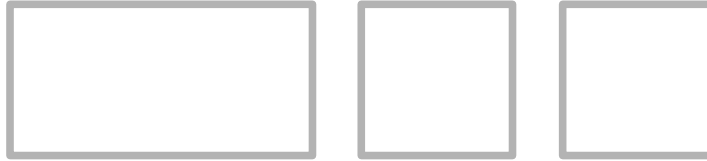


COMUNE DI LAZISE  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato



## RELAZIONE DI PROGETTO

### URBANISTI

Piergiorgio Tombolan  
Andrea Mantovani  
Adriano Bisello  
Katia Brunelli  
Raffaele Di Paolo  
Giovanna Sopelsa

### SPECIALISTI

Lisa Carollo – Valutazione Ambientale Strategica  
Giovanni Claudio Corrazzin – Analisi Agronomica e VincA  
Deimos Engineering SRL – Analisi Idrogeologiche e Valutazione Compatibilità Idraulica  
Daniel Mantovani – Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico  
Valerio Spagna – Analisi Geologiche e Idrogeologiche

IL SINDACO  
Renzo Franceschini

## Indice generale

PREMESSA.....	3
1. CRITERI PER LA COSTRUZIONE DI UN PROGETTO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO.....	5
Lo sviluppo delle risorse esistenti.....	6
La valorizzazione dell'abitare.....	6
La riqualificazione della città esistente.....	7
La salvaguardia del paesaggio.....	7
2. PRINCIPALI CONTENUTI PROGETTUALI.....	10
Sistema geologico, idrogeologico e idraulico.....	11
Sistema ambientale e paesaggistico.....	13
Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali.....	15
Sistema relazionale .....	18
3. SCELTE STRUTTURALI DEL P.A.T. ....	19
01 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA ECOLOGICO- PAESAGGISTICO.....	19
02 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA STORICO-PAESAGGISTICO .....	19
03 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	19
04 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA VIABILISTICO.....	19
4. ADEGUAMENTO DEL P.A.T. ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI DI LIVELLO SUPERIORE.....	30
5. DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER IL DECENNIO 2009-2018 .....	31
Dati territoriali.....	31
Analisi socio demografica.....	32
Considerazioni.....	35
Edilizia residenziale.....	38
Edilizia non residenziale.....	39
Flussi turistici.....	40
Valutazione dell'incremento demografico nel decennio.....	41
Distribuzione del fabbisogno complessivo.....	43
5. CALCOLO DELLA ZONA AGRICOLA MASSIMA TRASFORMABILE. .	46

## **Premessa**

La presente relazione di progetto ha lo scopo di esporre la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT). Si tratta quindi di una “guida” alla lettura dei principi e delle conseguenti scelte operate dal PAT nella formulazione della disciplina di governo del territorio comunale. Costituisce altresì una sintesi del quadro di riferimento da seguire nella predisposizione dei P.I. che attueranno il PAT.

Il Comune di Lazise dotatosi di PRG nel 1980 (Delibera della Giunta Regionale Veneta n.1068 del 1980 ), ha visto il proprio strumento generale oggetto di successive modifiche da parte di più di trenta Varianti Parziali (tabella a pagina seguente) che non hanno mai previsto l'adeguamento dello strumento alle modifiche introdotte.

Il P.R.G. è stato infatti redatto su base catastale, mentre le successive Varianti hanno utilizzato vari supporti rendendo così difficile la sovrapposizione ed il loro montaggio.

Solamente nel 2004 è stata approvata dal Consiglio Comunale (Delibera n. 71 del 21.10.2004) una Variante di Trasposizione Cartografica che ha provveduto a ricongiungere tutte le precedenti modifiche utilizzando come base la nuova C.T.R. vettoriale. Successivamente è stata adottata una Variante Tecnica di Assestamento che prevede la classificazione delle sottozone agricole, e l'ampliamento di una decina di attività alberghiere esistenti attraverso schede puntuali.

Un'ulteriore Variante ha normato gli interventi edilizi ammessi all'interno di una decina di corti storiche di grande importanza architettonica.

Infine sono state approvate tre Varianti puntuali di riduzione dei vincoli cimiteriali dei centri di Lazise, Colà e Pacengo ai sensi dell'art.50 comma 4 L.R.61/85 e due modeste Varianti di individuazione di nuove aree a standard e una Variante che utilizza quanto concesso dall'art.50 comma 9 lett.a-b L.R.61/85.

Va ricordato che lo Strumento Urbanistico generale demanda gli interventi ammessi nei nuclei urbani principali Capoluogo, Pacengo, Colà a Piani Particolareggiati che si sono rivelati nel tempo strumenti inutilmente rigidi da richiedere continui modifiche e aggiornamenti.

Lo stato attuale della strumentazione urbanistica risente della formulazione oramai datata con modalità e norme ancora precedenti ai concetti introdotti dalla

L.R. 61/85. Questa impostazione non è mai stata aggiornata e oggi necessita di una radicale rivisitazione anche culturale, alla quale corrisponde necessariamente anche un aggiornamento dal punto di vista tecnico-metodologico e di recepimento delle nuove normative (dalle direttive di livello comunitario sull'ambiente alle leggi nazionali o regionali e discipline di settore). Nella nuova legge urbanistica regionale n° 11 del 2004 il Piano Regolatore Comunale si articola infatti in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio;
- Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico che “in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio”.

Il PAT muove quindi dalla premessa che nei decenni scorsi il territorio comunale si è caratterizzato per una crescita insediativa per addizioni e stratificazioni successive e che rende ora necessario un ripensamento d’insieme e nuove progettualità.

Le azioni pianificatorie indicate nel PAT sono riferite alla complessa realtà territoriale nella prospettiva ormai irrinunciabile della sostenibilità, delle scelte di sviluppo del territorio, e della qualità degli insediamenti e degli spazi aperti, della qualità della vita delle comunità locali.

## **1. Criteri per la costruzione di un progetto sostenibile per il territorio**

La definizione di sviluppo sostenibile dato dalle Nazioni Unite che trova maggiori consensi è la seguente: uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità (Rapporto Brundtland – 1987).

I **10 criteri di sostenibilità** espressi nell'ambito della Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo (Conferenza di Rio de Janeiro – 1992) che hanno costituito riferimento per l'inquadramento delle strategie da perseguire con la redazione ed attuazione de PAT, e per la definizione degli obiettivi conseguenti, sono così illustrati:

- evitare il consumo eccessivo delle risorse energetiche non rinnovabili (ad esempio i combustibili fossili o il suolo), procedendo ad un loro utilizzo parsimonioso e consapevole;
- limitare l'impiego delle risorse rinnovabili (aria, acqua, risorse naturali ed ambientali), senza superare la capacità di assorbimento e autorigenerazione delle stesse;
- attuare un uso consapevole e una gestione corretta delle sostanze inquinanti, controllare la produzione dei rifiuti (specialmente dei rifiuti pericolosi) e degli scarti;
- conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi, preservando le combinazioni e le interrelazioni tra tali fattori in armonia con le possibilità di fruizione di tali risorse;
- conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche;
- conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e e culturali, comprese tradizioni locali e risorse identitarie della comunità;
- conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale, intesa come mix di qualità tra componenti ambientali (aria, rumore, ecc.), percettive (visuali) e servizi;
- proteggere l'atmosfera, cercando di limitare quanto possibile gli effetti negativi globali causati dalle emissioni (global warming, piogge acide, riduzione fascia di ozono, ecc.);
- sensibilizzare maggiormente alle politiche ambientali nell'ambito

dell'istruzione, della formazione professionale, della comunità locale;

- promuovere la partecipazione del pubblico al processo decisionale.

