

COMUNE DI MALCESINE
Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

RS

Scala

Relazione Sintetica

Progetto

Progettista: Arch. Nicola Grazi

Collaboratori:

NTA e Editing grafico: Dott. Prof. Davide Longhi e Dott. Pianif. Gianluca Ramo (Quadro Conoscitivo)

Consulenza Geologica e Idrogeologica: Dott. Geol. Enrico Nucci e Dott. Geol. Lorena Benedetti

Studio di Compatibilità Idraulica: Dott. Ing. Alessia Canteri

Consulenza PAI: Dott. Geol. Enrico Nucci e Dott. Ing. Alessia Canteri

Consulenza Agronomica e Forestale: Dott. For. Amb. Manuel Cavazza

VInCA e VAS: Dott. For. Amb. Manuel Cavazza

Inquadramento Territoriale



Amministrazione

Sindaco:

Dott. Nicola Marchesini

RUP:

Ing. Francesco Misdaris

Premessa	5
Il Documento Preliminare	8
Le scelte Strategiche e gli Obbiettivi di Sostenibilità del Piano	9
CONTENUTI del PAT	15
Applicazione pratica dei principi della Legge Regionale 11/2004	15
Individuazione delle scelte urbanistiche di livello comunale e delle linee guida per la gestione del territorio.....	18
STRATEGIE DI PIANO	20
Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali.....	20
Il sistema ambientale e i beni paesaggistici	22
Sistema geologico, idrogeologico e idraulico	23
Sistema relazionale	24
SCELTE STRUTTURALI	26
Azioni Strategiche	26
AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	31
A.T.O. 01 - Ambito Montano	31
A.T.O. 02 - Ambito Collinare.....	31
A.T.O. 03 - Ambito delle Spiagge	33
A.T.O. 04 - Ambito del Lago di Garda.....	35
Coerenza tra documento preliminare e azioni/strategie del PAT	35

Premessa

Con l'approvazione della Legge Regionale 11 del 2004 la struttura del Piano Regolatore e le modalità con cui si costituiscono le scelte urbanistiche comunali assume una nuova conformazione, da una strumentazione urbanistica classica si è passati ad una pianificazione urbanistica più improntata al controllo delle dinamiche e al riconoscimento delle vocazioni territoriali.

L'urbanistica a livello comunale ha subito la sostanziale modifica suddividendosi in due livelli:

- Piano di Assetto del Territorio, ovvero il livello in cui si compiono le scelte urbanistiche di tipo strategico, individuando i vincoli presenti e le invarianti del comune, definendo gli Ambiti Territoriali Omogenei e le scelte in merito alle trasformazioni possibili;
- Piano degli Interventi, ovvero il livello operativo che deriva dalle scelte compiute del PAT, attuabile in molteplici momenti ed in più Piani differenti.

"Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e 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 ed alle esigenze dalla comunità locale." LR 11/2004

Il Piano di Assetto del Territorio si occupa principalmente di compiere delle scelte sulla base di previsioni decennali, conseguentemente alle quali poi fissare degli obiettivi e definire delle condizioni per le trasformazioni ammissibili.

Il PAT definisce la disciplina e le norme per la tutela in riferimento alle 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.

Un fondamentale compito del PAT è quello di individuare quali sono gli Ambiti Territoriali ai quali attribuire specifici obiettivi di Tutela, riqualificazione e valorizzazione, e al tempo stesso definire le aree considerate idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale definendo le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione urbana.

Il PAT si occupa di disciplinare e recepire la normativa, i vincoli e le tutele in materia ambientale sia a livello sovra comunale che comunale, specialmente nel rispetto dei valori naturalistici ed ecologici definiti dai SIC e dagli ZPS, nel rispetto degli habitat presenti e della Rete Ecologica complessiva.

Il PAT definisce inoltre la normativa rispetto i valori a carattere storico culturale, puntando al rispetto dei centri storici e dei beni paesaggistici, monumentali e architettonici presenti.

Il PAT ha il compito di determinare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, con l'obbiettivo di bilanciare lo stato di fatto e l'uso del suolo attuale, con le scelte urbanistiche e l'assetto comunale futuro, dimensionando e assicurando il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi.

Il Piano di Assetto del Territorio suddivide il proprio territorio comunale, sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo, in Ambiti Territoriali Omogenei e ne determina i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT individua le aree di urbanizzazione consolidata e gli usi specifici, detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, definisce e individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

Nella fase iniziale della stesura del PAT è stato adottato il Documento preliminare ai sensi degli artt. 3, 4, 14 e 15 della LR 11/2004, mediante accordo di Pianificazione tra Regione, Provincia e Comune.

Contestualmente si sono avviate le procedure per le attività di concertazione, si è sottoscritto l'Accordo di Pianificazione e si è avviato il procedimento per la realizzazione della Valutazione Ambientale Strategica.

Nell'Accordo di Pianificazione si stabilisce la necessità, viste le condizioni di omogeneità riferite alla struttura insediativa, geomorfologica e alle caratteristiche storico-culturali, ambientali e paesaggistiche, di attivare la procedura concertata tra il Comune di Malcesine, la Provincia di Verona e la Regione Veneto per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale ai sensi dell'art. 15 della LR/11/2004.

Il Comune di Malcesine con Delibera di Giunta n. 64 del 17/06/2010 adotta lo schema di Accordo di Pianificazione e con le successive Delibere n. 65 del 17/06/2010, n. 104 del 14/09/2011 e n. 60 del 19/04/2011 si conferma l'adozione del Documento preliminare integrato e modificato rispetto alla DGC n. 65/2010 e si adotta anche il Rapporto Ambientale Preliminare.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato redatto in conformità con quanto previsto e con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Verona, che è stato approvato

con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 03/03/2015, ed è divenuto efficace dal 01/04/2015 (Delibera pubblicata sul BUR n. 26 del 17/03/2015).

Per quanto riguarda quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 in materia di pianificazione territoriale di livello provinciale si individua il PTCP come lo strumento di pianificazione che *"delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche paesaggistiche ed ambientali."*

La presente Relazione Sintetica ha lo scopo di far emergere in modo strutturato e chiaro la coerenza interna tra il Documento Preliminare e le Strategie adottate dal PAT.

Il Documento Preliminare

La LR 11/2004 stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e montano e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione del presente documento preliminare contenente la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

Il PATI può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei comuni interessati o affrontare singoli tematismi, quali ad esempio il settore produttivo, il settore turistico ecc.

