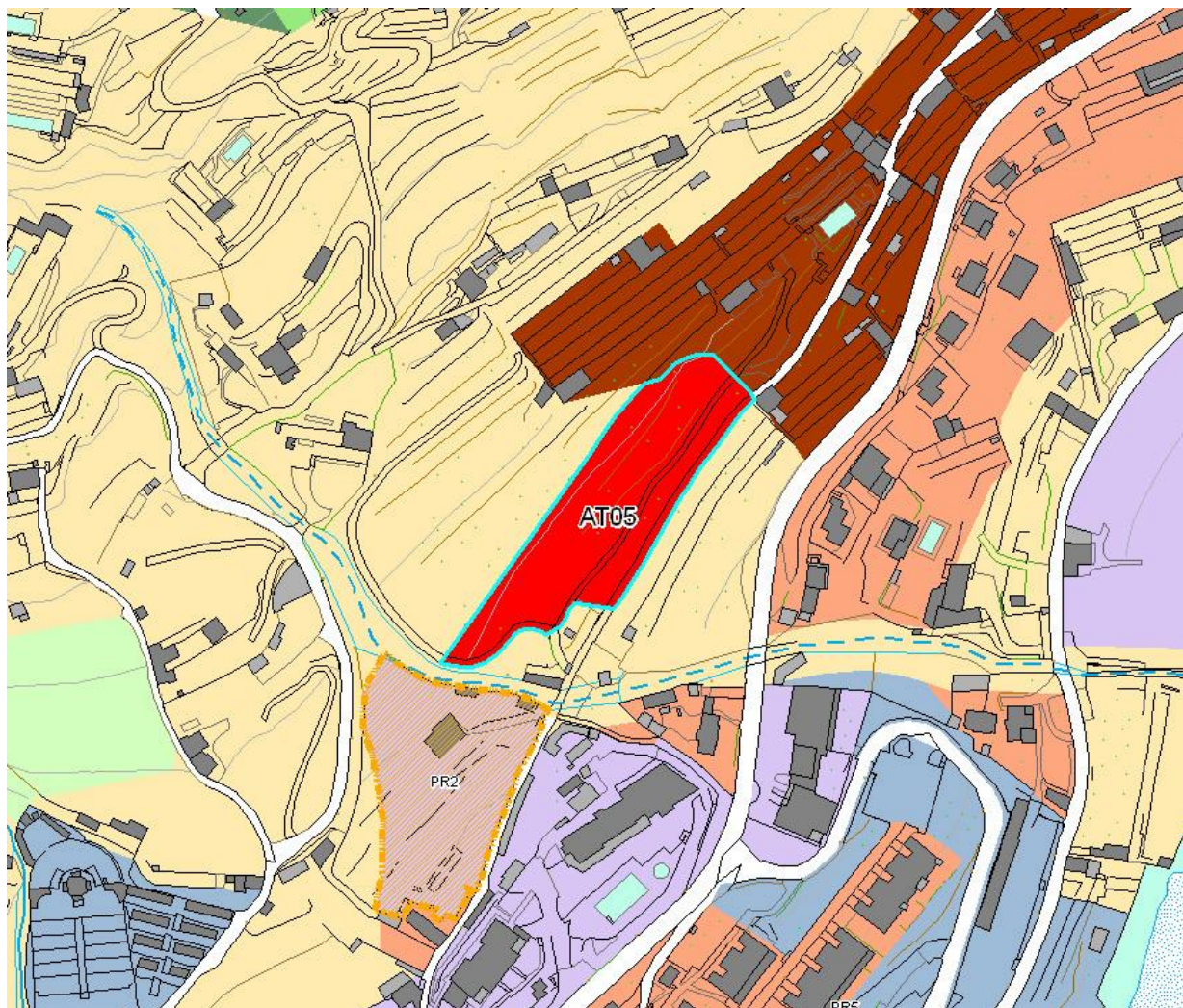


## AMBITO AT 05

Dati generali: Il comparto ha una superficie complessiva di 5.130 mq per la realizzazione di 2.052 mq di SIp.



Destinazione d'uso: Attività ricettive e alberghiere.

Sono ammesse le attività commerciali a livello di esercizi di vicinato, le attività di artigianato di servizio e la residenza del titolare (o custode) dell'attività turistica.