Innestata sui criteri di sostenibilità è stata quindi formulata e adottata un'**idea guida** che orientasse l'intero percorso del PAT: l'idea **della qualità**, intesa nelle sue specificazioni di qualità ambientale, qualità insediativa e qualità relazionale.

L'idea della qualità ha costituito il riferimento fondamentale per dettare le regole che disciplinano le trasformazioni dell'esistente e i nuovi interventi che verranno realizzati e si è sviluppata in alcuni obiettivi generali:

### **Lo sviluppo delle risorse esistenti**

Il Comune di Lazise gode di una posizione di grande pregio paesaggistico, dovuta alla sua collocazione geografica sulla sponda est del Basso Garda. Il tessuto insediativo è caratterizzato ed impreziosito da elementi di grande pregio rappresentati dal Centro Storico fortificato del Capoluogo, dal complesso delle corti di Pastrengo e Colà e alcune dimore patrizie sparse sul territorio collinare, nell'entroterra. Oltre alla peculiarità del litorale, Lazise vanta la presenza di fonti termali, di parchi ricreativi a tema, di estesi ambiti integri di paesaggio agricolo-collinare, e altre presenze caratterizzanti da integrare in sistemi organizzati e preordinati ad un turismo sostenibile.

Sotto il profilo socio-economico il PAT si è curato di preservare, sviluppare e valorizzare le risorse principali del territorio, individuando le invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storica ed attribuendo loro un'adeguata disciplina, che alla tutela e salvaguardia, collega recupero e riqualificazione mediante riutilizzo con funzioni innovative compatibili. Vien in tal modo aggiornata la fruizione turistica del territorio, e inserita in un più generale processo di sviluppo sostenibile.

### **La valorizzazione dell'abitare**

La condizione per una valorizzazione dell'abitare è data dalla presenza e dalla disponibilità di servizi e dotazioni cui possano fare riferimento i cittadini (fognature, distribuzione dell'acqua e del metano, servizi comunali, scuole, etc.).

La particolare collocazione di Lazise e la sua vocazione turistica fanno sì che ai problemi urbanistici tradizionalmente legati alla crescita degli insediamenti si

sommino quelli indotti dalla forte fluttuazione delle popolazioni che su di essi insiste.

Il territorio è naturalmente sottoposto alla forte pressione dei movimenti turistici stagionali ed allo sfruttamento dei servizi da parte dei non residenti, così come a fenomeni edilizi anche di tipo speculativo, legati alle seconde case che alterano i valori di riferimento del mercato immobiliare della residenza per la popolazione locale.

Il PAT contiene lo sviluppo edilizio per evitare un aggravamento delle problematiche già esistenti e per poter affrontare la soluzione in particolare della dotazione dei servizi primari per la collettività per migliorare la qualità urbana e sanare gli squilibri pregressi. Non trascura tuttavia la previsione di azioni strategiche per promuovere attività e funzioni di eccellenza che, assicurando la loro compatibilità urbanistica con l'intorno e le preesistenze, innalzano la qualità complessiva del territorio con ricadute positive per la comunità ed il turismo.

Il PAT affronta la questione delle abitazioni per la popolazione residente, prevedendo possibilità di adeguamento degli immobili esistenti e promuovendo interventi di edilizia residenziale convenzionata libera.

### **La riqualificazione della città esistente**

La qualità urbana dell'ambiente insediativo deve essere perseguita attraverso un'equilibrata compresenza di diverse componenti, sia materiali che percettive, in grado di migliorare complessivamente l'ambiente e la sua fruibilità: accessibilità degli spazi pubblici e privati, sicurezza stradale e pedonale, riparo da forme di inquinamento acustico e atmosferico, etc oltre alla "tradizionale" attenzione per l'arredo urbano e per le tipologie delle sistemazioni impiegate .

Un contributo rilevante alla qualità urbana è offerto dal PAT attraverso la promozione di un processo condiviso di "sostituzione" delle parti del territorio costruito di bassa qualità o incongrue con i moderni standard insediativi e prefigurazione di alternative possibili, da ricercare anche mediante l'impiego dei nuovi istituti previsti dalla L.R. 11/04 quali: perequazione, crediti edilizi, accordi con soggetti privati.

## **La salvaguardia del paesaggio**

L'attività edilizia e tutti gli interventi antropici, comunque necessari per lo sviluppo sociale ed economico, sono destinati ad incidere sul territorio e sull'ambiente, sia in modo diretto che indiretto.

Il territorio è tuttavia una risorsa irriproducibile di estremo valore, che non può essere sprecata o mal amministrata, al contrario deve essere tutelata e preservata in modo consapevole. In base alle dinamiche di trasformazione e alle problematiche presenti sul territorio emerse dalle analisi specialistiche appositamente realizzate è stato possibile valutare verso quali obiettivi indirizzare la pianificazione urbanistica per perseguire la sostenibilità dello sviluppo futuro.

Pertanto gli interventi che discenderanno dal PAT o da un forte effetto di riqualificazione e riordino o comunque da bassi impatti sul paesaggio con specifiche misure di mitigazione / compensazione e con l'esclusione a priori di interventi incompatibili con le precondizioni ambientali (dovute a vincoli, invariati o fragilità).

Le componenti messe in gioco dal PAT sono di tipo strategico e strutturale dove:

- strategica è la componente di prevalente natura programmatica, che indica lo scenario di assetto e sviluppo, e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie;
- strutturale è la componente che definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, declinata attraverso obiettivi strategici.

Si sottolinea inoltre che la redazione del PAT è stata accompagnata dalla procedura della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), interpretata non come elemento di obbligatorietà dello strumento urbanistico (ai sensi della Direttiva 2001/42/CE e per gli obblighi di cui all'art. 4 della L.R. n. 11/2004), ma come elemento fondante per la costruzione del piano, capace di valutare gli effetti ed i differenti scenari derivanti dalle azioni pianificatorie sul territorio al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato nel rispetto dell'uso sostenibile delle risorse.

Per questo motivo sin dalle prime fasi di raccolta dati il Quadro Conoscitivo è stato strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione, permettendo alla VAS di configurarsi come un momento del processo di pianificazione che concorre a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive

del piano. Ciò ha consentito di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità. Sotto questo aspetto la VAS è stata anche strumento di partecipazione e confronto sulle scelte di piano e sui criteri e le motivazioni assunte dalla Amministrazione.