Le scelte Strategiche e gli Obbiettivi di Sostenibilità del Piano

Le scelte strategiche e gli obbiettivi di sostenibilità del Piano di Assetto del Territorio sono:

- 1) Il PAT relativamente al SISTEMA AMBIENTALE provvede, alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica. Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Nel territorio comunale sono presenti aree perimetrate ed indicate in cartografia come SIC e ZPS con relativo codice rete natura 2000 IT 3210039 individuate con DGR 448 e 449 del 21.02.2003 (BUR 34 del 01.04.2003) in applicazione alle DIRETTIVE C.E.E. 92/43 e 79/409 nonché della deliberazione della Giunta n. 3173 del 10 ottobre 2006 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative". Tale superficie del SIC/ZPS viene denominata - Monte Baldo Ovest" (IT3210039).

Ha lo scopo di illustrare l'impatto che l'intervento avrà sugli habitat e sulle specie animali e vegetali per le quali il sito SIC/ZPS è stato istituito, al fine di garantirne il mantenimento ovvero all'occorrenza, il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente.

- 2) IL PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare è compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito montano e collinare, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico, quali possono essere le zone individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM nell'anno 2001 che individua puntualmente le aree di frana attiva (Fa), frana quiescente (Fq) e frana stabilizzata (Fs) nell'ambito territoriale, secondo il comma 1 dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.

La Regione Veneto ha ritenuto, come esplicitato con DGRV 3644 del 30 novembre 2009 di ricondurre a criteri confrontabili le valutazioni di pericolosità geologica su tutto il territorio del Veneto, che ricade sotto sette distinte Autorità di Bacino, per giungere ad una definizione univoca di pericolosità geologica, adottando la metodologia di valutazione dei rischi denominata "metodo svizzero modificato". Questo

metodo si basa su concetti di magnitudo e di frequenza probabile, che combinati permettono di ottenere indicazioni sull'energia del fenomeno.

Allo scopo è possibile riportare la tabella di correlazione per le aree soggette a fenomeni di crollo tra la classificazione delle NTA del PAI e le classi di pericolosità geologica del "metodo svizzero modificato".

Classificazione secondo il comma 1 delle N.T.A. del PAI	Classi di pericolosità geologica secondo il "metodo svizzero modificato"
frane attive – Fa (pericolosità molto elevata)	P4 – molto elevata
frane quiescenti – Fq (pericolosità elevata)	P3 - elevata
frane stabilizzate – Fs (pericolosità media o moderata)	P2 - media
	P1 - moderata

L'Amministrazione Comunale finalizza il documento preliminare:

- al recepimento cartografico e normativo dei contenuti dell'atto deliberativo della Giunta Regionale del Veneto reso in data 30.11.2009 provvedimento n. 3644 (BUR n. 106 del 29.12.2009) rubricato "D.Lgs. 152/2006, L. 267/1998 e L. 365/2000 – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Fiume Po. Proposta di aggiornamento, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione di aree di pericolosità geologica comprese tra le loc. "Madonnina" e "Cassone"- parere reso ai sensi della DGR 2803 datata 04.10.2005";
- alla rideterminazione della perimetrazione delle area di frana poste nella restante porzione di territorio comunale, dalla "loc. Baitone" alla "loc. Madonnina" a mezzo di approfondimenti geologici ed idraulici. In particolare si procederà all'individuazione delle zone che necessitano di approfondimento in sito ed alla realizzazione di mirati rilievi geomorfologici e geomeccanici al fine di caratterizzare adeguatamente le aree di studio sotto il profilo della pericolosità geologica. Si procederà poi alla valutazione del rischio geologico secondo il metodo sopra descritto e con eventuale sviluppo di simulazioni di cadute massi mediante software specialistico ad integrazione degli studi già svolti.

Lo scopo che si intende perseguire:

- individuare gli interventi di miglioramento, sicurezza e riequilibrio ambientale da realizzare;
- definire indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

3) Il PAT individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico. Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo nel rispetto della legislazione vigente in materia. Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

4) Il PAT definisce la classificazione dei Centri Storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative. Tra questi figurano il Centro Storico del capoluogo e quello della frazione di Cassone.

Per ogni centro storico ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e

riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico

5) Per quanto riguarda il sistema insediativo il PAT:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità di quelli esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, suddivise in due principali frazioni di Navene e Cassone oltre al Capoluogo, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile di riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- Si confermano le previsioni assentite dalla pianificazione vigente le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari gli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico - ambientale;
- definisce gli standard abitativi e funzionali, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali.

6) Per il territorio rurale il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storicoculturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

7) per le Attività Produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile" e nel rispetto della normativa specifica in materia (DPR 447/1998 e circolare regionale 16/2001). Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- ambiti specializzati per eventuali attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare come ad esempio l'esistente Tipografia ubicata nel capoluogo, oltre le strutture commerciali per la vendita di alimenti e bevande (supermercati) sparse in diverse zone del territorio e gli istituti bancari e postali concentrati nel capoluogo e nella frazione di Cassone.

8) Il PAT promuove, nel rispetto della legislazione vigente, la valorizzazione dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia della civiltà industriale. A tale scopo individua e valorizza eventuali zone ed eventuali manufatti dell'archeologia industriale (fabbriche – mulini – magli – cave dismesse – miniere, ecc., con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Il PAT definisce comunque i criteri per il recupero di tutti i manufatti di "archeologia industriale" la cui disciplina è precisata dal Piano degli Interventi.

9) per il settore turistico - ricettivo il piano di assetto del territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvo pastorale, ecc.;

10) Il PAT individua i principali servizi a scala territoriale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. Tali ambiti sono definiti "Poli Funzionali".

I Poli Funzionali sono caratterizzati inoltre dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali.

Sono presenti sul territorio comunale i seguenti poli funzionali:

- Istituto ospedaliero in loc. Val di Sogno;
- Casa di Assistenza Anziani nel Centro Storico del Capoluogo;
- Nuovo impianto sportivo per il giuoco del Calcio nella frazione di Cassone;
- Svriati poli per il tennis in loc. Navene e loc. Cassone;
- modesta struttura adibita a Teatro nel capoluogo;

- polo scolastico per la scuola materna, primaria e secondaria inferiore.

11) Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

12) Per quanto riguarda l'obbligatorietà della Valutazione Ambientale Strategica sugli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all'art. 4 della LR 11/2004 nonché della DGR 791 del 31 marzo 2009, si sottolinea che la procedura della VAS dovrà configurarsi come elemento fondante per la costruzione del piano, valutando 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 il Quadro Conoscitivo dovrà essere strutturato in coerenza con gli obiettivi sulla valutazione dell'impatto delle scelte pianificatorie.

CONTENUTI del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Malcesine si organizza mediante 3 livelli di progettazione che corrispondono a 3 differenti modalità di approcci al progetto urbanistico comunale.

