

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

PROVINCIA DI VERONA

**NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATE
VARIANTE PARZIALE N. 2**

**ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI DELLA
D.G.R.V. n° 1904 DEL 08.07.2008**

VARIANTE SETTORIALE TURISTICO RICETTIVA
Articoli n° 10-13-14-15-16-19 Zona D3 per “Attrezzature
Ricettive all’ Aperto” e Zona “Turistico Alberghiera”

Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Funzionario Responsabile del Servizio lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Strumenti Attuativi è individuata dal P.R.G.. Gli strumenti attuativi di ogni singolo ambito dovranno comprendere:
 - a) la pianificazione e l'impegno alla cessione e realizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa vigente;
 - b) la pianificazione e l'impegno alla cessione delle opere di urbanizzazione secondaria, se individuate all'interno dell'ambito dallo Strumento Urbanistico Generale; nel caso contrario la scelta tra la cessione delle aree corrispondenti agli standard secondari vigenti e/o la loro monetizzazione spetta all'Amministrazione Comunale,
 - c) l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al valore delle tabelle parametriche comunali vigenti al momento della stipula della relativa Convenzione Urbanistica.
- 4) Si precisa che in alternativa alla cessione, le aree destinate a servizi, comprese quelle individuate dal P.R.G. all'interno degli ambiti di intervento, possono essere assoggettate a servitù d'uso pubblico, e che le stesse possono essere utilizzate per concorrere alla determinazione quantitativa degli standard.
- 5) Si dovrà, quando il Funzionario Responsabile del Servizio lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 6) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 7) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981.

Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante degli oneri di cui all'art. 28 della L.U. e dell'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quelli previsti dal precedente art.10 delle N. d. A..

Art. 14 - CONVENZIONE

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto j del precedente art. 12 deve prevedere:
 - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n° 865);
 - b) l'assunzione degli obblighi previsti dal 3) e 4) comma dell'Art.10 delle presenti Norme di Attuazione;
 - c) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica stessa.
- 2) Gli oneri e i termini di cui sopra dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario Responsabile del Servizio dopo la definitiva stipula della convenzione.
- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 16 – STANDARD PRIMARI E SECONDARI

1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

a) **per insediamenti di carattere residenziale:**

Standard Primari:

- aa) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
- ab) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

Standard Aggiuntivi:

- ac) 3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto art. 26 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- ad) 3,0 mq. ulteriori aree a parcheggio richieste in considerazione del notevole afflusso turistico nella località.

Standard Secondari:

- ae) 4,5 mq. aree per l'istruzione;
- af) 4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
- ag) 12,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.

b) **per insediamenti a carattere direzionale:**

Standard primari e secondari:

il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

c) **per insediamento turistico alberghiero:**

Standard primari:

Il 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico;

Standard secondari.

Il 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico;

Standard aggiuntivi

In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive un ulteriore standard pari al 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi.

d) **per insediamenti a carattere industriale e artigianale:**

il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.

e) **per insediamenti a carattere commerciale:**

I nuovi esercizi commerciali ricadenti all'interno delle Z.T.O. C1 e C2 dovranno sempre dotarsi di parcheggi in misura non inferiore al 100% della superficie di calpestio. Tale dotazione dovrà essere rispettata anche in caso di ampliamento dell'esercizio esistente e solamente per la parte ampliata.

Per i nuovi edifici da destinare a esercizi commerciali e da realizzarsi all'interno delle zone "A" – Centri Storici e Corti Rurali la dotazione di parcheggi sarà dimensionata in sede di Piano Particolareggiato.

Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n° 37/99.

- 2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.
- 3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti la destinazione residenziale del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
- 4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati al prescritto Permesso di Costruire da parte del Funzionario Responsabile del Servizio, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli precisando che gli spazi di manovra non potranno superare il 40% dell'intera superficie.
- 6) Le superfici ed i volumi dei piani interrati aventi destinazione accessoria non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) Primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

N.B. Nella realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche all'interno dei lotti privati, dovranno essere predisposte soluzioni idonee al riutilizzo delle acque provenienti dalle falde del tetto, mediante la posa in opera di idonee vasche d'accumulo e relativi impianti idraulici, al fine del successivo utilizzo delle acque per l'irrigazione dei giardini e di tutte le aree verdi di pertinenza.

B) Secondaria

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici per le zone a destinazione residenziali sono quantificati in 35,5 mq./ab. e così determinati:

Primari:

3,5 mq. aree per parcheggi;

5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;

3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto dalla seconda parte della lettera ac) del I comma del precedente art. 16.

3,0 mq. per ulteriori aree a parcheggio richiesti in considerazione del notevole afflusso turistico nella località.

Secondari:

4,5 mq. aree per l'istruzione;

4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;

12,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.

- 3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

ZONA D3 PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (Campeggi)

1) Ai fini delle presenti norme, sono considerate strutture ricettive all'aperto:

a) i villaggi turistici;

b) i campeggi.

a) i villaggi turistici:

Sono villaggi turistici le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento in unità abitative fisse o mobili. I villaggi turistici possono anche disporre di piazzole di campeggio, attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti, provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

b) i campeggi:

Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

2) Realizzazione di complessi ricettivi.

La realizzazione delle opere di strutture ricettive all'aperto è soggetta a permesso di costruire ai sensi del DPR 380 del 06/06/2001 e della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e/o integrazioni.

Le aree destinate a strutture ricettive all'aperto sono classificate Zone Territoriali Omogenee (ZTO) D3 conformemente alle indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n.2705 del 24 maggio 1983 "Grafia e simbologia regionale unificata".