La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale si è svolta come un processo interattivo, avviato in parallelo già durante l'elaborazione del Documento Preliminare, con la messa a punto di:

- una prima analisi sullo stato dell'ambiente (preliminare rispetto al Quadro Conoscitivo);
- prime indicazioni per il Documento Preliminare del PAT, conseguenti ai dati emersi dalla prima analisi sullo stato dell'ambiente.

Le prime indicazioni ottenute sono state quindi sviluppate ed implementate nel corso di redazione del Rapporto Ambientale, che ha costituito strumento di guida e verifica di coerenza per il processo di elaborazione del PAT.

## **2. Principali contenuti progettuali**

Gli obiettivi strategici che discendono dalle scelte strutturali e trovano collocazione nel PAT sono di seguito esposti e specificati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema:

- Sistema geologico, idrogeologico e idraulico;
- Sistema ambientale e paesaggistico;
- Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali;
- Sistema relazionale.

Il PAT in quanto strumento di “governo del territorio” affronta una serie di tematiche complesse non sempre prettamente urbanistiche (come i PRG di precedente generazione), ma volte ad abbracciare un ambito d'intervento più ampio, al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio. Promuove inoltre la creazione di sinergie positive con altri attori sia di livello istituzionale che non (privati, associazioni, Enti) in grado di supportare l'attivazione e la realizzazione delle proposte progettuali prefigurate.

## **Sistema geologico, idrogeologico e idraulico**

Per il Sistema geologico, idrogeologico e idraulico il PAT:

- identifica gli elementi dell'idrografia superficiale costituiti dal Lago di Garda e da un complesso reticolo di "rii" e "dugali" e conferisce ai più rappresentativi lo status di "invariante";
- recepisce graficamente le fasce di servitù idraulica, e quelle di vincolo paesaggistico, imponendo il rispetto di detti vincoli;
- definisce graficamente le zone di tutela ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/04 in corrispondenza della costa del lago, per uno spessore di metri 100 dal limite demaniale e la relativa disciplina;
- effettua una ricognizione dei pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e produttivo e relative fasce di rispetto;
- suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità a fini edificatori, sulla base delle caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:
  - aree idonee nelle quali non c'è alcun limite all'edificazione. Sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente. Sono zone non esposte a rischio geologico idraulico;
  - aree idonee a condizione nelle quali esistono limiti all'edificazione solo per edifici particolari. Sono obbligatorie indagini geognostiche, a norma della legislazione vigente allo scopo di definire sia la fattibilità dell'opera che le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento stesso e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. È sconsigliata l'utilizzazione di volumi abitativi sotterranei. Sono zone mediamente esposte a rischio geologico idraulico;
  - aree non idonee nelle quali l'edificazione è da precludere per l'elevatissima penalizzazione. Sono zone molto esposte a rischio geologico idraulico. Sono ammissibili solo gli interventi volti: alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione e alla protezione dell'area; interventi legati alla riqualificazione funzionale e logistica dei porti, servizi ed attrezzature per la portualità;
- individua e norma le aree a deflusso idrico difficoltoso caratterizzate delle

seguenti situazioni di fragilità:

- presenza di orli di scarpata di cava e/o acqua sul fondo dello scavo;
- difficoltà di drenaggio e zone a rischio di più facile infiltrazione nella falda freatica;
- depressione del suolo dovuta a pregressa attività di scavo e rischio di infiltrazione nella falda acquifera sub-superficiale;
- pregressa attività di scavo e intercettazione della falda acquifera sub-superficiale;
- definisce prescrizioni e indicazioni di dettaglio per l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, prevedendo che il progetto dell'intervento sia supportato da verifiche di stabilità puntuali, ed esame della condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento, al fine di definire le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee a completamento dell'intervento;
- prescrive che gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo siano obbligatoriamente subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e in generale prevede la tutela idraulica del territorio attraverso il mantenimento in efficienza della rete idrografica naturale, delle canalizzazioni artificiali e delle reti fognarie;
- riconosce e disciplina gli ambiti di escavazione dismessi (cave di prestito).

## **Sistema ambientale e paesaggistico**

Per il Sistema ambientale e paesaggistico il PAT:

- identifica gli elementi della Rete Natura 2000, costituiti dalle aree SIC e ZPS del Basso Garda, definendo apposite misure di mitigazione degli interventi ammessi al fine di tutelare la biodiversità;
- progetta una rete ecologica di valenza comunale organizzata secondo aree nucleo (SIC e ZPS), corridoi di connessione naturalistica (principali e secondari) e isole ad elevata naturalità, al fine di mettere in relazione i diversi ambiti di valore ambientale e naturalistico posti sul territorio e facilitare gli spostamenti della fauna;
- definisce criteri progettuali per la mitigazione e il superamento dell'effetto barriera delle opere infrastrutturali, identificando le principali criticità presenti sul territorio;
- conferisce ai brani più rappresentativi del territorio dal punto di vista paesaggistico e naturalistico lo status di "invariante paesaggistica" individuando:
  - l'ambito collinare
  - degli avvallamenti intercollinari;
  - dei terrazzamenti a gradoni
  - elementi notevoli quali dorsali, filari
- tutela gli elementi del sistema ambientale di maggior pregio e rilevanza, distinguendo come "invarianti di natura ambientale":
  - l'ambito dei canneti a phragmites;
  - l'ambito del lago eutrofico naturale (vegetazione del Magnopotamion e Hydrocharition - habitat comunitario codice 3150).
- recepisce graficamente le aree soggette a vincolo forestale e paesaggistico, imponendo il rispetto di detti vincoli e riconosce la "fragilità" di tali ambiti;
- individua, sulla base delle analisi geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, ambientali e storico-monumentali, degli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obbiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, al fine di

innalzare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio. Per ciascuna fascia territoriale identifica i temi dominanti rispetto ai quali orientare e mettere a sistema le azioni strategiche e di tutela. Le fasce territoriali sono articolate in Ambiti di Riqualificazione Ambientale (R.A.) che costituiscono il contesto spaziale all'interno del quale organizzare a livello di dettaglio gli interventi guida ed effettuare eventuali approfondimenti progettuali all'interno dei singoli A.T.O.;

- individua i principali con visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano.

