

Denominazione	Ambito “HOTEL VILLA GRAZIANO”
Morfo-tipologia del progetto	Ambito di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo
Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)	
Indicazioni della tipologia di strumento attuativo , ad eccezione degli interventi pubblici o d’interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo	Vedi disciplina degli ambiti di seguito riportata
Criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	Vedi disciplina degli ambiti di seguito riportata
Criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)	Vedi disciplina degli ambiti di seguito riportata
Parametri efficienza energetica	Vedi disciplina degli ambiti di seguito riportata
Norme di salvaguardia	Vedi disciplina degli ambiti di seguito riportata

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 6 Ambiti di trasformazione

- 6.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definiti sul territorio comunale mediante specifica indicazione cartografica (*Tav. 10a e Tav. 10b Le strategie del Documento di Piano e Tav. 11 Allegato cartografico alle Norme tecniche del Documento di Piano, e Schede Ambiti di trasformazione* contenute nelle presenti norme) le aree di trasformazione, articolate in:
- a) Ambito di Trasformazione assoggettato a strumenti di pianificazione attuativa:
 - ab) Ambito di Trasformazione a funzione residenziale(AT2);
 - b) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato assoggettati a permesso di costruire convenzionato:
 - ba) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo;
 - bb) Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato residenziale;

Art. 8 Ambiti di trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo

- 8.1 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato e gli interventi ivi previsti concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, allacciamento ai pubblici servizi ove necessario, garantendo il reperimento delle aree necessarie per i servizi di cui all'art. 4, comma 2 integrate da quelle previste dal Piano delle Regole per le strutture commerciali, mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione che regoli i criteri e le modalità della corresponsione della monetizzazione delle aree (somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinato con deliberazione di Consiglio Comunale per le varie zone del territorio comunale), fatto salvo quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione, oppure dell'asservimento all'uso pubblico o della cessione, esclusivamente nel caso in cui sia espressamente richiesto dall'Amministrazione Comunale o sia prescritto nel Piano dei Servizi (Cartografia e Tabelle Riepilogative in Relazione).
- 8.2 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo sono subordinati al rispetto delle norme di carattere generale di cui al precedente art. 5 e delle seguenti prescrizioni attuative:

DEST. FUNZIONALE	TURISTICO - RICETTIVA
Destinazione principale	Attività turistico-ricettiva
Destinazioni complementari	Uffici ed alloggi per i titolari dell'attività e per il personale di custodia.
Destinazioni accessorie	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande senza limiti di superficie, esercizi di vicinato, impianti sportivi privati, artigianato di servizio, autorimesse pubbliche e private e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Destinazioni non ammesse	Medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri di telefonia in sede fissa, attrezzature commerciali all'ingrosso, artigianato non individuabile nell'artigianato di servizio, attività industriali e agricole.
PRESCRIZIONI	Si segnala che l'indagine geologica del territorio comunale ha evidenziato la presenza di un substrato con caratteri litologici che possono produrre amplificazioni dell'onda sismica. Lungo i confini che prospettano su aree agricole a Sud. Ovest e Nord, per dare continuità al corridoio ecologico previsto dal progetto di REC, la recinzione dovrà essere realizzata con specie arboree ed arbustive autoctone, con funzione mitigante e di compensazione, nel rispetto delle "indicazioni operative - buone pratiche" previste per le unità funzionali della REC..

PARAMETRI EDIFICATORI	
Ifmin - Ifmax	0,182 mq/mq - 0,20 mq/mq
Rc	20%
Hmax	10,00 m pari a due piani fuori terra

8.3 Gli Ambiti di Trasformazione a completamento del tessuto consolidato ricettivo sono di seguito riepilogati:

Id.	Foglio	Mappale	Superficie (mq)
	24	75 - 897	12.277,99

Art. 10 Criteri di perequazione, compensazione e di incentivazione

- 10.1 Non è previsto il ricorso a criteri di perequazione e di compensazione.
- 10.2 Al fine di orientare l'attività edilizia verso la realizzazione di edifici a più alta efficienza energetica, il Documento di Piano introduce il meccanismo dell'incentivazione per gli interventi che riducano il fabbisogno di energia.
- 10.3 L'incentivazione prevede un incremento massimo del 10% dell'indice di edificabilità minimo previsto per ogni ambito di trasformazione, ad eccezione dell'AT2, in proporzione alla riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio (EP_h), così come definita e regolata dalla D.G.R. 26.06.2007 n. 5018 *Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici – Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia*, dalla D.G.R. 31.10.2007 n. 5773 *Certificazione energetica degli edifici – modifiche ed integrazioni alla D.G.R. n. 5018/2007 e dalla D.G.R. 22.12.2008 n. 8745 Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*. I valori limite di riferimento sono quelli indicati nell'Allegato A – tabelle A.1 e A.2 “requisiti energetici degli edifici” della D.G.R. n. 8745/2008.
- 10.4 L'incentivazione di cui al precedente comma 10.3 è concessa per gli interventi di nuova costruzione in base alla seguente modulazione:

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo assegnabile
50%	10%
40%	7%
30%	4%
20%	2%

TITOLO III – NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 11 Norme di tutela del paesaggio

- 11.1 Il territorio comunale, sulla scorta delle informazioni attinenti la qualità e le condizioni del paesaggio nelle sue varie componenti (*Tav. 04 Caratteri ed elementi del paesaggio rurale ed urbano*), è suddiviso in ambiti ed elementi di sensibilità/vulnerabilità sotto il profilo paesaggistico classificati in cinque livelli:
- a) *sensibilità molto bassa*: ambiti pressoché privi di valore paesaggistico (ambito non rilevato);
 - b) *sensibilità bassa*: ambiti di scarso valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali compromessi (ambito non rilevato);
 - c) *sensibilità media*: ambiti di valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali moderatamente compromessi (media pianura idromorfa con presenza di risorgive);
 - d) *sensibilità elevata*: ambiti di elevato valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali essenzialmente integri, in cui la peculiarità, l'originalità e l'identità del paesaggio sono conservate (alta pianura ghiaiosa e fasce contermini ai corsi d'acqua);
 - e) *sensibilità molto elevata*: ambiti di elevato valore paesaggistico con caratteri connotativi naturalistici o storico-culturali inalterati e di grande rilevanza, in cui la peculiarità, l'originalità e l'identità del paesaggio sono conservate (anfiteatro morenico del Garda e scaricatori fluvio-glaciali).
- 11.2 La classificazione di cui al comma precedente costituisce il riferimento per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti ivi compresi i piani attuativi, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ai sensi dell'art. 25 delle *Norme di Attuazione* del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 11.3 I progetti degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano sono corredati dalle valutazioni previste dalle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate ai sensi dell'art. 30 delle *Norme di Attuazione del P.T.P.R.*, approvato con D.C.R. 06.03.2001 n. 43749 e successivi aggiornamenti (D.G.R. 08.11.2002 n.7/11045).
- 11.4 I progetti degli interventi da effettuare negli ambiti di degrado paesaggistico o di compromissione paesaggistica individuati nella *Carta della sensibilità paesaggistica* sono soggetti agli indirizzi normativi contenuti nelle *Norme Tecniche di Attuazione* del Piano delle Regole ed a quelli riportati nelle schede descrittive degli ambiti di trasformazione contenute nell'*Allegato A* delle presenti norme.