi cautelativo mantenere su queste aree la tutela urbanistica approvata con il primo PAT e che lo studio approvato con la Variante due al PAT “può considerarsi un contributo alle conoscenze del quadro conoscitivo”. Sulla base di questo contributo conoscitivo, il Piano degli Interventi, previa definizione di una sequenza storica adeguata al regime idraulico dei tratti interessati, potrà verificare se per alcuni tratti sia accettabile la sopravvenuta perdita di carattere torrentizio o stabilire distanze diverse, come previsto dall'articolo 41 della LR 11/2004.	1. Riportato le fasce di Tutela di ml 100 in tavola 3 Carta delle Fragilità 2. Modificato il file b0303011_Tutela.shp 3. Introdotto il 4° comma nelle Direttive dell'art. 30 delle NT il Capoverso “Il Piano degli Interventi, previa definizione di una sequenza storica adeguata al regime idraulico dei

	tratti interessati, potrà verificare se per alcuni tratti sia accertabile la sopravvenuta perdita di carattere torrentizio o stabilire distanze diverse, come previsto dall'articolo 41 della LR n. 11/2004.”
--	---

Punto 2). le modifiche alla carta delle fragilità per la riclassificazione dell'area in Località Brancolino da “non idonea” a “idonea a condizione”.	
Modifiche d'ufficio	Attività di recepimento
Per questo motivo, risultano non approvabili le modifiche alla Carta delle Fragilità, per l'area a sud del Comune di Torri del Benaco in località “Brancolino”, se ne propone lo stralcio dalla Variante.	1. Ripristinate le aree “non idonee” in loc. Brancolino 2. Modificato il file b0301011_CompatGeologica.shp 3. Modificato la Tavola 3 – Carta delle fragilità (giugno 2025) 4. Modificata Relazione Geologica Generale (giugno 2025) – Studio Nucci 5. Modificata Carta della compatibilità geologica e del dissesto idrogeologico (giugno 2025) – Studio Nucci

Punto 3). Temi non coerenti con le norme urbanistiche vigenti. Modifiche d'ufficio	
Modifiche d'ufficio	Attività di recepimento
Nella versione modificata delle Norme Tecniche, in adeguamento all'istruttoria tecnica numero 15082 del 15 marzo 2024, nel testo all'articolo 30, sono comparse alcune parti non presenti nel testo adottato, che andranno eliminate, inoltre andrà corretto il seguente paragrafo, riportando le azioni descritte alla competenza del PAT e non al PI, in coerenza con la normativa vigente: “((Il PAT PI recepisce e aggiorna gli elementi idrici e le zone di tutela, <u>qualora necessario</u> , oltre al quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo.))”.	1. Ripristinato il 1° comma dell'art. 30 dopo le parole Territorio montano regionale con “<u>...ai sensi della LR n. 51/1993.</u>” 2. Modificato il 3° comma delle Direttive dell'art. 30 delle NT così “<u>Il PAT recepisce e aggiorna ... omissis</u>”

Gli elaborati modificati sono i seguenti:

- RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO Giugno 2025
- NORME TECNICHE Giugno 2025
- Elaborati grafici progettuali:
 - tavola 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, in scala 1:10.000 Giugno 2025
 - tavola 2 CARTA DELLE INVARIANTI, in scala 1:10.000 Giugno 2025

- tavola 3 CARTA DELLE FRAGILITA', in scala 1:10.000 Giugno 2025
- tavola 4 CARTA DELLE AZIONI DI PIANO (TRASFORMABILITA'), in scala 1:10.000 Giugno 2025
- Quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. n. 11/2004 Giugno 2025