COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Viale Fratelli Lavanda 3 37010 Torri del Benaco VERONA Tel. centralino: 045 6205888 Fax protocollo: 045 6205832

Indirizzo e-mail: comune@comune.torridelbenaco.vr.it

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "LE SORTE" IN LOCALITA' LE SORTE DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO

RELAZIONE TECNICA / ILLUSTRATIVA – P.U.A.

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DITTA: SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO	
(in qualità di ditta proprietaria)	
MARGESIN SRL (in qualità di promissario acquirente)	
Torri del Benaco,	IL TECNICO

INDICE

- 1 Inquadramento generale
- 2 Stato dei luoghi
- 3 Individuazione proprietà
- 4 Inquadramento urbanistico
- 4 Ambito di intervento
- 5 Individuazione area intervento nello strumento urbanistico
- 6 Descrizione Progetto
 - 6.1 Descrizione e analisi area intervento
 - 6.2 Il Progetto
 - 6.3 Il Planivolumetrico
 - 6.4 I materiali
 - 6.4.1 Materiali e opere relativi alla struttura turistico ricettiva
 - 6.4.2 Materiali e opere relativi alle opere di urbanizzazione
 - 6.4.2.1 Allargamento stradale zona B e C- Fuori ambito
 - 6.4.2.2 Parcheggio, verde ed allargamento stradale All'interno dell'ambito
 - 6.4.2.3 Isola ecologica All'interno dell'ambito
 - 6.4.2.4 Compatibilità Idraulica
 - 6.4.2.5 Reti tecnologiche

1 Inquadramento generale

L'ambito oggetto d'intervento è ubicato in località Le Sorte a sud-est dell'omonimo centro storico e quindi inserito ai limiti della zona urbana a sud della frazione di Albisano; è individuato nel Piano degli Interventi come Zona D4c/6; oltre il suddetto ambito e in proprietà della ditta richiedente il restante terreno è destinato a Zona Agricola.

L'area in questione presenta le caratteristiche tipiche dei terreni di Torri del Benaco con un'inclinazione non troppo accentuata lungo l'asse est ovest a formare una piccola piana costeggiata dalla strada a monte e da una scarpata a valle verso il lago.

Il contesto denota la presenta di fabbricati mono e bifamiliari sotto la strada a valle, un conglomerato di alcuni fabbricati residenziali ad ovest del lotto e alcuni fabbricati residenziali al di sopra della strada a monte, che si trovano a quote rialzate rispetto alla strada e pertanto non saranno private della vista lago dalla realizzazione dell'albergo in oggetto.

Il terreno oggetto di intervento è una proprietà che si sviluppa in lungo nel senso nord-sud e l'area è adibita a prato ed in parte piantumato ad uliveto. Alberi ad alto fusto e cespugli sono presenti sulle scarpate che si sviluppano dalla ampia piana verso la strada a monte in salita e la strada a valle in discesa.

2 Stato dei luoghi

L'area oggetto di ambito di intervento assoggettato a PUA descritta al capitolo 1, confina a nord conaltre proprietà nei pressi del centro storico di località Le Sorte, a est con la strada comunale di località Le Sorte, strada secondaria che permette il collegamento con la frazione di Albisano, e a sud e a ovest con la strada privata di località Viarezzo e con alcune proprietà private.

La zonaè individuata dal vigente Piano degli interventi come area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, ed è caratterizzata da prato libero.

Altre emergenze presenti nei dintorni sono di seguito elencate:

- a nord la strada Provinciale n. 8 che collega l'entroterra del comune di Torri del Benaco al comune di Garda, attraverso la strada comunale di Volpara, direttrice principale di collegamento per la zona nord del Lago di Garda e il casello autostradale / area commerciale di Affi e adiacenti;
- a est una zona residenziale a bassissima densità tra località Le Sorte e località Sengela;
- a ovest una zona residenziale a bassissima densità detta località Viarezzo;



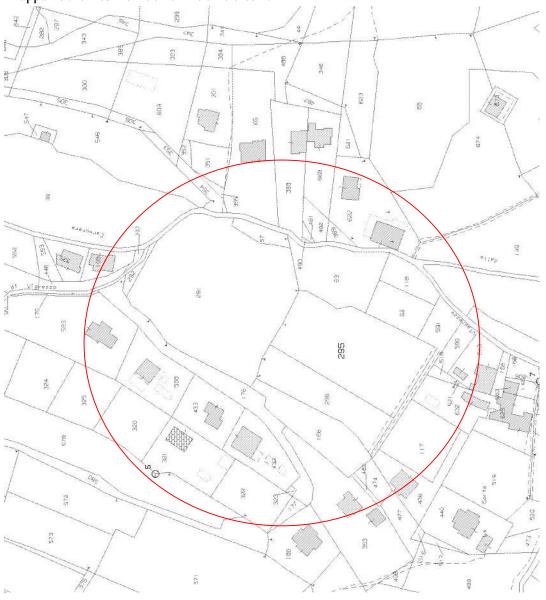
 $Orto foto\ con\ indicazione\ sommaria\ dell'area\ d'intervento.$

3 Individuazione proprietà

La proprietà attuale del terreno è della ditta SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO con sede in Verona (VR), CAP 37137, via Sommacampagna n.63/H, P.IVA 03995000233, Legale Rappresentante Sig. VANZINI MAURO, c.f.VNZMRA70P05E349F, residente in Peschiera del Garda (VR), CAP 37019, Piazza Fasoli n. 1.

I mappali interessati dal Piano Urbanistico Attuativodiventeranno di proprietà della dittaALPIANA SRLcon sede in Lana (BZ), CAP 39011, via Prevosto Wieser n.30, P.IVA 03032610218, Legale Rappresentante Sig. MARGESIN JOHANN JOSEF, c.f. MRGJNN53B05E434Q, residente in Lana (BZ), CAP 39011, vicolo W. Von Der Vogelweide n. 7, in quanto promissaria acquirente in virtù di scrittura privata sottoscritta in data07/01/2019.

Nella fattispecie l'area è censita al Catasto terreni del Comune di Torri del Benaco al foglio 12 mappali 57-62-63-18-166-291-295-296-591.



Mappa catastale con indicazione della proprietà interessate.

4 Inquadramento urbanistico

L'area di intervento è sottoposta a PUA ancora dal PRG originario; è prevista anche nel PAT vigente; il piano degli interventi per effetto di una manifestazione di interessa da parte della ditta proprietaria, che ha preliminarmente richiesto l'attivazione del PUA e contestualmente un aumento della volumetria prevede la destinazione turistico ricettiva dell'ambito assoggettato a PUA con una volumetria complessiva di mc 12.690,00 ea una corrispondente SUL di mq 4.700,00

In data 17/10/2018 vieneapprovato il P.I. con Delibera di ripubblicazione n.47 nel qualeviene accolta la controdeduzione di seguito allegata, volta alla riduzione dell'area edificabile dell'intervento e alla conseguente approvazione dell'aumento di volumetria come sopra indicato; pertanto la situazione urbanistica attuale è la seguente (vedi estratto delle NTO del PI vigente):

DISCIPLINA PI VIGENTE

ART.23. Zona D4 strutture turistico alberghiere

La zona è destinata all'insediamento delle sole strutture ricettive alberghiere definite nell'art. 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi e 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

ZTO D4c - ZTO D4d - ZTO D4e - ZTO D4f ZONE TURISTICHE RICETTIVE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi alberghieri Entro i perimetri di tali zone gli interventi sono attuati a mezzo di PUA allo scopo di coordinare le nuove attrezzature in un insieme estetico - funzionale coerente.