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, l'indice di fabbricabilità fondiaria convenzionale, di cui all'articolo 85 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc/mq.

L'area di insediamento di nuove strutture ricettive non può essere inferiore a 5.000 metri quadrati, ad eccezione dei campeggi di transito, e comunque non inferiore ai singoli ambiti di intervento unitario previsti dal P.R.G..

L'indice di fabbricabilità territoriale da assegnare alle nuove strutture ricettive all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative, è pari a 0,10 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'alloggio del personale non potrà superare i

mc 350. Il rapporto di copertura territoriale comunque deve essere contenuto entro il dieci per cento, escluse le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'altezza dei fabbricati non deve superare un piano fuori terra.

Non sono soggetti al permesso di costruire gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento;
- c) non essere integrati con porticati, logge, tende, tettoie di qualsiasi genere e/o struttura, se non del tipo amovibile e per il tempo strettamente necessario al loro uso, escludendo comunque il periodo di chiusura della struttura ricettiva all'aperto

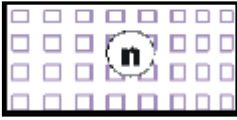
3) Per queste zone valgono le seguenti norme:

- il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esclusivamente per la sottozona "b", essendo le sottozone "a" strutture esistenti;
- sono ammesse costruzioni complementari all'attività della zona quali ricezione, uffici, bar, ristoranti, negozi, self-service, spacci, alloggio del personale, servizi igienici ecc.;
- è prescritto il recupero dei volumi esistenti la cui destinazione d'uso dovrà essere precisata nello strumento attuativo;
- rispetto delle alberature esistenti ed obbligo di nuove piantumazioni, se imposte per la tutela ambientale;
- gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, se non di dimostrata proprietà del gestore della struttura ricettiva all'aperto, non possono sostare all'interno della struttura nel periodo di chiusura stagionale della stessa.
- per ogni altra disposizione si deve fare riferimento al T.U. legge R.V. n° 33 del 04/11/2002.

4) In tali aziende è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento così come previsto dal T.U. legge R.V. n° 33 del 04/11/2002.

5) Si prescrive, inoltre, al fine di addivenire ad un insediamento ordinato e rispettoso del sito, che l'esecuzione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, dei vari elementi dell'arredo urbano ivi compresi i movimenti di terra, le alberature e le tinteggiature avvengano in sintonia con le caratteristiche del territorio circostante.

- 6) Il progetto relativo alla realizzazione di nuovi campeggi, dovrà comprendere a compendio di quanto elencato all'art. 12 delle presenti norme:
 - a) il rilievo planovolumetrico del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree, delle costruzioni e dei manufatti esistenti (scala 1:500);
 - b) il progetto dell'impianto, atto ad illustrare le caratteristiche urbanistiche distributive interne e relazionali con l'esterno contenente l'individuazione dei vari servizi, impianti fissi, piazzole di sosta, viabilità interna, ecc. (scala 1:200);
 - c) lo schema progettuale delle infrastrutture a rete e della loro connessione con la rete comunale (scala 1:200);
 - d) il progetto edilizio delle attrezzature fisse da costruire (scala 1:100);
 - e) la relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente i dati urbanistici principali dell'insediamento, le caratteristiche dimensionali e qualitative della ricettività, l'eventuale Piano di attuazione per stralci del complesso.
- 7) Si precisa che qualsiasi intervento, sia su area di nuova previsione che sull'esistente, data la particolare natura del terreno vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/99, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle costruzioni nonché delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai vari elementi dell'arredo urbano, ivi comprese le alberature e i movimenti di terra, è subordinato all'acquisizione del parere previsto dall'art. 151 del sopracitato Decreto Legislativo.
- 8) Ai fini della determinazione del contributo del Permesso di Costruire, il contributo stesso è calcolato applicando i costi teorici ed i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione di uso turistico, oltre che alle attrezzature fisse, anche alle superfici delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0.3 mc/mq.
- 9) La realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento del campeggio, gestito da impresa turistica, è soggetta al permesso di costruire.
- 10) In tutto il territorio comunale, ad esclusione della presente Z.T.O. D3, è vietato l'installazione di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, ad esclusione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia.
- 11) Per quanto riguarda il Campeggio sito in località San Felice, si prescrive che l'area di Centro Storico individuata nella tavola 13.3 con asterisco può essere utilizzata solo ed esclusivamente per la realizzazione di aree verdi a servizio del campeggio esistente.
- 12) Per quanto riguarda i due campeggi siti in località San Felice, individuati nelle Tavole di P.R.G. con il n° 41 e 42 gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti dalle norme di zona, sono definiti nella specifica scheda, nel rispetto della normativa regionale in materia.

