

ART. 38 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 19

Subambito: /

Destinazione prevalente: **alberghiera**

**(AdT DI NUOVA PREVISIONE)**

**OBIETTIVI DEL PIANO**

La conformazione morfologica dell'area, ricompresa nel comparto di trasformazione, non consente la conduzione agricola della stessa a causa della forte acclività che la caratterizza.

Il Piano prevede la realizzazione di una struttura a destinazione alberghiera, di elevata qualità ricettiva, a sostegno di un adeguato sviluppo turistico del Comune. La struttura alberghiera di nuova realizzazione dovrà integrarsi con il sistema produttivo agricolo circostante al fine di promuovere i prodotti del territorio ed in particolare di vino ed olio.

L'intervento è subordinato alla riqualificazione della viabilità, attualmente esistente, di accesso all'area. Si dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di un pozzo per la captazione delle acque per il consumo umano da realizzarsi in accordo con l'Ente gestore del servizio idrico integrato.

La nuova struttura ricettiva sarà funzionalmente integrata con le strutture agricole previste dal SUAP 5 per proporre sul mercato turistico del Lago di Garda una struttura alberghiera affiancata da una struttura di promozione eno-gastronomica con particolare riferimento alla produzione del vino e dell'olio.

**ESTENSIONE**

**11.398 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

Ambito collocato nel settore nord-est del Comune e del Nucleo di Antica Formazione di Picedo, risulta essere nei pressi del confine amministrativo; l'AdT si colloca nelle immediate vicinanze del tessuto urbano consolidato.

