

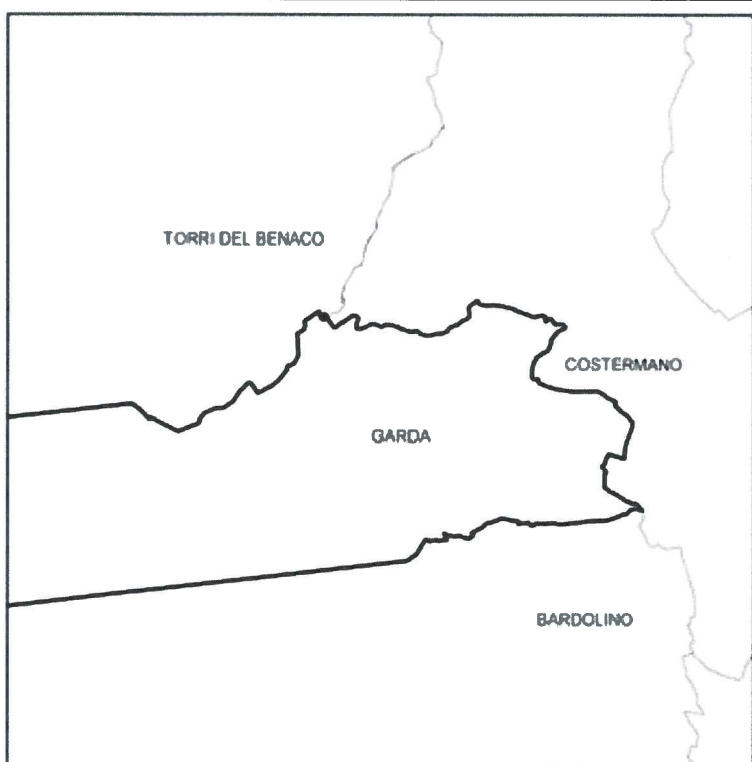
COMUNE DI GARDA

Provincia di Verona

II° P.I.

Art. 17 L.R. 11/2004

RELAZIONE TECNICA



Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

Relazione per la V.Inc.A.

Tecnico Ambientale
Pianif. Marco Tropina

Compatibilità idraulica

Ing. Carlo Tagliaro

Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

ADOTTATO:

APPROVATO:



COMUNE DI GARDA

07 OTT. 2016

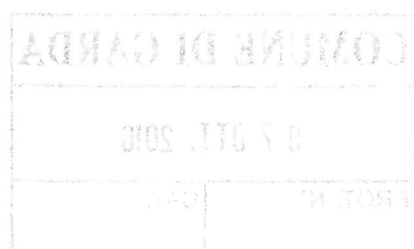
PROT. N°

13545

CAT.

VI

OTTOBRE 2016



INDICE

1- Premessa	Pag. 01
2- Perché il II° Piano degli Interventi	Pag. 02
3- Il II° Piano degli Interventi	Pag. 03
4- Le Varianti	Pag. 04
5- La Variante n°1 – L'accordo pubblico - privato	Pag. 05
6- La Variante n°2 – Rivisitazione del grado di protezione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici	Pag. 17
7- La Variante n°3 – L'eliminazione della schedatura delle Corti Rurali	Pag. 25
8- La Variante n°4 – Adeguamenti normativi alla L.R. 33/2002 "Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo", alla L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto" e alla D.G.R.V. n°429/2015	Pag. 27
9- La Variante n°5 – Modifiche normative e aggiornamenti ad articoli relativi a: vincolo sismico, piste ciclabili, norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo ambiti ad edificazione consolidata, ambiti ad edificazione diffusa e certificato di agibilità	Pag. 42
10- La Variante n°5 – Adeguamenti cartografici relativi ad indicazioni su opere pubbliche	Pag. 48
11- Dati dimensionali – riferimento alle N.T.O. del P.I.	Pag. 49
10.1 – Il dimensionamento	Pag. 49
10.2 – Il consumo S.A.U.	Pag. 50

1. Premessa

- Con D.G.R.V. n°253 del 05 marzo 2013 la Regione Veneto approvava il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Garda.
- Nella seduta del C.C. del 29 luglio 2013 (Delibera C.C. n°23/2013) per l'avvio della procedura per l'attivazione del Primo Piano degli Interventi, veniva esposto il "Documento del Sindaco" così come previsto dall'art.18 comma 1° della L.R. 11/2004.
- Con D.G.C. n°32 del 11 marzo 2014 - "Piano degli Interventi" - venivano approvati il termine e le modalità per la presentazione delle "Manifestazioni d'interesse", per l'intesa per gli accordi pubblici-privati, le modalità di intervento e i relativi "oneri perequativi".
- Successivamente, al termine dell'intero processo, con D.C.C. n°34 del 18 settembre 2014 veniva definitivamente approvato il "Piano degli Interventi" del Comune di Garda.

La quantità dei contenuti di questo primo documento hanno di fatto "strutturato" l'intera programmazione per l'arco, cinque anni, della sua durata e delle indicazioni del "Documento del Sindaco".

Definibile, il **Primo Piano degli Interventi**, documento urbanistico di "Impianto del P.A.T.", questo, ripropone tutte le indicazioni prescrittive dello stesso P.A.T., e l'insieme delle Norme Operative recuperate dal P.R.G., per quanto compatibile, oltre al Regolamento Edilizio e le novità operative della L.R. 11/2004.

2. Perché il II° Piano degli Interventi

La diversa struttura della L.R. 11/2004, nei confronti della abrogata L.R. 61/1985, perde completamente il carattere zoonizzativo collegato ai vecchi P.R.G. per l'intero periodo di durata e per tutta la programmazione necessaria.

Anche con il vecchio P.R.G., esigenze diverse da quanto previsto, venivano trattate con varianti allo stesso Piano.

Con la L.R. 11/2004 il P.A.T. tratteggia l'insieme degli "indirizzi" mentre demanda al P.I. l'operatività dei suoi contenuti.

La differenza tra le due tipologie programmatiche sta sostanzialmente nella rigidità del P.I. in quanto la sua operatività si articola sulle proposte dei privati per contribuire alle necessità previste nel Piano triennale delle opere pubbliche o da queste all'interno del quadro perequativo.

Capita però che la risposta a emergenze che amministrativamente non sono inquadrate nel P.A.T. ma operativamente attuabili con il P.I., possano essere definite puntualmente e singolarmente con una variante al riferito Piano degli Interventi di Impianto.

Questo, cioè la necessità di attivare un Piano degli Interventi per ogni singola esigenza amministrativa, sta rivelandosi il vero e proprio limite della L.R. 11/2004.

I presupposti quindi per una nuova Variante al P.I. d'impianto diventano:

- il bisogno di trovare aree da adibire a pubbliche utilità;
- i continui adeguamenti normativi di attuazione alla "raffica" di decreti e leggi sia regionali che statali in materia urbanistica che rendono inapplicabili le direttive e le indicazioni operative dal primo Piano degli Interventi, di fatto il "vecchio" P.R.G., che su queste premesse producono l'attivazione della procedura per la formazione del II° Piano degli Interventi.

3. Il II° Piano degli Interventi

Le procedure previste dalla L.R. 11/2004 per tale operatività prevedono che:

- Art. 18 (N.T.A. – L.R. 11/2004) comma 1 – il “Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare.....”
- Art. 5 (concertazione e partecipazione) comma 1 – I Comuni.....nella formazione degli strumenti di pianificazione.....conformano le proprie attività al metodo del confronto e della concertazione con altri enti pubblici territoriali....”.

Nelle modalità proposte dalla L.R. 11/2004 l'amministrazione Comunale ha quindi attivato:

- In data 26 luglio 2016 con D.C.C. n°35 – illustrazione del “Documento del Sindaco”.

Documento che evidenzia:

- **Miglioramento dell'assetto del Piano Parcheggi attraverso lo spostamento degli autobus (ATV) da attuarsi tramite un accordo pubblico-privato;**
- **La rivisitazione dei gradi di protezione degli edifici in Centro Storico;**
- **L'eliminazione della perimetrazione e schedatura delle Corti Rurali con l'esclusione di quelle assoggettate a D.Lgs. 42/2004;**
- **Valutazioni su richieste di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;**
- **Adeguamento delle N.T.O. e al Regolamento Edilizio a chiarimento di procedure operative.**

4. Le varianti

Di seguito le varianti contenute nel II° Piano degli Interventi del Comune di Garda:

- 1) L'accordo "Pubblico – privato" (riferimento ex art. 6 L.R. 11/2004) per "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" per l'acquisizione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
- 2) Rivisitazione gradi di protezione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici;
- 3) L'eliminazione della schedatura delle "Corti Rurali" con l'esclusione di quelle di cui all'art. 11 della L.R. 61/1985 (vincolo monumentale);
- 4) Adeguamenti normativi da L.R. 33/2002 "Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo", da L.R. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto" e da D.G.R.V. n°429/2015 "Disposizioni attuative generali e comuni ad alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, bed & breakfast" e relativi Allegati.
- 5) Modifiche normative e aggiornamenti ad articoli relativi a: Vincolo sismico, Piste ciclabili, Norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo, Ambiti ad edificazione consolidata, Ambiti ad edificazione diffusa, Certificato di Agibilità;
- 6) Adeguamenti cartografici relativi ad indicazioni su opere pubbliche.

5. La variante n°1 – L'accordo pubblico - privato

La procedura operativa per l'attivazione della Variante è la stessa del Piano degli Interventi di Impianto vigente e può avvenire con:

- a) Accoglimento di Manifestazioni di Interesse;
- b) Iniziativa pubblica contrattualizzata su area privata.

Con la proposta di accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 la ditta Matteo Pradella ha proposto la cessione di un'area in cambio di una possibilità edificatoria residenziale per mc. 1.200 (Prot.12167 del 26 agosto 2015 che segue).

Nella richiesta cita, erroneamente, la cessione di mq. 6.770 mentre questo dato è riferito all'intera proprietà.

Dalla ricostruzione dei mappali del catasto urbano è invece possibile rilevare che:

- L'area all'interno della quale è insediabile la volumetria residenziale – **che l'amministrazione intende ridurre come concedibile a mc. 800** (come da nuovo accordo Prot.12283 del 20 settembre 2016 che segue) – è relativa ai mappali: parte del 1467, parte del 202 e parte del 1221 per un totale di circa mq. 1.300;
- **L'area che viene ceduta all'amministrazione risulta quindi di mq. 5.000** collocata sulla parte residua dei mappali 1221 e 202 e sui mappali 1218, 1220 e 1223 (vedi estratto catastale allegato).

In termini di dati parametrici (ai fini insediativi) risultano:

- Volume concesso: mc. 800;
- Ab. insediabili: $mc. 800/150 = 6$;
- Per quanto alla sup. coperta il dato viene ricavato da un'altezza max consentita di ml. 7,50: $mc. 800/7,50 = 107$ mq. con incremento +10% per un totale di circa 118 mq.;
- Per gli interventi edilizi diretti, con volumetria fino ad 800 mc è ammessa la realizzazione massima di due edifici, anche di tipo bifamiliare; tale comma è esteso a tutti gli accordi pubblico-privati approvati;
- Per quanto riferibile alla Superficie Agricola Utilizzabile: considerabile, al netto delle valutazioni riferibili all'Allegato A della D.G.R.V. n°3650/2008, da valutarsi

su una superficie stimata di mq. 6.770, per un valore complessivo S.A.U. di mq. 3.900.

Dott. Matteo Pradella

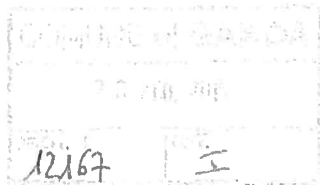
Via Costanzo n.26 - Loc. Castelnuovo
TEOLO (PD) - Tel. 346.3032845

Teolo, 18.08.2015

RACCOMANDATA A.R.

Al Sig. Sindaco
del Comune di Garda
Sig. Pasotti Antonio
Lungolago Regina Adelaide 15
37016 Garda (VR)

e p.c.