.. pag. 43-44 NTO DEL PI

Zona turistico alberghiera - ZTO D4c - ZTO D4d - ZTO D4e parametri

		c	d	e	f
Indice di edificabilità territoriale della zona	mq/mq.	0,30	0,19	0,12	0,44
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3			
Superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili		75%			

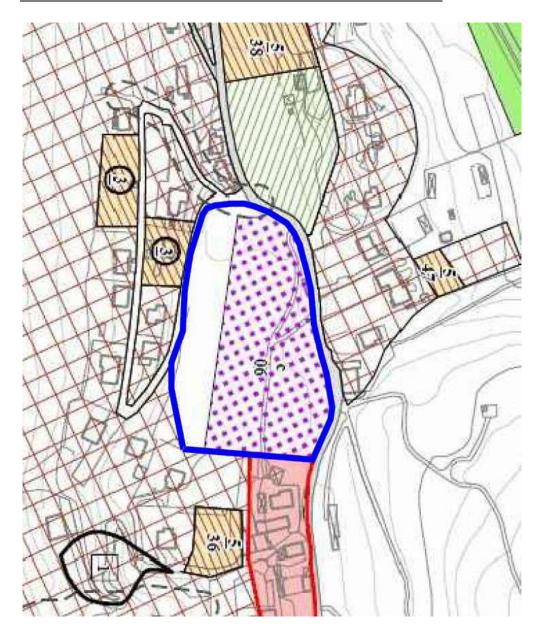
Per le zone D4c/6, D4c/8 e D4d/4 attivate con la ripubblicazione del Piano degli Interventi si prevede una riduzione della superficie edificabile fermo restando la consistenza della Superficie Utile Lorda (SUL). Si avranno, perciò, i seguenti valori: 11

- Per l'ambito D4c/6 si prevede un volume di 12.690 mc con una SUL di 4.700
- Per l'ambito D4c/8 si prevede un volume 10.918 mc con una SUL di 4.044.
- Per l'ambito D4d/4 si prevede un volume 3531 mc con una SUL di 1.308.

D4c/6	il PI attiva l'area	9.945	Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009 Si raccomanda di porre adeguate attenzioni alla realizzazione dei sistemi di infiltrazione, i quali dovranno garantire un invaso complessivo di almeno 566 mc e di smaltire al suolo una portata superiore a 22 l/s
-------	---------------------	-------	---

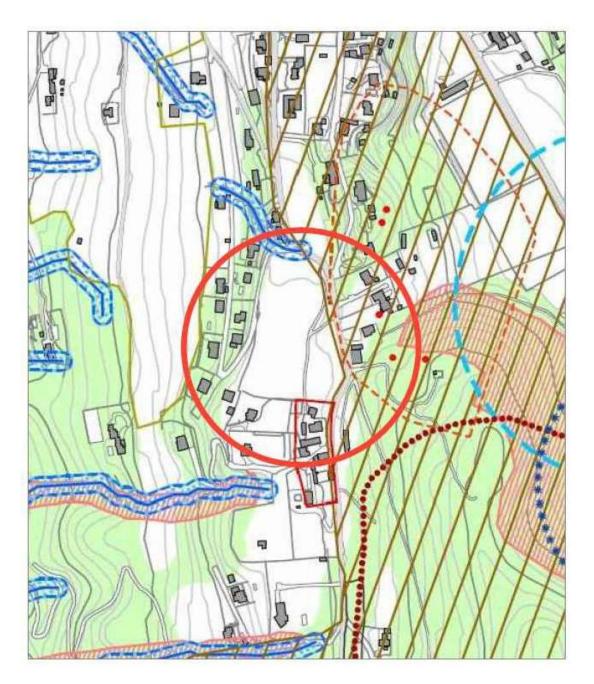
ZTO/n adottato	ZTO/n controdedotte	classificazione	superficie (mq)	prescrizioni		
				Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Alla realizzazione dell'intervento in sede di richiesta di Permesso di Costruire venga approfondita l'analisi sulle interazioni tra habitat, specie e fattori di disturbo generati dal progetto che verrà presentato. Consigliato lo screening.		

L'area oggetto di previsione urbanistica del PI vigente è rappresentata negli elaborati tecnici che formano parte integrante del vigente Piano degli Interventi ed è distinta con il numero c 06.



Di seguito è riportata l'analisi della cartografia del vigente Piano degli Interventi in cui è stata inserita l'area in oggetto denominata n.C06.

PAT - CARTA DEI VINCOLI



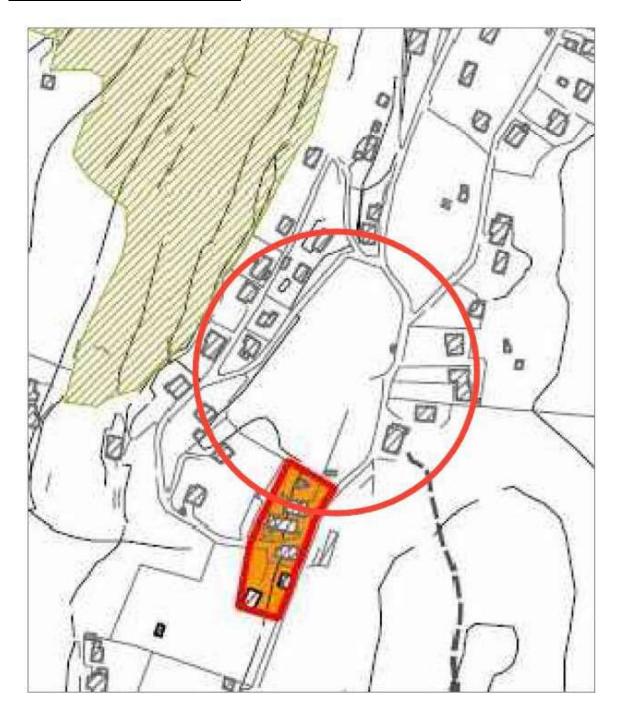
Estratto Tav.1-Carta dei Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso.I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nell'estratto della Tav.1 soprariportata.

VINCOLI CHE INSISTONO SULL'AREA

- (a) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 corsi d'acqua e specchi lacuali, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 zona boscata, Vincolo monumentale D.lgs 42/2004, Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 aree di notevole interesse pubblico
- (b) Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923, R.D. del 16.05.1926 n. 1126; Lr. Del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.
- (c) Vincolo paesaggistico D.l.vo 42/2004 parte III aree boscate e Vincolo destinazione forestale LR n°52 del 13-09-1978.
- (d) Vincolo antisismico.

