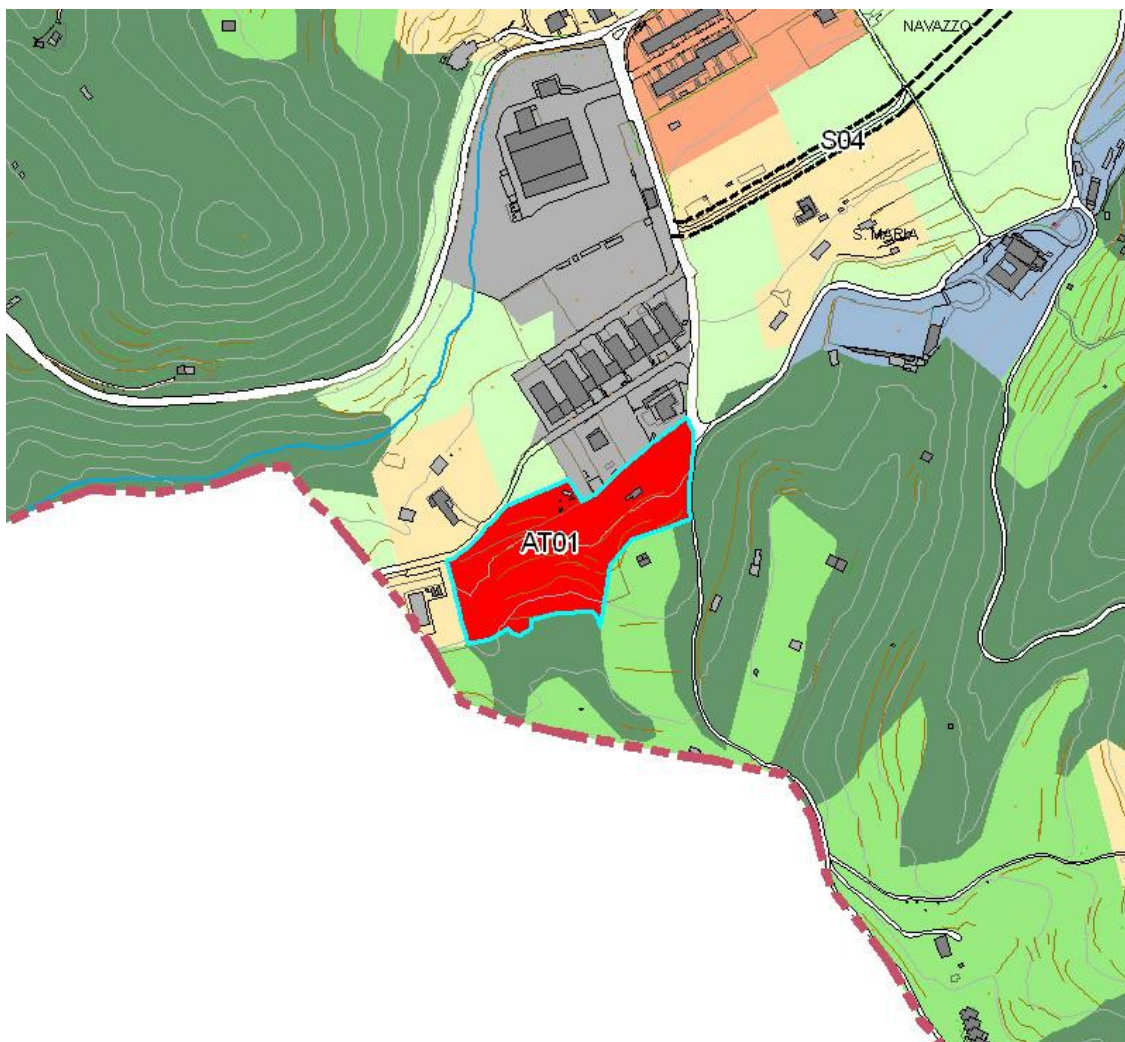


AMBITO AT01

Dati generali: Il comparto ha una superficie complessiva di 13.570 mq per la realizzazione di 6.785 mq su Slp.



Destinazione d'uso: Il comparto è destinato alle attività produttive, all'artigianato in genere. Sono ammesse le attività di servizio pubblico e privato, la residenza del titolare o del custode, nella misura massima di 150 mq di Slp, dell'attività produttiva (di almeno 300 mq di Slp) a cui è afferente e al quale va legata nei registri immobiliari con regolare trascrizione.

Modalità d'intervento, indiretto con Piano Attuativo; gli indici applicati sono i seguenti:

- ⇒ **Ist** = 0,5 mq/mq di cui:
 - Ist di comparto privato 0,35 mq/mq
 - Ist per bonus urbanistico 0,05 mq/mq
 - Ist di comparto pubblico 0,10 mq/mq
- ⇒ **H max** = 10 m
- ⇒ **Rc** = max 0,5
- ⇒ **Rp** = 80%
- ⇒ **Dc** = 5,00 m
- ⇒ **Ds** = 7,00 m
- ⇒ **De** = 10,00 m

Prescrizioni particolari:

La Slp di proprietà comunale potrà essere utilizzata in due modi:

1. Direttamente dall'Amministrazione Comunale;
2. Dal privato dopo aver acquisito tale diritto dall'Amministrazione Comunale

In ogni caso l'uso di tale Slp deve essere specificato nella concezione urbanistica.

Quali opere di compensazione (standard qualitativo), oltre alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione degli standards urbanistici di legge dovranno essere realizzate opere di compensazione per € 30 per mq di Slp o versato il corrispettivo importo.

Il comparto potrà essere attuato solo tramite SUAP (con preventiva concertazione con il sottopre LLPP della Provincia) anche in più stralci funzionali, in modo comunque da garantire l'urbanizzazione delle rimanenti parti comprese nell'ambito di trasformazione

Inquadramento paesaggistico e relative prescrizioni:

L'ambito a destinazione produttiva è posto a ridosso di un'area industriale esistente e area PIP.

L'area priva di particolare elementi di pregio paesaggistico è attualmente a prato, in controdeclivo rispetto al versante verso lago e pertanto non percepibile dalla sponda bresciana ne da quella veronese.

L'Ambito di Trasformazione è all'esterno dalla zona di alto valore percettivo individuata dal PTCP. L'ambito AT01 risulta inoltre esterno alla perimetrazione degli "Ambiti dei laghi insubrici" "Bacino idrografico" che costituisce zona di salvaguardia ai sensi del comma 4 art. 19 del PPR. Sebbene nella tavola di sensibilità paesaggistica aggiornata, l'area di sedime sia ubicata in classe 2 si ritiene importante prevedere alcune prescrizioni di tipo paesaggistico che si elencano di seguito:

- Onde mitigare l'edilizia e l'uso del suolo previsto rispetto al territorio circostante dovrà essere prevista una piantumazione d'alto fusto nel lato nord ed ovest a schermatura e separazione rispetto al contesto.
- Dovrà essere posta particolare attenzione nella scelta dei colori delle pavimentazioni esterne e degli edifici.
- La tipologia costruttiva dovrà evitare la concentrazione della volumetria in un unico fabbricato preferendo edifici separati evitando inoltre conurbazioni lineari.