



Comune di Peschiera del Garda

Provincia di Verona



**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO
PADIGLIONE GRANDI UFFICIALI
CASERMA XXX MAGGIO
CASERMA LA ROCCA**

RELAZIONE

Luglio 2011

Progettista
Silvano Carli ingegnere
C.M.M.S. ASSOCIATI

1. PREMESSA

Le Amministrazioni Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda hanno adottato, rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 13 del 20.02.2008, n. 6 del 18.02.2008, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto sulla base delle disposizioni contenute nell'art. 14 e seguenti della Legge Regionale 11/04.

Successivamente il PATI è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Regione Veneto il giorno 05.02.2009.

La Giunta Regionale ha ratificato il PATI in data 07.04.2009.

La delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 930 del 07.04.09) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 33 del 21.04.09, e dunque il PATI è vigente dal giorno 05.05.09.

Il Comune di Peschiera del Garda ha rese operative alcune delle scelte del PATI attraverso la formazione della Prima Fase del Piano degli Interventi, che ha consentito, attraverso accordi pubblico/privati di sviluppare e sostenere la dotazione di opere pubbliche di interesse comunale.

Con le azioni descritte nella presente relazione, il Comune di Peschiera pone ora mano al complesso dei beni monumentali che caratterizzano il Centro Storico, dotandosi della strumentazione urbanistica necessaria per attivare gli interventi.

Questa relazione descrive la Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione di una parte considerevole degli edifici e spazi monumentali della "Fortezza di Peschiera".

La variante interviene sullo strumento attuativo "Piano Particolareggiato del Centro Storico", strumento che è parte integrante del Piano degli Interventi in attuazione del Piano di Assetto del Territorio.

Le Norme di Attuazione del P.A.T. così si esprimono con riguardo al Centro Storico di Peschiera:

13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

13.01 Trattasi del centro storico dei capoluoghi di Castelnuovo e Peschiera

PRESCRIZIONI E VINCOLI

.....

13.14....., sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;

b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;

c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

***27. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità:
Sistema dei Forti, Fortezza di Peschiera.***

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

27.01 Trattasi di:

a) Fortezza di Peschiera e sistema dei forti localizzati sia nel territorio di Peschiera sia nel territorio di Castelnuovo, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dagli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione, opportunamente modificata e/o integrata e su quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

DIRETTIVE

27.02 Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

27.03 Per tutti gli elementi di cui al comma 27.01, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal PATI che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

.....

2. LA VALORIZZAZIONE

Nella Relazione che accompagnava il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale di Castelnuovo e Peschiera, si affermava, nel capitolo conclusivo:

“Per il Comune di Peschiera sarà essenziale il rapporto con il Demanio dello Stato al fine di rendere operativo quanto disposto dal comma 262, art. 1, Legge 27/12/06 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), che attribuisce all’Agenzia del Demanio, d’intesa con gli Enti territoriali interessati, la facoltà di individuare una pluralità di beni immobili pubblici per i quali avviare un programma unitario di valorizzazione (PUV) coerente con gli indirizzi di sviluppo territoriale.

.....

Sembrano intravedersi nuove possibilità di azione per rendere usufruibile un consistente patrimonio di suoli ed edifici!”

Sembra giunto il tempo ...

L’art. 1 della Legge 296/2007, al comma 259 così si esprime:

Comma 259.

Dopo l'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, è inserito il seguente:

"Art. 3-bis. - (Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione). - 1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

2. Il ministero dell'Economia e delle Finanze può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.

3. Agli enti territoriali interessati dal procedimento di cui al comma 2 è riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo, in particolare, nel caso di revoca della concessione o di recesso dal

contratto di locazione il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario.

6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile".

Sulla base di quanto sopra segnalato, il Comune di Peschiera ha intrapreso una attività di confronto con l'Agenzia del Demanio, che si è esplicitata con la sottoscrizione, avvenuta in data 14 Aprile 2010, di un "Protocollo d'intesa" con il Ministero dell'Economia e delle Finanze che consente di avviare un processo di valorizzazione per alcuni compendi monumentali del Centro Storico.

Tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (tramite l'Agenzia del Demanio) ed il Comune di Peschiera del Garda si è stabilito di avviare il progetto di valorizzazione dei compendi demaniali seguenti:

- Caserma XXX Maggio – ex Carcere Militare
- Caserma La Rocca
- Padiglione Grandi Ufficiali

Il progetto di valorizzazione potrà essere intrapreso previa variazione degli strumenti urbanistici comunali, nella fattispecie rappresentati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Protocollo d'Intesa (estratto):



-
- ⇒ con decreti 27 febbraio 2007 e 25 luglio 2007, adottati, ai sensi dell'art. 1 comma 263 della L. n. 296/2006 (Finanziaria 2007), dal Ministero della Difesa d'intesa con l'Agenzia del Demanio, sono stati individuati beni immobili in uso all'Amministrazione della difesa non più utili ai fini istituzionali, da consegnare all'Agenzia del Demanio per essere inseriti in programmi di dismissione e valorizzazione ai sensi delle norme vigenti in materia;
 - ⇒ i citati decreti comprendono i seguenti immobili siti nel Comune di Peschiera del Garda:
-

- **Caserma XXX Maggio – ex Carcere Militare**, sita in Via XXX Maggio e Piazza F. di Savoia, allibrata alla scheda VRD0094, appartenente al Demanio Storico-Artistico dello Stato, è sottoposta a vincolo con Decreto 03/02/2001 ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera del Garda al foglio 9, particella 249 e al Catasto Terreni al foglio 9, particelle N, H, 158, 249, 329, 437;
 - **Caserma La Rocca**, sita in Via del Gesù, appartenente al Demanio Storico-Artistico dello Stato, allibrata alla scheda VRD0092, è sottoposta a vincolo con Decreto 03/02/2001 ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera del Garda al foglio 9, particelle 247, 514 e 515 e al Catasto Terreni al foglio 9, particella 247. Un alloggio del Compendio, con le relative pertinenze, è occupato dalla famiglia di un ex militare (defunto);
- ⇒ il Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, ha, inoltre, riscontrato, nel medesimo ambito territoriale, la presenza del seguente immobile di proprietà dello Stato, anch'esso suscettibile di essere interessato da progetti di rifunzionalizzazione e valorizzazione:
- **Padiglione Grandi Ufficiali**, sito in Piazza della Serenissima, allibrato alla scheda VRD0093, appartenente al Demanio Storico-Artistico dello Stato, è sottoposto a vincolo con Decreto 03/02/2001 ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera del Garda al foglio 9, particella 244, al Catasto Terreni al foglio 9, particelle 243 e 244. Due porzioni del Padiglione oggi sono occupate da vari Enti;
- ⇒ i suddetti immobili, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per il contesto in cui si inseriscono, possono costituire oggetto di un programma di valorizzazione e dismissione concertato con l'ente locale territoriale, ai fini del perseguimento di obiettivi non solo economici, ma anche sociali, in sintonia con quanto convenuto nel Protocollo d'Intesa

3. GLI ELABORATI CHE FORMANO LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Oltre alla presente relazione, costituiscono parte essenziale della “Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Peschiera del Garda” i seguenti elaborati:

PADIGLIONE DEGLI UFFICIALI

- Parte I – La Proprietà
- Parte II – L’evoluzione
- Parte III – I caratteri
- Parte IV – La valorizzazione
- Scheda Norma “Padiglione degli Ufficiali”

CASERME LA ROCCA E XXX MAGGIO

- Parte I – La Proprietà
- Parte II – L’evoluzione
- Parte III – I caratteri
- Parte IV – La valorizzazione
- Scheda Norma “Caserme La Rocca e XXX Maggio”

Per i tre compendi sono illustrati gli elementi della consistenza degli spazi e dei volumi, l’evoluzione storica, i caratteri peculiari, le ipotesi di intervento e di valorizzazione con indicazione delle nuove funzioni e destinazioni.

Le Schede Norma indicano le modalità di intervento e le tutele da rispettare per i compendi in esame.

4. LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Peschiera fu adottato dal Consiglio Comunale con delibera in data 10/03/1997, approvato dal Consiglio Comunale con delibera in data 19/06/1997, approvato dalla Regione Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1769 in data 19/05/1998.