PAT – CARTA DELLE INVARIANTI

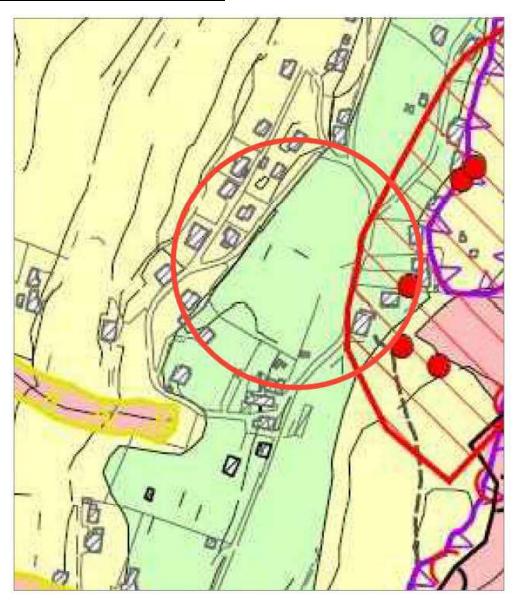


Estratto Tav.2 – Carta delle invarianti

Le invarianti sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenze e/o identità storiche non trasformabili almeno nei tempi considerati dal PAT;
- elementi di rilevante carattere strategico. Alcuni elementi indicati come invarianti costituiscono anche delle fragilità.

PAT – CARTA DELLE FRAGILITA'



Estratto Tav.3 – Carta delle fragilità

Le fragilità sono elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela. Le fragilità, indicate nell'estratto della tav. 3, vengono così specificate:

- Compatibilità geologica ai fini edificatori
- Area di frana
- Area esondabile o a ristagno idrico
- Area soggetta ad erosione
- Area soggetta a caduta massi
- Area di risorgiva
- Area di tutela a rischio archeologico
- Corsi d'acqua: zone di tutela art.41 LR 11/04
- Aree destinate a bosco interessate da incendi.

FRAGLILITA' CHE INSISTONO SULL'AREA

Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità

La Legge regionale 11/2004 e smi, classifica il territorio comunale in tre classi, di seguito descritte. La Tavola 3 di "Fragilità" classifica, sulla base delle analisi geologiche l.s., la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio. Essa si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua.

Il PAT suddivide il territorio comunale in aree caratterizzate da differente grado di pericolosità geologica ed idraulica e con conseguente differente idoneità ad essere urbanizzate. Ne risultano, in sintesi, tre grandi classi d'idoneità così definite:

- - aree idonee: zone non esposte al rischio geologico idraulico;
- - aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico idraulico;
- - aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico idraulico.

Ogni area comunale a prescindere dal proprio grado di idoneità geologica e/o idraulica deve essere analizzata anche sulla base delle condizioni di suscettibilità sismica del territorio secondo i vari gradi di approfondimento dettati dalla DGR 1572/2013 e dalle Linee Guida emanate del Dipartimento della Protezione Civile nazionale contenute, in parte, anche negli elaborati di microzonazione sismica redatti per il Comune.

AREE IDONEE

Contenuto

Si tratta di aree dove non sussistono condizioni geologiche penalizzanti tali da impedire l'edificabilità.

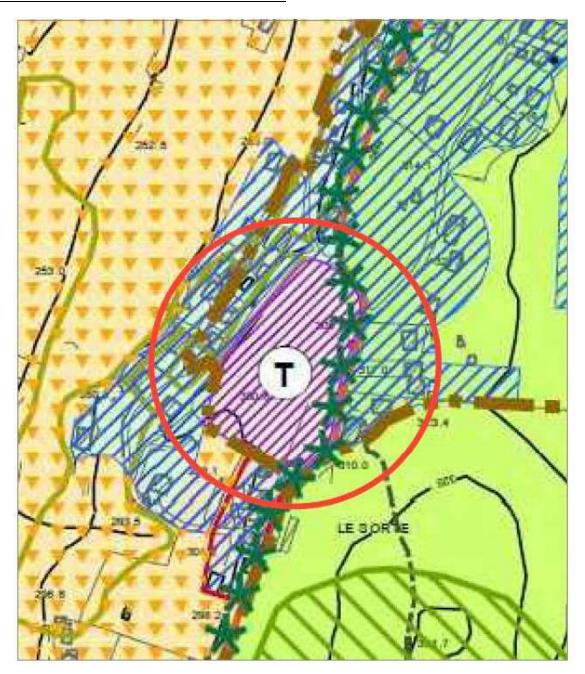
Si è ritenuta esente da penalità ai fini edificatori la zona sommitale dei cordoni morenici, della fascia centrale del territorio, ove sorge l'abitato di Albisano, dove la morfologia presenta modeste acclività (aree sub-pianeggianti con pendenza massima fino al 15%) ed è caratterizzata da litologie con granulometria per lo più grossolane con un buon drenaggio superficiale, seppure esistano in essa locali plaghe a tessitura più fine. Di norma, si tratta di aree con condizioni geomorfologiche favorevoli per l'assenza di frane e di erosioni attive o potenziali e dove la falda varia da profonda a medio-profonda con drenaggio buono. In esse le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni possono essere classificate buone, per la presenza di litologie con grado di addensamento medio-alto ed elevate percentuali di materiali granulari grossolani

Prescrizioni

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché all'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, Dec. 69/2010, DGR 1572/2013).

La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

PAT – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



Estratto Tav.4 – Carta delle trasformabilità

Il PAT suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, e per essi indica gli obiettivi locali e le scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, che ne derivano.

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti nel territorio.

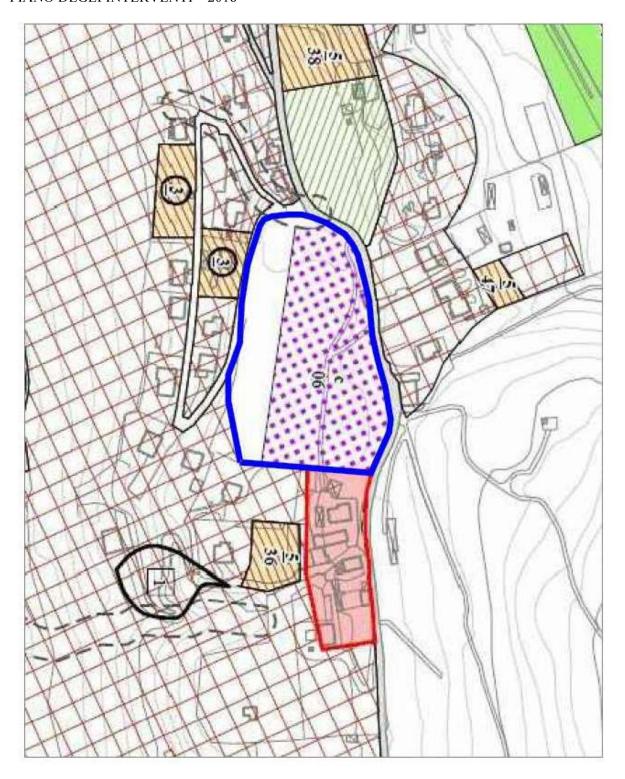
CLASSIFICAZIONE DELL'AREA

Articolo 15. Aree dell'urbanizzazione programmata

Nelle aree di urbanizzazione programmata il PAT demanda l'attivazione al PI che in relazione alla quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla DGR stabilisce i parametri edificatori. In attesa del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 comma 2 lettera a) ai sensi dell'art. 13 della stessa legge, il PI può consentire interventi in tali ambiti nella misura del 30% della capacità edificatoria del PAT.