Alla cortese attenzione del
Responsabile Ufficio Tecnico
del Comune di Garda
Arch. Zumiani Giorgio
Lungolago Regina Adelaide 15
37016 Garda (VR)

OGGETTO: proposta di accordo pubblico – privato art. 6 L.R. N° 6/2004

Il sottoscritto Dott. Matteo Pradella, nato a Padova il 13.11.1969 e residente a Teolo (PD) Via Costanzo n.26, proprietario di alcuni terreni siti nel Comune di Garda identificati al C.T. Foglio 7 Mappali n° 202, 1218, 1220, 1221, 1223, 1467 e 1470 con la presente propone a codesta Amministrazione Comunale un accordo pubblico – privato art. 6 L.R. N° 6/2004 consistente in:

- cessione di parte dei mappali identificati al Foglio 7 Mappali 202, 1218, 1220, 1221, 1223, 1467 e 1470 di circa 6.777,00 mq complessivi da destinare in parte a zona F per attrezzature di pubblico interesse quale manifestazione del beneficio pubblico;
- contestuale creazione di una zona edificabile a destinazione residenziale con una potenzialità volumetrica di circa 1.200 (milleduecento) metri cubi quale beneficio privato in favore del sottoscritto.

Inoltre, si rende sin d'ora disponibile alla fissazione di un incontro per una più precisa illustrazione di tale proposta perequativa, anche attraverso la consultazione di documenti, mappe e planimetriche.

Si segnala che ogni contatto e comunicazione potrà essere inviata al sottoscritto al numero 346/3032845 o al tecnico di riferimento Arch. Simone Albi 328/3316025.

Cordiali saluti.

Dott. Matteo Pradella

Allegati:

- Fotocopia documento d'identità (passaporto) del sottoscritto

Teolo 14 settembre 2016

COMUNE DI GARDA	
20 SET. 2016	
PROT. N° 12283	CAT. DI

Spett.le sig. SINDACO del

Comune di Garda

Dr Davide Bendinelli

OGGETTO : proposta di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004

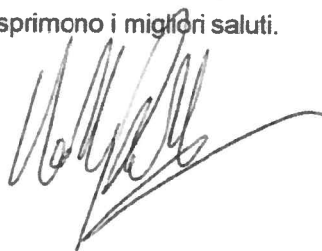
Il sottoscritto Pradella Matteo, nato a Padova il 13/11/1969 e residente a Teolo (Pd) in via Costanzo n. 26, con lettera del 26 Agosto 2015 protocollata al n. 12167 aveva proposto all'amministrazione comunale un accordo pubblico privato relativo ad un'area di proprietà posta in vicinanza dell'isola ecologica.

Tale accordo era stato di fatto accettato ma non definito con la firma dell'atto unilaterale d'obbligo a causa della scadenza per il rinnovo amministrativo del comune.

Con la presente si rinnova la richiesta del 26 Agosto 2015 allegando alla presente bozza di atto unilaterale d'obbligo finalizzato all'accordo preliminare di pianificazione ex art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e planimetria del terreno oggetto dell'accordo.

Tale bozza prevede la cessione di circa 5000 mq di terreno al comune di Garda a fronte della creazione di una zona edificabile sul resto del terreno di proprietà di circa mq. 1300 per edificazione di mc. 800.

Si ringrazia per la cortese attenzione e con l'occasione si esprimono i migliori saluti.



COMUNE DI GARDA	
20 SET. 2016	
PROT. N° 12283	CAT. 

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO
FINALIZZATO ALL'ACCORDO PRELIMINARE DI PIANIFICAZIONE
EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Il sottoscritto **PRADELLA MATTEO** nato a **PADOVA** il **13/11/1969** e residente a **TEOLO (PD)** Via **COSTANZO**, n. **26**, C.F. **PRDMTT69S13G224I**, in qualità di **DITTA** proprietaria dell'area distinta al catasto Terreni al foglio 7° mappali **202-1218-1220-1221-1223-1467-1470** di qui in avanti indicato anche come "Soggetto proponente"

PREMESSO

Il Comune di Garda è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 235 del 5 marzo 2013, efficace, a sensi dell'art. 14, comma 8, della L.R. n. 11/2004, dal 3 aprile 2013.

Con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale 23, del 29.07.2013 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al Piano degli Interventi che contiene tra le altre operatività il raggiungimento di una ulteriore prima operatività delle trasformazioni previste mediante accordi ai sensi dell'art. 6, L.R. Veneto n. 11/04.

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 18/09/2014, esecutiva, è stato approvato il Primo Piano degli Interventi, in corso di esecuzione

Che il sottoscritto è proprietario di una vasta area posta in vicinanza dell'isola ecologica, di complessivi mq. 6.777, ove sono inserite le linee di espansione residenziale previste nel P.A.T.

Che sono sempre ammissibili proposte di ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO fra le proprietà e l'Amministrazione Comunale; a tal fine il sottoscritto con lettera prot 12167 del 26.08.2015 ha proposto all'Amministrazione Comunale un accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004 ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche di interventi di rilevante interesse pubblico a livello comunale, stabilendo che in sede di adozione del Piano degli Interventi potranno essere proponendo la cessione di terreni di proprietà distinti al catasto terreni al foglio 7 mappali 1218-1220-1223 e parte dei mappali n. 202 e 1221 per circa mq. 4.980,

area da destinarsi a Zona F per attrezzature di interesse pubblico a fronte di una contestuale creazione di una zona edificabile su parte del mappale foglio 7 n. 202 e n. 1221 di circa mq. 1300 per edificazione di mc. 800 inteso come intervento edilizio diretto, non soggetto ad un Piano urbanistico attuativo, con piena validità non appena verrà approvato la variante del piano interventi di cui alla premessa comprensiva di tutti gli adempimenti necessari.

Che in luogo della cubatura il privato si è reso disponibile a riconoscere all'Amministrazione Comunale un beneficio pubblico consistente nella cessione dell'area di proprietà di circa mq. 4.980 meglio indicata nell'allegata planimetria catastale.

Va inoltre tenuto presente che sui mappali n. 1467, n. 1470 e parte del mappale n. 1221 per una larghezza di 6 mt. Esiste una strada con servitù di passaggio dei mappali n. 1466, 1959, 1960, 1961 e 1962 di circa mq. 490,00 e quindi tale area non è ricompresa nel presente accordo.

Dopo la firma del presente accordo verrà predisposto un frazionamento che meglio individuerà i lotti di cui sopra. Le superfici oggetto del presente accordo sono quindi da ritenersi indicative e verranno stabilite puntualmente dopo un accurato rilievo topografico finalizzato al frazionamento stesso.

CONSIDERATO CHE:

- Il procedimento sopra delineato è previsto dell'art. 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* - della L.R. n. 11/2004, il quale consente la conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
- L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano

approvato.

- Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* e successive modificazioni.
- Dal punto di vista urbanistico ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'area e con gli indirizzi generale di sviluppo e corretta gestione del territorio in quanto l'area trovasi all'interno del tessuto residenziale esistente
- Dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto la nuova destinazione urbanistica da una maggiore redditività
- Dal punto di vista patrimoniale comporta la possibilità del Comune di potenziare i servizi acquisendo una vasta area con un valore economico significativo

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il sottoscritto soggetto proponente ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n.12167 in data 26.08.2015 per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in Comune di Garda foglio 7 e relativo a parte dei mappali n. 202 e n. 1221 per una superficie di circa mq. 1385 di proprietà del medesimo riconoscendo al Comune un beneficio pubblico, mediante un contributo perequativo relativo alla cessione di terreni per circa 4.9~~60~~⁶ mq. derivanti dai mappali 1218-1220-1223 e parte dei mappali n. 202 e 1221.

Il valore dei terreni è valutato in euro 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00 euro).

Il tutto meglio individuato dalla planimetria allegata che fa parte integrante del presente accordo.

La planimetria allegata individua anche la strada esistente di cui hanno diritto di passaggio i mappali n 1466, 1959, 1960, 1961 e 1962.

La strada ha una larghezza media di mt 600 ed una superficie di circa mq. 490,00 e tale superficie non è soggetta al presente accordo preliminare di perequazione.

La suddetta proposte di accordo andrà sottoposta al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepita con il provvedimento di adozione del P.I., al quale accederà e del quale costituirà parte integrante, risultando soggetta alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO IL SOGGETTO PROPONENTE ASSUME GLI IMPEGNI DI SEGUITO DESCRITTI

Articolo 1 – Premesse - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalla ditta proponente firmataria del presente atto.

Articolo 2 – Oggetto della proposta di accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004.
Il sottoscritto, proprietario dell'area oggetto della presente proposta, si rende disponibile a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, a condizione che:

- a) la destinazione urbanistica dell'area identificata in parte dei mappali n 1467--202 e 1221, di circa mq. 1.300, venga con il P.I. modificata in zona residenziale per edificazione di mc. 800 mediante intervento edilizio diretto.
- b) sia concessa la possibilità di collegare la nuova zona residenziale di cui al punto a) ai servizi fognari ed alle reti di adduzione acqua, energia elettrica e gas mediante passaggio sul terreno ceduto al comune di Garda nel punto e nelle modalità da definire con il comune stesso.

A tal fine, si impegna, a sottoscrivere l'accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, che andrà a disciplinare la previsione urbanistica che sarà dettata dal P.I per l'area sopra identificata, nonché le modalità attuative della stessa, prevedendo, altresì, a titolo di contributo perequativo/beneficio pubblico-privato, cessione al Comune di Garda di terreni dei mappali 1218-1220-1223 e parte dei mappali n. 202 e 1221 pari a circa mq. 4980,00 .

Il valore del terreno ceduto è fissato in euro € 40.000,00 (quarantamila/00).

(il valore del terreno è stato stimato pari al valore perequativo oggetto degli accordi pubblico privato approvati con delibera consiglio comunale del

23/06/2014 - primo intervento = 800 mc. x 50 euro al mc.= 40.000,00 euro).

Articolo 3 – Contenuti dell'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Il sottoscritto proponente prende atto che il successivo accordo pubblico-privato detterà tempi e modi per l'attuazione della previsione urbanistica del P.I., a garanzia dei quali dovrà essere prodotta idonea polizza fideiussoria a prima richiesta a favore del Comune di Garda. L'inadempimento da parte del proponente ai propri obblighi costituirà causa di risoluzione immediata dell'accordo, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Le parti convengono fin d'ora che l'atto notante di acquisto del terreno oggetto dell'accordo da parte del comune ed il rilascio della concessione edilizia relativa ai mc. 800 concessi al sig Pradella Matteo dovranno avvenire entro il termine essenziale 18 mesi dalla firma del presente atto .

Il sottoscritto prende, altresì, atto che l'eventuale risoluzione dell'accordo, a qualunque titolo determinata per responsabilità provata del proponente Matteo Pradella, costituirà il presupposto affinché il Comune di Garda approvi una specifica delibera di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, senza che il soggetto possa pretendere alcun indennizzo.

Per tutti gli accordi sottoscritti, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. approvato dal Consiglio Comunale, decadono le previsioni relative all'Accordo per le aree per le quali non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, saranno applicabili le sole norme e le previsioni urbanistiche antecedenti all'accordo stesso, senza che il soggetto proponente possa alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo versati e concordati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione Comunale stessa.

Articolo 4 — Modalità per il pagamento del contributo perequativo e per l'adempimento di obblighi, oneri e prescrizioni oggetto del presente atto.

A garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo, Il sottoscritto si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Garda le seguenti aree/immobili mappali 1218-1220-1223 e parte dei mappali n. 202 e 1221 a titolo di beneficio pubblico/privato. La cessione sarà formalizzata con successivo accordo pubblico-privato stipulato tra il comune di Garda e il soggetto proponente entro 18 mesi dalla firma del presente atto.

In caso di mancata sottoscrizione dell'accordo nel termine prescritto e in quello assegnato dall'atto di diffida e messa in mora notificato dall'Amministrazione Comunale, per cause imputabili al sottoscritto proponente, le previsioni urbanistiche operative di trasformazione decadranno e l'amministrazione provvederà ad escutere la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 5.

Nel caso invece ciò avvenga per cause imputabili all'amministrazione comunale, verrà rimborsato al proponente la somma di euro 40.000,00 pari al valore stabilito nella polizza fideiussoria.

Articolo 5— Fideiussioni

A garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo, e in particolare a garanzia dell'impegno a sottoscrivere l'atto pubblico di accordo nei termini ivi previsti, il sottoscritto ha stipulato fideiussione bancaria/assicurativa n. _____ con _____, del valore di 40.000,00 (quarantamila), del valore degli immobili/aree da cedere a titolo di contributo perequativo.

