



**COMUNE DI COSTERMANO SUL GARDA**  
*PROVINCIA DI VERONA*

**COPIA**

N. **113** REG. DELIB.

***VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE***

**OGGETTO: VARIANTE N. 5 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – P.A.T. – ATTO DI INDIRIZZO.**

Oggi **DIECI** del mese **LUGLIO** dell'anno **2019**

Convocata a seguito di regolari inviti si è riunita, nella solita sala delle adunanze presso la sede comunale, la Giunta Comunale così composta:

- |           |                          |                                |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>PASSARINI Stefano</b> | <b>SINDACO</b>                 |
| <b>2.</b> | <b>SALVETTI Aldo</b>     | <b>ASSESSORE - VICESINDACO</b> |
| <b>3.</b> | <b>MARTINI Francesca</b> | <b>ASSESSORE</b>               |
| <b>4.</b> | <b>BULLIO Alberto</b>    | <b>ASSESSORE</b>               |
| <b>5.</b> | <b>SALA Morgana</b>      | <b>ASSESSORE</b>               |

**PRESENTI: N. 4**

**ASSENTI: Passarini Stefano – Sindaco**

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Giovanni Peruzzi

**IL PRESIDENTE**

Premesse le formalità di Legge pone la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

**OGGETTO: VARIANTE N. 5 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – P.A.T. – ATTO DI INDIRIZZO.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Costermano sul Garda è dotato di Piano di Assetto del Territorio efficace approvato dalla Conferenza dei Servizi decisoria Regionale in data 18.12.2012 ratificata dalla Giunta Regionale con delibera n. 4 del 09//01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25.01.2013;
- Il suddetto P.A.T. è stato oggetto delle seguenti varianti:
  - P.A.T variante 1 approvata dalla Giunta Regionale con Delibera n. 886 del 13.07.2015 – B.U.R. n. 72 del 22.07.2015;
  - P.A.T variante 2 approvata dal Presidente della Provincia di Verona con Delibera n. 79 del 15.06.2016 – B.U.R. n. 63 del 01.07.2016;
  - P.A.T. variante 3 approvata dal Presidente della Provincia di Verona con Delibera n. 53 del 07.06.2018 – B.U.R. n. 61 del 22.06.2018;
  - P.A.T. variante 4 approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 52 del 20.12.2018 di adeguamento alla Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo .....”;
- L’Amministrazione Comunale ha proceduto alla formazione e approvazione di più Piani degli Interventi per adeguarsi alle esigenze della comunità di Costermano sul Garda progressivamente ed in tempi brevi;

**PRESO ATTO** della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 (BUR n. 32/2019) “VENETO 2050: POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, n. 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO”;

**RAVVISATA** la necessità di adeguare il Piano di Assetto del territorio P.A.T. alla nuova normativa di cui alla L.R. n. 14/2019,

**RITENUTO**, quindi, di formulare gli indirizzi al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, di procedere alla predisposizione degli atti necessari, affidamento incarichi ivi compresa l'acquisizione dei pareri e indagini preliminari richiesti dalla normativa vigente, ai fini della redazione di una variante al PAT del Comune di Costermano sul Garda;

**VISTO** che ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 la Giunta Municipale compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2, nelle funzioni degli organi di governo, con particolare riferimento ai poteri di indirizzo;

**VISTA** la legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 “Norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali “Norme per il Governo del Territorio” e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il Governo del Territorio” e s.m.i.;

**VISTO** lo Statuto comunale;

**VISTO** il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 recante: “Testo unico delle Leggi sull’ordinamento degli enti locali” e s.m.i.;

**CONSIDERATO** che trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi del 1° comma dell’art. 49 del D. lgs. 18.08.2000 e s.m.i. non è richiesto il parere di regolarità tecnica da parte del responsabile del settore urbanistica e neppure il parere di regolarità contabile del responsabile del settore ragioneria;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

## DELIBERA

di dare le seguenti linee di indirizzo:

