

ART. 41 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16 – DESTINAZIONE PREVALEMENTEMENTE ALBERGHIERA

1. Obiettivo del piano:

Il piano prevede la trasformazione delle aree per l'edificazione di una struttura alberghiera con indice di utilizzazione territoriale di 0,15 mq/mq. Si prevede di concentrare l'edificazione nell'UMI 1, mentre l'UMI 2 sarà destinata a verde di mitigazione ambientale.

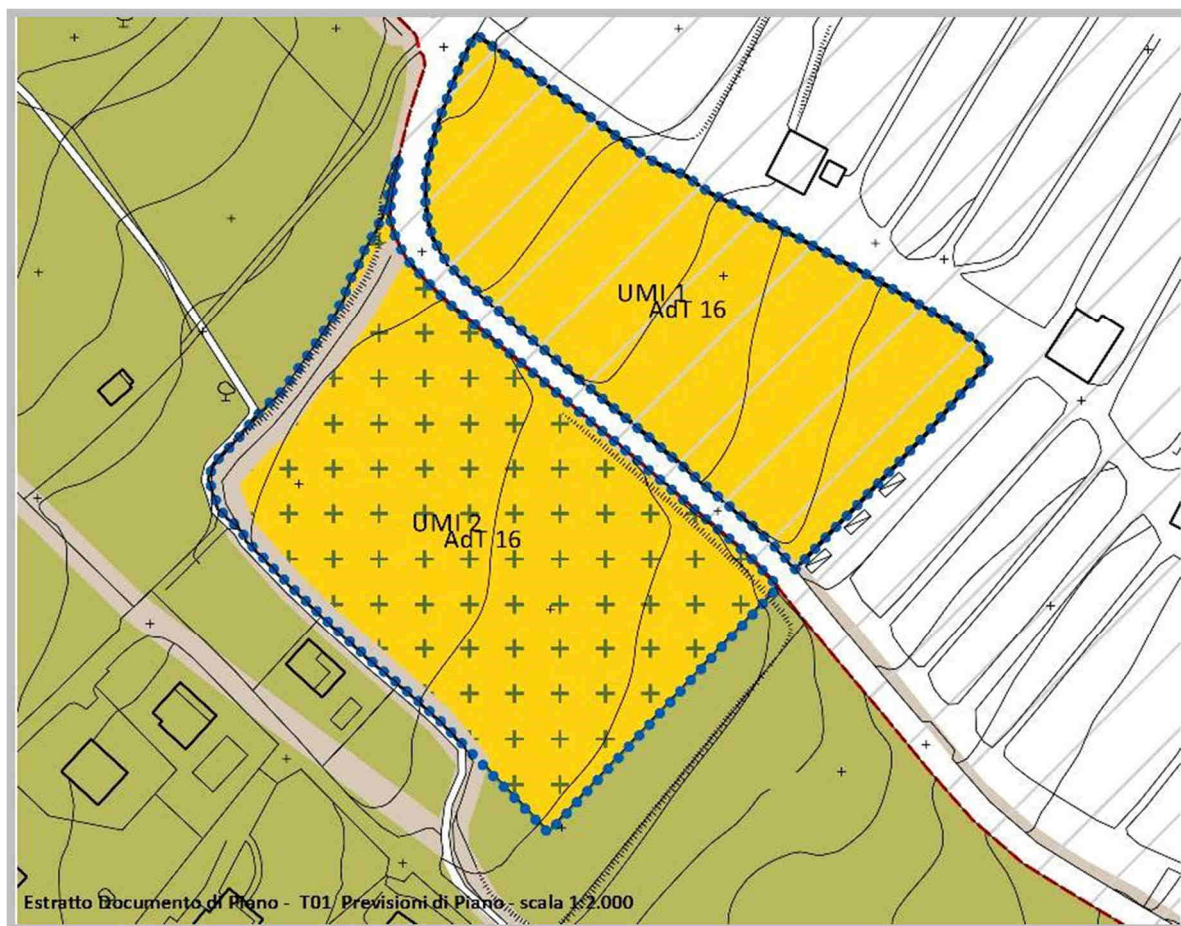
ESTENSIONE Superficie Territoriale	UBICAZIONE	LOCALIZZAZIONE	MORFOLOGIA	CONFORMAZIONE	FUNZIONI NELL'IMMEDIATO INTORNO	
20.820 mq [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]	Collocato nel settore sud – est del Comune, lungo via del Zocco.	Parzialmente incluso nel tessuto urbano consolidato	Leggero declivio	Irregolare	N	Turistico
					S	Agricola
					E	Turistico
					O	Agricola

