



COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

DOCUMENTO PRELIMINARE

IL SINDACO
Giovanni Peretti

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ilaria Tomezzoli

UFFICIO TECNICO
Fiorella Carloni

GENNAIO 2019

Indice

Finalità del nuovo PAT 2030	1
Quadro legislativo di riferimento	2
Obiettivi del Piano	3
Iter di formazione del Piano	4

Finalità del nuovo PAT 2030

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI). Ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 930 del 07 aprile 2009 è stata ratificata l'approvazione del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** dei Comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera.

Il Comune di Castelnuovo del Garda ha quindi proceduto a elaborare il primo Piano degli Interventi, approvandolo con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 22 febbraio 2011. Successivamente, con deliberazione n. 54 del 8 ottobre 2013, è stato approvato il Piano degli Interventi, seconda fase, che comprendeva anche la regolamentazione delle zone agricole e degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, non trattati con l'approvazione del primo Piano degli Interventi. È seguita poi la Variante n. 3 di trasposizione cartografica, la Variante dei centri storici e la Variante n. 4 in fase di approvazione.

A seguito delle numerose disposizioni nazionali e regionali in materia di gestione del territorio che hanno modificato anche sostanzialmente la disciplina urbanistica, si ravvede la necessità aggiornare il proprio strumento di pianificazione comunale. Considerato che i PAT/PATI vengono redatti, ai sensi dell'art. 13, comma 1 della LR 11/2004, su previsioni decennali, e che il PATI di Castelnuovo/Peschiera è al suo decimo anno di vita, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere non un percorso di variante al PATI bensì quello di un nuovo PAT di livello comunale.

Pertanto con il presente **Documento Preliminare** l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo del Garda intende dare avvio alla redazione del nuovo PAT 2030 adeguato alle nuove disposizioni legislative, con particolare riguardo alla disciplina commerciale (LR 50/2012) e al contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017) nonché al recepimento delle disposizioni contenute nel Piano provinciale (PTCP) approvato con DGR n. 236 del 3 marzo 2015.

Al Documento Preliminare si allega poi la **Relazione Ambientale Preliminare** la quale valuterà la sostenibilità della proposta di variante.

Il quaderno legislativo di riferimento

A distanza di nove anni dall'approvazione del PATI di Castelnuovo del Garda e Peschiera il legislatore regionale, nel disciplinare il governo del territorio, è intervenuto a più riprese in quanto è mutato profondamente il quadro socio-economico a seguito della crisi iniziata nel 2008.

Se da un lato le leggi sul Piano Casa regionale hanno avuto lo scopo di rilanciare l'attività edilizia depotenziando di fatto il piano regolatore, dall'altro il Piano Regolatore Comunale (PRC), formato dal PATI e dal PI, deve essere adeguato in virtù dell'entrata in vigore di importanti novità disciplinari in campo urbanistico quali:

- Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** della Provincia di Verona approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015 il nuovo. Ai sensi dell'art. 12, comma 5 della LR 11/2004 il PTCP demanda ai Comuni l'adeguamento della propria strumentazione comunale al sovraordinato provinciale.
- La **LR 50/2012** "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e relativo Regolamento regionale n. 1/2013 con la quale si dovrà disciplinare l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, in ottemperanza ai criteri sequenziali dettati dalla legge stessa, ovvero privilegiando gli insediamenti nel centro storico, nel centro urbano, nelle aree o strutture dismesse o degradate.
- La **LR 14/2017** "Disposizioni per il contenimento del consumo" con la quale vengono fissati dei parametri per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Gli obiettivi del Piano

Come enunciato in premessa, il PAT che si propone si limita a recepire le disposizioni sovraordinate in corso di validità e alle disposizioni operative vigenti in particolar modo:

- per l'**adeguamento alla disciplina regionale sul commercio** (LR 50/2015) si andrà a rimodulare lievemente il dimensionamento, senza modificare la quota complessiva) in quanto attualmente il PATI vigente non prevede nessuna destinazione commerciale;
- per l'**adeguamento al PTCP** si provvederà ad aggiornare gli elaborati del Piano secondo quanto richiesto dal Piano provinciale
- per le **disposizioni in merito al contenimento del consumo di suolo** (LR 14/2017) si provvederà definire gli ambiti consolidati, il limite massimo di suolo trasformabile ai sensi della DGR 668/2018 e alla eventuale individuazione di nuovi ambiti di rigenerazione urbana.

Iter di formazione del Piano

Ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, l'avvio della fase di formazione al nuovo PAT avviene con l'adozione da parte della Giunta comunale del Documento Preliminare (e Rapporto Ambientale preliminare) di cui all'articolo 3, comma 5, della LR 11/2004 con il quale si fissano gli obiettivi generali che si intendono perseguire, anche in ragione degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Con la presentazione del Documento Preliminare da parte della Giunta si dà avvio anche alla fase di partecipazione e concertazione con gli Enti territoriali, i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, nonché le Associazioni economiche e portatrici di rilevanti interessi sul territorio.

A conclusione della concertazione la Giunta trasmette gli elaborati di PAT (e i relativi pareri acquisiti dagli Enti in sede di VAS) al Consiglio comunale al fine di pervenire all'adozione.

Il Piano viene depositato all'Albo Pretorio del Comune e della sede provinciale entro otto (8) giorni dall'adozione e resta a disposizione del pubblico per trenta (30) giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta (30) giorni.

Allo scadere del periodo per presentare osservazioni il piano adottato, le osservazioni e le relative controdeduzioni formulate dal Consiglio comunale vengono inoltrate alla Provincia che, entro duecentoquaranta (240) giorni, lo approva, eventualmente anche introducendo modifiche d'ufficio necessarie per renderlo compatibile con i piani sovra ordinati o per assicurare la tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica.

Il Piano approvato diventa quindi efficace quindici (15) giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Dalla data di adozione del PAT e fino alla data di entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge n. 1902 del 03/11/1952 e ss.mm.ii., come previsto dall'art. 29 "Misure di salvaguardia" della Legge regionale 11/2004.