**STATO DEI LUOGHI**

*(Morfologia)*

Pianeggiante ☐

Acclive ☒

Scoscesa ☐

Gradonata ☐

*(Conformazione)*

Regolare ☐

Irregolare ☐

Compatta ☒

*(Uso dei suoli)*

Urbanizzato ☐

Incolto ☐

Prato ☐

Seminativo ☐

Vigneto ☒

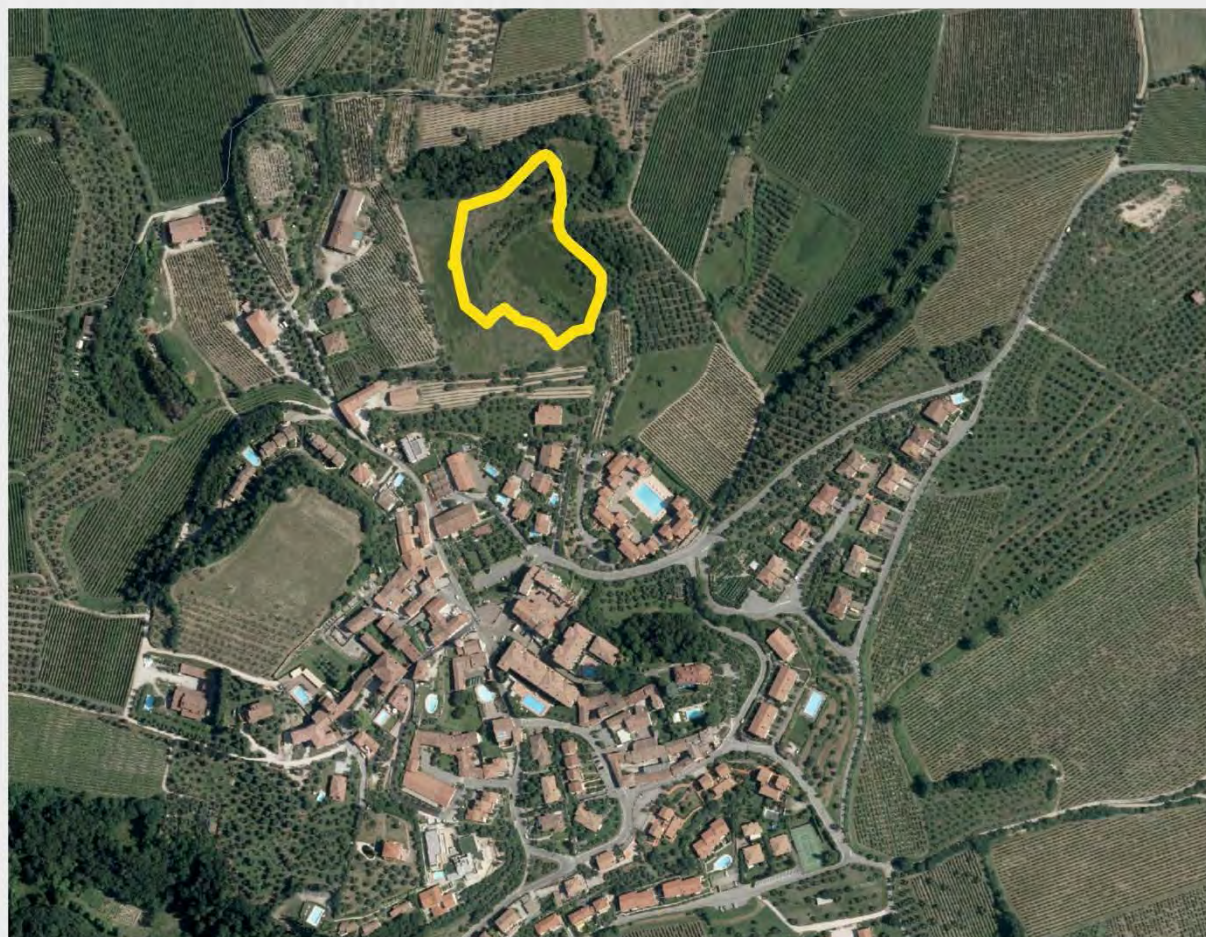
Uliveto ☒

Frutteto ☐

Vegetazione arbustiva ☐

Bosco ☐

**INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**



## LOCALIZZAZIONE

- |                                                   |                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Compreso nel tessuto urbano consolidato           | <input type="checkbox"/>            |
| In aderenza al tessuto urbano consolidato         | <input type="checkbox"/>            |
| Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato | <input checked="" type="checkbox"/> |
| In aderenza al NAF di                             | <input type="checkbox"/>            |
| Al confine con il Comune di                       | <input type="checkbox"/>            |

## FUNZIONIALE/CONTORNO

- |                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Residenziale        | <input type="checkbox"/>            |
| Terziario           | <input type="checkbox"/>            |
| Produttivo          | <input type="checkbox"/>            |
| Salvaguardia urbana | <input type="checkbox"/>            |
| Viabilità pubblica  | <input type="checkbox"/>            |
| Servizi pubblici    | <input type="checkbox"/>            |
| Ambiti extraurbani  | <input checked="" type="checkbox"/> |

N.S.F.O.

## CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- |             |   |                                     |
|-------------|---|-------------------------------------|
| Molto bassa | 1 | <input type="checkbox"/>            |
| Bassa       | 2 | <input type="checkbox"/>            |
| Media       | 3 | <input type="checkbox"/>            |
| Alta        | 4 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Molto alta  | 5 | <input type="checkbox"/>            |