ZONA D3 PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (CAMPEGGI)		
		a b
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mq.</u> mq.	0.10*
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	10% sulla Superficie Territoriale*
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	ml.	4,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

*Esclusi i volumi e le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA

1) Sono strutture ricettive alberghiere:

- a) gli alberghi;
- b) i motel;
- c) i villaggi-albergo
- d) le residenze turistico-alberghiere;
- e) le residenze d'epoca alberghiere.

a. gli alberghi:

Sono alberghi le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio ed eventualmente vitto e altri servizi accessori, in camere, suite, junior suite e unità abitative. Le suite sono camere composte da almeno due vani distinti, di cui uno allestito a salotto ed uno a camera da letto con almeno un bagno. Le junior suite sono camere composte da un unico vano avente una parte allestita a salotto e un bagno privato. Le unità abitative sono costituite da uno o più locali allestiti a camere da letto, soggiorno, sono dotate di servizio autonomo di cucina e bagno privato, sono consentite nel limite massimo del quaranta per cento della ricettività autorizzata in termini di camere, suite o junior suite.

b. i motel:

Sono motel gli alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni che assicurano alle stesse servizi di riparazione e rifornimento carburanti.

c. i villaggi-albergo:

Sono villaggi-albergo le strutture ricettive che, in un'unica area, forniscono agli utenti unità abitative dislocate in più stabili con servizi centralizzati.

d. le residenze turistico-alberghiere:

Sono residenze turistico alberghiere le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative. E' consentita la presenza di unità abitative senza angolo cottura nel limite massimo del quaranta per cento della ricettività autorizzata in termini di unità abitative.

e. le residenze d'epoca alberghiere:

Sono residenze d'epoca alberghiere le strutture ricettive alberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico-architettonico, dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata.

2) Gli alberghi dotati di particolari strutture di tipo specialistico proprie del soggiorno finalizzato a cicli di trattamenti terapeutici, dietetici ed estetici, possono assumere dopo la denominazione della struttura, la dizione casa di bellezza o beauty-farm.

3) L'attività ricettiva può essere svolta oltreché nella sede principale anche in dipendenze costituite da locali con ingresso promiscuo con altre attività purché sia garantita l'indipendenza e la sicurezza dell'ospite. Le dipendenze possono essere ubicate in immobili diversi da quello ove è posta la sede principale o anche in una parte separata dello stesso immobile, quando ad essa si acceda da un ingresso autonomo sono ubicate a non più di 100 metri di distanza in linea d'aria o all'interno dell'area delimitata e recintata su cui insiste la sede principale.

4) Nelle camere, nelle suite, nelle junior suite e nelle unità abitative è consentito aggiungere, in via temporanea e solo su richiesta del cliente, un ulteriore posto letto in deroga ai limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione in materia, con obbligo di ripristino del numero dei posti letto autorizzato al momento della partenza del cliente.

5) La destinazione d'uso degli edifici potrà anche essere: pensione, ritrovi, tavernette, ristoranti, pizzerie, esercizi commerciali al minuto, punti di assistenza tecnica, impianti sportivi, sedi di associazioni sportive e simili.

6) I requisiti minimi delle strutture ricettive alberghiere dovranno permettere una capacità ricettiva non inferiore a sette camere, oppure, sette suite/junior suite, ovvero, sette unità abitative con esclusione delle dipendenze.

7) In materia di superfici e cubature minime si applica la disciplina prevista dall'articolo 4 del regio decreto 24 maggio 1925, n. 1102, e successive modificazioni; per le strutture esistenti alla data di entrata in vigore del decreto legge 29 marzo 1995, n. 97, convertito con modificazioni dalla legge 30 maggio 1995 n. 203, è consentita una riduzione della superficie e della cubatura delle stanze a un letto e delle camere a due o più letti fino al venticinque per cento nelle strutture alberghiere classificate a una stella, due stelle o tre stelle e fino al venti per cento nelle strutture alberghiere classificate a quattro stelle, cinque stelle o cinque stelle lusso. La cubatura minima delle stanze d'albergo è determinata dal prodotto della superficie minima come definito dall'articolo 7, comma 1, lettera a) del decreto legge 29 marzo 1995, n. 97, per l'altezza minima fissata dai regolamenti edilizi o dai regolamenti d'igiene comunali. L'altezza minima interna utile delle camere d'albergo non può essere comunque inferiore ai parametri previsti dall'articolo 1 del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975.

8) Tutti gli ampliamenti e/o integrazioni planovolumetriche come disciplinati dalle Norme della presente Z.T.O. dovranno essere assoggettate ad apposita convenzione contenente vincolo a tempo indeterminato di destinazione d'uso, registrata e trascritta, che preveda inoltre l'esclusione tassativa della residenza privata, fatto salvo l'alloggio del proprietario o gestore.

9) In relazione alla loro specifica funzione attuale o futura vengono suddivisi nelle seguenti sottozone:

Sottozona "a"

9.1) Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi, residence, pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione "turistico-ricettiva" dovrà essere mantenuta, e per i quali viene riconfermato l'ampliamento previsto dai precedenti Strumenti Urbanistici Generali, individuati con specifica numerazione sulle tavole di P.R.G.

- 9.2) In relazione alle specifiche necessità, all'ubicazione dell'esercizio, alla propria morfologia e tipologia ed alla relativa composizione architettonica vengono ammessi interventi di integrazione planoaltimetrica diversificati e relazionati a ciascuna struttura.
- 9.3) Tutti i complessi ricettivi sono stati disciplinati da norme particolari discendenti da precedenti normative di P.R.G., che vanno confermate, ad eccezione delle strutture il cui ambito è stato classificato come zona Turistico Alberghiera e disciplinato da norme specifiche.
- 9.4) Gli interventi sono attuati a mezzo di permesso di costruire che dovrà interessare l'intera struttura allo scopo di potenziare la funzionalità delle attrezzature esistenti in un insieme estetico-funzionale coerente, in modo tale che l'intera struttura alberghiera costituisca un'unica unità funzionale.
- 9.5) Per le strutture di cui alla sottozona "a", ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, viene confermata la possibilità di integrazione plano-volumetrica con la possibilità di ricomposizione architettonica nel rispetto delle preesistenze limitrofe e del contesto ambientale in cui le strutture sono inserite nelle misure e con le prescrizioni sotto elencate, precisando che per le strutture ricettive che hanno avuto, col previgente P.R.G., la possibilità di ampliamento la stessa rimane valida e pertanto confermata. Tale incremento è concesso per una sola volta e pertanto le strutture che hanno già fruito della possibilità di ampliamento potranno incrementare il volume sino al raggiungimento massimo dell'entità prevista dal previgente P.R.G. o dalle presenti norme, entità queste che non possono essere sommate.