Prescrizioni

L'attuazione delle aree con destinazione turistiche-alberghiere è soggetta a procedura di verifica assoggettabilità ai sensi della D.Lgs. 152/2006, art 12.



Piano degli Intervento – Manifestazione d'interesse n. 26 – zona D4 – area n.C06strutture turistico alberghiere.

Si evidenzia che una porzione di area di proprietà della ditta richiedente per effetto dell'ultima modifica effettuata nel PI vigente ha destinazione agricola.

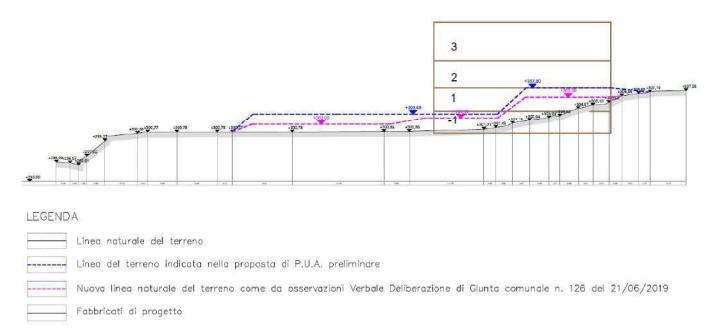
<u>6 Descrizione Progetto</u>

6.1 Descrizione e analisi area intervento

L'area del presente P.U.A. si presenta come un lotto abbastanza regolare che degrada da est verso ovest.

Il terreno oggetto di intervento tramite il presente PUA ha un andamento semipianeggiante e degrada dolcemente da est versoovest con un dislivello massimo di circa 3/4 metri; si sviluppa in lungo nel senso nord-sud e l'area è adibita a prato ed in parte piantumato ad uliveto, in special modo lungo i confini nord, est ed ovest.

Asud il lotto confina con il borgo storico di località Le Sorte.



STATO DI FATTO/STATO DI PROGETTO – Sezione C- est / ovest del comparto edificatorio in cui si può notare l'andamento generale del terreno e il riporto di progetto in colore magenta

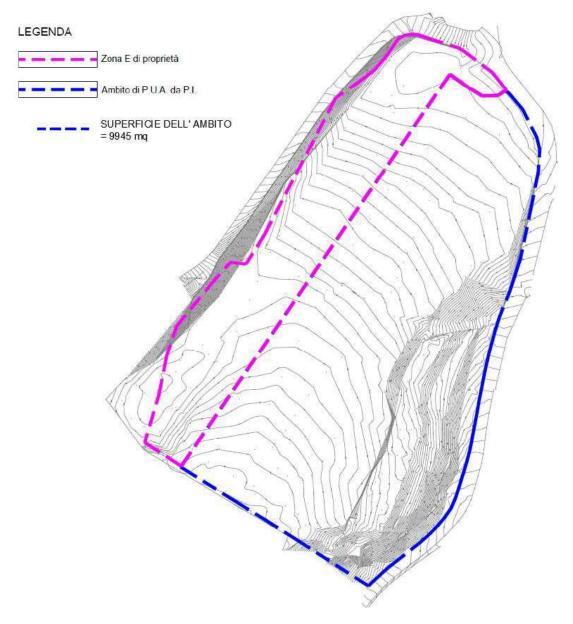
6.2 Il Progetto

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede lo sviluppo di un insediamento turistico ricettivo.

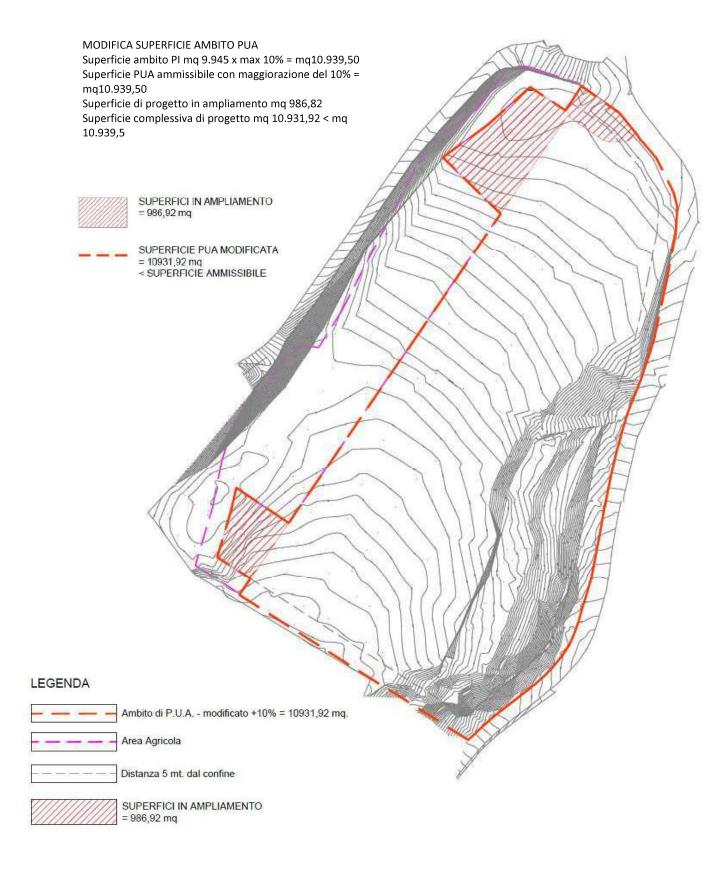
In fase di progettazione del piano, per sfruttare al meglio le potenzialità dell'area e per aumentare la superficie permeabile del lotto, si è deciso di aumentare la superficie oggetto di intervento fino al 10%, secondo quando previsto dalla L.R.V. n.29 del 25 luglio 2019 che ha introdotto la modifica dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", inserendo il comma 8 bis." Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. [...] Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.".

Le modifiche adottate per la riperimetrazione sono sommariamente:

- lo scostamento dell'ambito nel lato sud-ovest dell'area per garantire una maggiore regolarità dell'area a verde da cedere al Comune:
- l'espansione a nord est dell'ambito d'intervento.