I tre livelli di progettazione sono stati utilizzati in modo congiunto per permettere di affrontare i differenti problemi secondo differenti punti di vista ma sempre tenendo ben saldo l'obbiettivo e la forma complessiva del progetto.

I 3 livelli sono principalmente definiti così:

- Analisi dello stato di fatto;
- Applicazione pratica dei principi della Legge Regionale 11/2004;
- Individuazione delle scelte urbanistiche di livello comunale e delle linee guida per la gestione del territorio.

Applicazione pratica dei principi della Legge Regionale 11/2004

Il PAT è realizzato ai sensi della Legge Regionale 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" che come definito poi dagli Atti di indirizzo, è stato il punto di avvio per un radicale processo di cambiamento e di innovazione riguardante la pianificazione territoriale ed urbanistica ma non solo.

Le modifiche più innovative hanno riguardato sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, e al tempo stesso sia le caratteristiche e i contenuti delle strumentazione urbanistica e della pianificazione territoriale.

Il PAT di Malcesine è stato realizzato e progettato seguendo le modalità di realizzazione, le procedure e gli obbiettivi introdotti dalla LR 11/2004, formalizzate per definire delle linee generali di indirizzo per la strumentazione urbanistica comunale a livello regionale.

Oltre a definire le competenze di ogni ente territoriale la LR 11/2004 stabilisce le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, guardando con attenzione agli obbiettivi di efficienza ambientale, per poter far acquisire ai territori maggior competitività su differenti campi e per una riqualificazione territoriale che sia finalizzata al miglioramento della qualità della vita.

Il PAT di Malcesine ha adattato una progettazione urbanistica le cui scelte sono state compiute seguendo quanto stabilito dalla LR 11/2004 all'art. 2 comma 1, dove come finalità individua:

- 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.

La progettazione urbanistica, gli apporti dei professionisti incaricati e le scelte dell'amministrazione comunale sono state indirizzate verso il perseguimento di questi fini, orientando e gestendo l'operatività secondo le prescrizioni regionali.

I Contenuti del PAT sono stati quelli sanciti dalla Legge Regionale 11 del 2004 all'art. 2 comma 2, in cui, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, il progetto urbanistico si concretizza mediante:

- la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni;
- il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

Come stabilito anche nella stesura del Documento preliminare al PAT in attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Si fa riferimento al metodo introdotto con gli artt. 5 e 15, ovvero il metodo della copianificazione per un'elaborazione del PRG in forma condivisa e partecipata che si costruisca in modo organico attraverso più livelli di pianificazione.

Si è cercato di utilizzare la miglior metodologia di pianificazione per non sottovalutare nessun aspetto e nessun punto di vista con ricadute nel Comune di Malcesine, in modo da migliorare il processo decisionale e la successiva gestione.

Partendo dal Documento preliminare si è intrapresa una strada in cui era chiara la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro.

L'attenzione è stata volta alla progettazione sia a livello comunale che sovracomunale, in modo da valutare le problematiche e le soluzioni su differenti dimensioni, facendo sì che vi sia il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale.

Come stabilito all'art. 13 della LR 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio si occupa della:

- 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 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), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c); tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale; (12)
- 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, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- m) 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 decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 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'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, 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 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Individuazione delle scelte urbanistiche di livello comunale e delle linee guida per la gestione del territorio

La progettazione urbanistica comunale si fonda, oltre ai punti precedenti già illustrati, in una forte e consolidata scelta progettuale di perseguire la valorizzazione, la salvaguardia e la tutela del territorio comunale sotto molteplici punti di vista.

Le misure e le scelte per la riqualificazione, la valorizzazione, la tutela e la salvaguardia del territorio hanno tenuto conto di differenti aspetti e principalmente sono state indirizzate verso il sistema geologico, idrogeologico e idraulico, verso il sistema ambientale e paesaggistico, verso il sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali e verso il sistema relazionale e delle connessioni.

Le principali scelte strategiche di Piano e gli obiettivi di sostenibilità che sono alla base della progettazione adottata sono:

- Il PAT si occupa della tutela delle risorse naturalistiche ed ambientali, si occupa dell'integrità del paesaggio naturale in senso ampio, identificando questi elementi e questi valori come fondanti per la risorsa territorio. Oltre le valutazioni previste per legge il PAT assume la tutela e la salvaguardia del territorio naturale e delle risorse ambientali come obbligo prioritario;
- Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia;
- Il PAT individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico. Per le aree a vocazione agraria con interesse storico-culturale il PAT assicura la salvaguardia delle attività agrosilvopastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio, prestando attenzione alla conservazione o alla ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- Per il territorio rurale il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storicoculturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità;
- Il PAT definisce la classificazione dei Centri Storici di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative;
- Per quanto concerne il sistema insediativo il PAT verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità di quelli esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- Per quanto concerne il sistema insediativo il PAT verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e conseguentemente definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari, individua gli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico - ambientale;
- Per la definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei si stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali; la definizione dei perimetri delle A.T.O. si compie secondo quanto stabilito dalla LR 11/2004;

- Per quanto riguarda le Attività Produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario individuando le opportunità di sviluppo. Sempre coerentemente con il principio di "sviluppo sostenibile" e nel rispetto della normativa specifica il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive esistenti e di previsione;
- In riferimento al settore turistico e ricettivo il PAT valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche sempre nel rispetto dei valori ambientali e territoriali, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile e nel rispetto delle vocazioni specifiche.

Oltre alle linee di progettazione e agli obiettivi adottati per la stesura del PAT è stato fondamentale rispettare quanto stabilito nella Valutazione Ambientale Strategica, coordinando le scelte urbanistiche con il principio fondamentale di sviluppo sostenibile e duraturo.

STRATEGIE DI PIANO

Oltre alle analisi e agli studi compiuti per permettere al PAT di prendere consistenza da molteplici punti di vista, si sono elaborate delle strategie di Piano capaci di elaborare una progettazione che indagasse il territorio comunale nel suo complesso.

Come già emerso nei capitoli precedenti i principali contenuti progettuali del Piano di Assetto del Territorio sono descrivibili in 4 sistemi principali:

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

Il PAT per sua natura indaga e agisce su questi 4 sistemi principali, che diventano sia linee guida per la progettazione che assi per applicare una metodologia che scompone il comune in differenti elementi.

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

Il sistema insediativo ha tenuto in considerazione lo spazio urbanizzato e i nuclei principali esistenti, considerando lo spazio antropizzato sia dal punto di vista delle dinamiche insediative che per i valori storico, culturali e monumentali.