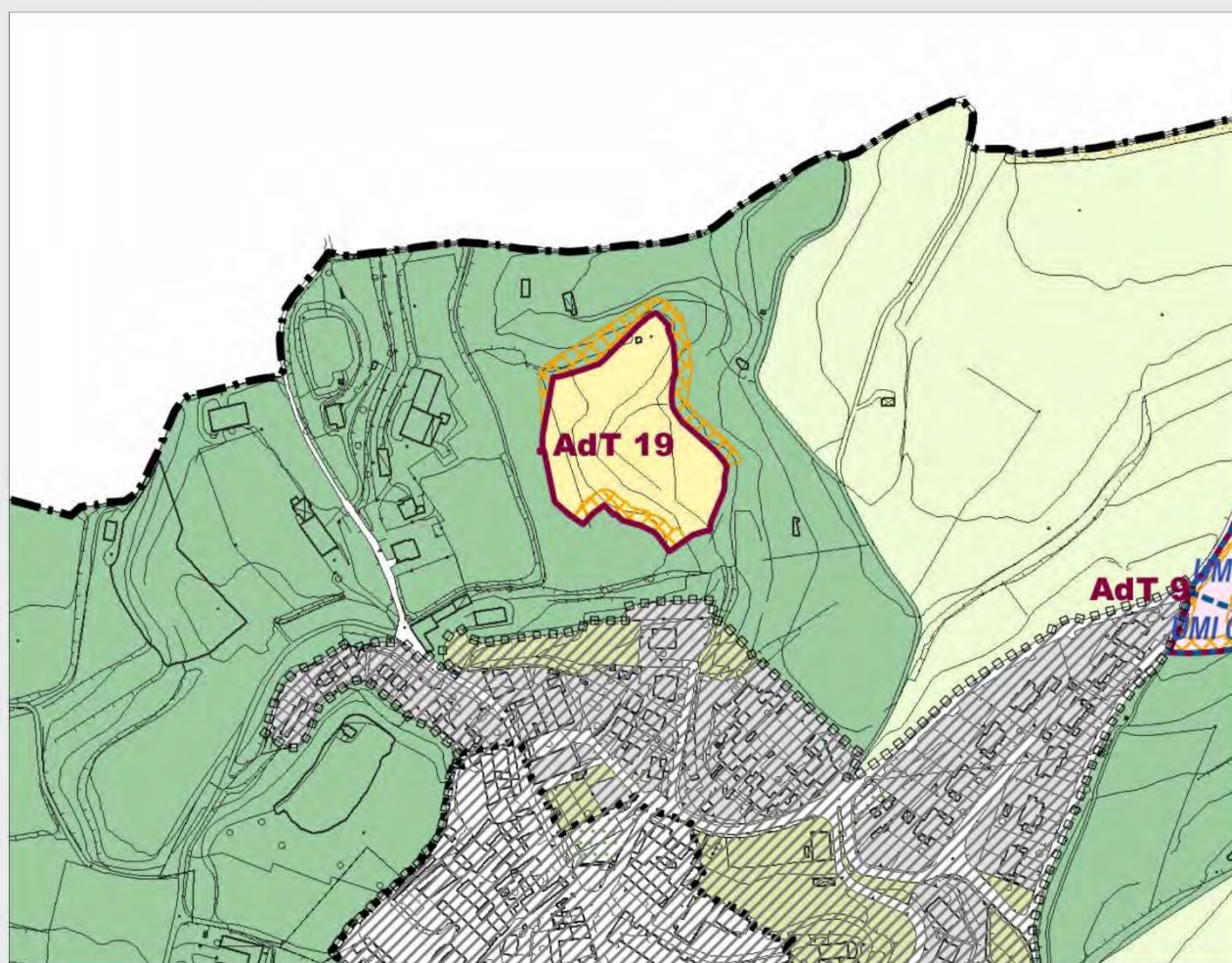
## CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- |                               |   |                                     |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Senza particolari limitazioni | 1 | <input type="checkbox"/>            |
| Con modeste limitazioni       | 2 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Con consistenti limitazioni   | 3 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Con gravi limitazioni         | 4 | <input type="checkbox"/>            |