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di dare atto che con il presente atto di indirizzo si dispone di adeguare il Piano di Assetto del territorio – P.A.T. – del Comune di Costermano sul Garda alla L.R. n. 14/2019 “Veneto 2050 ....” tenendo presente delle linee programmatiche di seguito indicate:
  - Progetto salute e benessere terza età per residenti e turisti over 60
  - Previsione di una serie di strutture pubbliche e private convenzionate (centro diurno, casa di riposo per anziani, co-housing per anziani, etc.) per rendere la città di Costermano sul Garda una città a misura per l’anziano per residenti e turisti over 60 non solo sotto il profilo sociosanitario e assistenziale ma anche per vivacizzare soprattutto la vita sociale dei cittadini fragili garantendo loro la partecipazione attiva ed alle varie iniziative culturali, visitazionali e fruibili del territorio comunale, la partecipazione a manifestazioni varie e ad eventi ludico sportivi dedicati. Questo per creare anche delle nuove infrastrutture a servizio di un turismo che... si muove “in gruppi” e legato al vivere (e invecchiare) tra amici. In sostanza mettere l’anziano – residente e/o turista - come punto di riferimento del tessuto sociale della città di Costermano sul Garda.
  - Favorire una crescita demografica con incentivi per nuovi residenti.
  - Verificare se sia possibile favorire una crescita demografica indirizzata a favorire il trasferimento di residenza da altri comuni, sia di anziani che di giovani coppie, favorendo la realizzazione di abitazioni in co-housing, dove ogni nucleo familiare ha un proprio alloggio individuale e spazi comuni con i vicini (lavanderia, palestra, cucine, sale svago), fino a circa 20-30 appartamenti coinvolti per struttura. Questa nuova organizzazione residenziale punta a recuperare i valori di solidarietà e collaborazione reciproca tra persone che vivono a pochi metri di distanza le une dalle altre, in particolare per gli anziani.
  - Promuovere e favorire l’accesso alla “prima casa” per i cittadini già residenti nel comune, predisponendo gli strumenti necessari al fine di ottenere risultati concreti, sia realizzando aree PEEP (Piani di Edilizia Economica e Popolare) che realizzando delle aree edificate anche “in convenzione” con i privati al fine che queste poi siano cedute a prezzi calmierati anche per favorire il rientro di ex cittadini del Comune.
  - Inserire nella Variante al PAT e Variante al Piano Ambientale la scelta di puntare sullo stile di vita attivo come chiave di sviluppo del territorio, questo secondo anche le più recenti osservazioni scientifiche che hanno preso in considerazione i mutamenti più rilevanti che saranno al centro del nostro futuro. Questo partendo dal fatto che siamo in presenza di un’epoca dove la scelta di essere attivi è e sarà una decisione personale e non più un obbligo. Ecco quindi perché puntare su un territorio che favorisca il movimento ed il benessere rappresenta uno stupendo biglietto da visita che, con attenzione anche alle esigenze dei suoi abitanti, pone Costermano sul Garda al centro dell’interesse di tutti coloro che hanno a cuore il proprio “star bene”. Obiettivo è promuovere la Salute” al centro delle politiche urbanistiche ed ambientali future sia per la popolazione residente che per le diverse fasce di età dei turisti e per i proprietari delle seconde case e dei loro ospiti temporanei.
  - Strutture pubbliche e/o di Servizio Pubblico all’interno dei parchi, valutazioni strategiche di carattere generale sulla possibilità di inserire strutture pubbliche e di servizio pubblico all’interno dei parchi del Comune di Costermano sul Garda al fine di creare sinergie tra pubblico e privato per incentivare nuove forme di turismo visitazionale e dedicato alla cura della salute.
  - L’Amministrazione si riserva pertanto di valutare anche proposte di servizi pubblici all’interno dei parchi che saranno effettuati da cittadini, associazioni e categorie e di creare un dialogo con la comunità sull’argomento in fase di divulgazione e concertazione preliminare.