Per quanto riguarda l'economia si sono considerate le dinamiche in atto, indirizzando i fenomeni e le linee di sviluppo verso una gestione coordinata del territorio.

Il dimensionamento dei servizi compiuto nel PAT, da rielaborare e valutare anche nella stesura del Piani degli Interventi da successivi, ha prestato attenzione alle esigenze della popolazione, agli standard previsti per legge e al dimensionamento stabilito negli A.T.O..

Le misure introdotte per i beni storico-culturali hanno interessato tutti quei beni, che rientrano nelle invariati, nei vincoli e non solo, che hanno un valore e un interesse per il loro ruolo di elemento storico con ripercussioni sui valori identitari e culturali.

Per il Sistema insediativo, economico, dei servizi e dei beni storico-culturali il PAT si occupa in prima istanza di identificare i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e si occupa di definire quali sono gli elementi generatori di vincolo e le loro fasce di rispetto (come viabilità, elettrodotti, cimiteri, ecc...).

Nella Tavola 01 in cui sono illustrati i Vincoli e la Pianificazione Territoriale il PAT individua i vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004, la Ville Venete individuate nell'Atlante realizzato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, i vincoli archeologici e sismici, e i vincoli monumentali e i centri storici.

Per i centri storici, i beni vincolati e le aree di tutela paesaggistica il PAT definisce una puntuale normativa finalizzata al riconoscimento dei valori, alla salvaguardia e se necessario alla riqualificazione, demandando ulteriori precisazioni in fase di PI.

Il PAT individua sempre nella Tavola di progetto numero 01 il Piano d'Area Garda-Baldo, le aree SIC e ZPS e la Riserva Integrale.

Il PAT definisce la normativa per le aree a destinare residenziale, produttiva e artigianale, o turistica, individuando le specifiche caratteristiche per ogni zona e prevedendo quali possono essere gli sviluppi possibili e il dimensionamento delle espansioni.

Il PAT stabilisce anche le tipologie di intervento possibili nelle differenti zone del Comune, indirizzando in questo modo le vocazioni territoriali e indirizzando le dinamiche presenti.

Obiettivo fondante del PAT è che lo sviluppo residenziale o produttivo, avvenga in modo coerente, bilanciato, proporzionato ai contesti e in modo sostenibile, sia dal punto di vista edificatorio che dal punto di vista urbanistico.

Il PAT individua quali sono le attività legate al turismo e allo sport da potenziare e da mantenere, in particolare per quanto riguarda i Porti, le attività ad essi connesse, i possibili accessi e le attività ricettive presenti.

Il dimensionamento delle attività e la localizzazione delle strategie avviene in particolare nella Tavola 04 in cui si rappresentano le Trasformabilità territoriali e si definiscono gli Ambiti Territoriali Omogenei.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei disegnati nel Comune di Malcesine sono:

- A.T.O. 01 - Ambito Montano;
- A.T.O. 02 - Ambito Collinare;

- A.T.O. 03 - Ambito delle Spiagge;
- A.T.O. 04 - Ambito del Lago di Garda.

La definizione degli ATO è compiuta prestando attenzione a molteplici fattori legati allo stato di fatto del territorio comunale, si valutano i differenti ambienti e paesaggi, mediante attente riflessioni che riguardano dagli aspetti morfologici a quelli idraulici e geologici, riflettendo anche sulle condizioni e sulle dinamiche abitative, in funzione delle infrastrutture presenti e agli usi prevalenti.

Per ogni ATO il PAT descrive lo stato di fatto, individua gli obiettivi in linea generale, definisce le vocazioni e determina il dimensionamento del potenziale edificatorio e dei servizi da insediare.

Il sistema ambientale e i beni paesaggistici

Il PAT tra gli obiettivi principali ha quello di analizzare, gestire e se necessario riqualificare i beni e i valori di carattere paesaggistico presenti nel territorio comunale.

Come già accennato in precedenza la concezione di paesaggio è quella definita nella Convenzione Europea e adottata nel Codice dei Beni Culturali DLgs 42/2004.

Il senso verso il quale il PAT si muove è quello di una concezione di paesaggio allargata, una concezione che punti alla studio delle dinamiche e dell'interrelazione tra lo spazio costruito e i territori aperti, e tra i beni storici e le identità presenti.

In questo senso il PAT assume come paesaggio sia i beni definiti nel DLgs 42/2004 e vincolati per legge, siano essi identificabili principalmente come artt. 10, 136 o 142, ma al contempo si concepisce il paesaggio come fruibile e come godibile anche se non vincolato per legge.

Le aree vincolate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono:

- Aree di Notevole Interesse pubblico, art. 136 D.Lgs 42/2004;
- Fasce costiere lacuali, art. 142 lett b) D.Lgs 42/2004;
- Corsi d'acqua, art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004;
- Ambiti Montani, art. 142 lett. d) D.Lgs 42/2004;
- Parchi e Riserve Nazionali o Regionali, art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004;
- Territori coperti da Foreste o Boschi, art. 142 lett. g) D.Lgs 42/2004.

Oltre alle aree stabilite per legge si valorizzano e si riconoscono beni come le bellezze panoramiche e i con visuali, i contesti dei centri storici e degli edifici rurali (ad esempio le malghe), o le colture di pregio come gli ulivi.

Oltre a riconoscere i beni e a valorizzarli, ora nel PAT e conseguentemente nel PI, si punta l'attenzione in tutti quei territori e in quelle relazioni che intercorrono tra il bene, la sua tutela e in contesto di appartenenza; si è ritenuto fondamentale dare un approccio di questo tipo, avvicinandosi alla materia in modo moderno ma sempre con lo sguardo fisso verso la salvaguardia di valori storici, architettonici e identitari.

Il PAT di Malcesine concepisce il territorio come un'unione di beni con dei propri valori, valori differenti per natura e per importanza, ma che allo stesso modo concorrono alla costruzione del paesaggio in senso complessivo, unendo i territori aperti a quelli costruiti, i beni di valore primario con il senso identitario e diffuso. Un esempio dei valori presenti e del modo sistemico di comprenderli e l'individuazione dei con visuali, in cui si individua sia il punto di vista da tutelare ma al contempo si punta alla tutela e alla gestione delle bellezze panoramiche o puntuali di cui poter godere.

Oltre a concepire il paesaggio come insieme di beni di differente natura è stato concepito, a fronte della natura dei luoghi e le caratteristiche del Comune, come fortemente caratterizzato dalla componente ambientale.

In particolare le componenti ambientali sono state definite dalle aree protette, dalle aree SIC e ZPS appartenenti alla Rete di Natura 2000, dalle aree sottoposte a Vincolo di destinazione forestale, e all'area di Riserva Integrale.