In caso demolizione e ricostruzione vanno rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima pari a quella attuale

Distanza minima dai confini: ml. 5,00, salvo quanto previsto dall'art.3 del T.U. D.P.R. 06/06/2001 n°380

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 (vedi norme)

Distanza minima tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio: ml. 10,00

Distanza minima tra fabbricati diversi: ml. 10,00.

Elenco Strutture ricettive, inserite nella sottozona "a", con specifico ampliamento riconfermato.

- | | | |
|-----|----------------|---|
| 7) | Menapace | ampliamento del 30 % lati sud- est $\leq H$ attuale |
| 8) | Sirenella | ampliamento 30% lati sud-est-nord, $\leq H$ attuale |
| 10) | Zanetti | ampliamento del 60 % |
| 14) | La Fraderiana | ampliamento del 30 % a Nord |
| 15) | Internazionale | ampliamento 10% lati est-nord, $\leq H$ attuale |

22)	Villa Susi	ampliamento 30% parall. strada, $\leq H$ attuale
23)	Baia dei pini	ampliamento secondo norme di Z.T.O.
24)	Marina	ampliamento del 20% $\leq H$ attuale
25)	Belvedere	ampl. del 50% $\leq H$ attuale, oltre alle previsioni di P.P. del capoluogo che prevedono ulteriore incremento volumetrico di mc. 800.
26)	Speranza	chiusura e copertura terrazza esistente entro il perimetro dell'edificio, specificata nelle previsioni di P.P. del capoluogo che precisano tale ampliamento in mc. 100.
27)	Romeo	ampliamento del 20% $\leq H$ attuale
28)	Gardesana	nessun ampliamento
30)	Europa	ampliamento del 60 % a Sud e/o a Est
31)	Pace	ampliamento del 10 % $\leq H$ attuale
33)	Lido	ampliamento 20% lato ovest con limite sagoma ingombro attuale del piano terra, verso est non superando la massima sporgenza attuale e a condizione che sia garantita una distanza dalla sede stradale non inferiore a m. 5,00, H max. 12,50
34)	Benacus	ampliamento 20% lati sud-est, $\leq H$ attuale
37)	Eden	ampliamento 30% lati sud- est- nord, $\leq H$ attuale
40)	Casa Danese	ampliamento del 30 % a Est con sopraelevazione di ml. 1,20.

- 9.6) Gli ampliamenti di cui sopra potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (20 mq.) ogni 2 posti letto.
- 9.7) I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di almeno 40 cm. di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio.
Dovrà inoltre essere riservata una superficie pari almeno al 20% del lotto a verde attrezzato. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le Z.T.O. "F – Servizi Pubblici e di pubblico interesse".
- 9.8) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..
- 9.9) Il volume di ampliamento ammesso può essere usufruito per la realizzazione di dependance, salva diversa prescrizione di Piano, anche staccate dal fabbricato principale ma nell'ambito del lotto e sempre nel rispetto delle specifiche norme, con particolare riferimento al precedente comma 4.

9.10) In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive che gli interventi in ampliamento previsti per la sottozona “a” siano subordinati alla cessione e/o monetizzazione di aree, pari alla superficie lorda di calpestio dei piani fuori terra, quale compensazione per l’ulteriore carico urbanistico. Tali aree saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pubblici di zona, così pure le eventuali monetizzazioni serviranno per la realizzazione di nuovi parcheggi di interesse comunale. Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini I.C.I..

10) Sottozona “b”

10.1) Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi, residence, pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione “turistico-ricettiva” attuale dovrà essere mantenuta, e per i quali viene previsto uno specifico ampliamento così come stabilito nelle singole schede di indagine, che formano parte integrante e sostanziale della presenti norme, individuati con specifica numerazione sulle tavole di P.R.G. Si precisa comunque che le norme specifiche delle singole schede prevalgono sulle norme generali previste per la sottozona “b”.

Elenco Strutture ricettive, con relativa ubicazione, inserite nella sottozona “b”, con specifica scheda di intervento per l’ampliamento:

2) Monaco	Pai di Sotto
3) Villa Tiziana	Via Carducci
4) San Marco	Pai di Sopra
5) Le Torri del Garda	Via Bardino
6) Sonia	Pai di Sotto
11) Garda	Loc. La Pozza
12) Continental	Loc. S. Felice
13) Delle Rose	Loc. Frader
16) Villa Carlotta	Loc. Pontirola
17) Galvani	Loc. Pontirola
18) Alpino	Via S. Zeno
19) Panorama	Via S. Remo
20) Al Caval	Via Gardesana
21) Astoria	Via Gardesana Nord
29) Castello	Via Gardesana
32) Al Caminetto	Via Gardesana
35) Garden	Via Gardesana
36) S. Faustino	Via Gardesana
38) Onda	Via per Albisano

39) Due Palme	Via Oliveti
43) Osteria da Ago e Rita	Loc. Frader
44) Maschio Giglia	Loc. Forno
45) Valmagra s.n.c.	Loc. Val Magra

10.2) Tutti i complessi ricettivi sono stati disciplinati da norme particolari, oltre a quelle di carattere generale nonché quelle stabilite per la sottozona “b”.