2. Individuazione:

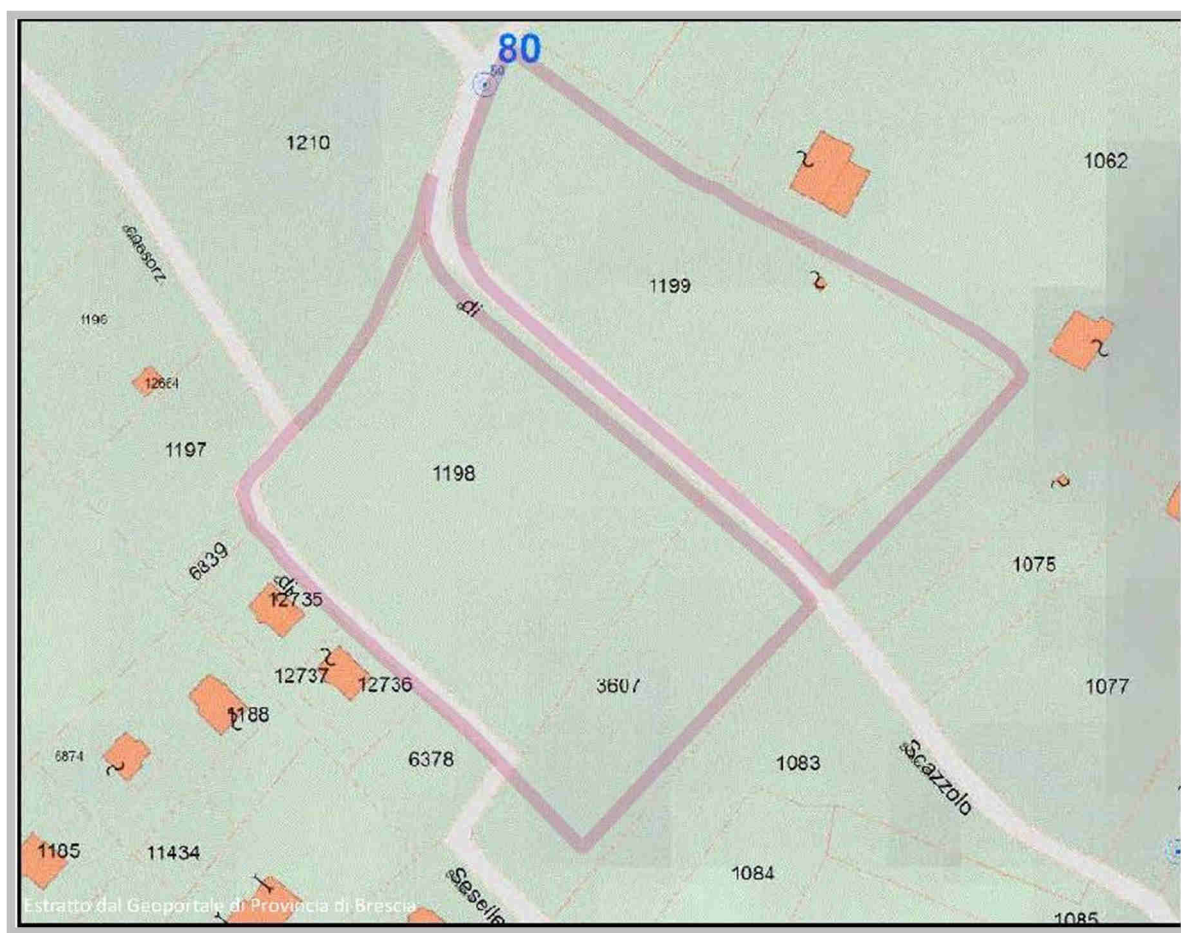


Descrizione del contesto AdT16		
Classe di sensibilità paesistica	Classe 5	Sensibilità paesistica molto alta
Classe di fattibilità geologica	Classe 2	2b) Aree con pendenza moderatamente acclive, caratterizzate dall'affioramento di terreni con discrete caratteristiche fisico meccaniche
	Classe 4	4f) Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
Rete Ecologica Regionale	Elementi di primo livello	Colline Gardesane (cod. 19)
Elementi Rete Ecologica Comunale	Corridoi e connessioni ecologiche	Varchi REC da mantenere e deframmentare
Vincoli		Distanza dai luoghi sensibili (500 metri)
		Centro Abitato art. 4 D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285
	Bellezze di insieme	Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 (art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
		Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 (art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
		Fascia tutelata lago (art. 142 c. 1 l. b D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)
		Fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore
Uso del Suolo (Dusaf 4)		Seminativi semplici

3. Estratto tavola:



4. Particelle catastali coinvolte:



41.1 INDICI

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Utilizzazione territoriale (UT)	15%
Verde	Rapporto di verde profondo	15%
Altezza (H) massima	Massima (articolo 11.1 comma 1)	8,00 m

41.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. L'ambito è suddiviso in unità minime di intervento (U.M.I.) che costituiscono la dimensione minima dell'estensione del comparto edilizio da sottoporre a titolo abilitativo o a pianificazione attuativa. Gli interventi edilizi dovranno essere concentrati nella U.M.I. 1, mentre la U.M.I. 2 dovrà essere destinata a verde di mitigazione ed eventualmente da servizi senza interventi edilizi.
2. In attuazione delle previsioni insediative, il progetto di trasformazione dovrà garantire il rispetto dell'orografia naturale dei terreni interessati. Le opere di livellamento, pertanto, dovranno limitare le azioni di scarifica a massimo 1,00 m e a garantire il compenso dei materiali di lievo all'interno dell'ambito oggetto d'intervento. A prescindere dalle previsioni di rimboschimento e mitigazione prescritte nell'U.M.I. 2, in attuazione delle previsioni di cui all'U.M.I. 1 dovrà essere messa in posa, nell'unità d'intervento stessa, lungo la parte frontestante