La suddetta garanzia prevede la semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., secondo comma.

In caso di mancata sottoscrizione dell'accordo, nei termini prescritti, per cause imputabili al sottoscritto proponente, l'amministrazione provvederà ad escutere la suddetta garanzia fideiussoria.

Articolo 6 - Rapporti con i terzi

Il presente atto unilaterale d'obbligo non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla

normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

Articolo 7 - Privacy

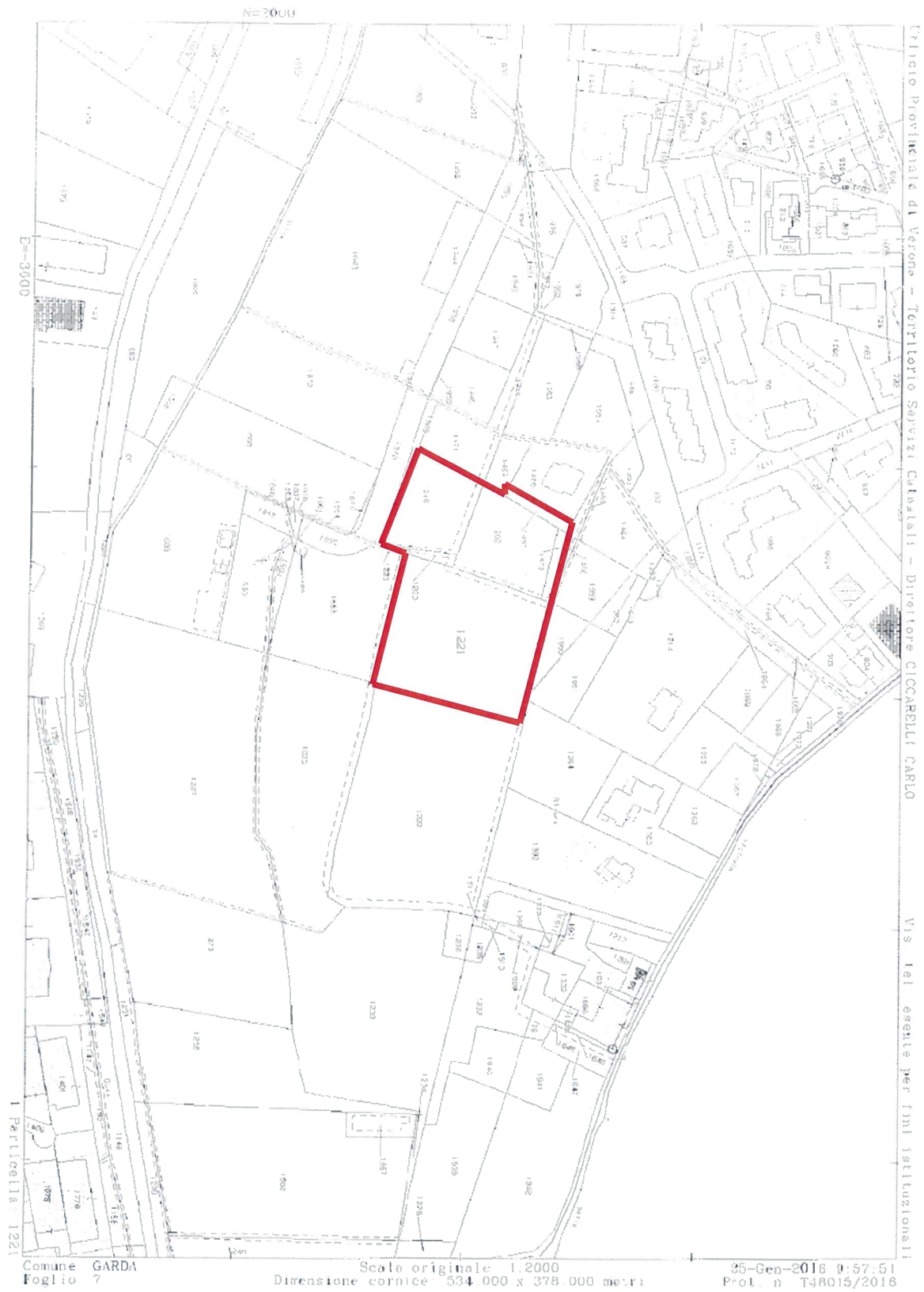
Il proponente è a conoscenza che i dati personali contenuti nel presente atto unilaterale d'obbligo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dalla relativa disciplina d'attuazione.

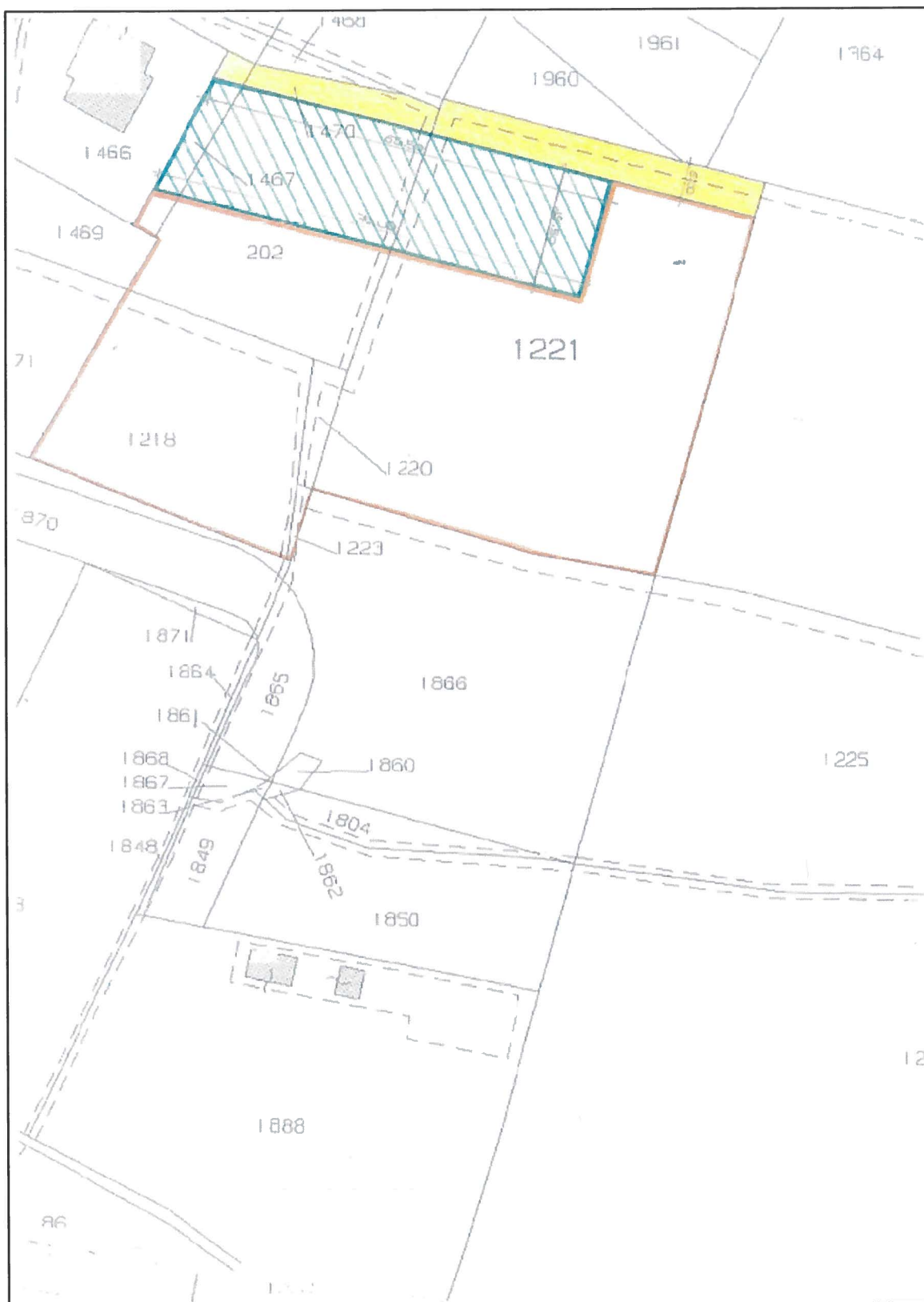
ART. 8 - Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto proponente.

(Firma del proponente)







6. La variante n°2 – Rivisitazione del grado di protezione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici

Con la L.R: 11/2004 l'art. 49 comma 1 lettera b) (ha abrogato) la Legge Regionale 31 maggio 1980 n°80 "Norme per la conservazione e ripristino dei Centri Storici del Veneto" e successive modificazioni.

Con questa serie di rettifiche (tra queste anche l'abrogazione della L.R. n°24/1985 su aree agricole) la Legge Regionale non ha solo tolto il riconoscimento della validità del "consolidato" Piano Particolareggiato dei Centri Storici, ma ne ha svuotato anche il concetto di riconoscimento, di fatto presente nel P.R.G. e inquadrato nel primo Piano degli Interventi.

Altre leggi hanno mantenuto la validità vincolistica, relativamente all'interventistica edilizia, per quanto relativo alle valenze storico-architettoniche vincolate da decreto (D.Lgs. 42/2004).

La prima stesura del Piano dei Centri Storici risale alla prima metà degli anni '80 per poi essere completamente rivisitata, con l'identificazione puntuale dei gradi di protezione per singolo edificio, tra gli anni 1995-1996.

Negli anni di permanenza tali indicazioni normative hanno portato ad un concetto di frammentazione interventistica all'interno di questi ambiti, derivati dall'"Atlante dei Centri Storici Regione veneto" (L.R. 285/1977 e L.R. 80/1980). Alle richieste operative di intervento parecchie di queste valutazioni hanno rilevato pregiudizi di estetica superficiale che non ha consentito le reali possibilità d'uso sia di adeguamento normativo di tipo abitativo sia di ausilio infrastrutturale per i diversi tipi di attività presenti. In questi come in altri casi la compatibilità oggettiva tra tali realtà deve saper coniugare sia il valore storico contestualizzato nel suo insieme sia la permanenza delle presenze a garanzia del mantenimento anche economico di queste preesistenze. Lo stesso concetto di **"Ristrutturazione edilizia"** (art. 3 .D.P.R. n°380/2001) è stato sostanzialmente modificato prevedendo una interventistica

edilizia, nell'ambito dei propri indirizzi, ricomprendente la **“ricomposizione di interventi fino alla demolizione e ricostruzione”**.

Lo stesso decreto del Fare (D.L. 69/2013) ha poi ulteriormente spostato in avanti le possibilità operative, dando per consolidata la possibilità di demolizione e ricostruzione portando la discussione sul concetto di “sagoma e di vincolo di sagoma” indicando chiaramente che tutte le suddette disposizioni “non si applicano agli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004”, consentendone tuttavia l'applicazione a tutte le altre.

Obiettivo quindi di tali premesse: l'eliminazione del grado di protezione “G.P. 4 – Ristrutturazione parziale” e la successiva trasposizione cartografica di quanto sottostà a tale indicazione a “G.P.5 – Ristrutturazione” nelle Z.T.O. “A” – Centro Storico e “A1” – Monumentale di tutela paesaggistica.

Niente o poco niente cambia nella finalità dei citati articoli e, forse, a quel poco niente è imputabile il mancato adeguamento di quanto nel tempo e per l'evoluzione tecnologica è andato a favore della qualità abitativa.

Resta comunque vincolo per il parere della commissione edilizia e degli ulteriori organi di competenza territoriale.

Ad eventuale e ulteriore tutela la normativa relativamente alla G.P. 5 – Ristrutturazione, sarà integrata con l'obbligo, da parte dei proponenti di iniziative su tali edifici, di completare la documentazione progettuale con indagini storiche e antisismiche che ne giustificano la fattibilità.