- Indirizzi per studi analitici di dettaglio dei percorsi naturali della Valle dei Mulini che saranno poi effettuati in sede di Variante al Piano Ambientale e di Piano degli Interventi.
- Criteri ed indirizzi per la fruizione complessiva della Valle dei Mulini, dal confine con il comune di Garda alla località Pizzon di Castion Veronese, ai fini del turismo ludico, visitazione e didattico.
- Indirizzi per studio, restauro e riqualificazione del mulino di proprietà comunale da poco acquisito a patrimonio comunale, sito in località Campagnola di Castion Veronese, ai fini del riutilizzo e della valorizzazione dello stesso come luogo di memoria e riferimento degli usi e delle antiche tradizioni.
- Indirizzi per la realizzazione di un percorso turistico artistico di Land Art partendo da Pizzon e da San Verolo (e/o viceversa) realizzato nel territorio Comunale sulle pendici del Monte Belpo per attirare turisti anche da Pesina (Caprino Veronese), Lumini (Caprino Veronese) e soprattutto da San Zeno di Montagna.
- Indirizzi per una valorizzazione turistico ambientale paesaggistica della località Monte Torre (Castion Veronese di Costermano sul Garda) con panoramica sul Lago di Garda e colline circostanti. Realizzazione di punti di ristoro, in accordo con i privati, lungo i sentieri bianchi per Mountain bike e la rete di Cammini che dalla località Pizzon porta alla loc. Monte Torre e quindi su strade e sentieri comunali alle località Sperane e Lumini del comune di San Zeno di Montagna.
- Indirizzi per una valorizzazione turistico ambientale paesaggistica delle cime del Monte Lenzino e del Monte Bandiera – con panoramica sul Lago di Garda, compreso anche la realizzazione di una scalinata in ferro (per superare la differenza di quota sulla parete delle Sengie in località Broli), partendo dal Santuario della Madonna del Soccorso (e/o viceversa) dalla località Virle. Realizzazione di punti di ristoro, in accordo con i privati, lungo i sentieri bianchi e la rete di Cammini.
- Indirizzi e criteri per il Piano Ambientale per approfondimenti sulle aree della rete ecologica e sulle aree di connessione naturalistica con appropriati studi a cura di Tecnici specializzati in materia.
- Indirizzi per incrementare la rete pedonale e ciclabile sull'intero territorio comunale – a partire dai percorsi già tracciati del Cammino del Bardolino - con l'obiettivo di favorire l'insediamento di nuove strutture turistico-ricettive da realizzarsi anche ex novo sui tracciati e/o sui nodi della rete dei percorsi ciclopedonali.
- Indirizzi e direttive per il Piano degli Interventi relativamente alla previsione di aree per l'atterraggio dei Crediti Edilizi, anche e al fine di poter guidare la dismissione di aree ora destinate ad insediamenti produttivi, trasformando parte del volume recuperato – anche attuando degli interventi di “Riqualificazione - Rigenerazione urbana” (vedi capitolo in cui si esamina questa progettualità) – destinando il volume così recuperato a progetti di co-housing per anziani e per giovani, ma soprattutto per permettere l'accesso alla prima casa per i residenti e per il rientro di ex residenti del Comune, che così possono ritrasferire la residenza nel loro comune.
- Approfondimento degli studi geologici su area, attualmente classificata alla grande scala del PAT, come non idonea nelle vicinanze delle strutture per attività di servizio e supporto del passaggio in quota – ponte pedonale – sulla Valle dei Mulini. Saranno effettuate indagini geologiche di dettaglio per valutazioni più precise delle particolari caratteristiche e condizioni geomorfologiche dei terreni.
- Approfondimento degli studi geologici su area, attualmente classificata alla grande scala del PAT, come non idonea nelle vicinanze del Ristorante “La Val” presente nella Valle dei Mulini. Saranno effettuate indagini geologiche di dettaglio per valutazioni più precise delle particolari caratteristiche e condizioni geomorfologiche dei terreni.
- Valutazione sulla possibilità di realizzare altre aree a parcheggio “verde” all'interno del Piano Ambientale nella frazione di Marciaga.

- Ricognizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di interventi effettuati con il "Piano Casa" in zona agricola e valutazioni con i tecnici incaricati in sede di Piano degli Interventi sull'opportunità, nel caso le circostanze oggettive lo permettano, di classificare tali edifici con relative pertinenze scoperte:
  - in zone di edificazione diffusa nel caso di aggregazioni di case sparse;
  - in area urbana consolidata, qualora siano contigui a zone edificate esistenti;
  - nel caso in cui non rientrino nelle fattispecie di cui ai punti precedenti trattazione con una scheda puntuale che ne riconosca la consistenza urbanistica e con una disciplina atta a consentire gli interventi normalmente ammessi in corrispondenza di tutte le altre aree già edificate.
- L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare attraverso opportune analisi e valutazioni l'ampliamento del perimetro del Parco Comunale in direzione settentrionale rispetto all'individuazione in atto.
- L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare attraverso opportuni studi e analisi la revisione o la riduzione del Vincolo del Cimitero Militare di Germania verso Nord ove è già presente l'abitato della località Guardie.
- Verifica e approfondimento in collaborazione con l'Ente Provincia di Verona sulla normativa che consenta la funzione residenziale, oltre a quella turistico ricettiva ammessa, nelle zone di urbanizzazione controllata – ZUC e previste all'interno del Piano Ambientale dell'area a Parco Comunale di interesse regionale L.R. 40/84. Infatti il PTCP di Verona all'interno dell'area nucleo non ammette ampliamenti delle aree fabbricabili esistenti per usi residenziali, fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante, ovvero di edifici destinati all'uso turistico ricettivo, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

L'individuazione alla grande scale del PTCP senza verifiche sul campo di tali aree ha comportato una restrizione sulla destinazione d'uso ingiustificata, specie se si considera che le stesse aree nucleo, dove non è ammessa la residenza, comprendono interi centri abitati residenziali e relative zone a servizi pubblici, come ad esempio tutto il territorio della Frazione di Marciaga e una parte del Capoluogo di Costermano. Appare evidente la necessità di rivedere tale norma che vieta la destinazione residenziale in pieno centro urbano residenziale.

È prevista, inoltre, una norma derogatoria che riguarda un unico Comune della Provincia di Verona, ovvero Ferrara di Monte Baldo, che recita: *I Comuni le cui aree residenziali e produttive ricadano nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, possono prevedere ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico, luminoso e del suolo.* Tale norma consente una possibilità in deroga del 10% una tantum. Si precisa, inoltre, che il PTRC, che è lo strumento strategico della Regione Veneto, non prevede le limitazioni di cui sopra in corrispondenza dei corridoio ecologici.

Ciò premesso, attraverso accordi sulle modalità operative e procedurali di concerto con l'Ente Provincia, si potrà prevedere per i comuni, che hanno un centro abitato o parte di esso all'interno dell'area nucleo e che individuano ed istituiscono l'area Parco ai sensi della LR 40/84, sia ammessa nell'ambito del Piano Ambientale, conseguente l'istituzione del Parco, anche la previsione di aree destinate alla residenza. In questo modo non si configurerebbe più nel PTCP un'eccezione disciplinata dal bonus del 10% attuale ma si approfondirebbe il tematismo della rete ecologica all'interno di un Piano Ambientale e, quindi, con tutti i necessari studi di dettaglio di tipo naturalistico ambientale e urbanistico da effettuare nei vari siti con indagine reale sul territorio. Uno studio a maggior livello di definizione, quale il Piano Ambientale, consentirebbe di aggiustare e aggiornare le individuazioni alla grande scala di tali aree, che riportano anche errori evidenti proprio dovuti al livello di approssimazione degli strumenti territoriali regionali e provinciali.

Quindi anche in sede di Variante al PAT potrebbero essere effettuati studi naturalistici ed ambientali a maggior definizione rivedendo l'individuazione delle aree nucleo che insistono su interi centri abitati esistenti. Il Comune di Costermano sul Garda procederà di concerto ed in collaborazione con la Provincia di Verona.