il lago, una barriera naturale costituita da essenze arboree ad alto fusto sempreverdi desunte dallo studio agronomico comunale **dallo studio della Rete Ecologica Comunale**. La posa a dimora di tale barriera, che dovrà avere una densità di 1 elemento arboreo ogni 5 mq e per una profondità minima (lungo tutto il lato) di 10 m, dovrà avvenire (preventivamente al collaudo degli edifici) a mezzo di elementi arborei dell'altezza minima di 2 m.
3. L'intervento dovrà garantire un'assonanza materica e compositiva con la tradizione costruttiva locale di matrice storica. A tal scopo, per la progettazione e realizzazione dei manufatti dovranno essere applicati i parametri attinenti a tipologie edilizie, materiali, cromie, etc. definiti in linea generale dalla normativa sui NAF di cui alle NTA del PdR.

41.3 DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO, AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
Residenziale	Ammissibili	1d - di servizio	20%	150 mq s.l.p.(2)
	Non Ammissibili	1a – extra agricola 1b- agricola 1c - extra agricola in aree agricole 1e - non riconosciuta negli ambiti di piano	\	\
Turistico	Ammissibili	2a – albergo	100%	\
	Non Ammissibili	2b - residenza turistico-alberghiera 2c – motel condhotel 2d - villaggio turistico 2e – campeggio 2f - area di sosta	\	\
Direzionale	Ammissibili	3c - ufficio complementare	20%	150 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	3a - complesso per uffici 3b - studio professionale	\	\
Commerciale	Ammissibili	4a - esercizio di vicinato	10%	150 mq s.l.p.(1)
		4f - pubblico esercizio	20%	200 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	4b - media distribuzione di vendita 4c - grande distribuzione di vendita 4d - centro commerciale 4e - autosaloni/esposizioni merceologiche 4g - distributore di carburante	\	\
Produttivo	Ammissibili	5b - artigianato di servizio	10%	250 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	5a - extra agricolo in aree agricole 5c - attività non riconosciuta 5d - artigianato e industria 5e - deposito a cielo aperto	\	\
Agricolo	Ammissibili	/	\	\
	Non Ammissibili	6a - depositi e strutture di servizio 6b – 6c – 6d - allevamenti zootecnici 6e - serre fisse 6f - attività agrituristiche	\	\
Altro	Ammissibili	7a - discoteche, sale ballo	30%	200 mq s.l.p.
		7b - parcheggi privati	100%	\
	Non Ammissibili	\	\	\
(1) Per ogni singola attività (2) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp) (3) Superficie di vendita				