(Segue estratto delle norme modificate, in nero barrato le eliminazioni e in rosso le aggiunte)

GP 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare ~~totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.~~

~~L'intervento dovrà tendere alla conservazione ed al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.~~

~~Criteri di intervento~~

~~L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:~~

- ~~a) conservazione e ripristino delle facciate **principali**, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, tesene, ecc.); i profili ed i contorni delle aperture dovranno essere conservati e restaurati; integrazioni e sostituzioni integrali non sono ammesse se non documentate ed adeguatamente motivate dall'impossibilità di procedere ad un restauro conservativo degli stessi;~~
- ~~b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale, i solai possono essere ripristinati con strutture analoghe, sono ammesse variazioni di quote che siano compatibili con l'impianto volumetrico ed in rapporto con le bucatore di facciate;~~
- ~~c) i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione delle strutture tipologiche dell'edificio;~~
- ~~d) conservazione e ripristino delle aperture originarie sulle facciate **principali**, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, per quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;~~
- ~~e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno) possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;~~
- ~~f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;~~
- ~~g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;~~
- ~~h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;~~

- ~~i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;~~
- ~~l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;~~
- ~~m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;~~
- ~~n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;~~
- ~~o) possibilità di utilizzare negli edifici esistenti un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2.40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione; nei casi di vani con soffitti inclinati, è consentita una altezza minima di ml. 2.00 all'imposta ed una altezza media pari a ml. 2.40;~~
- ~~p) obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;~~
- ~~q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve;~~
- ~~r) è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.~~

~~Tali interventi comprenderanno il grado di rinnovo di ripristino e sostituzione degli elementi costitutivi l'edificio.~~

~~E' ammesso l'inserimento di soppalchi con altezza non inferiore a m. 2.20 realizzati con strutture leggere (legno e/o ferro) che non superino il 50% dell'intero vano a cui fanno riferimento.~~

~~-Procedure di intervento~~

~~Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, subordinati a nulla osta se richiesto.~~

~~-Funzioni ammesse~~

~~E' sempre ammessa la residenza.~~

~~Per gli insediamenti artigianali di servizio non molesti, per i quali vale l'art. 41 del P.T.R.C. e s.m.i., e le attività terziarie e turistiche-alberghiere dovrà essere verificata la compatibilità con l'impianto tipologico dell'edificio anche in rapporto alla dotazione di servizi, standards, strutture tecnologiche, indispensabili per tali attività.~~

~~Per le attività commerciali è consentita l'utilizzazione del solo piano terra.~~

~~E' ammessa l'estensione della destinazione commerciale al Primo e Secondo Piano nel rispetto delle~~

~~condizioni di cui al successivo punto.~~

~~Vengono di seguito riportate alcune delle funzioni ammissibili diverse dalla residenza:~~

~~- Uffici e studi professionali;~~

~~- Servizi sociali;~~

~~- Istituzioni pubbliche statali e rappresentativi;~~

~~- Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;~~

~~- Ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;~~

~~- Attrezzature di carattere religioso e culturali;~~

~~- Artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, e fatto salvo l'art. 41 del P.T.R.C. e s.m.i..~~

~~In ogni caso le nuove destinazioni non potranno modificare ed invadere con depositi, semilavorati, attrezzature complementari, ecc., all'aperto, le rispettive aree di pertinenza; queste dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso.~~

~~La possibilità di utilizzare il Piano Primo e Secondo per attività commerciale è condizionata all'obbligo di reperire parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq superficie di pavimento, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 50/2012 e s.m.i..~~

~~E' consentito, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della conformazione e della funzione della zona stessa di raggiungere le quantità minime di cui sopra, ricorrere alla monetizzazione delle medesime.~~

~~L'estensione della destinazione commerciale riguarda le attività esistenti alla data di approvazione della presente Variante, con l'obbligo di creare un'unica attività commerciale strettamente collegata funzionalmente a quella esistente al Piano Terra.~~

~~Nella fattispecie non si applicano le disposizioni contenute negli artt. 11 Superfici per urbanizzazioni primarie - 12 Superfici per urbanizzazione secondarie - 13 Superfici per standard edilizi delle presenti Norme e art. 33 Prescrizioni edilizie particolari del presente Regolamento Edilizio.~~

GP 5 - RISTRUTTURAZIONE

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne; quali documento di datata espressione architettonica l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico.

La documentazione progettuale dovrà contenere una indagine di tipo storico-architettonica a giustificazione dell'intervento e una valutazione che dimostri il rispetto della normativa vigente in materia antisismica.

- Criteri di intervento

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, per i quali siano riconoscibili in parte o completamente i caratteri originari, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari, laddove interventi successivi ne abbiano manomesso l'integrità formale (contorni, stipiti bancali, elementi decorativi in genere).

Per le integrazioni delle strutture, eventualmente previste, ci si dovrà attenere, nella formulazione compositiva dei volumi e dei prospetti, agli elementi ricorrenti negli edifici di grado superiore, nell'ambito di una rilettura critica degli aspetti architettonici presenti.

Nell'ambito di eventuali demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi terrazzi e poggiali, a condizione che gli stessi siano realizzati all'interno delle sagome degli edifici (logge).

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi; sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati

con mordente scuro o con laccature a poro aperto. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre potranno essere provviste di protezione ed oscuramento a superficie piena (scuri) con apertura a cardine, a libro od a scomparsa per quelli posti ad una altezza superiore a m.3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i cm. 40. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare le tapparelle;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) gli stipiti di porte e finestre, qualora previsti dovranno essere in pietra naturale veronese od in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 3; non potranno avere spessore inferiore a cm. 4 e non superiore a cm. 10; per gli stessi è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale, mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit od altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Tali interventi comprenderanno il grado di rinnovo, di ripristino e sostituzione, degli elementi costitutivi l'edificio.

- Procedure di intervento

Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

- Funzioni ammesse

Sono sempre ammesse:

- residenza;
- artigianato di servizio non molesto, per i quali vale l'art. 41 del P.T.R.C. e s.m.i.;
- attività turistico-ricettive

- attività terziarie (limitatamente al piano terra ed al piano primo)

E' ammessa l'estensione della destinazione commerciale al Piano Primo e Secondo nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto.

Vengono di seguito riportate alcune delle funzioni ammissibili diverse dalla residenza:

- Uffici e studi professionali;
- Servizi sociali;
- Istituzioni pubbliche statali e rappresentativi;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- Ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago;
- Attrezzature di carattere religioso e culturali;
- Artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, e fatto salvo l'art. 41 del P.T.R.C. e s.m.i..

In ogni caso le nuove destinazioni non potranno modificare ed invadere con depositi, semilavorati, attrezzature complementari, ecc., all'aperto, le rispettive aree di pertinenza; queste dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso.

La possibilità di utilizzare il Piano Primo e/o Secondo per attività commerciale è condizionata all'obbligo di reperire parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq superficie di pavimento, fatto salvo quanto previsto dalla L.R.

50/2012 e s.m.i..

E' consentito, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche della conformazione e della funzione della zona stessa di raggiungere le quantità minime di cui sopra, ricorrere alla monetizzazione delle medesime.

Nella fattispecie non si applicano le disposizioni contenute negli artt. 11 Superfici per urbanizzazioni primarie – 12 Superfici per urbanizzazione secondarie - 13 Superfici per standard edilizi delle presenti Norme e art. 33 Prescrizioni edilizie particolari del presente Regolamento Edilizio.

7. La variante n°3 – L'eliminazione della schedatura delle Corti Rurali

Anche per questa indicazione, dettagliata dal Piano Regolatore e da generiche indicazioni di intervento edilizio, è venuto meno (con la L.R. 11/2004) ogni riferimento indicativo e normativo; naturalmente fermo restando quanto identificato dal D.Lgs. 42/2004.

Anche per questo segmento territoriale, cioè "il territorio agricolo" la L.R. 11/2004 ha dettato puntuali indicazioni interventistiche sottraendo, all'ambito amministrativo comunale, la competenza decisionale sulla strutturazione agricola e edilizia del fondo lasciando competenza, assieme alla Soprintendenza, sull'intero ambito soggetto a vincolo paesaggistico.

Difficile comunque e spesso contraddittorio, con altre e diverse competenze, la gestione delle leggi che consentono:

- La delega urbanistica ad enti diversi;
- Le leggi sul "Piano casa" e su quanto consentito in deroga;
- Le leggi assieme al "Piano casa" per quanto relativo al "Piano energetico".

Ciò non di meno, con il I° Piano degli Interventi nell'ambito dei documenti allegati allo stesso, e nella consapevolezza del superamento di ogni limite e possibilità di controllo, è stato prodotto il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Con tale documento (richiesto e allegato al primo Piano degli Interventi) si sono volute dare indicazioni interventistiche, complessive, non più attraverso tipologie desuete e mai applicate prodotte da documenti o Provinciali o Regionali, ma indirizzi

per approcci culturali diversi per approfondimenti valutativi contestualizzati alle attuali tempistiche operative.

Su tale argomento, particolare attenzione è stata posta dal “Prontuario”, sui temi, attinenti anche alle aree agricole, attraverso i capitoli:

n°3 – Prontuario della qualità architettonica e la mitigazione ambientale (e ai sottotitoli 3.1 e 3.4)

n°4 - mitigazione ambientale (e ai sottotitoli 4.1 e 4.2)

n°5 – elementi progettuali per gli spazi aperti (e ai sottotitoli 5.1 e 5.2).

8. La variante n°4 – Adeguamenti normativi alla L.R. 33/2002 “Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo”, alla L.R. 11/2013 “Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto” e alla D.G.R.V. n°429/2015

La continua rincorsa tra Stato, Regioni e sentenze stanno continuamente dettagliando e approfondendo indicazioni su tematiche operative nel settore turistico. Le N.T.O. del Piano degli Interventi trattano questi argomenti attraverso parecchi articoli.

Tra questi, alcune nuove indicazioni normative intercettano gli articoli 49 – 57 – 58.

Nel caso:

- dell'art. 49 – Piano Spiagge – vengono definite operatività ma anche indicazioni prescrittive relativamente a:
 - abaco tipologico “Allegato A” alle N.T.A. del P.R.G.;
 - Norma per interventi in ambiti di frana attiva;
 - Strutture di ristoro: localizzazione, dimensioni e strutture rimovibili.
- dell'art. 57 – Z.T.O “D5” – Zona turistico ricettiva – su aggiornamento, attraverso l'allegato C alla L.R. n°33/2002, degli standard per spazi comuni da definire puntualmente;
- dell'art. 58 – Z.T.O. “D6” – Strutture extra alberghiere – con la legge L.R. n°11/2013 e il D.G.R.V. n°419/2015, che schematizzano l'operatività e le funzionalità delle strutture complementari.

(Segue estratto delle norme modificate, in nero barrato le eliminazioni e in rosso le aggiunte)

Articolo 49 – Piano Spiagge

Si tratta dell'indicazione relativa alle possibilità di utilizzo delle aree che per contiguità geografica e per vocazione storica costituiscono il naturale bacino di esercizio dell'attività turistica: le aree comprese all'interno del perimetro individuato dal P.I. come Piano Spiagge pur avendo zonizzazioni tra loro diverse, sono appunto accomunate dalla vocazione di supporto per l'attività turistica e balneare che si svolge sul territorio.

In tali aree potranno essere ospitate, come specificato dalle tavole di P.I. aree a parco, percorsi attrezzati pedonali pubblici e privati, parcheggi, strutture stagionali per il ristoro, installazioni igienico sanitarie e aree di alaggio e rimessaggio. **Non sono ammessi gli stabilimenti balneari.**

~~L'attuazione di tali strutture dovrà attenersi per numero, collocazione e caratteristiche alle specifiche indicazioni progettuali contenute nelle tavole di P.I..~~

Le indicazioni riportate nella tavola del P.I. sono indicative e non vincolanti, tali strutture possono essere quindi collocate all'interno dell'area di proprietà

Tali attrezzature saranno realizzate a cura e spese dei privati proprietari delle aree su cui ricadono le strutture previste, per quelle ricadenti su suolo pubblico e/o proprietà comunale è facoltà dell'amministrazione la concessione del diritto d'uso a privati.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo relativo ed alla stipula di una convenzione, nella quale siano richiamati tutti gli impegni dei privati in ordine alla realizzazione delle opere previste, alla gestione delle stesse, alla loro tariffazione, alle condizioni d'uso, ai tempi di attuazione, all'obbligo di garantire il pubblico accesso e la godibilità dei luoghi in oggetto.