## INTERFERENZE

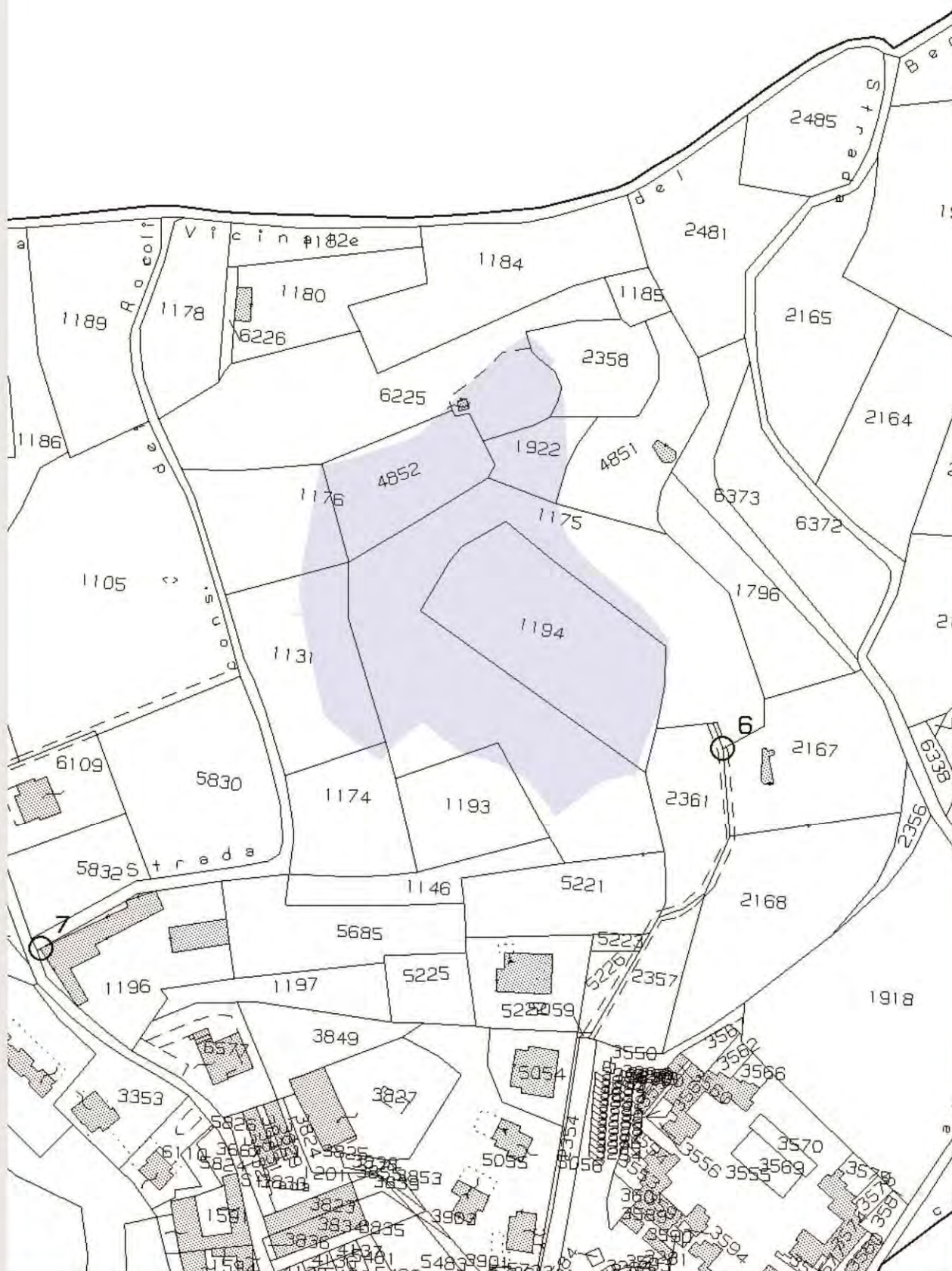
- |                               |                                     |                                          |                          |                                                                                                  |                          |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Beni culturali                | <input type="checkbox"/>            | PIF                                      | <input type="checkbox"/> | Rispetto cimiteriale                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze individue            | <input type="checkbox"/>            | ATE                                      | <input type="checkbox"/> | Allevamenti zootecnici                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze d'insieme            | <input checked="" type="checkbox"/> | Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992) | <input type="checkbox"/> | Rispetto stradale                                                                                | <input type="checkbox"/> |
| Vincoli paesistici            | <input type="checkbox"/>            | Classe 4 fattibilità geologica           | <input type="checkbox"/> | Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, D.Lgs. 42/2004)                                    | <input type="checkbox"/> |
| Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/>            | Rispetto captazione acque sorgive        | <input type="checkbox"/> | Riduzione di superfici aziendali                                                                 | <input type="checkbox"/> |
| Parchi regionali, SIC, ZPS    | <input type="checkbox"/>            | Depuratori                               | <input type="checkbox"/> | Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004) | <input type="checkbox"/> |

## ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



**PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**

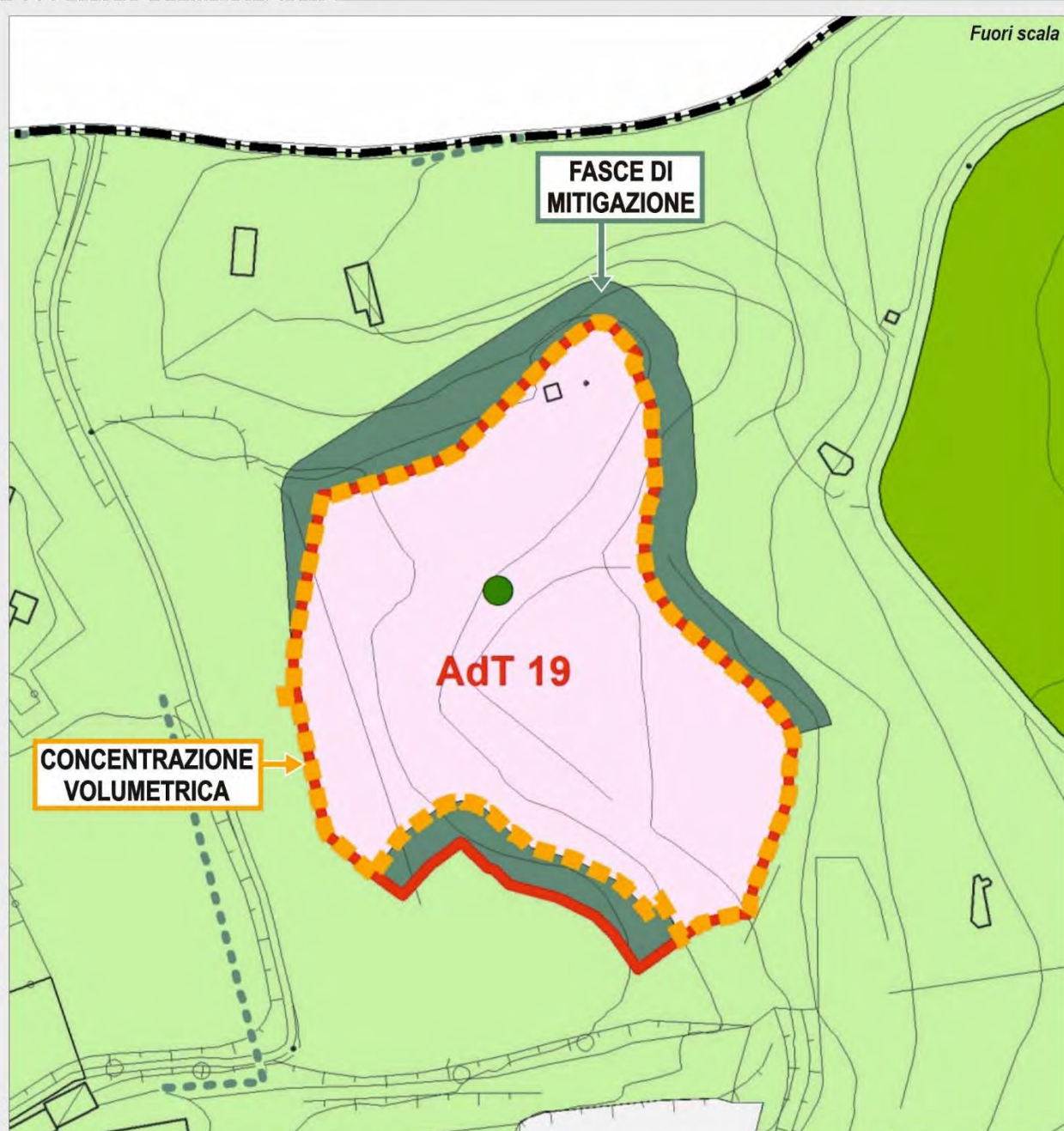
**Scala 1:2.000**



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

**Catasto terreni, foglio logico 3**

INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



*Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni 40 mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto (per un totale di 285 alberi)*