Come già accennato gli elementi che caratterizzano il territorio di Malcesine sono di natura ambientale: il Lago di Garda e il Monte Baldo.

Questi due aree sono indagate e gestite nel PAT sotto differenti punti di vista, sono analizzate dal punto di vista paesaggistico, dal punto di vista ambientale e naturalistico, dal punto di vista turistico e dell'accessibilità, dal punto di vista del rapporto con la popolazione e con il territorio costruito e dal punto di vista idraulico e geologico.

La normativa predisposta per questi beni, per gli insieme di elementi o per i contesti di appartenenza è sempre stata definita in funzione dello stato di fatto del bene, puntando ad una progettazione volta a coniugare i valori in campo con i sistemi ad essi connessi.

Sistema geologico, idrogeologico e idraulico

Il PAT nell'elaborare le scelte progettuali e le linee di intervento in campo urbanistico si confronta con lo stato di fatto della pianificazione di settore, della morfologie e dell'assetto idraulico, e del rischio legato agli aspetti idrogeologici.

Per l'elaborazione del PAT sono stati realizzati gli elaborati e gli studi necessari per comprendere e gestire il territorio conseguentemente al rischio idrogeologico e alle aree sensibili.

Il PAT ha rispettato quanto definito nel Piano di Assetto Idrogeologico, nella Valutazione di Compatibilità Idraulica e nella Relazione Geologica.

In riferimento al sistema idraulico, geologico ed idrogeologico il PAT identifica gli elementi dell'idrografia superficiale costituiti dal Lago di Garda e da un complesso reticolo di canali che scendono da Monte fino al Lago.

Il PAT individua le fasce di servitù idraulica, e quelle di vincolo paesaggistico, imponendo il rispetto di detti vincoli, inserendo il reticolo idrografico sia nella tavola dei vincoli e che delle invarianti a seconda della tipologia di tutela introdotta.

Il PAT definisce graficamente le zone di tutela ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/04 riferite al Lago, al reticolo idrografico e ne definisce la disciplina specifica.

Il PAT individua il sistema idrografico, l'assetto morfologico e la struttura geologica del Comune di Malcesine, normando e rappresentando nella Tavola delle Fragilità:

- le aree a dissesto idrogeologico, suddivise in Area soggetta a debris-flow, Area soggetta a valanghe e Area soggetta a caduta massi (per la descrizione e le misure adottate in materia si rimanda alla Relazione Geologica e alla normativa specifica);
- le aree di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004;
- il Piano di Assetto Idrogeologico, in cui sono perimetrare e modulate le aree secondo la loro classe di Pericolosità, partendo dalle aree in cui la pericolosità è media-moderata, a quelle in cui è elevata, per finire nelle aree in cui la pericolosità è di livello molto elevato;
- la Compatibilità Geologica.

Il territorio comunale è poi suddiviso in molteplici aree aventi un differenti grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità a fini edificatori, sulla base delle caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo le aree tra "idonee a condizione", ove sono previsti limiti all'edificazione solo in casi particolari e dopo opportune valutazioni, e tra "aree non idonee" in cui per le specifiche e gravose condizioni si prescrive l'edificazione.

Sistema relazionale

Per quanto riguarda il Sistema Relazione e delle Infrastrutture principali il PAT del Comune di Malcesine identifica innanzitutto le principali vie di comunicazione con le rispettive fasce di rispetto.

Il PAT individua sia le vie di comunicazioni veicolare, pedonale e ciclabile, che le vie di comunicazione da e per la montagna, e le aree di attracco per l'accesso via acqua.

Il PAT definisce la gerarchia degli assi viari e gestisce i loro usi in funzione dell'utilizzo e della loro funzionalità, in modo da pianificare in modo integrato gli sviluppi futuri con le attrezzature e le modalità di accesso.

Il PAT individua il progetto della pista ciclabile gestendo il tracciato in modo funzionale rispetto alle previsioni e alle funzioni insediate, inoltre il PAT individua la partenza e il termine corsa della funivia, via di comunicazione accesso dal Lago di Garda al Monte Baldo, permettendo la fruizione e la sua integrazione con gli altri assi relazionali.

Il PAT individua anche i Porti, ne definisce le attività connesse e il dimensionamento, in funzione delle attrezzature presenti e delle funzioni future, nell'ottica di un bilanciamento e di un equilibrio territoriale.

La gestione e l'organizzazione dei flussi, in relazione con gli assi viari secondari e con le aree edificate, avviene quasi interamente utilizzando la Strada Gardesana.

Il PAT individua e riconosce i parcheggi, gestendoli ed organizzandoli in modo efficiente per soddisfare le necessità e il bisogno di sosta turistica e residenziale, in funzione dell'accesso alle aree abitate e alle aree turistiche; per i motivi indicati il Piano si pone l'obiettivo di miglioramento dell'accessibilità e della sosta con modalità che favoriscano la moderazione del traffico in particolare sulla viabilità principale.

SCELTE STRUTTURALI

Le scelte strutturali del PAT sono rappresentate principalmente nella Tavola 04 in cui sono illustrate le Trasformabilità previste per il comune di Malcesine, di fatto è la tavola in cui si esprime il progetto di territorio che si vuole realizzare.

Oltre alla tavola numero 04 anche le altre tavole costruiscono il progetto di territorio con particolare riferimento alla Tavola 02 in cui si definiscono le invarianti di diversa natura, e le tavole 01 e 03 in cui si evidenziano i vincoli, le fasce di rispetto e le limitazioni in riferimento alle scelte possibili.

Le scelte progettuali del PAT si dividono in due tipologie:

- le Azioni Strategiche o le Scelte Strategiche di tipo puntuale, localizzato o lineare;
- gli Ambiti Territoriali Omogenei, dimensionamento, scelte e obiettivi.

Azioni Strategiche

Le Azioni strategiche definite dal PAT sono illustrate nella Tavola 04 e nei relativi articoli delle Norme Tecniche.

Le Azioni strategiche individuate sono:

- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione

Il P.A.T. localizza e individua le aree in cui prevedere interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione che puntano al miglioramento della qualità urbana e della valorizzazione della qualità territoriale; l'obiettivo di questi interventi è la qualità degli spazi pubblici e degli edifici, l'efficienza delle sistemazioni stradali e degli spazi per la sosta e la vivibilità dei luoghi, in particolare lungo la fascia del Lungolago.

- Parapendio:

Il PAT individua e disciplina l'area destinata alle attività sportive del parapendio; per l'area destinata alle attività sportive inerenti al Parapendio si prevede il consolidamento e la possibilità di prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliare o integrare gli edifici e i manufatti esistenti con interventi legati alle attività sportive del parapendio e alle attività di ristorazione di piccole dimensioni e chioschi, e di prevedere l'ampliamento del parcheggio esistente.