L'attuazione delle opere previste potrà avvenire, nell'ambito dell'individuazione di P.I. per stralci di progetti esecutivi la cui estensione non potrà mai essere minore dell'intera proprietà delle ditte interessate ricadenti nella perimetrazione di P.I. ed il progetto esecutivo dovrà obbligatoriamente comprendere tra i suoi elaborati anche i seguenti:

- una cartografia in scala 1:500 riproducibile lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro: a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree; b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente; c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù; d) la viabilità con la relativa toponomastica; e) le aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate; f) altri eventuali vincoli;
- una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducibile il perimetro dell'intervento e contenente inoltre: a) le indicazioni del Piano Urbanistico Generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto; b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili, e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici; c) la progettazione delle reti tecnologiche e di ogni

altra infrastruttura necessaria; d) la localizzazione definitiva dei servizi interrati e dei chioschi stagionali con l'inserimento planialtimetrico degli stessi; e) l'individuazione delle nuove essenze arboree da mettere a dimora; f) adeguati elaborati di progetto indicanti i materiali previsti e le tipologie dei percorsi delle recinzioni.

Le strutture e le altre opere previste, dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni di seguito riportate; il progetto esecutivo potrà, nell'ambito di un miglior inserimento ambientale, prevedere modeste e motivate variazioni al posizionamento delle attrezzature fisse e mobili ~~con uno scostamento massimo di ml. 10 rispetto alla posizione indicata~~ all'interno dell'area di proprietà.

AREE A PARCHEGGIO

Le aree a parcheggio dovranno essere utilizzate con opportune rotazioni agronomiche, per consentire la ripresa dei terreni interessati ed evitare fenomeni di degrado ed erosione del territorio; non potranno essere effettuate alterazioni dei profili altimetrici, né riporti, scavi od altri movimenti di terra.

Le percorrenze per i veicoli dovranno essere realizzate con la stesa, limitatamente ai percorsi distribuzione, di materiali inerti a composizione biodegradabile, quali cortecce tranciate e materiale terroso, per consentire nei periodi di riposo il completo recupero alla condizione originaria delle aree.

Dovranno inoltre essere messe a dimora, alberature di mascheramento ed ambientazione realizzate con essenze autoctone curando la localizzazione di scorci panoramici e coni visuali che garantiscano la libera vista del lago.

Ogni area a Parcheggio sarà dotata di Biglietteria con annessi servizi igienici con una superficie utile massima di mq. 25 ed un'altezza massima in gronda di ml. 3, per i terreni in pendenza tale parametro sarà verificato sulla media degli angoli del fabbricato.

Per curare l'inserimento ambientale delle nuove strutture verranno usati gli stessi materiali dei fabbricati esistenti ed in particolare:

- murature esterne in pietrame naturale a vista e/o laterizio intonacato con malta di calce e sabbia grossa tirata
- a grezzo;
- serramenti in legno a tinta scura od in ferro invecchiato;
- struttura del tetto in legno a capanna;
- manto di copertura in coppi di laterizio;
- tinteggiature esterne con colori chiari a base di calce;
- pavimentazioni esterne e rampe di scale in pietra naturale.

Si allega Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale.

PERCORSI PEDONALI

Le percorrenze pedonali previste dovranno essere realizzate secondo l'abaco delle tipologie allegato e comunque nel rispetto dei materiali indicati e della storicità dei percorsi individuati:

- per le percorrenze storiche dovrà essere ripristinata ed eventualmente integrata la pavimentazione in ciottoli con profili trasversali e longitudinali;
- per le nuove percorrenze caratterizzate da forte pendenza, è previsto l'uso combinato di gradonature in legno, ciottoli e ghiaietto;
- per le percorrenze all'interno degli uliveti è previsto l'uso di cortecce tranciate e materiale terroso, per consentire, nei periodi di riposo, il completo recupero delle aree alle condizioni originarie;
- per le nuove percorrenze in quota (passerella) è previsto l'uso di strutture miste in legno e ferro.

Tali percorsi, realizzati a sbalzo con strutture miste (legno-metallo), dovranno essere a pari quota rispetto alla S.S. n°249 e avranno larghezza non inferiore a ml. 1.50 e non superiore a ml. 2.50.

E' inoltre consentito, per il mantenimento delle percorrenze a lago anche nei periodi di livello delle acque superiore allo zero idrometrico, il posizionamento di brevi tratti di passerelle in legno secondo la tipologia indicata nei disegni allegati.

L'accesso ai percorsi pedonali dai parcheggi a monte della S.S. n°249 sarà garantita da sottopassi; gli ingressi e le uscite dovranno essere convenientemente ambientati con l'uso di siepi e rampicanti e la messa a dimora di alberature.

I materiali di finitura esterna saranno quelli tradizionali (pietra a vista).

ATTREZZATURE STAGIONALI DI RISTORO E DI PRIMO SOCCORSO

Nelle tavole di progetto sono individuate le aree dove collocare alcuni elementi da utilizzare come chioschi stagionali per il ristoro ed il primo soccorso; ~~tali elementi dovranno essere realizzati in conformità alla tipologia formale individuata nella scheda e nell'Abaco tipologico "Allegato A" ed interpretata dal progetto in riferimento alla morfologia ed alle caratteristiche ambientali del sito. A seguito della D.G.R.V. n. 120 del 23/01/04 tale Allegato è da ritenersi prescrittivo.~~

La struttura esistente in Punta San Vigilio – Baia delle Sirene con destinazione d'uso a chiosco, la quale è tutelata da un grado di protezione e non potrà essere rimossa.

Per le attrezzature di ristoro è possibile realizzare strutture rimovibili esterne al fabbricato.

Dimensioni per strutture esistenti:

Altezza massima ml. 3,00;

Superficie utile massima mq. 20,00.

Dimensioni per nuove strutture

Altezza massima ml. 3,00;

Superficie utile massima mq 30,00; con possibilità di ulteriore spazio da adibire a magazzino di mq. 40,00.

L'attrezzatura di primo soccorso oltre a rispettare le suddette disposizioni dovrà prevedere un' adeguato servizio igienico a servizio dell'attrezzatura stessa.

ATTREZZATURE IGIENICO SANITARIE

Nelle tavole di progetto sono individuate le aree dove realizzare alcuni elementi da utilizzare come attrezzature igienico sanitarie quali elementi di supporto per una migliore qualità dell'offerta turistica: tali elementi dovranno essere completamente interrati dove l'andamento clivometrico dei siti e la presenza di elementi quali i muri di sostegno delle balze lo consentano.

Le strutture potranno ospitare servizi igienici wc, docce, cabine ripostiglio, attrezzature tecniche: per ciascuna struttura è prescritta la presenza di almeno tre docce e tre servizi igienici, divisi per fruitori (maschi e femmine), di cui almeno uno dimensionato per portatori di handicap, di cabine ripostiglio e di un'adeguata zona filtro con l'esterno dotata di lavabi.

La superficie complessiva di ogni elemento individuato non potrà essere maggiore di mq. 80.00, misurati al netto delle murature perimetrali; l'accesso dovrà essere centralizzato per ogni elemento ed adeguatamente ambientato.

SMALTIMENTO DEI REFLUI E DEI RIFIUTI IN GENERE

Il sistema di smaltimento dei reflui relativi ai servizi igienici dovrà essere realizzato con l'allacciamento alla fognatura comunale ove possibile, od in alternativa, con fosse a tenuta a svuotamento periodico.

Il sistema di raccolta e concentrazione dei rifiuti avverrà a cura dei singoli proprietari seguendo le seguenti modalità: raccolta su elementi puntiformi e convogliamento su punti interrati dove avverrà la raccolta a cura del servizio rifiuti comunali (vedi scheda progetto).

ELEMENTI DI ARREDO

E' consentita l'installazione di elementi di arredo ed illuminazione, utili per la valorizzazione di spazi significativi, quali panchine, sedili, recinzioni e sistemi illuminotecnici, relative agli spazi d'uso: le indicazioni relative a tali elementi, faranno parte integrante della documentazione da allegare al progetto esecutivo: per un'utile indicazione si rimanda ad alcuni tipi formali presenti nell'abaco di progetto.

~~Per un migliore inserimento ambientale di tutti gli elementi individuati come componenti del sistema di attrezzature sono ammesse modeste variazioni di posizionamento e/o dimensionali, motivate da esigenze compositive e d'inserimento nell'andamento clivometrico dei luoghi.~~

Per gli edifici ricadenti all'interno del piano spiagge prevalgono le normative specifiche di zona.

Per tutte le alberature, piantumazione siepi ed in generale gli elementi a verde presenti nell'area è prescritta, a cura dei proprietari, la valorizzazione, cura e manutenzione con la loro eventuale sostituzione e/o integrazione.

Tutte le aree inerbate dovranno essere mantenute adeguatamente al fine di preservarle da erosioni.

Articolo 57 – Z.T.O. “D5” – Zona turistico ricettiva

Sono le aree destinate ad ospitare le strutture turistico ricettive così come individuate all'Art. 22-23-24 Titolo II° Capo I° della Legge Regionale n°11/2013 e s.m.i. e dalla D.G.R.V. n°419/2015 e sm.i..

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Per tali aree sono ammesse tutte le funzioni elencate all'Art.22-23-24 Titolo II° Capo I° della Legge Regionale n°11/2013 e s.m.i..

E' sempre ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi ad uso alberghiero una abitazione per il proprietario o gestore fino ad un massimo di 500 mc.

- PARAMETRI DI INTERVENTO

Per le strutture ricettive esistenti alla data di adozione del P.R.G. e regolarmente concessionate, escluse quelle dotate di scheda con specifico intervento ammesso, sono stabiliti i seguenti parametri d'intervento per l'adeguamento qualitativo delle strutture:

- per le unità con capacità fino a 20 posti-letto, è ammesso un incremento fino al raggiungimento della quota di 50 posti letto;
- per le unità con capacità da 21 posti-letto a 35 posti-letto, è ammesso un incremento pari al 50% dei posti-letto esistenti;
- per le unità con capacità da 36 posti-letto a 50 posti-letto, è ammesso un incremento pari al 30% dei posti-letto esistenti;
- per le unità con capacità da 51 posti-letto a 70 posti-letto, è ammesso un incremento pari al 15% dei posti-letto esistenti;
- per le strutture ricettive con oltre 70 posti letto è ammesso un incremento fino al raggiungimento degli 80 posti-letto;
- per le strutture ricettive con oltre 80 posti letto, ad esclusione di quelle dotate di specifica scheda, non è ammesso alcun incremento della capacità ricettiva.

L'incremento è utilizzabile una sola volta dall'entrata in vigore del P.R.G approvato con D.R.G.V. n. 104 del 27.01.2009.

Per la determinazione dell'ampliamento ammissibile viene fissato il parametro volumetrico teorico di mc. 90 per ogni posto letto ottenibile, da sommare alla volumetria esistente e regolarmente concessionata; a tale dato si farà riferimento nel dimensionamento delle nuove strutture.

Per tutte le strutture ricettive esistenti alla data di adozione del P.R.G approvato con D.R.G.V. n. 104 del 27.01.2009 e regolarmente concesionate, è sempre ammessa la realizzazione di una cubatura massima pari a mc. 300, per il collegamento funzionale fuori terra tra i vari corpi di fabbrica, nell'ambito dell'area di pertinenza delle singole strutture ricettive, per adeguarle alle vigenti normative in materia.

Per le strutture ricettive esistenti alla data di adozione del P.R.G. approvato con D.R.G.V. n. 104 del 27.01.2009 e regolarmente concesionate, ma dotate di specifica scheda, i parametri per realizzare l'intervento di riqualificazione ammesso sono quelli specifici stabiliti per ogni singola scheda. È sempre ammessa la realizzazione dell'intervento per stralci, purché sia data priorità alla realizzazione dei volumi destinati agli spazi comuni. Nell'eventuale aumento della capacità ricettiva prevista dall'intervento, le superfici utili (S.u.) in ampliamento da destinare a spazi comuni fuori terra dovranno in ogni caso rispettare i seguenti parametri minimi:

- per i primi 10 posti letto una superficie utile pari a mq 8 per posto letto;
- per i successivi posti letto una superficie utile pari a mq 20 per posto letto.