## **Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali**

Per il Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali il PAT:

- identifica elementi di vincolo sovraordinato e/o generatori di fasce di rispetto che condizionano le possibilità insediative (oltre a quelli già definiti per gli altri Sistemi):
  - vincoli di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico e sismico,
  - ambito del Piano d'Area Garda-Baldo,
  - centri storici e nuclei rurali di antica origine,
  - cimiteri, elettrodotti e allevamenti;
- conferisce agli elementi più rappresentativi del territorio dal punto di vista storico-monumentale lo status di “invariante” individuando i centri storici e i nuclei rurali di antica origine e le ville venete (I.R.V.V.);
- individua i numerosi siti “a rischio” archeologico presenti, segnalati dalla competente soprintendenza, prevedendo le necessarie “attenzioni” in fase di progettazione/realizzazione degli interventi;
- definisce la disciplina delle aree dell'urbanizzazione consolidata, programmata e dell'edificazione diffusa puntando ad una rigenerazione del già costruito e definendo criteri di elevata qualità e sostenibilità delle nuove urbanizzazioni. Nella progettazione degli interventi di trasformazione del territorio si dovranno prediligere soluzioni a basso impatto ambientale, prevedendo comunque le misure mitigative e compensative necessarie a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento. Il P.A.T. considera inoltre prioritario il perseguimento di uno sviluppo del sistema insediato sostenibile, volto a tutelare la qualità della vita dei cittadini e dell'ambiente in cui essi vivono, a tal fine prevede attraverso i P.I. la possibilità di attribuzione di un incentivo comunale (sottoforma di premio volumetrico) agli interventi che raggiungono migliori livelli prestazionali rispetto allo standard minimo fissato dalla legge;
- indica le linee principali di sviluppo insediativo residenziale e produttivo da attuare attraverso i futuri Piani degli Interventi e i limiti fisici alla nuova edificazione;
- introduce la possibilità di utilizzo dei nuovi istituti della perequazione,

compensazione e credito edilizio a supporto di operazioni urbanistiche, per la realizzazione di programmi complessi anche attraverso accordi pubblico-privato o per la rimozione di elementi incongrui e il miglioramento della qualità territoriale;

- identifica il sistema dei servizi di maggior rilevanza e dei grandi parchi a tema, definendo le modalità per un loro sviluppo compatibile con il territorio e le funzioni circostanti;
- prefigura un sistema della portualità e delle attrezzature a servizio della nautica lungo la costa, favorendo un adeguamento delle strutture esistenti e lo sviluppo di nuove iniziative in attuazione della pianificazione sovraordinata;
- per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati A.T.O.. Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:
  - l'insieme "A.T.O. - A" del sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
  - l'insieme "A.T.O. - I" con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione (sia residenziale che produttiva);
- censisce gli elementi di pregio del sistema storico-monumentale (centri storici, corti rurali, ville venete, ecc.) e disciplina le possibilità d'intervento sulla base di gradi di tutela per le singole unità edilizie, prevedendo la possibilità, mediante analisi filologica, di precisare e meglio definire gli elementi di valore dell'organismo complessivo, sino ad una loro riclassificazione. Prevede inoltre la possibilità di cambi d'uso verso destinazioni compatibili, al fine di incentivare non solo la tutela, ma il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente;
- individua gli ambiti che costituiscono il contesto paesaggistico/visuale dei principali complessi monumentali, all'interno dei quali tutela l'assetto tradizionale del territorio e gli elementi e segni identificativi;
- sulla base di specifici studi socio-economici e demografici attribuisce agli A.T.O. il carico insediativo aggiuntivo necessario a soddisfare le esigenze di sviluppo

economico della comunità (dimensionamento turistico, commerciale e industriale) e la domanda di residenza della comunità locale;

- dimensiona le quantità minime di legge da assicurare per i servizi nei diversi A.T.O., precisando che la dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi, puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e migliorandone l'accessibilità.

## **Sistema relazionale**

Per il Sistema relazionale il PAT:

- identifica gli elementi principali della viabilità e definisce graficamente le fasce di rispetto previste dal codice della strada, imponendo il rispetto di detti vincoli;
- definisce una gerarchia degli assi viari, attribuendo diverse funzionalità agli stessi: al fine di riconfigurare il sistema della mobilità all'interno del comune, prevede la riqualificazione di alcune sedi stradali e della strada Gardesana, conferendo a quest'ultima un ruolo di distribuzione locale e non più di asse di attraversamento;
- identifica il sistema dei percorsi della mobilità sostenibile per la fruizione del territorio collinare e per la percorribilità del lungolago;
- riconosce il sistema dei parcheggi al fine di organizzare in modo efficiente le necessità di sosta dei flussi turistici e del traffico locale;
- detta disposizioni per la corretta progettazione ed inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturali e la loro compatibilità con i valori ecologico-naturalistici rilevati.

### **3. Scelte strutturali del P.A.T.**

Gli elementi progettuali richiamati nel capitolo precedente relativi ai diversi sistemi territoriali trovano espressione di dettaglio nei contenuti delle Tavole di Piano (Vincoli, invarianti, Fragilità e Trasformabilità + A.T.O.) e nella disciplina delle Norme Tecniche.

Al fine di rendere più immediata la lettura delle strategie di tutela e sviluppo e l'identificazione degli elementi strutturali che compongono i diversi sistemi, e migliorare la capacità comunicativa dello strumento pianificatorio, nell'ambito di elaborazione progettuale sono state prodotte delle tavole aggiuntive (rispetto a quelle previste dalla legge regionale), delle quali si fornisce di seguito l'illustrazione per temi e contenuti salienti.

**01 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA ECOLOGICO-PAESAGGISTICO**

**02 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA STORICO-PAESAGGISTICO**

**03 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

**04 – SCHEMA STRUTTURALE DEL SISTEMA VIABILISTICO**

**05 – SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE DELLA FASCIA DEL LUNGO LAGO**





















#### **4. Adeguamento del P.A.T. alle previsioni degli strumenti di livello superiore**

Il territorio del Comune di Lazise risulta essere soggetto ai seguenti piani di livello superiore:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (1992);
- Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (2009);
- Piano d'Area Garda – Baldo.

##### **PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO**

Rispetto al P.T.R.C. vigente, il P.A.T. recepisce i vincoli definiti dallo strumento sovraordinato in materia di centri storici, individuati nel P.R.G. vigente e soggetti alle direttive di cui all'art.24 delle norme del P.T.R.C..

Il P.A.T. risulta inoltre coerente con riferimento ai contenuti del nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con D.G.R. n° 372 del 17.02.2009. Le modalità seguite per l'adeguamento ai piani sovraordinati adottati sono quelle stabilite dalla D.G.R.V. n. 828 del 21.03.2006, riguardante l'atto di indirizzo di cui all'art. 46 comma 2 lettera a) della L.R. 11/2004 avente per oggetto "Modalità di adeguamento dei piani urbanistici comunali alle previsioni degli strumenti di livello superiore".

##### **PIANO D'AREA GARDA - BALDO**

Il Documento Preliminare del Piano di Area del Garda - Baldo è stato adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 3082 del 21.10.2008

Il P.A.T. risulta conforme alle disposizioni e vincoli indicati per l'ambito comunale dal Piano Piano di Area del Garda - Baldo e sviluppa le direttive ritenute di interesse strategico nell'ambito della propria disciplina e delle specifiche azioni di piano.

## **5. Dimensionamento preliminare per il decennio 2009-2018**

### **Dati territoriali**

Comune di Lazise

Provincia di Verona

Superficie: 63,1 kmq (27,3 terre emerse)

Popolazione: 6.551 ab (Anagrafe Comunale al 31.12.2007)

Lazise fa parte dei comuni della cintura del basso Lago di Garda, confina a Nord con il comune di Bardolino, ad Est con il comune di Pastrengo e con il comune di Bussolengo, a Sud con il comune di Castelnuovo del Garda ed a ovest con la parte Bresciana del Lago di Garda.