Le misure introdotte sono finalizzate unicamente al potenziamento e al consolidamento delle attività di Parapendio.

- Porti:

Il P.A.T. individua nella tavola della Trasformabilità i porti e le darsene esistenti destinate all'attracco delle barche, e ne riconosce l'importanza sia dal punto di vista turistico che dal punto di vista dell'accessibilità e della mobilità acquea; i Porti presenti nel territorio comunale di Malcesine sono: il Porto de "La Fraglia", il Porto di "La Madonnina" e il Porto di "Retelino".

Il PAT non prevede la realizzazione di porti nuovi, ma individua quei porti ove è possibile effettuare interventi di miglioramento e per aumentare l'efficienza delle attività, dimensionando e definendo gli interventi ammissibili.

- Parcheggi:

Il PAT, con l'obbiettivo di migliorare la funzionalità e la mobilità comunale, individua i parcheggi in cui si ritiene utile vi sia un potenziamento, perseguendo la finalità di facilitare e migliorare l'accessibilità nei confronti del Centro Storico, della Funivia e delle Attività del Porto.

- Ambiti destinati ad interventi di Riqualificazione Ambientale.

In queste aree il PAT si pone l'obbiettivo di contrastare gli interventi non congrui con il contesto e nei confronti del rapporto con il Lago di Garda.

Sarà possibile effettuare interventi su edifici esistenti che gravano in condizioni di insalubrità o di fatiscenza, o interventi nel caso si voglia adeguare l'edificato agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza mediante ampliamenti di volume, ma in questi casi sarà necessaria una valutazione da parte degli uffici comunali precedente al rilascio del titolo edilizio.

L'intento specifico è quello di mantenere la tipologie edilizia e il rapporto tra costruito e spazio aperto così come si presenta oggi, senza squilibri e senza gravami sul paesaggio e sulla sua percezione.

- Contesti destinati alla realizzazione di Programmi Complessi.

Il P.A.T. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, che sono da considerarsi strutturali e strategici per l'assetto territoriale comunale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, e per la modalità di attuazione e la descrizione delle caratteristiche dei progetti previsti si rimanda alla stesura di piani degli Interventi specifici e degli Accordi di Programma.

- Le Piste da Sci con l'area del Demanio Sciabile:

Il P.A.T. individua e perimetra l'area identificata come Demanio Sciabile (Piano Neve) e il linea indicativa segna il tracciato delle Piste da Sci Autorizzate, per queste aree e queste funzioni sono ammessi interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e/o spostamento di impianti di risalita e piste già in essere, purché localizzati all'interno del demanio sciabile esistente al fine di una razionalizzazione dello stesso.

Gli interventi dovranno avvenire previa valutazione della compatibilità ambientale e della mitigazione degli effetti, nel rispetto dell'area identificata come Riserva Integrale e secondo quanto stabilito dal D.Lgs 42/2004.

Le Aree a Destinazione prevalente sono:

- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente Residenziale;
- Aree di urbanizzazione Diffusa;
- Aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo;
- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente Ricettiva;
- Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente Produttiva;
- Aree di Espansione Artigianale prevista;
- Aree a destinazione Agricola.

Per le aree a destinazione prevalente il PAT si occupa di perimetrarle e di definire le modalità, le tipologie e le caratteristiche degli interventi possibili, demandando ai successivi Piani degli Interventi la possibilità di dettare una disciplina più specifica o dettagliata.

Per le aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo il PAT individua gli spazi in cui sono presenti i servizi diffusi e quelli di maggior rilevanza in modo da far capire e gestire la distribuzione delle attrezzature e delle aree edificate.

Valori e Tutele Naturali:

- Aree Nucleo - SIC e ZPS Rete Natura 2000;
- Rete Ecologica di Livello Comunale;
- Biotopo - Rete Ecologica di Livello Provinciale;
- Parco del Monte Baldo.

I Valori e le Tutele Naturali descritte nel Piano di Assetto del Territorio sono parte costituente dei valori ambientali ed ecologici del Comune di Malcesine, e concorrono attivamente a costituire la Rete Ecologica.

Le aree sono di interesse primario per la presenza di habitat rilevanti, per l'importanza dei loro valori ambientali e per l'alto livello ecologico presente; la rete connettiva tra le aree nucleo e le

altre aree a vocazione naturalistica struttura in modo capillare il mantenimento e la diffusione dei valori ambientali, paesaggistici e naturalistici.

L'unione tra le aree definite dalla Rete Natura 2000, tra l'area del Monte Baldo, tra la Rete Ecologica di livello Provinciale e la rete ecologica di Livello Comunale costituisce un insieme solido, strutturato e ben organizzato di aree ambientalmente significative.

In queste aree i valori ambientali si uniscono a quelli paesaggistici e panoramici, descrivendo l'importanza dei contesti soprattutto per il valore naturalistico e identitario.

Valori e Tutele Culturali:

- **Ville Venete:**

Il PAT, per quanto riguarda le Ville Venete individuate dall'Istituto Regionale Ville Venete, prevede il recupero, ove necessario, la salvaguardia e la valorizzazione dei beni nel loro complesso (edifici e loro pertinenze); mediante la stesura del Piano degli interventi sarà una perimetrazione delle Ville Venete comprendendo oltre che la Villa in se anche il suo contesto perimetrato tenendo in considerazione l'area di pertinenza e gli annessi in essa presenti.

Sarà compito del Piano degli Interventi definire lo stato delle Ville Venete presenti nel territorio del Comune di Malcesine, e prevedere misure finalizzate alla loro tutela, alla loro salvaguardia, al loro eventuale recupero e al mantenimento dei caratteri storico-culturali ed architettonici.

- **Coni Visuali e Finestre Panoramiche:**

I Coni Visuali sono quei punti di vista dai quali si ha una vista di qualità elevata verso un bene paesaggistico o un contesto di pregio panoramico, si tratta di ciò che il PRG vigente individua come "Spazi di Mediazione e Finestre Panoramiche" con la declinazione secondo la normativa vigente e le disposizioni della L.R. 11/ 2004 smi di ulteriori coni visuali.

Il P.A.T. Individua il punto e la direzione verso cui il panorama si manifesta, sarà il Piano degli interventi che definirà le eventuali aree di interesse e procederà alla loro puntuale definizione.