Sono da considerarsi spazi comuni le hall, le reception, il bar, la caffetteria, la sala ristorante, la sala tv, la sala lettura, la palestra, la sala fitness, ecc. con esclusione dei corridoi, le scale, i vani tecnici, percorsi in genere e stanze di servizio per il personale.

L'ampliamento per le strutture ricettive, previsto con scheda ed ammesso specificatamente per la realizzazione di spazi comuni e servizi, deve rispettare le destinazioni d'uso definite nella scheda stessa con la sola possibilità di variazione del tipo di spazio comune e servizio, senza alcuna possibilità di trasformarlo in un aumento della potenzialità ricettiva (numero posti letto).

L'ampliamento per le strutture ricettive, previsto con scheda ed evidenziato con colore rosso nelle specifiche planimetrie allegate, è sempre ammesso salvo diritti di terzi nonché del rispetto delle distanze imposte da normative igienico sanitarie.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. approvato con D.R.G.V. n. 104 del 27.01.2009, per i quali non sia ammissibile altra forma di ampliamento, è ammesso un aumento della cubatura (max 3% del volume esistente) finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il PI in riferimento alla strutture alberghiere esistenti valuta gli interventi ammissibili con riferimento ai criteri di indirizzo espressi da "Piano di settore per la ricettività turistica" in particolare:

- a) in riferimento agli alberghi inseriti all'interno dei Centri Storici ogni possibile intervento deve essere conforme ai contenuti dei rispettivi Piani Particolareggiati ed alle relative "Schede progetto";

- b) in riferimento agli alberghi presenti sul lungolago ogni intervento di possibile ristrutturazione deve soddisfare la congruità della proposta con i valori ambientali e paesaggistici dell'intorno;
- c) in relazione agli alberghi posti in fregio alla Strada Gardesana ogni intervento di possibile ristrutturazione deve soddisfare condizioni di accessibilità che non confliggano con il traffico di scorrimento sull'arteria;
- d) in relazione agli alberghi inseriti all'interno del tessuto urbano del ogni intervento di possibile ristrutturazione deve essere congruo rispetto all'equilibrio complessivo del proprio intorno urbano ed ai problemi di viabilità e parcheggio.

Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento deve essere associato al miglioramento degli standard e delle dotazioni dei servizi precedentemente esistenti nonché alla dotazione dei relativi posti macchina.

I cambi di destinazione d'uso da zona turistico ricettiva a residenziale non sono ammessi all'interno dell'ATO 1. Negli altri ambiti i cambi di destinazione d'uso da zona turistico ricettiva a residenziale sono sempre consentiti previa riduzione del 10% del volume esistente o ammesso e i privati che intendono beneficiare di tale opportunità saranno soggetti esclusivamente al pagamento degli oneri accessori di legge.

- Standard

Per gli interventi di qualsiasi tipo (ampliamenti, nuove costruzioni e/o demolizioni, interventi previsti con specifica scheda) dovranno essere rispettati i seguenti standard:

- per ogni posto letto mq. 20.00 di verde privato; in tale computo rientrano anche gli spazi occupati dalle piscine scoperte, dai percorsi e dalle zone pavimentate;
- per ogni posto letto mq. 10.00 di parcheggio; in caso di parcheggio interrato, la quota disponibile a livello terreno sarà proporzionalmente ridotta;
- per ogni posto letto mq. ~~8.00~~ 2.00 per spazi comuni quali: hall, atrio, reception, bar - caffetteria, sala colazioni, soggiorno, sala lettura, sala tv (cfr. Allegato C alla L.R. n°33 del 4 novembre 2002 e s.m.i.).

Oltre agli spazi sopra identificati, in ogni struttura alberghiera è obbligatoria la presenza della cucina; della stessa non vengono forniti i parametri dimensionali minimi, poiché soggetti a normative sanitarie vincolanti redatte in base alle specifiche lavorazioni svolte all'interno delle stesse, al tipo di servizio fornito (precotti ecc.). ed al numero di pasti preparati.

Per le strutture turistiche ricettive è consentita la realizzazione di parcheggi interrati anche in terreni adiacenti, ricadenti in area agricola, nei limiti delle esigenze pertinenziali delle strutture di riferimento e con accesso esclusivamente dall'area su cui insiste la struttura stessa.

Nel caso di ristrutturazione con ampliamento di edifici turistico ricettivi, la verifica degli standard edilizi dovrà essere effettuata sui posti letto in aumento.

Nel caso dimostrato di impossibilità di realizzare i suddetti standard minimi, gli stessi dovranno essere monetizzati con un valore corrispondente alla somma del costo dell'area e del costo delle opere da realizzare riferite al momento del rilascio del permesso di costruire e determinato dal competente ufficio comunale. Tali importi sono finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici, il cui utilizzo potrà essere anche convenzionato con i gestori delle strutture ricettive, prive di una adeguata dotazione di aree a parcheggio.

La realizzazione degli interventi previsti con scheda è subordinata al reperimento delle aree a standard a Verde e Parcheggio previste dalle leggi vigenti.

La monetizzazione non è consentita per gli ampliamenti delle camere o per tutte le nuove attività dove risulta obbligatoria la realizzazione delle aree a parcheggio. Relativamente alle attività esistenti la monetizzazione è sempre ammessa qualora si tratti di ampliamenti per accessori (ascensori, servizi ecc...) o per dotare le strutture delle obbligatorie aree previste dalle norme sanitarie.

- Parametri edilizi

Tutti i nuovi edifici, demolizioni e/o ricostruzioni, ampliamenti, esclusi gli interventi sulle strutture ricettive dotate di specifica scheda, dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:

- | | |
|--|-----------|
| - distanze da fabbricati | ml. 10.00 |
| - distanze dai confini di proprietà: | ml. 5.00 |
| - numero massimo dei piani (compreso il piano terra) | n° 3 |
| - altezza massima in gronda | ml. 9.10 |

Sia negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni o nelle nuove costruzioni potranno essere utilizzati i sottotetti che presentino altezza media pari a ml. 2.70 ed altezza minima pari a ml. 2.00, fermi restando i parametri di calcolo volumetrico di cui alle norme; la copertura non potrà avere pendenza superiore al 35%.

Tutte le stanze dovranno essere dotate di servizio igienico, areato naturalmente od artificialmente, con le seguenti dotazioni minime: lavabo, w.c., bidet, doccia o vasca; la superficie del locale a servizio non potrà essere inferiore a mq. 4.00.

Per le strutture ricettive ricadenti in centro storico, escluse quelle dotate di scheda, non sono ammessi interventi con aumento della consistenza volumetrica del singolo elemento edilizio individuato nella scheda B; è comunque ammesso l'ampliamento mediante accorpamento di altri corpi di fabbrica, adiacenti, contigui o nello stesso lotto di proprietà nell'ambito delle prescrizioni di cui allo specifico grado di protezione.

Non è comunque possibile ridurre la consistenza delle strutture ricettive ed alberghiere esistenti in centro storico con lo scorporo ed il cambio di destinazione d'uso dei piani terra.

È possibile ampliare una struttura alberghiera oltre il secondo livello utilizzando tutti i piani del fabbricato che compongono la struttura stessa e attualmente non destinati ad uso turistico-ricettivo.

N.B. Per le previsioni puntuali previste all'interno della zona D5 sugli elaborati grafici del P.R.G. approvato con D.R.G.V. n. 104 del 27.01.2009 con uno e due asterischi si prescrivono le seguenti norme specifiche:

- * Il volume massimo realizzabile potrà essere quello dei fabbricati esistenti legittimi o legittimati con altezza max a m 9.10, subordinata alla realizzazione e successiva cessione al Comune di un marciapiede lungo il fronte della via M. Baldo di larghezza pari a m. 1.50 e vincolata alla realizzazione di una struttura ricettiva come descritto dalla L.R.V. n° 33/2001 al titolo II capo I sezione I art. 22. lettera d (residenza turistico alberghiera).
- ** Volumetria ammessa pari a mc 2500 con altezza max a m 7.50, subordinata alla realizzazione e successiva cessione a titolo gratuito al Comune dei parcheggi individuati con la simbologia P5 e P6 e vincolata alla realizzazione di una struttura ricettiva come descritto dalla L.R.V. n° 33/2001 al titolo II capo I sezione I art. 22 lettera d (residenza turistico alberghiera).

- PRESCRIZIONI GENERALI

- Negli edifici a destinazione turistico-ricettiva , la realizzazione di strutture di servizio quali, ad esempio, cucine, zona fitness e palestra, piscine, sale riunioni e sale ristorante, è consentita a tutti i piani degli edifici senza aumento di cubatura ed altezza oltre i limiti consentiti dalla normativa vigente. Nel caso di realizzazione di piscine su lastrici solari, il bordo della piscina non potrà elevarsi più di cm. 50 dalla quota massima dell'edificio esistente o dall'altezza massima delle quote consentita dalle Norme.
- Per tutti gli interventi previsti va preventivamente effettuata l'indagine geologica-tecnica di cui al D.M. 11/03/1988, D.M. 15.9.06 e D.M. 14.1.08 con particolare riguardo alla possibilità del verificarsi di fenomeni di caduta massi;
- Dovranno essere realizzati adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche dimensionati, rispetto alla superficie resa impermeabile, per smaltire almeno 50 mm di pioggia. Per le strutture alberghiere dotate di specifica scheda, gli interventi in essa previsti, sono subordinati alla realizzazione di volumi di invaso specifici come da tabella allegata alla presente norma con dicitura "Tabella invasi SKA";
- Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152;

- Per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc. lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 50 mm di ogni evento meteorico;
- La progettazione definitiva di ogni singolo intervento contenga la valutazione di incidenza ambientale o valutazione d'incidenza appropriata, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte o le eventuali alternative proposte;
- La progettazione del parcheggio in Loc. S.Vigilio su area catastalmente identificata al Foglio n. 1 Mappali n. 43 (parte), 44 (parte), 112, 114, 116 e 117, contenga la relazione di incidenza ambientale ed inoltre le aree a parcheggio siano il più possibile drenanti e, debitamente alberate con alberature autoctone;
- Per tutte le schede SKA che ricadono in zone diverse dalla Z.T.O. A, gli ampliamenti previsti non potranno comportare una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq.;
- Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S., siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione degli ampliamenti dovrà prevedere sedimi in sintonia con il tessuto originario;
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni e quant'altro, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture con l'esistente e l'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;
- Sono vietate tettoie sporgenti dalla sagoma dell'edificio, andranno invece privilegiate logge rientranti;
- Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze;
- Gli interventi previsti nelle schede saranno assentiabili nel rispetto delle distanze da strade, confini, ed edifici e tra corpi dello stesso edificio previste dalle NTA di zona;
- Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale e in particolare ai parcheggi.

Tabella invasi SKA					
N.	RICHIEDENTE	UBICAZIONE	Sup.Pav.mq.	l/mq.	Litri
1	Hotel Villa Molino	Via Don Gnocchi	200,00	50,00	10.000,00
2	Albergo Europa	C.so Italia n. 29	64,90	50,00	3.245,00
3	Il Gabbiano s.r.l.	Via dei Cipressi	143,00	50,00	7.150,00
4	Hotel Villa Madrina	Via P. Veronese	770,00	50,00	38.500,00
5	Hotel Terminus	Largo Pisanello	230,00	50,00	11.500,00
6	Hotel Eden di Zeni Eugenio	Via F. Dell'Abaco n. 8-9	120,00	50,00	6.000,00
7	Hotel Garden	Via Madrina n. 2	328,00	50,00	16.400,00
8	Hotel Regina Adelaide	Via XX Settembre	358,00	50,00	17.900,00
9	Albergo Lory	Via Don Gnocchi n. 117	296,00	50,00	14.800,00
10	Hotel Le Rasole s.n.c.	Via S. Bernardo n. 151	154,00	50,00	7.700,00
11	Hotel La Perla	Via Vespucci	172,40	50,00	8.620,00
12	Hotel Vittoria	L.go Regina Adelaide	94,00	50,00	4.700,00

ZONA "D5" (esclusi interventi previsti con specifica scheda)		
INDICE FONDIARIO MASSIMO	mc./mq.	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq.	-
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	n.	50%
NUMERO MASSIMO DI PIANI LOTTO	ml.	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml.	9.10
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml.	5.00 od allineamento
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml.	5.00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml.	10.00
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	lunghezza/profondità	-
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	mq./mq.	-
SUPERFICIE MASSIMA COSTRUZIONI ACCESSORI FUORI TERRA	mq./mq.	-

Articolo 58 – Z.T.O. “D6” – Strutture ~~extra-alberghiere~~ complementari

Sono le strutture turistico ricettive, ubicate nelle varie Z.T.O. esclusa la D5, così come individuate all'Art.25 Titolo II° Capo I° della Legge Regionale n°11/2013 e s.m.i. e D.G.R.V. n°419/2015 e sm.i..

- DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Per tali strutture sono ammesse tutte le funzioni elencate all'Art.25 Titolo II° Capo I° della Legge Regionale n°11/2013 e s.m.i. e D.G.R. n°419/2015 e sm.i..

- PARAMETRI DI INTERVENTO

Per le strutture ricettive ~~extra-alberghiere~~ complementari, esistenti e regolarmente concessionate, escluse quelle dotate di specifica scheda, i parametri per realizzare gli interventi sono quelli previsti dalle Norme di Attuazione della specifica Z.T.O., nella quale sono ubicate le singole strutture.

Per le strutture ricettive ~~extra-alberghiere~~ complementari, esistenti e regolarmente concessionate, ma dotate di specifica scheda, i parametri per realizzare l'intervento ammesso sono quelli specifici, stabiliti per ogni singola scheda. È sempre ammessa la realizzazione dell'intervento per stralci, purché sia data priorità alla realizzazione dei volumi destinati agli spazi comuni. Nell'eventuale aumento della capacità ricettiva prevista dall'intervento, le superfici utili (S.u.) in ampliamento da destinare a spazi comuni fuori terra dovranno rispettare in ogni caso i seguenti parametri minimi:

- per i primi 10 posti letto una superficie utile pari a mq 15 per posto letto;
- per i successivi posti letto una superficie utile pari a mq 25 per posto letto.

Sono da considerarsi spazi comuni le hall, le reception, il bar, la caffetteria, la sala ristorante, la sala tv, la sala lettura, la palestra, la sala fitness, ecc. con esclusione dei corridoi, le scale, i vani tecnici, percorsi in genere e stanze di servizio per il personale.

La superficie minima (S.u.) comprensiva dei servizi per le nuove unità abitative dovrà essere di mq. 45 (due persone).

I cambi di destinazione d'uso da zona extra-alberghiera a residenziale non sono ammessi all'interno dell'ATO 1. Negli altri ambiti i cambi di destinazione d'uso da zona extra-alberghiera a residenziale sono sempre consentiti previa riduzione del 10% del volume esistente o ammesso e i privati che intendono beneficiare di tale opportunità saranno soggetti esclusivamente al pagamento degli oneri accessori di legge.

L'ampliamento per le strutture ricettive ~~extra-alberghiere~~ complementari, previsto con scheda ed evidenziato con colore rosso nelle specifiche planimetrie allegate, è sempre ammesso salvo diritti di terzi nonché del rispetto delle distanze imposte da normative igienico sanitarie.

La destinazione d'uso a struttura ~~extra-alberghiera~~ **complementare** della cubatura ammessa in ampliamento, con gli interventi previsti con scheda, dovrà essere vincolata per un periodo decennale con atto registrato e trascritto.

Per le strutture ~~extra-alberghiere~~ **complementari** esistenti per i quali non sia ammissibile altra forma di ampliamento, è ammesso un aumento della cubatura (max 3% del volume esistente) finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

- PRESCRIZIONI GENERALI

- Per tutti gli interventi previsti va preventivamente effettuata l'indagine geologica-tecnica di cui al D.M. 11/03/1988, D.M. 15.9.06 e D.M. 14.1.08 con particolare riguardo alla possibilità del verificarsi di fenomeni di caduta massi;
- Dovranno essere realizzati adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche dimensionati, rispetto alla superficie resa impermeabile, per smaltire almeno 50 mm di pioggia. Per le strutture alberghiere dotate di specifica scheda, gli interventi in essa previsti, sono subordinati alla realizzazione di volumi di invaso specifici come da tabella allegata alla presente norma con dicitura "Tabella invasi SKE";
- Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i.;
- Per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc. lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm di ogni evento meteorico;
- La progettazione definitiva di ogni singolo intervento contenga la valutazione di incidenza ambientale o valutazione d'incidenza appropriata, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte o le eventuali alternative proposte;
- La progettazione definitiva di ogni singolo intervento per la struttura ~~extraalberghiera~~ **complementare** n. 1 "Residenza San Bernardo, loc. via Camaldolesi" e per l'osservazione n. 6 "le Rasole loc. San Bernardo" contenga la relazione di incidenza ambientale;
- Per tutte le schede SKE che ricadono in zone diverse dalla Z.T.O. A, gli ampliamenti previsti non potranno comportare una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq.;
- Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S., siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione degli ampliamenti dovrà prevedere sedimi in sintonia con il tessuto originario;

- Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni e quant'altro, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture con l'esistente e l'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo;
- Sono vietate tettoie sporgenti dalla sagoma dell'edificio, andranno invece privilegiate logge rientranti;
- Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze;
- Gli interventi previsti nelle schede saranno assentibili nel rispetto delle distanze da strade, confini, ed edifici e tra corpi dello stesso edificio previste dalle N.T.O. di zona;
- Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale ed in particolare ai parcheggi.

Tabella invasi SKA					
N.	RICHIEDENTE	UBICAZIONE	Sup.Pav.mq.	l/mq.	Litri
1	Residenza S. Bernardo	Via Camaldolesi	291,04	50,00	14.552,00
2	Residenza Poiano blocco "A"	Via Portelle	340,00	50,00	17.000,00
3	Residenza Poiano Blocco "E-F"	Via Portelle	263,00	50,00	13.150,00
4	Residence Villa Rosa	Via Della Pace	333,00	50,00	16.650,00
5	Mafezzoli Lisa Berta e Marco	Via Cà Nova n. 29	65,00	50,00	3.250,00

λ

9. La variante n°5 – Modifiche normative e aggiornamenti ad articoli relativi a: vincolo sismico, piste ciclabili, norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo, ambiti ad edificazione consolidata, ambiti ad edificazione diffusa e certificato di agibilità

Nelle medesime condizioni citate nella precedente variante n°4, la variante n°5 tratta una serie di aggiustamenti normativi a seguito di verifiche o su possibilità operative delle N.T.O. del Piano degli Interventi o su adeguamenti a nuovi indirizzi legislativi di tipo prescrittivo.

Tra questi, rilevante per gli aggiustamenti trattati, il “Piano di Assetto Idrogeologico” dell’Autorità del Bacino del Po.

Duplica l'attenzione dell'Autorità di Bacino relativamente a:

- Piano per l'assetto Idrogeologico e oltre agli altri, il riferimento alle aree esondabili;
- (sempre) dal Piano di Assetto Idrogeologico sulla necessità di “approfondimenti della pericolosità geologica di aree inserite dall'Autorità di Bacino del fiume Po”.

Argomento quest'ultimo che verrà trattato con apposita variante al Piano di Assetto del Territorio che valuterà, in sintesi:

1. Raccolta e analisi della documentazione e verifica delle condizioni di rischio su base cartografica e bibliografica;
2. Individuazione delle zone che necessitano di approfondimento in sito e realizzazione di mirati rilievi geomorfologici e geomeccanici al fine di caratterizzare adeguatamente le aree di studio sotto il profilo della pericolosità e completare così la fase conoscitiva;
3. Realizzazione della fase di analisi della pericolosità secondo il metodo adottato dalle Autorità di Bacino operanti sul territorio veneto e generalmente

accreditato in letteratura, con eventuale sviluppo di simulazioni mediante software specialistici ad integrazione degli studi già svolti;

4. Confronto diretto con i tecnici regionali per addivenire ad una revisione condivisa della perimetrazione della pericolosità geologica nelle aree oggetti di studio.

Obbiettivo: definire gradi di pericolosità e previsioni di opere di presidio per diversità di modalità interventistiche.

(Segue estratto delle norme e del regolamento edilizio modificate, in nero barrato le eliminazioni e in rosso le aggiunte)

Articolo 35 – Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03 dicembre 2003 n° 67, della Ordinanza 20 marzo 2003 n. 3274, dell'Ordinanza 28 aprile 2006 n. 3518 e del Decreto della Giunta Regionale n. 71 del 22 gennaio 2008 (con accelerazioni comprese tra 0,150 e 0,175 g). In esso si applicano le relative norme di comportamento.

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (D.M.14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

È fatto obbligo per i professionisti di adeguarsi alla documentazione relativa alla microzonizzazione sismica approvata.

Articolo 44 – Piste ciclabili

Per piste ciclabili si intendono:

- a) i percorsi adeguatamente segnalati, all'interno di zone pedonali urbane;
- b) i percorsi su sedi viabili, sia urbane che extraurbane, adibite esclusivamente al traffico ciclistico;

- c) i percorsi realizzati in relazione a sedi stradali ospitanti il normale traffico veicolare, adeguatamente separati da quello mediante protezioni e segnalazioni che garantiscano la massima sicurezza;
- d) le aree per parcheggio di biciclette.

Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate ai sensi della L.R. n°39 del 30.12.1991 e s.m.i. e seguendo le direttive e criteri tecnici per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili (D.G.R. n°8018 del 27.12.1991) previste per legge.

Articolo 46 – Norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo

Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato; attraverso l'applicazione di tali norme si vuole promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

In tutti gli insediamenti di nuovo impianto è prescritto che gli edifici e gli aggregati edilizi siano localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e la realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si prescrive il rispetto delle seguenti norme:

- a) tutti gli interventi edilizi ammessi sia su edifici preesistenti sia per quelli di nuova edificazione, devono avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive e, in generale, di tutti i caratteri architettonico - formali tipici del luogo e dell'edificato preesistente;
- b) il disegno dei nuovi tessuti urbani deve essere sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, l'inserimento dei nuovi edifici non deve cancellare i segni fisici esistenti, ma mantenere come riferimento progettuale gli appoderamenti attuali, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, fontane, lavatoi, alberature, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico, ecc.;
- c) i nuovi insediamenti devono essere progettati e realizzati prevedendo l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare il delicato equilibrio ambientale ed idrogeologico presente attuale;
- d) il progetto di ampliamento degli insediamenti esistenti in tessuti urbani consolidati deve prevedere:

- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone e/o naturalizzate;
 - la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
 - il riordino delle diverse quinte edilizie, prevedendo il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
 - l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;
- e) vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati;
- f) nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate;
- g) per la pavimentazione di percorsi non carrabili a servizio dell'impianto urbano è fatto divieto dell'uso di asfaltature, mentre è consentito l'utilizzo di elementi grigliati autobloccanti;
- h) *è consentita la trasformazione da zone a destinazione residenziale convenzionata verso zone a edificazione libera, previo pagamento della differenza degli oneri di perequazione previsti nei singoli A.T.O. di riferimento, così come determinati dall'avviso Prot. n. 4163 in data 13.03.2013 - pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Garda dal 13.03.2013 fino al 20.04.2013, Rep. n. 194 del 13.03.2013 – ad oggetto: "Avviso pubblico di manifestazione di interesse - Acquisizione di proposte di Accordo pubblico-privato finalizzate alla redazione del Piano degli Interventi - Accordi tra soggetti privati e Comune per assumere, nel redigendo Piano degli Interventi (P.I.), proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico (art. 6 L.R. 11/2004)".*

In tutto il Territorio Comunale, fatta eccezione per le zone A, A.1 e C.1d, è sempre ammesso, indipendentemente dalla normativa specifica di zona, per gli edifici residenziali esistenti e regolarmente concessionati alla data di adozione del PI, un aumento volumetrico per fini igienico sanitari di cui all'art. 17 comma 3 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .

Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data della variante di P.R.G. approvata con D.G.R.V. n°104 del 27 gennaio 2009, ed esclusivamente per le zone Be le sottozone C1a e C1b, l'aumento volumetrico del 20% può esulare dalle finalità igienico – sanitarie previo atto unilaterale d'obbligo col quale tali aumenti volumetrici costituiscono vincolo pertinenziale del fabbricato unifamiliare e che tale edificio non potrà, nemmeno in tempi successivi essere suddiviso in più unità immobiliari.