DOCUMENTO DI PIANO





## PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA

### Ambito di Trasformazione 19

Destinazione prevalente: alberghiera

Estensione: 11.398 mq [salvo rilievo topografico con  
misurazione effettiva delle superfici]

Superficie lorda predefinita: 4.500 mq

Altezza: - del fronte 10,00 m

- dell'edificio 13,33 m

- urbanistica 3,00 m





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 19

Destinazione prevalente: alberghiera

Subambito: /

La RETE ECOLOGICA COMUNALE recepisce i disposti della: Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde Paesaggistica

### RETE ECOLOGICA REGIONALE



L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER**.

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari, 19 Colline Gardesane, 20 Lago di Garda.

#### INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

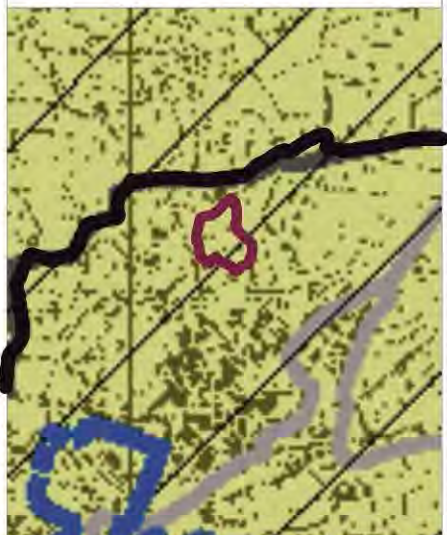
##### 1) Elementi primari:

**18 Fiume Chiese e colline di Montichiari:** conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.

**19 Colline Gardesane:** conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

**20 Lago di Garda:** conservazione e miglioramento delle vegetazioni periacquale residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.

### RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO ECOLOGICO DELLE COLLINE MORENICHE DEL GARDA**.

**Art. 46 Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda**

#### 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;

c) ricostruzione delle tessiture arboree – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;

d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;

f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

#### 4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;

b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;

c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;

d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

### RETE VERDE PAESAGGISTICA



L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE e AMBITI DEI PAESAGGI RURALI TRADIZIONALI DELLA FRANCIACORTA E DEL LUGANA**.

#### Art. 69 Compensazione delle trasformazioni per l'attuazione della rete verde

5. Ai fini della definizione delle misure di cui al comma 1, si rappresentano alcuni esempi di rapporti minimi:

a) per i nuovi interventi – mq di superficie compensativa per ogni mq di suolo interessato da trasformazione;

b) per gli interventi di riqualificazione/ripristino – mq di superficie di riqualificazione forestale o naturale e/o ripristino e manutenzione di pascoli e praterie e/o ripristino e manutenzione di zone umide ogni mq di suolo interessato da trasformazione.

6. Qualora il soggetto attuatore non sia in grado di operare le compensazioni, potrà effettuare richiesta per concordare la monetizzazione degli interventi compensativi. Per i piani di indirizzo forestale si utilizzano i parametri ivi stabiliti, mentre in altri casi possono essere definiti altri parametri quali ad esempio il costo €/ha di suolo agricolo o naturale trasformato.

7. Agli interventi compensativi dovrebbero essere aggiunte le manutenzioni delle aree interessate per un minimo di 5 anni.

| AdT | ST<br>(mq) | mitigazione, compensazione<br>ecologica (mq) |             |        | Art 69, comma 5,<br>lettera a) NTA PTCP<br>(mq/mq) |
|-----|------------|----------------------------------------------|-------------|--------|----------------------------------------------------|
|     |            | interno AdT                                  | esterno AdT | totale |                                                    |
| 19  | 11.398     | 859                                          | 2.656       | 3.515  | 0,31                                               |