10.3) Gli interventi sono attuati a mezzo di permesso di costruire che dovrà interessare l'intera struttura allo scopo di potenziare la funzionalità delle attrezzature esistenti in un insieme estetico-funzionale coerente, in modo tale che l'intera struttura alberghiera costituisca un'unica unità funzionale.

10.4) Per le strutture di cui alla sottozona “b”, ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, non è prevista la possibilità di integrazione plano-volumetrica né la possibilità di ricomposizione architettonica, in quanto la specifica scheda prevede già l'ingombro planivolumetrico dell'ampliamento, fermo restando la volumetria massima ammessa.

PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 del 08-07-2008

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti le sagome dei fabbricati esistenti e dei previsti ampliamenti potranno subire modifiche, comunque contenute entro il 15%, rispetto a quelle indicate nelle specifiche schede, mantenendo inalterati la volumetria prevista e gli altri parametri stereometrici previsti.

Dovrà essere garantito un adeguato raccordo tra le preesistenze storiche – ambientali del contesto urbano circostante ed il futuro edificato.

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 al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. 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 NTA di zona per le sottozone c), d) ed e).

Per tutti gli interventi dovrà essere richiesto il parere igienico – sanitario.

Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale ed in particolare ai parcheggi.

Dovrà essere garantito per tutti gli interventi un raccordo strutturale che coniughi le preesistenze storiche, cioè il contesto urbano circostante con il futuro edificato. Dovranno, inoltre, essere applicate le prescrizioni precedentemente esposte, in merito alle tipologie, ai materiali, forometrie e quant'altro, atte sempre a conferire all'intervento un rispetto dell'esistente e a comunque valorizzarlo.

- 10.5) Gli ampliamenti di cui alla sottozona "b" potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (20 mq.) ogni 2 posti letto. I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di almeno 40 cm. di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio.
- 10.6) Dovrà inoltre essere riservata una superficie da destinare a verde attrezzato, pari almeno al 20% del lotto. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le Z.T.O. "F – Servizi Pubblici e di pubblico interesse". In caso dimostrato di impossibilità di realizzare tali aree, l'amministrazione può accettarne la monetizzazione per un valore pari alla somma del costo delle aree e dei costi di realizzazione, che verrà finalizzata alla realizzazione delle aree verdi all'interno del territorio comunale.
- 10.7) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..
- 10.8) In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive che gli interventi in ampliamento previsti per la sottozona "b" siano subordinati alla cessione e/o monetizzazione di aree, pari alla superficie lorda di calpestio dei piani fuori terra, quale compensazione per l'ulteriore carico urbanistico. Tali aree saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pubblici di zona, così pure le eventuali monetizzazioni serviranno per la realizzazione di nuovi parcheggi di interesse comunale. Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini I.C.I..
- 10.9) Tutti gli ampliamenti disciplinati dalle Norme della presente sottozona "b" dovranno essere assoggettate ad apposita convenzione contenente vincolo a tempo indeterminato di destinazione d'uso, registrata e trascritta, che preveda inoltre l'esclusione tassativa della residenza privata, fatto salvo l'alloggio del proprietario o gestore.

11) Sottozona "c – d - e"

- 11.1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi.

11.2) La destinazione degli edifici deve essere: alberghi, residence, ristoranti, dancing, sedi di associazioni sportive con relativi servizi.

11.3) La tipologia ammessa è quella degli edifici in linea, oltre agli standard urbanistici relativi al turismo.

PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 del 08-07-2008

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti dovrà essere garantito un adeguato raccordo tra le preesistenze storiche – ambientali del contesto urbano circostante ed il futuro edificato.

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 al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. 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.

Per tutti gli interventi dovrà essere richiesto il parere igienico – sanitario.

Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale ed in particolare ai parcheggi.

Dovrà essere garantito per tutti gli interventi un raccordo strutturale che coniughi le preesistenze storiche, cioè il contesto urbano circostante con il futuro edificato. Dovranno, inoltre, essere applicate le prescrizioni precedentemente esposte, in merito alle tipologie, ai materiali, forometrie e quant'altro, atte sempre a conferire all'intervento un rispetto dell'esistente e a comunque valorizzarlo.

11.4) Dovranno essere reperite all'interno del lotto e/o del fabbricato aree da destinare a parcheggi nella misura di mq. 20 per ogni 100 mc. con un minimo di un posto macchina ogni due posti letto.

11.5) Nelle aree verdi possono essere ricavati campi gioco per bambini, campi da tennis, piscine ecc.

11.6) Entro i perimetri di tali zone gli interventi sono attuati a mezzo di P.P. o di P.d.L. convenzionato, allo scopo di coordinare le nuove attrezzature in un insieme estetico-funzionale coerente.

11.7) Con riferimento alla zona sita in località Ca' Tronconi ed individuata con asterisco si prescrive che anche la fascia attrezzata inserita entro il perimetro da assoggettare a strumento attuativo è computabile ai fini della determinazione della volumetria ammessa all'interno della stessa zona.