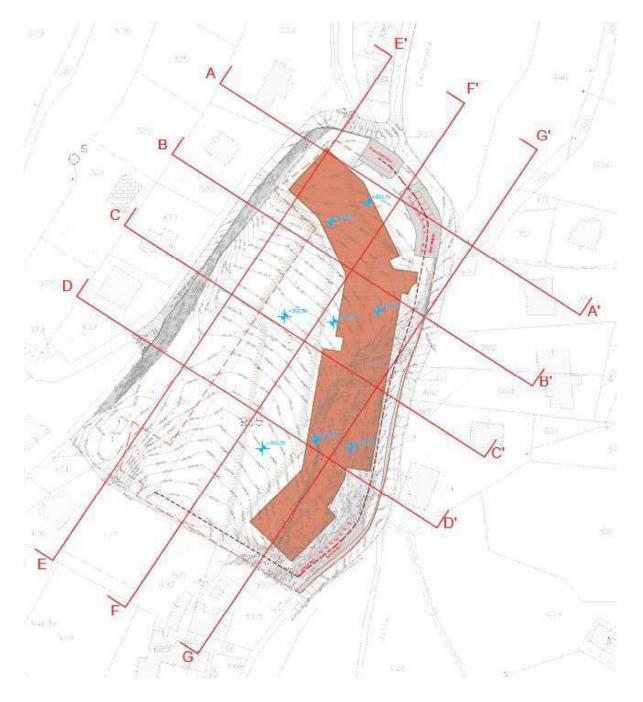
STATO DI FATTO – Piano Urbanistico Attuativo come da vigente Piano degli Interventi



 $STATO\ MODIFICATO-Riperimetrazione\ del\ Piano\ Urbanistico\ Attuativo$

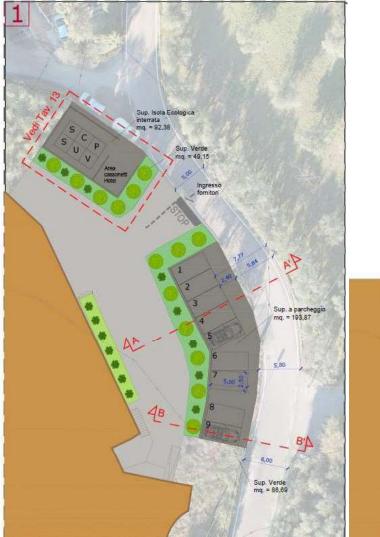
Il progetto proposto intende seguire, per quanto possibile le linee guida indicate dell'Amministrazione con la delibera di Giunta Comunale n. 126 del 21/06/2019, dalle quali era evidente come l'interesse da parte dell'Amministrazione di avere concentrate in un unico punto aree a verde e aree di parcheggio era minima. L'idea progettuale prevede pertanto due proposte di opere di urbanizzazione; una all'interno dell'ambito, l'altra al di fuori di esso.

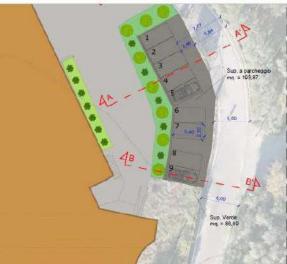
Nella planimetria riportata sono stati indicati i limiti di edificabilità e le possibili sagome degli edifici. Negli elaborati grafici viene meglio specificato quanto indicato.



Planimetria generale dell'intervento.

All'interno dell'ambito (Zona A) si prevede l'allargamento della strada a ml 5,50 su tutto il confine di proprietà e la dislocazione lungo la strada di circa una ventina di posti auto, a servizio anche dei percorsi esistenti sul versante del monte Luppia.





Parcheggi a nord del lotto

Parcheggi a sud del lotto

Le opere fuori dall'ambito che si propongono consistono in due allargamenti stradali lungo la strada di località Le Sorte, in corrispondenza dell'imbocco con la strada per Albisano, Zona B ed in corrispondenza della curva su via delle Sorte, Zona C,come indicato nei disegni progettuali allegati.

Il PUA viene presentato anche per le opere di urbanizzazione fuori ambito, le quali allo stato attuale non sono ancora in proprietà della Ditta richiedente, come da visure catastali riportate all'interno della Perizia di stima allegata.



Opere fuori ambito indicate con le lettere C-D

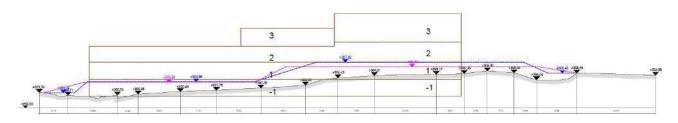
Viene previsto anche il potenziamento della linea dell'acquedotti e l'allargamento della fognatura comunale. Le opere all'interno e all'esterno dell'ambito e cedute al Comune non verranno monetizzate e ne verrà scomputato il loro costo; tali costi verranno compiutamente definiti solo dopo l'accettazione della proposta del presente P.U.A..

Ulteriore condizione necessaria è quella relativa all'acquisizione delle aree dei privati per la realizzazione delle opere fuori ambito che potrà avvenire in primis da parte della Ditta richiedente ma in caso di mancato accordo tra le parti private verrà chiesto all'Amministrazione Comunale di attivare le procedure espropriative come da previsione legislativa.

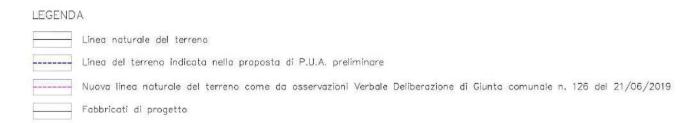
Nella convenzione allegata al P.U.A. verranno eventualmente meglio identificati i termini per l'acquisizione delle aree.

Anche il costo necessario all'acquisizione delle aree dovrà essere scomputato dagli oneri.

In tal senso si allega la perizia di stima relativa alle due aree oggetto di allargamento stradale (allegato A). Materiali, opere e quanto altro sarà necessario alla corretta realizzazione delle opere proposte vengono indicatenella tavola n.14 allegata al P.U.A..



STATO DI FATTO/PROGETTO - Sezione nord / sud del comparto edificatorio con l'indicazione della linea naturale del terreno e dello skyline proposto



Il progetto prevede la modifica dell'andamento del terreno esistente secondo quanto indicato nella tavola n. 07; infatti per un migliore inserimento dei volumi previsti viene modificato l'andamento del terreno sia nel senso est-ovest che in quello nord-sud; la quota 303,70 di progetto viene prevista in corrispondenza dell'incrocio tra la strada comunale di via per Le Sorte e quella privata di Viarezzo.

Al di sotto della nuova quota di progetto è prevista la costruzione dell'autorimessa; davanti al corpo di fabbrica costituente la struttura turistico – ricettiva è prevista la zona destinata al wellness ed ai locali tecnici. La struttura turistico-ricettiva rispetto alla nuova quota di progetto potrà emergere di circa ml 1,00 fuori terra fino all'intradosso del solaio di copertura come previsto dalle NTO del PI vigente.

Si precisa inoltre che rispetto alla richiesta di parere preliminare sul PUA presentata in data 30/04/2019 prot. n. 7308 la nuova proposta progettuale prevede un abbassamento generale delle quote di progetto di ml 1,00.