L'incremento ammesso è pari al 20% del volume esistente, fino ad un massimo di mc. 120 per edificio, fatto salvo quanto previsto specificatamente dalla normativa di PI per alcune zone; nel caso di edifici complessi la volumetria sarà ripartita tra gli aventi diritto.

Per le aree definite dal PI come zone A - Centro Storico - e zona A.1 valgono comunque le limitazioni della Normativa di tale zona.

Nelle strutture **a destinazione** turistico ricettiva e di ristorazione al di fuori dal Centro storico è consentita **la realizzazione di strutture fisse da adibire a spazi comuni (sale pranzo, riunione, fitness, ecc.)** e l'istallazione di "Dehors e/o giardini d'inverno" ~~con strutture parzialmente rimovibili nel periodo estivo~~, nella percentuale **massima** del 30% **della superficie** degli spazi comuni ~~negli esercizi alberghieri~~ **per le strutture a destinazione turistico ricettiva** e del 20% **della superficie** della sala adibita a ristorante e/o pizzeria per le altre strutture.

Articolo 47 – Ambiti ad urbanizzazione consolidata

Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.T. all'art. 40 definiscono significato e operatività degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla Tavola n°4 – Carta della Trasformabilità.

Il Piano degli Interventi attraverso i dettagli normativi di riferimento ne indica le modalità operative di intervento.

Il successivo art. 50 delle N.T.A. del P.A.T. indica i criteri e i limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere a variante.

A seguito di un maggior dettaglio di scala, in attuazione del punto 50.08 delle N.T.A. del P.A.T. che consente la variazione dei perimetri per gli Ambiti ad urbanizzazione consolidata e gli Ambiti a edificazione diffusa, con il presente P.I., ai fini della definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, sono state portate delle modifiche agli ambiti stessi.

Per le residue possibilità edificatorie agli Ambiti ad edificazione consolidata sono consentiti interventi a completamento e riorganizzazione dell'esistente con un indice del 0,60 mc./mq..

Per quanto relativo alle distanze minime dal ciglio stradale, dai confini e tra edifici diversi vale quanto indicato all'Art. 52 – Z.T.O. "B" – Completamento edilizio e relativa tabella.

Gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento del limite massimo edificatorio previsto per le singole zone, e le nuove costruzioni saranno sottoposti a perequazione nella misura prevista dalla D.G.C. di Garda n° 32 del 11 marzo 2013 approvativa dell'avvio per le manifestazioni d'interesse.

Il contributo di perequazione sarà corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire in aggiunta al contributo di concessione.

Articolo 48 – Ambiti a edificazione diffusa

Il P.A.T. all'art. 41 delle Norme Tecniche d'Attuazione definisce significato e operatività degli ambiti ad edificazione diffusa.

Nel suo insieme l'articolato normativo consente oltre all'affinamento del perimetro, la possibilità di individuare aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione o di ampliamento ad edifici già esistenti, cambi di destinazione d'uso e ripristino e completamento dell'esistente nelle forme architettoniche più appropriate (punto 41.05/bis).

Le nuove iniziative saranno sottoposte agli oneri perequativi e costruttivi secondo i parametri definiti dall'Amministrazione oltre alle condizioni operative approvate dalla stessa.

Tale capacità edificatoria potrà avvenire nei limiti dello 0,30 mc./mq. per le aree appartenenti al medesimo proprietario, esclusivamente all'interno degli ambiti ad edificazione diffusa, quali risultanti dai pubblici registri immobiliari al momento dell'adozione del Piano degli Interventi. Si considerano appartenenti alla medesima proprietà, ai fini del rispetto dei predetti limiti, anche i fondi non contigui all'interno della stessa edificazione diffusa.

Per quanto relativo alle distanze minime dal ciglio stradale, dai confini e tra edifici diversi vale quanto indicato all'Art. 52 – Z.T.O. "B" – Completamento edilizio e relativa tabella.

Il rilascio del permesso di costruire comporta il vincolo di inedificabilità su tutta l'area, sita all'interno dell'ambito ad edificazione diffusa, del medesimo proprietario.

Il contributo di perequazione sarà corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire in aggiunta al contributo di concessione.

Art. 27 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, in particolare valgono le disposizioni degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è tenuto a presentare all'Ufficio Edilizia Privata la domanda del certificato di agibilità, al quale dovrà essere allegata documentazione prevista dall'allegato A) alla deliberazione Giunta Regionale Veneto n. 97 del 31.12.2012, applicazione art. 79 bis Legge Regionale Veneto n. 61/1985 e s.m.i. – Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.

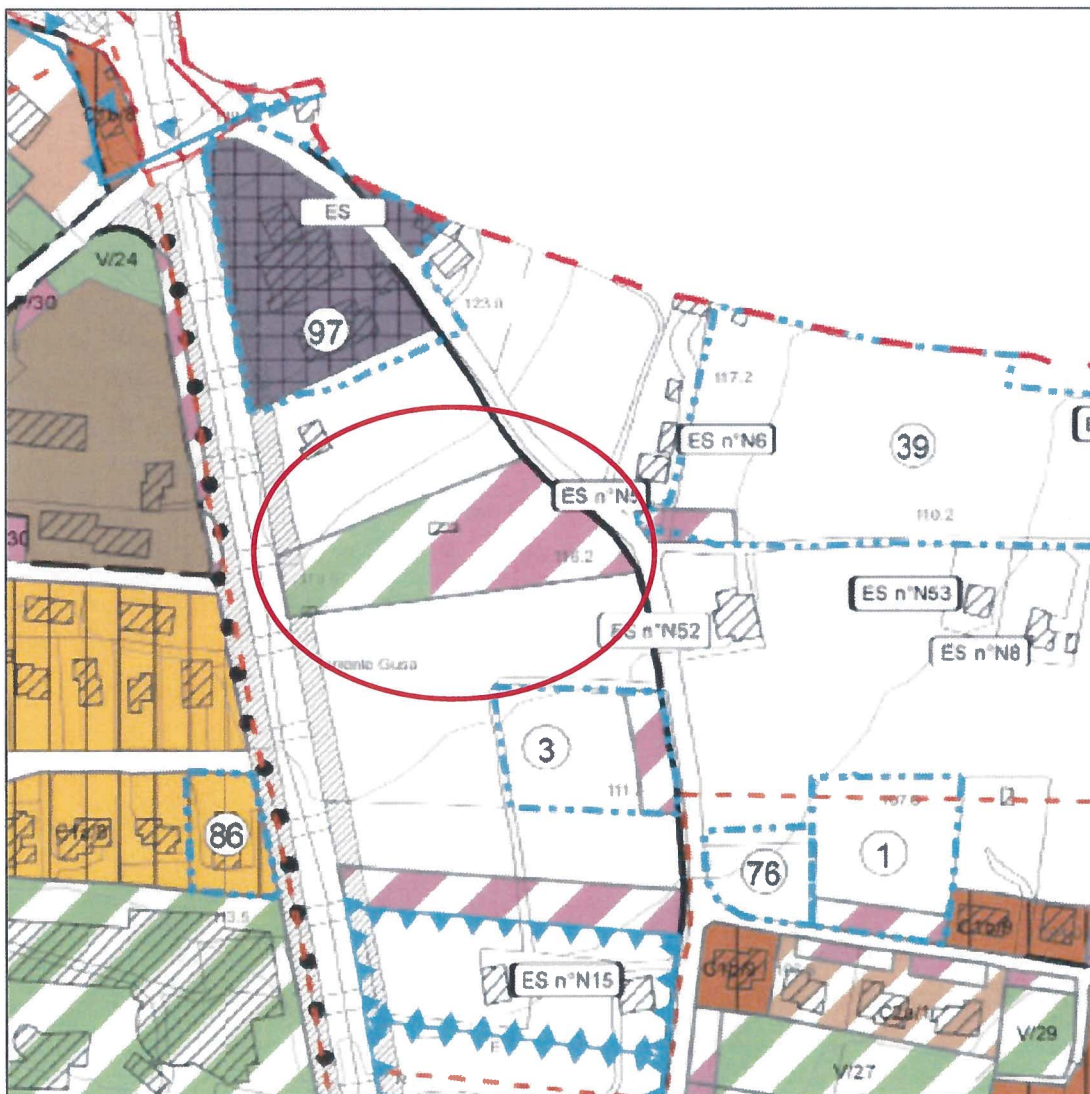
La mancata presentazione della domanda nei termini sopraindicati comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella seguente misura:

- periodo di ritardo fino a 180 gg	€	77,00
- periodo di ritardo da 181 a 365 gg	€	200,00
- periodo di ritardo oltre 365 gg	€	464,00

La domanda del certificato di agibilità dovrà essere corredata da idonea documentazione completa in formato PDF.

10. La variante n°5 – Adeguamenti cartografici relativi ad indicazioni su opere pubbliche

L'Amministrazione intende variare la destinazione d'uso di una porzione d'area già destinata a zona F Parcheggio pubblico nel I° Piano degli Interventi che sarà suddivisa in una porzione a zona F aree parco gioco sport, e la restante porzione, che rimane zona F Parcheggio pubblico.



11. Dati dimensionali – riferimento alle N.T.O. del P.I.

Tra le indicazioni normative della L.R. 11/2004 relative al bilanciamento dei dati previsti dal P.A.T., con il Primo Piano degli Interventi si sono prodotte le valutazioni relative a:

- Il dimensionamento;
- Il registro del consumo S.A.U..

9.1 Il dimensionamento

Con il Secondo Piano degli Interventi il nuovo carico insediativo prevede 5 nuovi abitanti insediabili.

Con il Primo Piano degli Interventi si era fissato il nuovo carico relativo.

La successiva tabella (estratta dal documento Dimensionamento del Piano degli Interventi vigente) ne indica i valori.

ATO		Ab. teorici (PRG)	Ab. teorici P.A.T.	Carico aggiuntivo PI		Ab. teorici complessivi	Standard (33 mq./ab.)
N°	Nome			Vol. mc.	Ab. (200 mc./ab.)		
1	Centri Storici e Ville	620	+93	210	0	620	20.460
2	Garda - consolidato	3.012	+960	37.060	+249	3.261	107.613
3	Villaggio turistico	220	+30	0	0	220	7.260
4	Monte Luppia e Valle dei Mulini	75	+40	7.425	+40	115	3.795
5	Rocca del Garda	35	+25	1.400	+9	44	1.452
Tot. Residenti		3.962	+1148	46.095	+298	4.260	140.580
Stima presenze		5.869				5.869	193.677
TOTALE		9.831				10.129	334.257

Il nuovo carico residenziale (ab. 6) è collocato tutto all'interno della A.T.O. n° 2 – Garda consolidato.

Della disponibilità stimata e condivisa dal P.A.T. in numero dei nuovi residenti ammontava a +960, dei quali +249 a disposizione del Primo P.I..

Della residua disponibilità ab. 711, tolti i nuovi ab. 6 portano il dato ad ab. 705.

Gli standard, complessivamente, sono compensati dalla cessione dell'area a servizi, e per l'altra iniziativa il dato di riferimento normativo di 33 mq./ab. sarà recuperato all'interno della nuova iniziativa.

9.2 Il consumo S.A.U.

Come per il dato dimensionale anche per la S.A.U., il dato di riferimento è quello della tabella contenuta nel documento "Registro consumo S.A.U." allegato al Primo Piano degli Interventi vigente.

	Superficie (ha)
1. STC	1.610,52
2 . Lago di Garda	942,03
3. STC (1-2)	668,49
4. SAU	180,70
9,5% bosco da integrare	18,00
SAU Trasformabile PAT	1,29
Area programmata da trasferire da PAT	7,00
Area programmata da trasferire da PI	1,23
SAU Trasformabile	9,52
Totale consumo SAU 1° PI	0,66
Totale SAU ancora disponibile	8,86

Il dato di S.A.U. residua, quindi, derivato dal Primo P.I. è di ha 8,86.

Nei capitoli precedenti si è stimato che entrambe le nuove iniziative consumano complessivamente mq. 3.900 per un valore in ettari di 0,39.

La S.A.U. disponibile, dopo l'approvazione del II° Piano degli Interventi sarà di ettari:

$$\text{ha } 8,86 - 0,39 = \text{ha } 8,47.$$