2. Modalità di intervento

Modalità di intervento	Manutenzione straordinaria (MS)(1)	Restauro e risanamento conservativo (RRC)	Ristrutturazione edilizia (RE)	Ristrutturazione urbanistica (RU)	Ampliamento (A)	Cambio di destinazione d'uso con opere (CDU)	Nuova costruzione (NC)
Destinazione							

Residenziale	1d	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Turistico	2a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Direzionale	3c	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Commerciale	4a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
	4f	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Produttivo	5b	PdC	PdC	\	\	PdC	PdC	PA
Altro	7a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
	7b	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA

(1) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

PdC: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività

PA: piano attuativo

3. Aree per servizi pubblici

Destinazione d'uso degli edifici		Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto	quota massima monetizzabile	Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento	quota massima monetizzabile
Residenziale	1d	30 mq/abitate	100%	76% s.l.p.	100%
Turistico	2a	100% s.l.p.	50%	76% s.l.p.	100%
Direzionale	3c	100% s.l.p.	50%	76% s.l.p.	100%
Commerciale	4a	100% s.l.p.	50%	76% s.l.p.	100%
	4f	150% s.l.p.	50%	76% s.l.p.	100%
Produttivo	5b	20% s.l.p.	50%	76% s.l.p.	100%
Altro	7a	200% s.l.p.	25%	76% s.l.p.	100%
	7b				

Le quote si applicano in caso di PA: Piano Attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento) e di PdCc: Permesso di costruire convenzionato.

4. Esecuzione di opere convenzionate:

E' ammissibile la realizzazione di arredo urbano ed opere di urbanizzazione primaria, non è ammissibile la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il valore delle opere convenzionate è uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, e degli SP di qualità.

5. Adozione dei piani attuativi: Consiglio Comunale.

41.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE: DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA PER OPERE COMPENSATIVE

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	0,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	0,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

b. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	3.123,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	0,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

c. Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	3.123,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	0,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

Destinazione (1)	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
mq s.l.p. CD (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
mq s.l.p. NC (2)	0,00	0,00	3.123,00	0,00	0,00

Note:

(1) Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

(2) Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD). L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d. Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
€/mq s.l.p. CD (1)	100,00 62,31	50,00 31,16	53,50 43,28	40,00 24,12	26,50 19,93
€/mq s.l.p. NC (1)	150,00 93,00	75,00 46,50	80,00 64,60	60,00 36,00	40,00 29,75

Note:

(1) Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD. I valori attribuiti alla destinazione residenziale sono differenziati in base alla suddivisione del territorio comunale in tre fasce, così come indicate nella T08 del Documento di Piano.

e. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
€ CD (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ NC (1)	0,00	0,00	249.840,00 201.745,80	0,00	0,00
€ (2)	0,00	0,00	249.840,00 201.745,80	0,00	0,00

Note:

(1) Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

(2) Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

Valore del contributo compensativo aggiuntivo:

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

00.000,00€

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

~~249.840,00~~ **201.745,80€**

totale:

~~249.840,00~~ **201.745,80€**

f. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):

~~105,00~~ **85,00€/mq**

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):

~~80,00~~ **64,60€/mq**

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):

76%

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 41.3 **comma 3** (~~lettere "a" e "c"~~), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 41.3 **comma 3**, ~~lettera "d"~~ del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma ~~41.3 del presente punto~~ e di seguito riportata: SP di qualità 76% mq di slp.
3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato: ~~105,00~~ **85,00** €/mq

41.5 OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ (~~41.3, LETTERA D~~)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.