11.8) Gli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche dovranno essere predisposti secondo le seguenti prescrizioni:

- a prescindere dalle singole capacità edificatorie massime gli interventi previsti devono essere informati ad una progettazione assolutamente rispettosa dei siti, con uso di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui con le peculiarità ambientali, e prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per ogni ricomposizione ambientale e per elementi di arredo urbano e/o a servizi;
- i nuovi volumi dovranno essere comunque aggregati secondo il naturale movimento del terreno, evitando sbancamenti ed abbattimenti di piante; le coperture devono avere linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo dell'edificio e alle isoipse del terreno.
- l'accesso veicolare alle zone turistiche di espansione (nonché al sistema di parchi collegati) deve essere previsto esclusivamente dai tracciati esistenti che si diramano a pettine dalla Statale Gardesana, avendo cura di ubicare, in corrispondenza del loro innesto con tali zone, gli spazi di sosta pertinenti in posizioni defilate e su naturali balze del terreno;
- I permessi a costruire saranno rilasciati a condizione che sia prodotto un vincolo di destinazione d'uso ai sensi del precedente comma 8;
- Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'art.22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.
- Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968, n° 1444.

12) PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE DI VERONA prot. n.265.263 DEL 16.04.2004

12.1) Località Pai di Sopra: l'area insiste su una stretta fascia a monte della viabilità esistente, caratterizzata dalla presenza di terreni morenico-detritici formanti un versante, localmente molto acclive, in degradazione a causa di fenomeni di erosione superficiale. Si ritiene necessario evitare l'impegno del settore nord della zona, differenziato per la presenza di un dosso a maggiore pendenza, in modo da escludere ampi ed alti sbancamenti la cui

esecuzione può determinare fenomeni di instabilità. Per questo l'edificato va mantenuto nella parte sud che presenta maggior disponibilità di spazio; anche in questa area, comunque, ogni intervento necessita di scavi per l'esecuzione dei quali devono essere previste opere di sostegno e preventive verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in funzione delle opere previste. Il confine sud della zona in esame coincide, inoltre, con un solco vallivo regimate, nei confronti del quale deve essere conservata una fascia edificabile di rispetto idraulico.

- 12.2) Località Cavrè: l'area in questione è contraddistinta dal settore posto ad est, a decisa acclività ed impostato su terreni formati da deposito morenici, che si ritiene edificabile anche per motivi di possibile amplificazione delle onde sismiche in caso di terremoto. Nella parte rimanente, moderatamente pendente, la progettazione degli interventi edificatori dovrà porre attenzione ad eventuali scavi di sbancamento dell'unghia del pendio retrostante, sopra citato, per non creare situazioni di instabilità. Le condizioni morfologiche e litostratigrafiche della zona suggeriscono di adottare incrementi dei coefficienti di fondazione.
- 12.3) Località Spighetta: in questa zona va tenuta in considerazione la presenza del solco torrentizio che la attraversa e che necessita di margini di rispetto idraulico.
- 12.4) Località Rossone: si consiglia di limitare i previsti fabbricati nel settore posto ad ovest, al fine di evitare eccessive opere di sbancamento nella parte di monte a maggiore pendenza.
- 12.5) Per quanto riguarda gli interventi turistico – alberghieri definiti con scheda, si sono considerati quelli nei quali sono previsti i maggiori interventi edilizi; per tutti gli altri va fatto riferimento agli studi geologico – tecnici propedeutici alla fase di progettazione dei singoli interventi.
- 12.6) Hotel Monaco: in merito ai parcheggi interrati proposti va tenuta in considerazione la quota delle acque del lago in relazione agli scavi previsti e alle necessarie opere di impermeabilizzazione.

13) PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA prot. n.241919 del 06.04.2004

- 13.1) Si prescrive che tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152.
- 13.2) Al fine di dotare ogni singola zona oggetto di variante di adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previsto dall'art.19 delle presenti Norme, si allega la seguente tabella:

N° SCHEDA	NOME	SUP. COPERTA AMPLIAMENTI		CAPIENZA VASCA
2	Albergo Monaco	mq 1.000,00	x 50 l/mq	=l 50.000,00
3	Hotel Villa Tiziana	mq 319,45	x 50 l/mq	=l 15.972,50
4	Hotel San Marco	mq 210,00	x 50 l/mq	=l 10.500,00
5	Hotel Le torri del Garda	mq 670,00	x 50 l/mq	=l 33.500,00
6	Hotel Sonia	mq	x 50 l/mq	=l 0,00
11	Albergo del Garda	mq 191,66	x 50 l/mq	=l 9.583,00
12	Hotel Continental	mq 1.032,00	x 50 l/mq	=l 51.600,00
13	Hotel Delle Rose	mq 69,20	x 50 l/mq	=l 3.460,00
16	Hotel Villa Carlotta	mq 111,68	x 50 l/mq	=l 5.584,00
17	Hotel Galvani	mq 1.763,40	x 50 l/mq	=l 88.170,00
18	Albergo Alpino	mq 263,16	x 50 l/mq	=l 13.158,00
19	Albergo Panorama	mq 91,85	x 50 l/mq	=l 4.592,50
20	Hotel Al Caval	mq	x 50 l/mq	=l 0,00
21	Hotel Astoria	mq	x 50 l/mq	=l 0,00
29	Castello s.a.s. di Zucchetti Davide & C.	mq 65,42	x 50 l/mq	=l 3.271,00
32	Hotel Al Caminetto	mq 130,00	x 50 l/mq	=l 6.500,00
35	Hotel Garden	mq 77,77	x 50 l/mq	=l 3.888,50
36	Albergo San Faustino	mq 61,78	x 50 l/mq	=l 3.089,00
38	Garnì Onda	mq 164,50	x 50 l/mq	=l 8.225,00
39	Hotel Due Palme	mq 102,26	x 50 l/mq	=l 5.113,00
41	Campeggio Spiaggia d'Oro	mq 75,00	x 50 l/mq	=l 3.750,00
42	Campeggio San Felice	mq 62,50	x 50 l/mq	=l 3.125,00
43	Danese Agostino e Consolini Rita	mq 112,93	x 50 l/mq	=l 5.646,50
44	Residence Maschio	mq 328,00	x 50 l/mq	=l 16.400,00
45	Val Magra S.n.c. di Bonetto Elena & C.	mq 246,42	x 50 l/mq	=l 12.321,00
46	Villa Girelli	mq 200,00	x 50 l/mq	=l 10.000,00
TOTALE				=l 367.449,00

NOTA: Eventuali variazioni della superficie coperta modificheranno conseguentemente anche i valori della capienza delle vasche di raccolta acque meteoriche indicate in tabella.

14) PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 DEL 08.07.2008

- 14.1) I progetti delle strutture edilizie e delle infrastrutture necessarie dovranno essere oggetto di successivo Studio di Incidenza Ambientale.
- 14.2) Al fine di conferire qualità architettonica al futuro edificato in modo da inserirsi in modo armonico con l'esistente, pertanto rispettoso delle esistenze di pregio, sia storiche che culturali, si prescrive che l'altezza dell'edificato non potrà superare in linea generale i ml 7,50, potrà essere comunque, per una porzione non superiore al 25% della superficie coperta massima prevista, l'innalzamento al fine di realizzare un ulteriore piano mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00, fermo restando la volumetria massima ammessa prevista consentita, fino a massimo ml 9,00.
- 14.3) Si esclude l'alienabilità in multiproprietà delle singole unità abitative costituenti il villaggio albergo. Infatti il requisito dell'apertura al pubblico, prescritto dalla L.R. n.33 del 2002, sia per l'albergo sia per il villaggio albergo, viene meno ogni qualvolta vengano date in multiproprietà singole unità abitative, anche se in ipotesi queste vengano cedute a terzi con contratto d'albergo. Si cita a tale proposito la decisione del Consiglio di Stato, sez. IV, 22 novembre 1989, n. 824, che è stata così massimata: "l'attività alberghiera ha fra i propri caratteri il fatto che si esprime attraverso atti di offerta al pubblico dei servizi ad essa inerenti, per cui viene meno la destinazione alberghiera qualora il godimento degli alloggi e dei servizi connessi provenga esclusivamente dalla titolarità delle quote nelle quali il proprietario ha frazionato l'immobile". Si osserva, inoltre che l'attribuzione in proprietà o in multiproprietà dell'unità abitativa al turista renderebbe inapplicabile il comma 9 dell'art.34 della L.R. n.33 del 2002, eliminando la facoltà per il responsabile della struttura ricettiva di determinare l'ora entro cui il cliente deve lasciar disponibile la camera. Si ricorda, infine, che la Corte di Cassazione penale, Sez. III, con sentenza 21.03.2005 n. 10889 e con decisione 04.05.2004 n. 20661 ha ravvisato il reato di lottizzazione abusiva nel caso della modificazione d'uso subita da un complesso alberghiero residenziale, in relazione al quale si era proceduto alla vendita parcellizzata di alcune delle unità immobiliari che di esso facevano parte.
- 14.4) Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive che siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive
- 14.5) La progettazione definitiva dei singoli interventi dovrà contenere la Relazione di Screening o/e appropriata d'Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- 14.6) Si prescrive che venga eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione dei fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

14.7) Per la zona ubicata al lato della strada che collega la S.S. Gardesana alla località Cavrie si prescrive che non potrà esservi edificazione nella parte posta nel limite est per una profondità di circa 20 ml, al fine di mitigarne l'impatto delle nuove costruzioni nel contesto. Dovranno essere rispettate le prescrizioni esposte dal Servizio Geologia.

STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

1) Le seguenti strutture sono considerate a tutti gli effetti a destinazione turistica escludendone pertanto l'uso prettamente residenziale, ad esclusione del punto c (bed & breakfast).

Sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) gli esercizi di affittacamere;
 - b) le attività ricettive in esercizi di ristorazione;
 - c) le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
 - d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
 - e) le strutture ricettive - residence;
 - f) le attività ricettive in residenze rurali;
 - g) le case per ferie;
 - h) gli ostelli per la gioventù;
 - i) le foresterie per turisti;
 - l) le case religiose di ospitalità;
 - m) i centri soggiorno studi;
 - n) le residenze d'epoca extralberghiere;
 - o) i rifugi escursionistici;
- a. gli esercizi di affittacamere:
Sono esercizi di affittacamere le strutture che assicurano i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F parte prima, composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa l'eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone alloggiate.
- b. le attività ricettive in esercizi di ristorazione:
Sono attività ricettive in esercizi di ristorazione le strutture che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F, parte prima composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, gestite in modo complementare all'esercizio di ristorazione dallo stesso titolare e nello stesso complesso

immobiliare. Gli esercizi di ristorazione di cui al presente comma possono utilizzare in aggiunta alla propria denominazione la dizione locanda.