## Analisi socio demografica

### Popolazione residente e movimento demografico

Dai dati dell'anagrafe comunale relativi agli ultimi vent'anni (Fonte Sistema statistico Regionale) risulta che l'andamento della popolazione residente di Lazise abbia avuto la seguente distribuzione temporale:

Anno	Popolazione residente al 31.12	Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale	Saldo complessivo	Famiglie	Componenti famiglia	Incremento percentuale
1988	5537	46	-62	-16	120	-108	12	-4	1885	2,94	===
1989	5498	39	-48	-9	105	-135	-30	-39	1887	2,91	-0,71
1990	5537	54	-47	7	145	-113	32	39	1918	2,89	0,70
1991	5472	41	-51	-10	112	-131	-19	-29	===	===	-1,19
1992	5498	46	-55	-9	155	-120	35	26	===	===	0,47
1993	5560	59	-53	6	163	-107	56	62	1976	2,81	1,12
1994	5586	54	-55	-1	176	-149	27	26	===	===	0,47
1995	5591	48	-56	-8	164	-151	13	5	2012	2,78	0,09
1996	5643	43	-66	-23	200	-125	75	52	2023	2,79	0,92
1997	5696	48	-52	-4	212	-155	57	53	2040	2,79	0,93
1998	5792	66	-69	-3	287	-188	99	96	2079	2,79	1,66
1999	5882	43	-57	-14	263	-159	104	90	2125	2,77	1,53
2000	5996	65	-61	4	273	-163	110	114	2162	2,77	1,90
2001	6052	67	-62	5	268	-195	73	78	===	===	0,93
2002	6093	60	-55	5	200	-164	36	41	===	===	0,67
2003	6153	68	-71	-3	298	-235	63	60	===	===	0,98
2004	6213	64	-72	-8	265	-197	68	60	2471	2,51	0,97
2005	6292	70	-73	-3	322	-240	82	79	2499	2,52	1,26
2006	6423	58	-67	-9	387	-247	140	131	===	===	2,04
2007	6551	58	-55	3	373	-248	125	128	2598	2,52	1,95

L'andamento demografico rapportato a diversi intervalli di tempo risulta così riassumibile:

		Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale	Saldo complessivo
TOTALE 1988-2007	<b>Intervallo di 20 anni</b>	1097	-1187	<b>-90</b>	4488	-3330	<b>1158</b>	<b>1068</b>
TOTALE 1993-2007	<b>Intervallo di 15 anni</b>	871	-924	<b>-53</b>	3851	-2723	<b>1128</b>	<b>1075</b>
TOTALE 1998-2007	<b>Intervallo di 10 anni</b>	619	-642	<b>-107</b>	2936	-2036	<b>900</b>	<b>877</b>
TOTALE 2003-2007	<b>Intervallo di 5 anni</b>	318	-338	<b>-20</b>	1645	-1167	<b>478</b>	<b>458</b>
TOTALE 2005-2007	<b>Intervallo di 3 anni</b>	186	-195	<b>-9</b>	1082	-735	<b>347</b>	<b>338</b>

I diversi intervalli di tempo sono caratterizzati dai seguenti valori significativi:

**Dal 1988 al 2007 (20 anni)**

		Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
		A	Ma	Ia
N	Nati	1097	54,85	0,91%
M	Morti	-1187	-59,35	-0,98%
SN	Saldo naturale	-90	-4,50	-0,07%
I	Immigrati	4488	224,40	3,71%
E	Emigrati	-3330	-166,50	-2,75%
SS	Saldo sociale	1158	57,90	0,96%
NS	Saldo complessivo	1068	53,40	0,88%

**Dal 1993 al 2007 (15 anni)**

		Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
		A	Ma	Ia
		871	58,07	0,96%
		-924	-61,60	-1,02%
		-53	-3,53	-0,06%
		3851	256,73	4,24%
		-2723	-181,53	-3,00%
		1128	75,20	1,24%
		1075	71,67	1,18%

**Dal 1998 al 2007 (10 anni)**

		Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
		A	Ma	Ia
N	Nati	619	61,90	1,00%
M	Morti	-642	-64,20	-1,04%
SN	Saldo naturale	-107	-10,70	-0,17%
I	Immigrati	2936	293,60	4,76%
E	Emigrati	-2036	-203,60	-3,30%
SS	Saldo sociale	900	90,00	1,46%
NS	Saldo complessivo	877	87,70	1,42%

**Dal 2003 al 2007 (5 anni)**

		Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
		A	Ma	Ia
		318	63,60	1,00%
		-338	-67,60	-1,06%
		-20	-4,00	-0,06%
		1645	329,00	5,18%
		-1167	-233,40	-3,67%
		478	95,60	1,51%
		458	91,60	1,44%

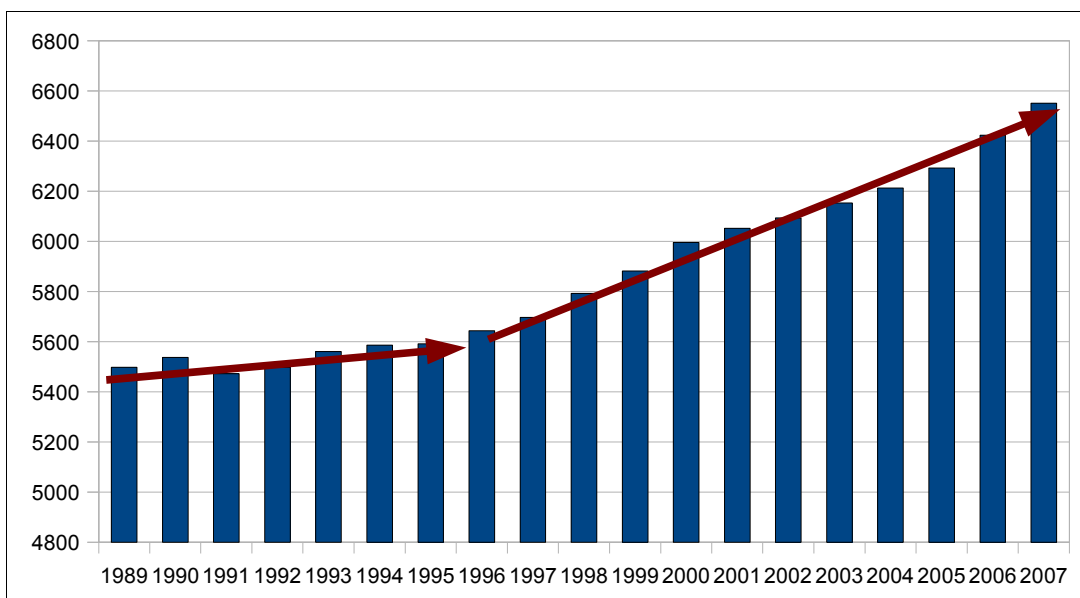
**Dal 2005 al 2007 (3 anni)**

		Valori assoluti	Media annua assoluta	Indice annuo
		A	Ma	Ia
N	Nati	186	62,00	0,97%
M	Morti	-195	-65,00	-1,01%
SN	Saldo naturale	-9	-3,00	-0,05%
I	Immigrati	1082	360,67	5,62%
E	Emigrati	-735	-245,00	-3,82%
SS	Saldo sociale	347	115,67	1,80%
NS	Saldo complessivo	338	112,67	1,75%

## Considerazioni

Dall'inizio del rilevamento fino alla metà degli anni '90 la situazione demografica comunale è stata caratterizzata da un trend di crescita abbastanza contenuto, con alcuni momenti di lieve flessione. L'incremento della popolazione si è invece dimostrato più sostenuto, seppur conservando un andamento lineare, nell'ultimo decennio e appare aver ritrovato nell'ultimo periodo una nuova spinta. Complessivamente il numero di residenti censiti all'anagrafe comunale è quindi passato da circa 5.500 a 6.500, come illustrato nel grafico seguente.