Nella relazione che accompagna il Piano Particolareggiato al capitolo 1, si enunciano gli obiettivi e le strategie di intervento (punto 1.3):

Il problema principale del centro storico di Peschiera è strettamente connesso alla sua natura di grande complesso militare che ha cessato con la fine dell'800 di giustificare la propria necessità di esistere. Rispetto all'abitato di Peschiera e alle sue esigenze gli edifici militari esistenti sono enormemente sovradimensionati: come spazi pubblici, come esigenze collettive, come funzioni di servizio solo una modesta parte di essi può bastare alla città.

Per quanto le funzioni militari che ancora funzionano non sono da considerare negativamente. Esse rendono plausibili, almeno in parte, l'esistenza di questo grande complesso fortificato, che altrimenti non si saprebbe come utilizzare.

.....

Il Piano Particolareggiato intende mettere ordine su questa materia scegliendo una strategia per il centro storico che tende a:

- *mantenere nel centro storico alcune funzioni militari come il Carcere Militare nella metà meridionale della fortezza;*

.....

- *sviluppare l'ipotesi di utilizzo misto di residenza universitaria, alloggi per anziani e uffici privati per il Padiglione Grandi Ufficiali, tipologicamente adatto, al fine di inserire in questa porzione del centro storico anche funzioni residenziali e miste;*

.....

La nuova situazione creatasi consente di aggiornare e modificare gli obiettivi e le strategie di intervento:

- il Carcere Militare è stato dismesso unitamente alla Caserma La Rocca ed il compendio è stato trasferito al Demanio dello Stato;
- il Padiglione Grandi Ufficiali può essere alienato da parte dell'Agenzia del Demanio;
- il Comune di Peschiera ha sottoscritto un "Protocollo d'intesa" con il Ministero dell'Economia e delle Finanze che consente di avviare un processo di valorizzazione per alcuni compendi monumentali del Centro Storico.

Per concretizzare il progetto di valorizzazione oggetto del Protocollo di Intesa occorre por mano alla modifica delle destinazioni d'uso previste dal vigente Piano Particolareggiato per i compendi delle Caserme La Rocca e XXX Maggio e del Padiglione Grandi Ufficiali.

La presente variante si esplicita attraverso la formazione di due Schede Norma, l'una riferita all'Ambito "Caserme La Rocca - XXX Maggio", l'altra riferita all'Ambito "Padiglione Grandi Ufficiali".

Le schede prevedono che ogni compendio sia diviso in Unità Minime di Intervento, attribuendo ad ognuna specifiche destinazioni d'uso.

Per le "Caserme La Rocca - XXX Maggio" è prevista una destinazione d'uso turistica-ricettiva, nonché funzioni supplementari e di supporto, come pure per la "Caserma La Rocca", ove però una parte consistente (almeno il 34% delle superfici utili) dovrà essere riservata a servizi di uso pubblico (spazi per associazioni culturali, spazi espositivi e convegnistica, percorsi e spazi museali).

Per il "Padiglione Grandi Ufficiali" è prevista una destinazione residenziale, oppure un mix tra residenziale (almeno il 50%) e commerciale.

Per gli spazi esterni vi è una precisa indicazione che distingue tra spazi ad uso privato (limitati ad una parte del complesso della Caserma XXX Maggio) e spazi di uso pubblico, con particolare riguardo a garantire la continuità e percorribilità della cinta magistrale, e la praticabilità pubblica per la passeggiata lungo il Canale di Mezzo prospiciente il Padiglione degli Ufficiali, unitamente al giardino collocato sul lato opposto.

Le modalità di attuazione di quanto previsto nelle Schede Norma prevedono la predisposizione e la approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, esplicitanti in un progetto unitario riferito a ciascuna Scheda.

Detti PUA, in considerazione dei vincoli storico-artistici del compendio, sarà sottoposta al nulla Osta della Direzione Regionale del MiBAC e della Sovrintendenza Provinciale di Verona.

Gli interventi edilizi ammessi sono di restauro e risanamento conservativo. Ogni progetto edilizio dovrà essere sottoposto al nulla Osta della Direzione Regionale del MiBAC e della Sovrintendenza Provinciale di Verona.