- c. le attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast:
Sono attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast le strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino a un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione ed i servizi minimi previsti dall'allegato F, parte seconda.
- d. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico:
Sono unità abitative ammobiliate a uso turistico le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi previsti dall'allegato F, parte terza senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:
- a) in forma imprenditoriale;
 - b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" da parte di coloro che hanno la disponibilità delle unità abitative di cui al presente articolo;
 - c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari ed immobiliari turistiche che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta.
- e. le strutture ricettive – residence:
Sono strutture ricettive-residence i complessi unitari costituiti da uno o più immobili comprendenti appartamenti che forniscono i servizi minimi di cui all'allegato F, parte quarta arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, gestiti in forma imprenditoriale, dati in locazione ai turisti, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni e non superiore ai sei mesi.
- f. le attività ricettive in residenze rurali:
Sono attività ricettive in residenze rurali e possono assumere la denominazione di country house le strutture localizzate in ville padronali o fabbricati rurali con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 metri quadrati da utilizzare per l'animazione sportivo-ricreativa che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F, parte quinta composte da camere con eventuale angolo cottura, che dispongono di servizio di ristorazione aperto al pubblico e con il limite massimo di trenta coperti ed eventualmente di attrezzature sportive e ricreative.
- g. le case per ferie:
Sono case per ferie le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G, attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite al di

fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi, operanti senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno dei loro dipendenti o loro familiari. Nelle case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione.

Per le strutture ricettive di cui al punto g, in aggiunta alla dizione case per ferie è consentita la denominazione di centri di vacanze per ragazzi qualora si tratti di attività ricettive caratterizzate dal tipo di clientela, costituita di norma da giovani al di sotto dei quattordici anni, aperte nei periodi di vacanze estive e/o invernali, finalizzate oltre che al soggiorno, allo sviluppo sociale ed educativo. Nei centri di vacanze per ragazzi è assicurata la presenza continuativa di personale specializzato nei settori pedagogico e medico ed è comunque garantita, anche tramite specifica convenzione, l'assistenza sanitaria per le necessità di pronto intervento.

- h. gli ostelli per la gioventù:
Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive, che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G attrezzate per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da enti o associazioni riconosciute.
- i. le foresterie per turisti:
Sono foresterie per turisti le strutture ricettive normalmente adibite a collegi, convitti, istituti religiosi, pensionati e, in genere, tutte le altre strutture pubbliche o private, gestite senza finalità di lucro che, anche in deroga alle disposizioni di cui alla presente legge, previa comunicazione al comune e per periodi non superiori a sessanta giorni all'anno, offrono ospitalità a persone singole e a gruppi organizzati da enti e associazioni che operano nel campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive.
- l. le case religiose di ospitalità:
Sono case religiose di ospitalità le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G caratterizzate dalle finalità religiose dell'ente gestore che offre, a pagamento, ospitalità a chiunque lo richieda nel rispetto del carattere religioso dell'ospitalità stessa e con accettazione delle conseguenti regole di comportamento e limitazioni di servizio.
- m. centri soggiorno studi:
Sono centri soggiorno studi le strutture ricettive, gestite da enti pubblici, associazioni, organizzazioni sindacali, soggetti privati operanti nel settore della formazione dedicati ad ospitalità finalizzata all'educazione e formazione in strutture dotate di adeguata attrezzatura per l'attività didattica e convegnistica specializzata, con camere per il soggiorno degli ospiti dotate dei requisiti previsti per le strutture alberghiere classificate a due stelle.
- n. le residenze d'epoca extralberghiere:
Sono residenze d'epoca le strutture ricettive extralberghiere classificate, ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico, dotate di mobili e

arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata.


o. i rifugi escursionistici:

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive in possesso dei requisiti previsti all'allegato G, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone montane ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni, servite da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegate direttamente alla viabilità pubblica.

2) Le strutture ricettive di cui al presente articolo devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie.

3) Al fine di conferire qualità architettonica al futuro edificato in modo da inserirsi in modo armonico con l'esistente, pertanto rispettoso delle esistenze di pregio, sia storiche che culturali, si prescrive che l'altezza dell'edificato non potrà superare in linea generale i ml 7,50, potrà essere comunque, per una porzione non superiore al 25% della superficie coperta massima prevista, l'innalzamento al fine di realizzare un ulteriore piano mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00, fermo restando la volumetria massima ammessa prevista consentita, fino a massimo ml 9,00.

4) Si esclude l'alienabilità in multiproprietà delle singole unità abitative costituenti il villaggio albergo. Infatti il requisito dell'apertura al pubblico, prescritto dalla L.R. n.33 del 2002, sia per l'albergo sia per il villaggio albergo, viene meno ogni qualvolta vengano date in multiproprietà singole unità abitative, anche se in ipotesi queste vengano cedute a terzi con contratto d'albergo. Si cita a tale proposito la decisione del Consiglio di Stato, sez. IV, 22 novembre 1989, n. 824, che è stata così massimata: "l'attività alberghiera ha fra i propri caratteri il fatto che si esprime attraverso atti di offerta al pubblico dei servizi ad essa inerenti, per cui viene meno la destinazione alberghiera qualora il godimento degli alloggi e dei servizi connessi provenga esclusivamente dalla titolarità delle quote nelle quali il proprietario ha frazionato l'immobile".

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA								
			a	b	c	d	e	
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Valgono le specifiche Norme di Zona relative a ciascuna struttura	Valgono le specifiche Norme stabilite con scheda	0,80	0,50	0,30		
Incremento planovolumetrico ammesso	<u>mc.</u> mq.							
Superficie minima del lotto	mq.							
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.					30%		
Numero massimo dei piani abitabili	n°					3		
Altezza massima dei fabbricati	ml.					10,50		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.					5,00 Vedi norme		
Distanza minima dai confini	ml.					5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi nello stesso fondo rustico	ml.					10,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.					10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.					10,00		
Superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili	<u>mq.</u> mq.					80%		
Superfici scoperte massime che possono essere rese impermeabili	<u>mq.</u> mq.					20%		
Cavedi	--					Ammessi		
Cortili chiusi	--			Ammessi				