**Popolazione Residente**



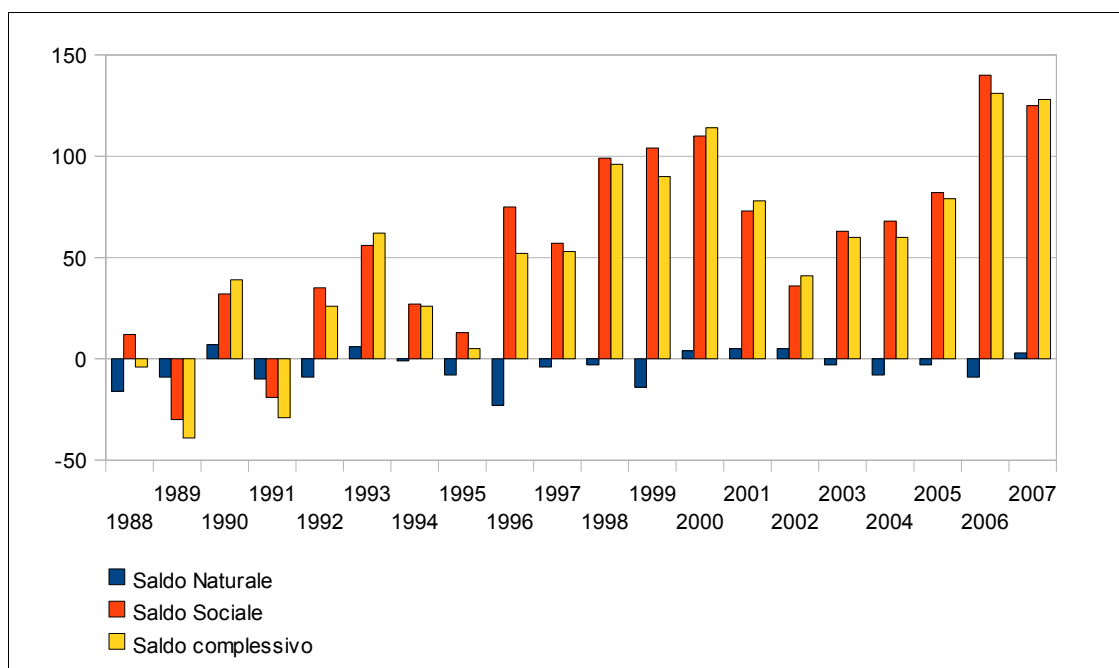
Nell'arco degli ultimi vent'anni il saldo naturale risultato prevalentemente negativo, al contrario di quello sociale, arrivando a costruire un saldo complessivo dei residenti comunali comunque positivo. La situazione può essere così schematizzata:

- per il saldo naturale,
  1. le nascite hanno sempre mantenuto un andamento pressoché costante nel tempo, con un incremento tra il 1998 e il 2007,
  2. i decessi, relativamente all'osservazione sul lungo periodo, risultano

costanti, attestandosi comunque ad un livello superiore delle nascite,

3. su base ventennale l'andamento è negativo, con una media di 4,5 unità annue, mentre negli ultimi tre anni risulta più contenuto, con solo 3 unità annue.
- per il saldo sociale,
1. il numero degli immigrati annui è quasi triplicato dalla fine degli anni '80 ad oggi, e si mantiene su livelli compresi prossimi alle 350 iscrizioni annue,
  2. il numero delle cancellazioni di cittadini residenti è pure in crescita, dai 150 dell fine degli anni '80 a quasi 250 odierni,
  3. su base ventennale l'andamento è positivo, con una media di 58 unità annue, ma negli ultimi tre anni risulta decisamente più accentuato, arrivando a superare le 110 unità annue.

### **Saldo Complessivo**



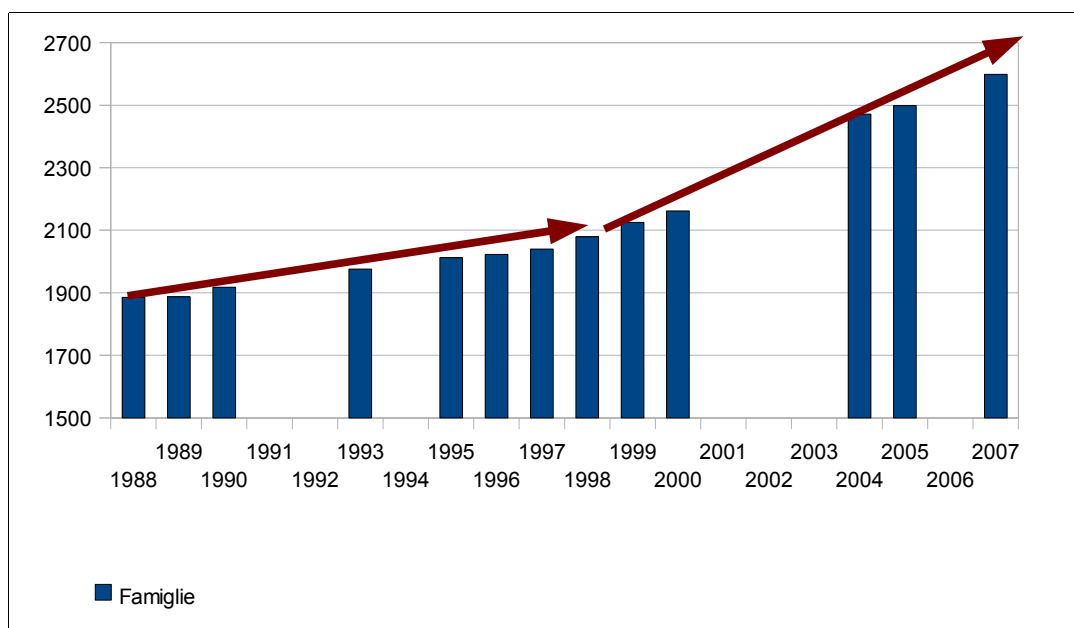
Il grafico illustra chiaramente come il saldo complessivo sia caratterizzato da un andamento "sinusoidale" nel primo quinquennio di osservazione che alterna periodi positivi a sequenze negative. La situazione trova una stabilizzazione verso la crescita nel decennio '97-2007, pur senza mantenere regolarità. È comunque

evidente come la componente naturale sia assolutamente esigua rispetto a quella sociale. Molto più regolare e progressivo risulta, al contrario, l'andamento del numero di famiglie in cui è suddivisa la popolazione residente.