La permeabilità dell'area secondo le NTO del PI vigente è fissata ad un minimo del 75%; il planivolumetrico di progetto prevede un ingombro tale che potrebbe superare la percentuale minima di permeabilità, in considerazione del fatto che è stata presentata manifestazione di interesse in data 23/05/2019 prot. n. 8687, tendente a modificare tale parametro almeno al 50%; ovviamente in caso di mancata accettazione della suddetta manifestazione di interesse il progetto dovrà attenersi al rispetto della superficie permeabile attualmente in vigore o alternativamente deroga ai sensi dell'art. 14 commi 1 e 3 del DPR 380/01.

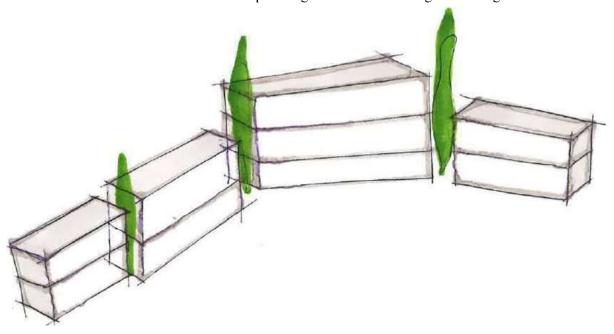
6.3 Il plani volumetrico

Il planivolumetrico riportato negli elaborati grafici allegati al presente PUA è indicativo delle sagome di progetto e modificabile nella fase di definizione del progetto edilizio della struttura turistico – ricettiva in oggetto.

La scelta progettuale è stata quelli di cercare di rispettare il più possibile il delicato contesto in cui sorgerà la struttura turistico ricettiva in oggetto.

Il progetto sotto il profilo planimetrico risulta articolato in vari blocchi, uno centrale più alto e vari laterali a scalare.

La volontà è infatti quella di rispettare il più possibile il contesto paesaggistico in cui l'intervento si inserisce, anche attraverso la salvaguardia dell'andamento del terreno esistente proponendo una giacitura del fabbricato che andrà a scalare da due a tre piani seguendo l'andamento geomorfologico attuale.



Schizzo dell'articolazione dell'andamento degradante dei tre blocchi.

Il corpo centrale sarà infatti a tre livelli, mentre le "ali"laterali saranno a due piani, i blocchi saranno divisi dai corpi scala e all'interno di questi saranno inseriti dei cipressi, questo garantirà di mitigare ulteriormente l'intervento dal punto di vista visivo, inserendo all'interno della struttura stessa piantumazioni autoctone e concorrendo a creare una più rigogliosa cortina verde all'interno del fabbricato stesso.

La struttura proposta ricorda l'andamento a corte e va a richiamare anche l'articolazione del Castello Scaligero, simbolo del Comune di Torri del Benaco e imprescindibile rilevanza storico- artistica.

Come si può vedere dall'immagine sottostante l'articolazione del corpo centrale e delle ali laterali richiama vivamente quella del castello, con il quale il fabbricato in progetto si mette in relazione visiva diretta.

La volontà progettuale è stata anche quella di realizzare un'ideale grande "abbraccio" verso il Lago di Garda, il quale scaturisce dalla sensazione che il luogo riesce a dare, in uno splendido panorama inquadrato da alberi ed ulivi.

L'impostazione del fabbricato in progetto, che potremmo impropriamente definire a"corte", consente anche di spalmare la volumetria totale lungo tutto il lotto, permettendo in questo modo di mantenere il fabbricato

più basso e meno percepibile da lago. Inoltre questa configurazione garantisce di mantenere la vista lago dai fabbricati retrostanti.

In tal senso, anche per effetto di quanto prescritto dalla DGC n.126 del 21/06/2019 al punto n. 4 del deliberato (*l'adozione del PUA avverrà una volta ottenuti tutti i pareri necessari* e quindi anche quello paesaggistico) prima della presentazione del PUA è stata chiesta autorizzazione paesaggistica in data 20/12/2019, in corso di definizione.

Si è in grado quindi di allegare stralcio della documentazione allegata alla richiesta di autorizzazione paesaggistica a migliore dimostrazione del planivolumetrico del PUA (di seguito riportata).

Dal punto di vista edilizio l'intervento prevede un piano interrato da destinarsi a garage sotterraneo per 60 auto e locali accessori.

Lungo il fronte interrato posto a est sono posti alcuni degli accessori, tra cui la centrale termica, le pompe di riscaldamento, il locale lavanderia, ecc.

Allo stesso piano verso lago sono predisposti i locali per la SPA, le sale relax e la palestra.

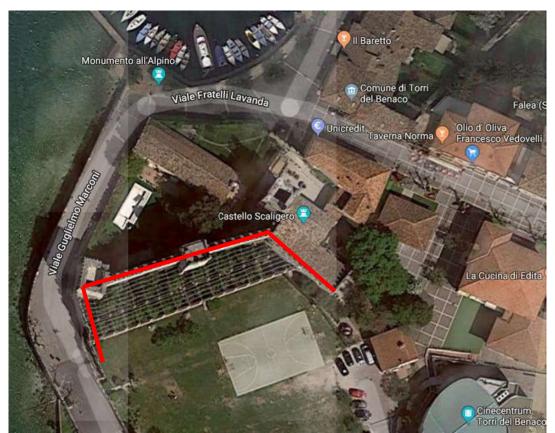
Al pian terreno vi è l'ingresso con la reception e lungo i blocchi nord – sud sono presenti le camere, ognuna dotata di bagno privato.

Esternamente al pian terreno saranno presenti anche le piscine principali, la zona solarium e nella balza sottostante al di sotto della struttura porticata vi sono alcuni dei locali della SPA, area beauty, sauna, zona relax e sala fitness.

Al piano primo vi sono ingresso, reception e ulteriori camere da letto.

Al piano secondo vi sono ulteriori camere da letto ed il salone ristorante.

Nel progetto inoltre sono stati integrati due piccoli parcheggi pubblici per circa una ventina di auto.



Ortofoto dell'area del Castello Scaligero



Sovrapposizione ortofoto con planimetria generale dell'intervento proposto

In sostituzione dell'immagine del planivolumetrico si allega render della costrizione della struttura turistico alberghiera già allegato alla richiesta di autorizzazione paesaggistica; in tal senso l'articolazione a semicorte ed i volumi a diverse altezze unitamente alle logge/portici sorretti da pilastrate sono un chiaro rimando agli elementi costruttivi tradizionali.



Render dell'intervento con vista da sud- ovest

La consistenza volumetrica della corte viene delimitata da tre corpi di fabbrica emergenti, con quelli laterali connessi fisicamente l'un l'altro dal volume centrale. Come già accennato in precedenza i tre blocchi sono tra loro separati dai cipressi, i quali, insieme all'ulivo rappresentano un importante essenza autoctona di questi luoghi e oltre a garantire una quinta vegetativa rigogliosa permettono di ancorare idealmente l'intervento all'essenza dei luoghi.

Un ulteriore elemento che è stato determinante per definire l'idea progettuale è il tema della limonaia, vero e proprio Genius loci di questo territorio; si tratta di uno degli elementi più tipici e caratteristici, non solo del territorio di Torri del Benaco, ma anche di buona parte del territorio circostante il Lago di Garda.