Modalità d'intervento: Piano Attuativo convenzionato; gli indici applicati sono i seguenti:

|   |              |                     |                             |            |
|---|--------------|---------------------|-----------------------------|------------|
| ⇒ | <b>Ist</b>   | = 0,4 mq/mq di cui: | - Ist di comparto .....     | 0,35 mq/mq |
|   |              |                     | - Ist per bonus urbanistico | 0,05 mq/mq |
| ⇒ | <b>H max</b> | = 8,00 m            |                             |            |
| ⇒ | <b>Rc</b>    | = max 0,3           |                             |            |
| ⇒ | <b>Rp</b>    | = 60%               |                             |            |
| ⇒ | <b>Dc</b>    | = 5,00 m            |                             |            |
| ⇒ | <b>Ds</b>    | = 7,00 m            |                             |            |
| ⇒ | <b>De</b>    | = 10,00 m           |                             |            |

Prescrizioni particolari:

Oltre agli standard urbanistici dovrà essere migliorata la viabilità di accesso al comparto tramite:

1. Allargamento della sede stradale ove possibile in sintonia con la normativa paesaggistica;

2. Regolamentazione di transito a senso unico alternato.
3. Eventuale realizzazione di nuova strada d'accesso esternamente al comparto

L'attuazione del comparto è comunque possibile solo a viabilità risolta che dovrà essere attuata ancor prima dell'insediamento di cantiere con specifico progetto.

La soluzione progettuale dovrà essere finalizzata al superamento dell'eventuale incompatibilità geologica tramite specifica relazione geologica e geotecnica da allegare al PA che andrà verificata dall'Amministrazione tramite proprio consulente in materia.

Dovrà inoltre essere corrisposta una quota quale standard di qualità pari a € 30 per mq di Slp.

#### *Inquadramento paesaggistico e relative prescrizioni:*

L'ambito è posizionato su un area di leggero declivio verso lago, separata dalla storica Via Crocefisso da un alto muro in pietra. Verso nord il comparto confina con una zona di limonaie, caratterizzata quindi da un'edificazione rada sparsa sebbene classificata in nucleo antico.

Il comparto infatti è posto nella quarta fascia rispetto alla riva separata da edificazione e tre assi viari pubblici: nella percezione da lago l'ambito è però a margine di avvallamento di origine idrologica ( corso d'acqua superficiale del Reticolo Idrico Minore) e mascherato da alcuni grossi fabbricati come l'Hotel Meandro e il PEEP edificato negli anni '80. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico in un ambito così delicato si prevedono le seguenti prescrizioni:

- Il PA dovrà contenere un **Piano Paesaggistico di Contesto** teso alla verifica delle criticità e delle limitazioni derivanti dall'inserimento nel paesaggio gargnanese circostante.
- I nuovi edifici in considerazione della delicatezza dell'ambito di intervento dovranno evitare volumetrie consistenti e massicce concentrandosi in prevalenza il lato sud/sud-ovest con tipologia riconducibile a più edifici separati tra loro parzialmente ipogei.
- Le altezze andranno verificate in considerazione della percezione dalla sponda, limitando la sporgenza dal profilo delle costruzioni e manufatti antistanti: le verifiche andranno eseguite con più sezioni ambientali che rappresentino gli elementi paesaggistici di rilievo presenti e ovviamente sviluppate fino alla riva del lago. Gli edifici andranno realizzati con altezze e quote di imposta diverse tra loro onde limitare l'effetto lineare dei profili.
- Particolare attenzione andrà posta nella realizzazione delle opere esterne, limitando l'altezza dei muri di sostegno a 1,5 metri. Tali murature da eseguirsi solo per garantire la sicurezza del versante dovranno essere realizzate in pietra a secco secondo metodologie tradizionali. Anche le strade interne di accesso al comparto andranno limitate e realizzate in materiale drenante evitando superfici asfaltate o cementate.
- Dovrà essere posta particolare attenzione nella scelta dei colori delle pavimentazioni esterne e degli edifici.
- Con finalità mitigative, considerato il contesto di riferimento le aree verdi dovranno essere piantumate ad ulivo sia lungo il lato adiacente a Via Crocefisso, sia negli spazi verdi interstiziali tra gli edifici in modo da ricostruire un'immagine più consona alla tradizione agraria del sito.
- Gli uliveti vanno rigorosamente conservati. Tuttavia nel caso fossero necessarie modifiche all'impianto dell'uliveto è necessario acquisire l'autorizzazione all'estirpo delle piante d'olivo dalla CCIAA di Brescia ai sensi del Dlgs 475/1945 indicando il luogo del reimpianto degli stessi.