Si nota in particolare come l'incremento annuo si faccia nettamente più marcato dal 1998 – 1999 in poi, rimanendo tale fino al periodo più recente.

### **Numero di famiglie**

La serie storica, seppur carente di alcuni dati, mostra come la situazione di Lazise risulti del tutto in linea con l'andamento socio-demografico di livello territoriale, che vede una progressiva riduzione del numero di componenti per famiglia, dovuta da un lato alla riduzione della prole per singola coppia di genitori, dall'altro all'aumento delle famiglie “unipersonali” costituite da single o vedovi/e e delle coppie.



Il numero medio di componenti per famiglia è infatti sceso nel ventennio da 2,2 a 2,5.

È naturalmente da considerare che i dati relativi alla popolazione residente non riflettono il carico urbanistico a cui è sottoposto il Comune, che è soggetto durante la stagione turistica ad un considerevole incremento “temporaneo” di popolazione, e inoltre luogo di domicilio, anche per periodi considerevolmente più lunghi, di soggetti non residenti provenienti da paesi esteri.

## Edilizia residenziale

Dati ISTAT

I dati resi disponibile dall'Agenzia delle Entrate sulle compravendite immobiliari (II semestre 2008) mostrano per Lazise la seguente situazione:

**Fascia/zona:** Centrale/Capoluogo e zone limitrofe

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1820	2470
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1620	2220
Ville e Villini	NORMALE	2170	3230

**Fascia/zona:** Centrale/Fascia territorio lungo lago – Loc. Bottona, Ca'Bosca, S.Fermo

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1460	2170
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1260	1870
Ville e Villini	NORMALE	1670	2470

**Fascia/zona:** Entroterra, Frazione di Colà, Guglia Miniscachi

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1380	1980
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1140	1690
Ville e Villini	NORMALE	1540	2270

**Fascia/zona:** Entroterra a scarsa densità edilizia

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1230	1640
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1330	1980
Ville e Villini	NORMALE	1230	1640

### **Edilizia non residenziale**

#### Dati ISTAT

I dati resi disponibile dall'Agenzia delle Entrate sulle compravendite immobiliari (II semestre 2008) mostrano per Lazise la seguente situazione:

**Fascia/zona:** Produttiva

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	500	740	L	2,8	3,8	L

## Flussi turistici \*

La zona del Garda è una meta turistica molto frequentata soprattutto d'estate DA "turisti residenti" e nella stagione invernale da turisti pendolari prevalentemente provenienti dai comuni dell'entroterra Veronese e Mantovano.

Alla attrattiva "lago" il territorio di Lazise aggiunge, oltre ad una particolare conformazione del centro con un nucleo storico fortificato composto da mura e castello, un valore aggiunto dei parchi ricreativi, tematici e termali ("Gardaland", "Caneva" e "Villa dei Cedri"). Il turismo può inoltre contare, oltre che sulle strutture alberghiere, su una consistente e qualificata presenza di strutture ricettive all'aperto "Camping", una formula ricercata dall'utenza tedesca ed in generale dei paesi nordici .

La presenza di turisti residenti presenta una variabilità stagionale molto marcata ed interessa prevalentemente il periodo compreso tra i mesi di aprile e ottobre , con massimo in luglio e agosto.

Lazise, nel 2005, ha raggiunto e superato i 2.000.000 arrivi con quasi 400.000 presenze. La permanenza nelle strutture non raggiunge comunque i sette giorni. Le strutture ricettive censite nel Comune sono circa 140.

Nelle tabelle che seguono vengono riportati i dati ISTAT sui flussi turistici a Lazise nel 2005\* (Fonte: Elaborazioni Regione Veneto – Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto)

Descrizione comune	Strutture
Lazise	362.430

Tabella 66: Presenze turistiche per comune – Anno 2005

Descrizione comune	Strutture
Lazise	2.069.479

Tabella 67 Arrivi di turisti per comune – Anno 2005

Descrizione comune	Permanenza media
Lazise	5,7
Provincia di Verona	4,7
Veneto	4,6

Tabella 68: Permanenza media dei turisti per comune, provincia e regione – Anno 2005

\* Elaborazioni a cura ing. Carollo – vedi Relazione Ambientale V.A.S.

## Valutazione dell'incremento demografico nel decennio

### Incremento della popolazione residente e del numero di nuclei familiari

Coerentemente con tali rilevazioni, ricapitolando le estrapolazioni fatte per i diversi periodi, ad intervalli di tempo di 20, 15, 10, 5 e 3 anni effettuando una proiezione verso il futuro si individuano i corrispondenti valori.

Nella colonna finale della tabella (evidenziata in grigio) è quindi proposta la previsione di incremento demografico elaborata sulla base di un saldo sociale un indice annuo di saldo naturale coerenti rispetto alla tendenza mostrata nell'ultimo decennio

	Periodo 1988-2007	Periodo 1993-2007	Periodo 1998-2007	Periodo 2003-2007	Periodo 2005-2007	Ipotesi previsioni
lasn	-0,07%	-0,06%	-0,17%	-0,06%	-0,05%	-0,05%
Mass	57,90	75,20	90,00	95,60	115,67	115,67
Interesse composito	6.498	6.509	6.427	6.506	6.517	6.517
Montante (saldo soc.)	635	825	981	1.048	1.269	1.269

Questo tipo di incremento porterebbe il Comune di Lazise ad avere nel 2018 poco più di 6.500 residenti, con la conseguente necessità di dover provvedere alle necessità abitative di circa 650 nuovi residenti.

	Periodo 1988-2007	Periodo 1993-2007	Periodo 1998-2007	Periodo 2003-2007	Periodo 2005-2007	Ipotesi previsioni
TOTALE al 2019	6.498	6.509	6.427	6.506	6.517	6.517
Incremento al 2019	581	783	858	1.003	1.236	1.236
Saldo Naturale	-53	-42	-124	-45	-34	-34

Considerando confermata la tendenza ad un'ulteriore riduzione della consistenza media dei nuclei familiari è ipotizzata un'evoluzione della loro dimensione verso le 2,4 unità, a fronte delle attuali 2,5 è possibile costruire un'ipotesi evolutiva della popolazione residente.

Si ottiene quindi l'ipotesi di dimensionamento del P.A.T. illustrata a pagina seguente.

	Famiglie		
	Periodo 2003-2007	Periodo 2005-2007	Ipotesi previsioni
Nuovi da incremento demografico	418	515	515
Suddivisione nuclei	132	132	132
Totale incremento	550	646	646
Numero famiglie complessivo	3.148	3.244	3.244
Nuovi nuclei familiari	550	646	646
Volume medio alloggio (mc)	400	400	400
Volume totale (mc)	219.810	258.596	258.596

L'ipotesi di nuove volumetrie residenziali così calcolata viene incrementata di una quota pari al 20% necessaria a permettere l'insediamento di attività complementari e di supporto alla residenza, senza che ciò vada ad erodere il volume strettamente necessario alle esigenze abitative.