La limonaia tradizionale è caratterizzata da un'esile struttura in pietra e legno, che determina una composizione fortemente geometrizzata.

L'elemento architettonico della limonaia è facilmente riconoscibile nella scansione delle facciate della struttura turistico ricettiva (vedi immagine di seguito allegata).



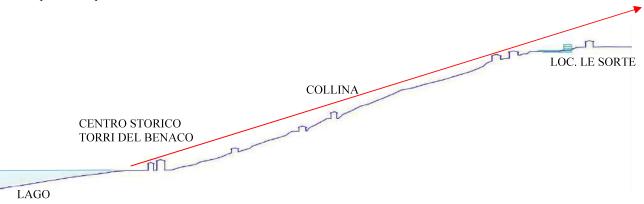
Stralcio del render delle facciate zona nord-ovest con riferimento ai pilastri

Gli spazi esterni sono caratterizzati dall'ampio parco riccamente piantumato con essenze autoctone, e dalle piscine in progetto che determinano un ideale fulcro di tutto l'intervento. Oltre alle piscine in progetto trovano spazio anche due laghetti artificiali dalle forme sinuose e naturali. L'ubicazione e le dimensioni dei manufatti che non configurano volumetria e/o SUL sono puramente indicativi e saranno dettagliati col progetto edilizio.

La configurazione degli spazi esterni e della zona piscina è stata studiata in ogni parte dell'intervento dal punto di vista dell'impatto paesaggistico e del comfort e benessere dei futuri visitatori dell'Albergo.

Al di sopra dei blocchi delle camere vi sono spazi in copertura caratterizzati da piazzette in legno e giardini pensili, le coperture saranno tutte a verde per minimizzare l'impatto del fabbricato dall'alto e dalla distanza.

Per la posizione del fabbricato e per la morfologia del terreno la struttura non sarà visibile dalla maggior parte dei punti sensibili.



Dalla sezione territoriale sopra riportata si nota come data la posizione arretrata su una 'area pianeggiante da lago e dal centro di Torri del Benaco l'albergo in progetto non potrà essere visibile.

Di seguito si riportano alcune viste dai punti sensibili a dimostrazione che l'area in oggetto non sarà visibile.

1 - vista dal parcheggio



Dal parcheggio l'area in oggetto non sarà visibile

2 - vista dal Castello Scaligero



Dal Castello l'area in oggetto non sarà visibile

3 - vista dal Lago



Dal Lago l'area in oggetto non sarà visibile per la posizione arretrata rispetto al ripido andamento della collina al di sopra del Lago

4 - vista dalla Chiesa di Albisano



Dal balcone della Chiesa l'area in oggetto non sarà visibile

Esternamente la piantumazione di cipressi, olivi, ed essenze tipiche garantiscono la mitigazione dell'intervento, la ricucitura con il contesto e il pregio dell'intervento stesso.

Il concetto che ha guidato il disegno è quello di costruire un complesso senza tempo, solido e caldo, senza tuttavia rinunciare all'estetica, ai bisogni e ai comfort contemporanei.

La posizione e il contesto hanno indirizzato le scelte architettoniche affinché il risultato si integrasse il più possibile con il paesaggio collinare del Garda, ricco di oliveti e costellato di edifici rustici in pietra locale.

Allo stesso tempo si è scelto di rendere l'edificio contemporaneo attraverso la chiarezza delle forme e dei volumi, ottenuta con la ricerca del dettaglio e la rinuncia a ogni elemento superfluo.

Questa ambivalenza permette di slegare l'architettura da una classificazione temporale: l'edificio è allo stesso tempo moderno e antico, ancorato al luogo dove sorge e alle sue caratteristiche.

L'intervento non desidera essere eclatante o in dichiarata dissonanza con la vecchia sostanza, quanto invece nascere con chiarezza moderna dalla sostanza storica.

Ulteriori dettagli, non descritti nella presente relazione, potranno essere desunti negli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

6.4 I materiali

I materiali previsti per le opere di finitura delle opere di urbanizzazione sono stati scelti seguendo i criteri di continuità estetica con l'esistente, ed il massimo rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate conmateriale drenante che ovvierà al problema dello scorrimento delle acque superficiali;

Gli arredi esterni saranno il quanto più possibile in legno;

I marciapiedi saranno realizzati in autobloccanti colorati ed i cordoli in calcestruzzo di colore grigio chiaro

6.4.1 Materiali e opere relativi alla struttura turistico ricettiva

La struttura principale è in cemento armato a pilastri setti e solai.

La struttura secondaria è in legno.

Le coperture sono in parte terrazze in legno e in parte a verde intensivo o estensivo.

Il manto isolante è ricoperto in parte in legno, in parte da intonaco.

Gli elementi in cemento a vista sono strutturati da listelli in cassero e sabbiati in modo da ottenere una superficie ruvida (vedi immagini di seguito allegate).

Le pergole in legno supportano pannelli fotovoltaici per un totale di 500 mq, i quali così integrati nella facciata saranno poco visibili ed in questo modo si evita di posizionare i pannelli fotovoltaici sul tetto a verde.

La scelta dei materiali è orientata al rispetto della tradizione locale per permettere una completa integrazione con il contesto paesaggistico esistente con una evoluzione verso una interpretazione attuale delle tecniche di costruzione.

I pilastri che separano in facciata le camere si ispirano, come già detto, alla serialità delle limonaie del Garda ma sono realizzati con cemento strutturato e sabbiato, i legni dei parapetti e i rivestimenti in legno sono ingrigiti mediante un trattamento di protezione antracite.

Le piscine e il laghetto decorativo dove queste sono integrate, sono rivestite in materiale scuro, in modo da formare uno specchio d'acqua di aspetto naturale e simile a quello del Lago stesso.

Nelle pagine seguenti si riporta una dettagliata analisi di materiali e finiture principali

L'elemento della limonaia caratteristica presente in tutto il territorio del Gardaviene riproposto conun aspetto ed una finitura adattati alla modernità ma senza perdere il legame con il passato e la storia. (In basso a sinistra si propone una recente realizzazione dell'Hotel Lefay di Gargnano a rappresentazione della finitura proposta anche in questo intervento)



una recente realizzazione dell'Hotel Lefay di Gargnano a rappresentazione della finitura proposta anche in questo intervento



Le strutture in calcestruzzo saranno gettate con speciali casseri profilati per ottenere una finitura grezza e simile alla corteccia degli alberi









I rivestimenti e le strutture lingee saranno per aspetto architettonico e finiture il più simili possibili a quelli dei legni antichi e delle strutture rurali tradizionali e saranno trattati in finitura antracite per ottenere un aspetto più simile ai legni tradizionali dopo il passaggio del tempo





6.4.2 Materiali e opere relativi alle opere di urbanizzazione

Si rimanda alle relative tavole descrittive e computo metrico estimativo (all.B).