- L'Amministrazione Comunale attraverso opportuni studi e approfondimenti valuterà la possibilità di modificare l'ambito del Centro Storico e delle Corti Rurali.
  - Dimensionamento  
 Con l'entrata in vigore della Legge Regionale sul Contenimento del Consumo di Suolo n. 14/2017 è stata introdotto un limite all'espansione residenziale al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata, cioè al di fuori della città esistente. Il Comune di Costermano sul Garda con apposita variante al PAT ha provveduto all'adeguamento ai contenuti di tale nuova legge regionale e alla successiva DGR n. 668 del 15 maggio 2018, determinando così la quantità massima del consumo di suolo ammessa per il Comune di Costermano sul Garda a tutto il 2050 corrispondente a 52.366 mq. È stato, altresì, introdotto il concetto di bilancio tra le superfici che consumano suolo per nuovi interventi al di fuori degli ambiti urbani consolidati e le superfici ripristinate a superficie naturale e seminaturale, ovvero la possibilità di procedere a compensazione tra le nuove aree che consumano suolo con le aree già urbanizzate ma soggette a processi di dismissione e rinaturalizzazione. In questo scenario innovativo il Comune di Costermano sul Garda, a fronte delle approvazioni di precedenti PI ed in relazione alla capacità edificatoria comunale assegnata dal PAT e successive Varianti 1-2 e 3 ha il seguente residuo di potenzialità edificatoria ancora disponibile e precisamente:
 

volume aggiuntivo sistema residenziale	37.303 mc
volume aggiuntivo sistema turistico-ricettivo	34.606 mc
superficie aggiuntiva sistema produttivo	5.000 mc

 In considerazione del fatto che tale potenzialità edificatoria potrà essere espressa utilizzando la quantità di suolo trasformabile ammessa determinata dalla Variante al PAT e sopra riportata, si ritiene che sia necessario per il futuro della programmazione urbanistica alla luce dei nuovi orientamenti normativi, prevedere una nuova potenzialità edificatoria per i sistemi residenziali e turistico ricettivi all'interno dell'area urbana consolidata anche per interventi di riqualificazione e di miglioramento della qualità urbana e per la dotazione di nuovi servizi.  
 La Regione Veneto ha, peraltro, introdotto il concetto di "Rigenerazione urbana" che prevede la ricostituzione di tessuti insediativi e di servizi al posto di quelli obsoleti, superati ed inadeguati esistenti.  
 Quindi ai fini di procedere, comunque, ad un processo significativo di riqualificazione urbanistica dei tessuti della città esistente degradati e/o con assetti urbanistici inattuali, è necessario che, con l'occasione della Variante al PAT, sia incrementato il volume per il sistema residenziale e turistico ricettivo da impegnare esclusivamente in area urbana consolidata.  
 Per le determinazione delle quantità necessarie si rimanda a studi di analisi che saranno effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale e dei Tecnici incaricati della Variante al Piano.
  - Studi e valutazioni per previsioni di aree destinate ad attività commerciali anche con il recupero e la riqualificazione di attività esistenti, dismesse da eliminare.
  - Analisi e studi preliminari per la programmazione di nuove aree commerciali con eventuale relativo nuovo dimensionamento.
  - L'Amministrazione Comunale attraverso approfondimenti valuterà la possibilità di migliorare la sicurezza e lo scorrimento della viabilità nelle seguenti località: 1) centro di Castion; 2) località Gazzoli (lungo la SP); 3) lungo la SP 9 all'altezza dell'incrocio con Via Castagnari Park; 4) centro di Albarè; 5) altri punti.
  - Modifica perimetro Parco di Interesse Locale conformemente al Piano Ambientale.
  - Perimetrazione dei sei Parchi Urbani relativi al progetto "Costermano Eccellenza Ambientale".
3. Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata Geom. Alberto Bizzocoli di adottare tutti i necessari provvedimenti per affidare gli incarichi ivi compresa l'acquisizione dei pareri e indagini preliminari richiesti dalla normativa vigente, ai fini della redazione di una variante n. 5 al piano di Assetto del Territorio del Comune di Costermano sul Garda.

Successivamente,

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** l'urgenza di provvedere in merito, al fine di consentire ogni successivo adempimento;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

**DELIBERA**

1. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
f.to Aldo Salvetti

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dott. Giovanni Peruzzi

---

- Si attesta che l'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è stato registrato ai sensi dell'art. 191 - 1° comma - del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i..

Costermano sul Garda, li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO FINANZIARIO**  
f.to Dott. Gianluca Giacopuzzi

---

Copia della presente è stata affissa all'albo pretorio e vi rimarrà per la durata di gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i..

Costermano sul Garda, li 17 LUG. 2019

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dott. Giovanni Peruzzi

---

La presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134 - 3° comma - del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i..

Costermano sul Garda, li 17 LUG. 2019

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dott. Giovanni Peruzzi