Volume residenziale (mc)		260.000
Percentuale attività compatibili	20%	52.000
Totale incremento		312.000

Data la particolare struttura insediativa del Comune di Lazise, costituita da frazioni e nuclei storici, è possibile ipotizzare che parte delle nuove famiglie desiderino ricavare nuove unità abitative indipendenti tramite interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, al fine di rimanere residenti presso il nucleo familiare originario. Una parte del volume stimato è quindi necessaria a:

- realizzare le previsioni di piano non ancora attuate, identificabili come "lotti liberi" all'interno del PRG vigente e eventuali espansioni non ancora realizzate;
- consentire il recupero dell'attuale patrimonio edilizio, senza necessità di attuare ulteriori interventi di nuova edificazione e una conseguente compromissione di altro territorio.

## Distribuzione del fabbisogno complessivo

### Distribuzione per A.T.O.

La volumetria complessiva prevista viene distribuita tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali dell'esistente, situazione ambientale, domanda di residenza, ecc. come illustrato nella seguente tabella, considerando le tre componenti della nuova costruzione, dei cambi d'uso e del residuo di piano.

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (compreso residuo P.R.G.) mc		
		Nuova costruzione + cambi d'uso	Residuo di P.R.G.	Complessivo
Aa.1	Colà Alto	9.000	0	9.000
Am.1	Vallesana	20.000	0	20.000
Am.2	Pacengo	47.000	30.000	77.000
Am.3	Colà	63.000	5.000	68.000
I.1	Lazise Centro storico	5.000	1.000	6.000
I.2	Lazise Capoluogo	90.000	15.000	105.000
I.3	Camping	13.500	1.500	15.000
I.4	Produttivo Ca' Isidora	5.000	0	5.000
I.5	Produttivo Confine	5.500	1.500	7.000
TOTALE		258.000	54.000	312.000

I valore indicati si intendono già comprensivi della quota percentuale di attività compatibili precedentemente stimata.

Il cambio d'uso si riferisce non tanto alla disciplina edilizia del “cambio di destinazione d'uso” di immobili o parti di essi, quanto alla possibilità di ricavare volumetrie residenziali dalla conversione di fabbricati esistenti collocati in zone omogenee diverse da quella residenziale. È pertanto un cambio d'uso “urbanistico” delle volumetrie già presenti sul territorio, nel quale non è computato il mutare di destinazione tra diverse attività considerate compatibili all'interno di una specifica zona o area.

Il residuo di P.R.G. è stimato sulle parti di P.R.G. “compatibili” con la disciplina del P.A.T., e che pertanto possono trovare attuazione attraverso l'esaurimento del P.R.G. o nella sua conversione in i P.I. Si tratta di una stima ricognitiva delle possibilità edificatorie non ancora espresse.

Sono inoltre riportate, sulla base delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti le superfici destinate ad attività commerciali, produttive e le volumetrie turistico-ricettive considerate necessarie a soddisfare il fabbisogno specifico di Lazise nel prossimo decennio.

In particolare la schedatura effettuata per gli ampliamenti ammessi nell'ultima variante urbanistica per le strutture alberghiere, ha evidenziato che le necessità medie per rendere una struttura funzionale si attestano sui 10.000/12.000 mc.

A fronte di 14 strutture indagate, sono stati calcolati circa 110.000 mc pari a 8.000 mc per albergo, con una previsione di 1.160 stanze e con un parametro di 95 mc/stanze.

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo		
		Superficie di zona per destinazione industriale / artigianale (mq)	Superficie lorda di pavimento per commerciale / direzionale (mq)	Volume turistico-ricettivo complessivo (mc)
Aa.1	Colà Alto	0	0	15.000
Am.1	Vallesana	0	0	10.000
Am.2	Pacengo	0	1.000	27.000
Am.3	Colà	0	0	10.000
I.1	Lazise Centro storico	0	0	1.500
I.2	Lazise Capoluogo	0	2.000	15.000
I.3	Camping	0	0	12.000
I.4	Produttivo Ca' Isidora	25.000	2.500	5.000
I.5	Produttivo Confine	25.000	2.500	10.000
TOTALE		50.000	8.000	105.500

### Considerazioni finali

Il sistema residenziale si è caratterizza per una crescita avvenuta per addizioni e stratificazioni successive, verso la quale è ormai necessaria una nuova progettualità. Gli interventi di pianificazione degli anni più recenti dovranno dunque essere raccordati in un quadro d'insieme, nella prospettiva ormai irrinunciabile, della sostenibilità delle scelte.

Il P.A.T. viene dimensionato sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune, prevedendo quindi di poter soddisfare un fabbisogno abitativo complessivo di 312.000 mc.

In particolare il P.A.T. dovrà far sì che il fabbisogno di edilizia residenziale venga in parte soddisfatto utilizzando il volume recuperabile negli interventi di recupero del patrimonio storico, in quanto è da considerarsi prioritario il recupero dei beni culturali anche con funzioni residenziali e più in generale del patrimonio edilizio esistente, con il conseguente miglioramento della qualità urbana.

Nella maggior parte il fabbisogno edilizio per la residenza verrà soddisfatto nelle aree di completamento edilizio e di espansione del sistema insediativo, mediante:

- l'utilizzazione prioritaria delle aree residenziali già urbanizzate o in corso di urbanizzazione, definite come completamento insediativo, dove è possibile sia l'edificazione dei lotti ineditati, sia il recupero, l'ampliamento e la ricostruzione degli edifici esistenti;
- l'utilizzazione prioritaria di aree con edifici dismessi o in situazioni di degrado, il cui recupero determinerà un processo di riqualificazione che estenderà gli effetti su tutta l'area circostante;
- l'urbanizzazione di nuove aree insediative, nelle quali l'edificazione verrà generalmente subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

## 5. Calcolo della zona agricola massima trasformabile

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

La L.R. 23 aprile 2004, n°11 assegna al Piano di Assetto del Territorio (art. 13, comma 1, lettera f) il compito, tra l'altro, di determinare "il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC)".

Per quanto concerne il calcolo della SAU le analisi agronomiche hanno proceduto alla determinazione di questa attraverso la lettura dettagliata delle ortofoto e la verifica sul campo. Il trattamento delle immagini è stato effettuato utilizzando il supporto informatico, consentendo di individuare e disegnare le singole aree distinte in funzione della destinazione d'uso, e di associare a ciascuna di queste una base dati contenente le informazioni relative all'identificativo ed all'estensione territoriale.

I dati finali risultanti sono i seguenti:

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: 17,72 kmq;
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 27,24 kmq (esclusa l'idrografia e i bacini d'acqua);
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 64,6% > 45,4%
- Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. X 1,3% = 230.470 mq

Ne consegue che il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è pari a 230.470 mq, salvo la possibilità dei P.I. di incrementare tale valore fino ad un massimo del 10% aggiuntivo.