Oltre che attraverso l'individuazione dei Coni Visuali il P.A.T. riconosce l'importanza del territorio del Comune di Malcesine per i suoi valori paesaggistici diffusi attraverso le finestre panoramiche; l'individuazione delle Finestre panoramiche saranno definite attentamente in fase di stesura dei Piani degli Interventi e saranno finalizzate al mantenimento di vedute panoramiche e scorci di pregio, mediante l'individuazione di aree private che, pur concorrendo alla determinazione della volumetria ammessa nelle zone limitrofe, sono inedificabili e finalizzate a garantire spazi aperti di mediazione tra costruito e territorio aperto.

- Edifici e Complessi di Valore storico-testimoniale:

Il P.A.T. è redatto ai sensi della normativa vigente in materia di Paesaggio e Beni culturali, quindi per gli Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ai sensi del D.Lgs 42/2004 vigono le disposizioni specifiche in materia di vincolo monumentale e paesaggistico come stabilito dallo stesso Codice dei Beni Culturali.

- Centri storici:

Il P.A.T. prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei centri storici quali elementi nodali del sistema storico, monumentale e paesaggistico, considerando i nuclei originari storici come punto di riferimento del tessuto urbano, e per questi prevede azioni estese di mantenimento, recupero e valorizzazione.

- Malghe ed attrezzature di alta quota:

Il P.A.T. individua nella tavola della Trasformabilità gli edifici di Malgha e le attrezzature di alta quota e le differenzia tra "Malghe ed Attrezzature di Alta quota da mantenere", "Malghe ed Attrezzature di Alta quota da riqualificare" e "Malghe ed Attrezzature di Alta quota da riqualificare con ampliamento".

Il PAT disciplina le Malghe ed Attrezzature di Alta quota, prevedendo la loro riqualificazione, anche con eventuali ampliamenti di volume se funzionali, e soprattutto disciplina le Malghe ed Attrezzature di Alta quota in relazione con le loro attività malghive e con il contesto agricolo-produttivo di loro appartenenza.

Per gli interventi sulle Malghe ed Attrezzature di Alta quota deve essere compiuta una progettazione caratterizzata da un'elevata qualità architettonica paesaggistica e da un'elevata sostenibilità ambientale, al fine di valorizzare il contesto e migliorare la situazione complessiva del contesto.

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Secondo quanto stabilito all'articolo 13 della Legge Regionale del Veneto 11/2004 il P.A.T. "*determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili*" ed in particolare "*gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo*".

Gli Ambiti Territoriali Omogenei definiti per il Comune di Malcesine sono:

A.T.O. 01 - Ambito Montano

OBIETTIVI:

Residenza e insediamenti:

- Valorizzazione del sistema della Malghe e degli ambiti connessi.

Ambiente e Paesaggio:

- Valorizzazione delle risorse ambientale e naturalistica, rispetto dei valori presenti, salvaguarda dei punti di maggior criticità e mantenimento delle condizioni naturalistiche;
- Mantenimento e contrasto al degrado degli ambiti e delle aree ove è più a rischio il sistema ambientale e paesaggistico;
- Riconoscere gli elementi di valore, per tutelare e valorizzare le caratteristiche principali;
- tutela dei pascoli, mantenimento in uso dei prati, per il presidio delle attività e per il mantenimento delle attività agricole di alta quota;
- Rispetto e tutela degli ambiti quali S.I.C. e Z.P.S..

Mobilità:

- Manutenzione, pulizia e ripristino dei percorsi e dei sentieri naturalistici di fruizione della montagna, a favore di una mobilità sostenibile e rispettosa dell'ambiente.

FUNZIONI:

Le funzioni presenti ed attribuite all'A.T.O. sono di attività di Malga, attività sportive di tipo sciistico e non solo, attività agricole e attività agricole alla fruizione dell'Ambito naturalistico.

A.T.O. 02 - Ambito Collinare

OBIETTIVI:

Residenza e insediamenti:

- Mantenimento della struttura urbanistica esistente, non previsione di nuovi nuclei residenziali;
- Sistemazione e riqualificazione degli ambiti degradati.
- Riordinare le attività presenti, specialmente nei pressi del Lago, puntando ad una gestione sostenibile sia dal punto di vista delle edificazioni che della mobilità (pista ciclabile). Gestione e strutturazione del sistema e dei diversi spazi territoriali tra lo spazio costruito, gli ambiti di naturalità e il rapporto con il Lago;
- Interventi puntuali e scelte urbanistiche, anche all'interno del P.I., volte a disincentivare le speculazioni edilizie e verso un'edificazione dimensionata al Comune e alla natura dei luoghi, anche verso un consolidamento del tessuto sociale esistente.

Attività Turistiche:

- Valutazione dell'offerta ricettiva, previsione di interventi e scelte urbanistiche relazionate al rapporto tra domanda e offerta;
- Gestione dell'edificazione e dei servizi di tipo turistico ricettivo in funzione di un loro utilizzo sistematico ed integrato con la natura dei luoghi, unendo servizi e fruibilità, con il dimensionamento e le attività presenti;
- Gestione e relazione tra le attività turistico ricettive presenti (porti, alloggi e campeggi) e la viabilità esistente, soprattutto quella ciclopedonale, cercando di inserire le scelte all'interno di un sistema sostenibile di fruizione e utilizzo del territorio.

Produttivo e Artigianale:

- Previsione di attività artigianali e produttive localizzate in ambiti congrui;
- Sistemazione, se presenti, di eventuali conflitti o incongruenze nel rapporto tra ambiente naturale, residenza e attività produttive o artigianali, anche mediante una riconversione, una mitigazione o con strumenti di credito edilizio o perequazione.

Ambiente e Paesaggio:

- Valorizzazione delle risorse ambientale e naturalistica, rispetto dei valori presenti, salvaguarda dei punti di maggior criticità e mantenimento delle condizioni naturalistiche;
- Mantenimento e contrasto al degrado degli ambiti e delle aree ove è più a rischio il sistema ambientale e paesaggistico;
- Salvaguardare le parti di territorio tra l'edificazione residenziale/turistica densa e la collina, mirando alla continuità ecologica e alla percezione paesaggistica complessiva della zona collinare;

- Riconoscere gli elementi di valore, per tutelare e valorizzare le caratteristiche principali;
- Mantenimento del mosaico naturalistico e paesaggistico attuale;
- Salvaguardia dei valori paesaggistici e dei punti di vista di pregio, sia dalla collina verso il Lago che dal Lago e dalla Gardesana verso il monte.

Mobilità:

- Mantenimento della viabilità di accesso alla zona collinare e alle residenze;
- Mantenimento e riqualificazione della viabilità e degli accessi per i percorsi naturalistici di accesso alla Montagna;
- Messa in sicurezza, se necessario, dei punti di accesso presenti sulla Strada Statale 45 bis, gestione accurata della viabilità, degli scambi e del rapporto tra accessi minori, viabilità di quartiere e strade extraurbane.