### 38.1 Indici

|                         |                                             |       |       |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------|-------|
| Volume                  | IT                                          | mc/mq | \     |
|                         | IF                                          | mc/mq | \     |
|                         | Volume predefinito                          | mc    | \     |
| SL                      | IT                                          | mq/mq | \     |
|                         | IF                                          | mq/mq | \     |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    | 4.500 |
| SCOP                    | IC                                          | % ST  | \     |
|                         |                                             | % SF  | \     |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150   |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50    |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33    |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi | % SL  | 30    |
| Incremento lotti saturi | SL                                          | %     | \     |
|                         | SA                                          | %     | \     |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     | 10,00 |
|                         | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)       | m     | 13,33 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00  |

### 38.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

Gli interventi di mitigazione e compensazione ecologica da attuare per l'Ambito di Trasformazione 19 dovranno essere coordinati con quanto specificato nel parere di compatibilità reso in ordine al progetto presentato per l'ambito territoriale, individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come SUAP 5, normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP approvato con DCC n° 9 del 31/07/2019. **[RIFERIMENTO A02PGT pto 6.2.3.7]**

2. Si applicano i disposti di cui al comma 8, art. 2 della LR 7 del 10/03/2017.

3. L'eventuale residenza di servizio (1d) dovrà essere sottoposta a vincolo di pertinenzialità con atto notarile registrato e trascritto.

4. Lungo il confine dell'ambito dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi di Piano ovvero della Rete Ecologica Comunale (T04REC – Progetto della Rete Ecologica comunale, dettaglio degli Ambiti di Trasformazione). La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

5. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40** mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La collocazione delle essenze autoctone, se ritenuto maggiormente opportuno, potrà avvenire anche nelle Aree di compensazione ecologica previste dal PGT.

6. Dovrà essere mantenuta la necessaria permeabilità ecologica dell'area.

7. Si richiamano espressamente i contenuti di cui all'art. 24.18 delle presenti Norme.

8. La progettazione esecutiva di strutture ricettive dovrà recepire le migliori tecniche costruttive disponibili (BAT) per la prevenzione della "malattia dei legionari".

9. Il rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo equipollente) relativo alla costruzione dell'albergo previsto nell'AdT 19 è subordinata al preventivo conseguimento dell'agibilità di entrambi i fabbricati agricoli previsti dal SUAP Imaginifica (SUAP 5). **[RIFERIMENTO A02PGT pto 6.4.1.8]**

[illegible]

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di  
Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)  
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato  
PdC: Permesso di Costruire  
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)  
b): quota massima monetizzabile  
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)  
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità  
dell'intervento (servizi pubblici di qualità)  
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della  
monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria –  
dei servizi pubblici di qualità  
a.u.: arredo urbano  
I: opere di urbanizzazione primaria  
II: opere di urbanizzazione secondaria

### 38.4 Criteri di negoziazione AdT 19

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART.**

##### **16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380**

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse 1,00 €/mq di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate nelle "Aree di compensazione ecologica", previste dal PGT e previste dal PIF, e/o nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Polpenazze d/G o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere di compensazione:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

|                                                                                      |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| A. Superficie territoriale AdT 19                                                    | 11.398,00 mq |
| B. Valore unitario terreno a destinazione agricola                                   | 10,00 €/mq   |
| C. Valore iniziale terreno a destinazione agricola (A x B)                           | 113.980,00 € |
| D. Superficie lorda massima realizzabile                                             | 4.500,00 mq  |
| E. Valore unitario della superficie coperta a destinazione prevalentemente turistica | 90,00 €/mq   |
| F. Valore ambito a destinazione prevalentemente turistica (D x E)                    | 405.000,00 € |
| G. Maggior valore F – C)                                                             | 291.020,00 € |
| H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01                                                | 50%          |
| I. (G x H)                                                                           | 145.510,00 € |

J. Incidenza al metro quadrato di superficie coperta (I / D) 32,34 €/mq arrotondato a 32,00 €/mq

**5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 32%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.**

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

### 38.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale o potrà essere scomputato nel caso il proponente realizzi direttamente opere finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.