6.4.2.1 Allargamento stradale zona B e C- Fuori ambito

Si rimanda alla tavola nn. 7 e 14 e computo metrico estimativo (all.B).

6.4.2.2Parcheggio, verde ed allargamento stradale – All'interno dell'ambito

Si rimanda alle tavolenn. 6 e 14 e computo metrico estimativo(all.B).

<u>6.4.2.3Isola ecologica – All'interno dell'ambito</u>

Si rimanda alla tavola n. 13 e computo metrico estimativo(all.B).

6.4.2.4 Compatibilità Idraulica

Si rimanda alla tavola n. 15

6.4.2.5Reti tecnologiche

Si rimanda alle tavolenn. 8-9-10-11-12e computo metrico estimativo(all.B).

7 Dati dimensionali e standard urbanistici

Il dimensionamento delle aree soggette a cessione del P.U.A. è stato calcolato considerando gli indici dell'Art. 31 comma 3a e comma 2e della Legge Regionale n. 11/2004 e riportate all'Art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Torri del Benaco.

- Zona D4c/06 Turistico ricettiva
- Destinazione d'uso Turistico ricettiva
- Gli inteventi in tale area sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA di iniziativa privata
- Superficie territoriale corrispondente ambito di intervento mq 9.945 con possibilità di aumento del 10% = mq 10.939,50complessivi
- Volume massimo ammesso mc 12.690 SUL mq 4.700
- Numero piani max 3
- Superfici scoperte minime da mantenere impermeabili 75%
- Area a standard

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

	Standard per Desti	nazioni Direziona	le Turistici	he Ricettive (1)	
Tipologia	Parc	heggi	Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)		
	Primari	Secondari	Primari	secondari	
Direzionale	5mq/10mq di s.u.	5mq/10mq di s.u.	0	5mq/10mq . s.u.(in alternati- va alla dotazione di parcheg- gi secondaria)	
Turistico ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100me	
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f-	5mq/100mq di s-f-	0	5mq/100mq di s-f. (in alter- nativa alla dotazione di par- cheggi secondaria)	

⁽¹⁾ L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

DIMENSIONAMENTO PUA						
SUPERFICIE TERRITORIALE	ERIPERIMETRATA	= mq 10.927				
VOLUME CONCESSO		= mc 12.690				
METRI CUBI/ABITANTE		= 15 mq ogni 100 mc				
STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA						
CALCOLO STANDARD URBANISTICI						
parc	heggi	verde				
primari	secondari	primari secondari				
mc $12.690/100 \times 5 = 634,50^{**}$	mc $12.690/100 \times 5 = 634,50^*$	0	mc $12.690/100 \times 5 = 634,50^*$			

Opere di urbanizzazione primaria da realizzare:

- a- Parcheggio mq 399,46;
- b- Allargamento strada (via delle Sorte) mq 133,91;
- c- Isola ecologica mq 141,53;
- d- Allargamento stradale fuori ambito mq 114,90;

Si precisa che anche per effetto di quanto concordato con l'amministrazione comunale le opere di cui alle lettere a, b e c pari a mq 789,80, sono da considerarsi standard primari e secondari; pertanto le aree a standard da monetizzare risultano essere di mq 1.113,70 (mq 1.903,50 – 789,80). Di seguito si specifica l'ammontare della monetizzazione degli standard rimanenti.

Valore aree:

Standard primari = mq 0.00×433.00 = 0.00×433.00

Standard secondari = $(mq1.903,50 - mq789,80) = mq.1.113,70 \times 433,00 = 482.232,10$

Totale importo valore aree da monetizzare = € 482.232,10

Costo ipotizzato di realizzazione delle opere;

vedi quadro economico di spesa di cui alla DGC n. 126/2019

aumentato delle somme a disposizione dell'Amministrazione

per un totale complessivo di €100/mq:

mq 1.113,70 x €100 = € 111.370,00

Totale importo di monetizzazione degli standard = € 593.602,10

8 Oneri urbanizzazione e preventivo di spesa

Il computo a cui fare riferimento è quello redatto nel precedente PUA preliminare dove si sono supposte delle opere di urbanizzazione da inserire nell'ambito, redatto facendo riferimento, ove possibile, ai prezzi delle opere edili stabiliti dalla RegioneVeneto (riferimento anno 2018).

Il Preventivo di spesa ammontava complessivamente ad €132.686,03, al quale vanno aggiunte le somme a disposizione dell'Amministrazione.

Si specifica inoltre che in base ai valori venali minimi in comune commercio per aree fabbricabili ai fini dell'imposta Comunale sugli Immobili (ai sensi dell'articolo 11 del regolamento I.M.U. per il 218/2019 e seguenti) si stabilisce che per il suddetto ambito distinto con n. 7 bis a destinazione d'uso turistico ricettiva D4c/06 è stato assegnato un valore in €/mq pari a 433,00 (vedi tabella comunale di seguito allegata).

Nº	DESTINAZIONE	Classificazione urbanistica di PI.	INDICE DI FABBRICABILITA'	SUL AMMESSA	SUPERFICIE AMMESSA		VALORE IN	
AMBITO	D'USO		MQ./MQ.	MQ.	MQ. %	LOCALITA'	EURO/MQ	MQ. LOTTO
					i -	PAI	€ 315,00	
1	Residenziale	B4 di completamento	0,23			PAI		
1bis	Turistico – ricettiva	D4c/01 turistico-ricettiva (già collaudata e non assoggettata al tributo IMU)				-		
1ter	Turistico –	D4c/03 turistico-ricettiva (NON ATTIVATA DAL P.I. VIGENTE) trasformata in zona B5/5/60 y, ripubblicazione				-		
2	Residenziale	B2 di completamento	0,37			Pai Sud	€ 375,00	
3	Turistico –	D4c/4 turistico-ricettiva	0,58			Crero	€ 375,00	10.799,00
4	Turistico –	D3 per attrezzature ricettive all'aperto	vedi normativa regionale per campeggi			San Felice	€ 64,50	
5	Residenziale ex PIRUEA Prandine	85/7 di completamento		296		Loc. Prandine	€ 375,00	
6	Residenziale ex PIRUEA Fornare	B5/7 di completamento	0,37			Loc Fornare	€ 375,00	
7	Residenziale	B5/4.3 di completamento	0,12			Camille San Zeno	€ 187,50	
7bis	Turistico –	D4c/06 turistico-ricettiva		4700		Le Sorte - Viarezzo	€ 433,00	9.945,00
8	Turistico — ricettiva	D4c/08 turistico-ricettiva		4044	1	Le Anze	€ 257,00	9.950.00
9	Residenziale	B4 di completamento	0,23			Albisano Nord	€ 315,00	
10	Residenziale	B3 di completamento	0,3			Albisano Centro	€ 375,00	
11	Residenziale di espansione		0,23			Albisano Centro	€ 315,00	
12	Turistico -	D4c/7 turistico-ricettiva	0,3			Albisano	€ 219,00	9.799,00

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà a cura del soggetto Attuatore; la cessione delle opere, il conferimento delle aree destinate a standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla Parte privata con il Comune.