FUNZIONI:

Le funzioni presenti in quest'ambito sono prevalentemente di tipo residenziale, turistico e ricettivo; inoltre vi è la presenza di ambienti naturalistici ad uso agricolo o per il tempo libero.

A.T.O. 03 - Ambito delle Spiagge

OBBIETTIVI:

Residenza e insediamenti:

- Mantenimento degli insediamenti storici tipici;
- Individuazione dei valori architettonici ed urbanistici presenti;
- Conservazione delle tipologie edilizia classiche, espansione residenziale congrua e in linea con la natura dei luoghi;
- Gestione del Waterfront dal punto di vista paesaggistico, per una visione di insieme ambientale, storica e paesaggistica, e per la fruizione complessiva del territorio.
- Riordinare le attività presenti nei pressi del Lago, puntando ad una gestione sostenibile sia dal punto di vista delle edificazioni che della mobilità (pista ciclabile). Gestione e strutturazione del sistema e dei diversi spazi territoriali tra lo spazio costruito, gli ambiti di naturalità e il rapporto con il Lago;
- Interventi puntuali e scelte urbanistiche, anche all'interno del P.I., volte a disincentivare le speculazioni edilizie e verso un'edificazione dimensionata al Comune e alla natura dei luoghi, anche verso un consolidamento del tessuto sociale esistente.

Attività Turistiche:

- Predisposizione all'interno del Piano degli Interventi di uno specifico Piano Spiagge finalizzato alla regolamentazione degli aspetti legati alla fruizione del lungo lago e delle attività per il tempo libero e per il turismo ad esso connesse;
- Gestione dell'edificazione e dei servizi di tipo turistico ricettivo in funzione di un loro utilizzo sistematico ed integrato con la natura dei luoghi, unendo servizi e fruibilità, con il dimensionamento e le attività presenti;
- Localizzazione delle attività e degli interventi utili per uno sviluppo sostenibile e attento alla complessità dei sistemi presenti (Lago, residenza e viabilità);
- Gestione degli accessi al Lago, gestione delle attività Portuali e di fruizione del Lago;
- Valutazione dell'offerta ricettiva, previsione di interventi e scelte urbanistiche relazionate al rapporto tra domanda e offerta;
- Gestione e relazione tra le attività turistico ricettive presenti (porti, alloggi e campeggi) e la viabilità esistente, soprattutto quella ciclopedonale, cercando di inserire le scelte all'interno di un sistema sostenibile di fruizione e utilizzo del territorio.

Produttivo e Artigianale:

- Nel caso si rilevi la presenza di opere incongrue o nocive, seppur di piccole dimensioni, si potrà valutare la sistemazione, se presenti, di eventuali conflitti o incongruenze nel rapporto tra ambiente naturale, residenza e attività produttive o artigianali, anche mediante una riconversione, una mitigazione o con strumenti di credito edilizio o perequazione.

Ambiente e Paesaggio:

- Valorizzazione delle risorse ambientale e naturalistica, rispetto dei valori presenti, salvaguarda dei punti di maggior criticità e mantenimento delle condizioni naturalistiche;
- Mantenimento e contrasto al degrado degli ambiti e delle aree ove è più a rischio il sistema ambientale e paesaggistico;
- Riconoscere gli elementi di valore, per tutelare e valorizzare le caratteristiche principali;
- Salvaguardia dei valori paesaggistici e dei punti di vista di pregio, sia dalla SS 45 bis verso il Lago e che dal Lago verso il Waterfront.

Mobilità:

- Mantenimento e gestione della viabilità di accesso alla zona del lungolago, sia nei pressi dei nuclei principali che delle residenze diffuse;

- Mantenimento e riqualificazione della viabilità e degli accessi per i percorsi fronte lago e delle piste ciclabili;
- Messa in sicurezza, se necessario, dei punti di accesso presenti sulla Strada Statale 45 bis, gestione accurata della viabilità, degli scambi e del rapporto tra accessi minori, viabilità di quartiere e strade extraurbane.

FUNZIONI:

Le funzioni principali sono quella residenziale, quella turistico ricettiva e quella turistica legata alla fruizione del Lago (accessi, porti).

A.T.O. 04 - Ambito del Lago di Garda

OBBIETTIVI:

Utilizzo ecocompatibile, fruizione dimensionata in funzione alle esigenze di mantenimento del valore paesaggistico e del bene idraulico ambientale.

FUNZIONI:

Mantenimento del Lago di Garda per il suo valore ambientale, paesaggistico e turistico.

Coerenza tra documento preliminare e azioni/strategie del PAT

Dopo aver descritto i contenuti del Documento Preliminare e le Azioni e le Strategie del Piano di Assetto del Territorio si illustra la loro correlazione e la coerenza che unisce i due strumenti.

Di seguito si illustra la tabella con espressa la coerenza partendo da quanto stabilito dal Documento Preliminare e continuando illustrando dove il PAT se ne occupa e il grado di coerenza degli obiettivi prefissati.

Documento Preliminare: Strategie ed Obiettivi	Piano di Assetto del Territorio		Coerenza
	Normativa / Disciplina	Cartografia	
Risorse Naturalistiche e Ambientali	NTA Art. 12, 42, 44 e altri	Tavola 01, Tavola 02 e Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Valutazione Ambientale e VInCA	NTA Art. 12, 42, 44 e altri	Tavola 01 e Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo

			coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Difesa del Suolo	Relazione Geologica e Valutazione di Compatibilità Idraulica NTA Art. 13, 25-29	Tavola 01 e Tavola 03	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Paesaggio Agrario e territorio rurale	Relazione agronomica NTA Art. 12, 42, 44 e altri	Tavola 02 e Tavole agronomiche	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Paesaggio di interesse storico e paesaggistico	NTA Art8-18, Art. 19-24 (in particolare l'Art. 21, 22 e 23	Tavola 01, tavola 02 e Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Centri storici e beni culturali	NTA Art. 15 e 23	Tavola 01, tavola 02 e Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Sistema insediativo e suo sviluppo	Sezione 4 delle NTA	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Dimensionamento standard	Relazione e Dimensionamento Ambiti territoriali	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo

	Omogenei e NTA		coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Attività produttive	Sezione 4 delle NTA in particolare Art. 32.1	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Settore turistico ricettivo	Sezione 4 delle NTA in particolare Art. 32.2	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Servizi	Relazione e Dimensionamento Sezione 4 delle NTA in particolare Art. 35	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.
Sistema infrastrutturale	Sezione 4 delle NTA in particolare Art. 36	Tavola 04	PIENA COERENZA definizione delle scelte progettuali in modo coerente con il DP e in funzione delle esigenze territoriali concrete.