

AMBITO AT 08

Dati generali: Il comparto ha una superficie complessiva di 54.930 mq per la realizzazione di volumetria e Slp definiti in 3.845 mq complessivi, comprese le superfici esistenti.



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:

- ⇒ **Ist** = 0,07 mq/mq di cui: - Ist di comparto 0,06 mq/mq
- Ist per bonus urbanistico 0,01 mq/mq
- ⇒ **H max** = 8,00 m
- ⇒ **Rc** = max 0,1
- ⇒ **Rp** = 25%
- ⇒ **Dc** = 5,00 m
- ⇒ **Ds** = 10,00 m
- ⇒ **De** = 10,00 m

Prescrizioni particolari:

L'ampliamento consentito dovrà essere accorpato ai fabbricati esistenti, limitando al minimo la sottrazione di aree boscate. L'albergo "Lama" posto a lato della strada comunale per Costa potrà essere demolito e ricostruito sulla medesima area di sedime.

Ogni intervento sul patrimonio boschivo andrà debitamente autorizzato dagli enti competenti, sia a livello forestale che paesistico.

E' fatto obbligo il miglioramento della viabilità interna che consente l'accesso a Villa Lama (ex-colonia)

La convenzione dovrà prevedere la cessione di adeguata area di sosta per parcheggio e picnic. Oltre agli standard urbanistici di legge dovranno essere corrisposti € 30 per mq di SIp quale standard di qualità.

Inquadramento paesaggistico e relative prescrizioni:

Il comparto, dimezzato rispetto a quanto previsto nel previgente PRG, è caratterizzato dalla presenza di due fabbricati, una strada di collegamento e un'ampia superficie boscata. Si rileva che la quasi totalità della superficie è ubicata all'esterno della linea di crinale, e dal bacino idrografico dei laghi insubrici tutelato dal comma 4 art. 19 del PPR. Le modalità attuative prevedono solo l'ampliamento accorpato agli edifici esistenti senza nuove costruzioni indipendenti. Si tratta di due edifici, uno a livello della strada comunale per Costa (Albergo Lama) e uno lungo il crinale (Villa Lama). Il primo è stato edificato a metà del '800 ed è stato sempre utilizzato come locanda e albergo fino agli anni '70; attualmente l'edificio è parzialmente a seguito di un incendio sviluppatosi nel 2002. Il secondo è stato edificato nei primi del '900, modificato tra le due guerre e utilizzato da ente religioso come colonia estiva. L'area come già detto, comprende un ampio bosco di larici e abeti parzialmente reimpiantati a seguito di una tromba d'aria che ne aveva sradicato numerose piante.

Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento si prescrive:

- Le volumetrie di ampliamento dovranno essere ubicate all'esterno del Bacino idrografico del Lago di Garda limitando la sottrazione delle aree boscate allo stretto indispensabile.
- Il nuovo Albergo Lama dovrà essere previsto come un unico blocco ispirato alla forma originale dell'edificio, che anche soluzioni mansardate si sviluppino in altezza a tre livelli fuori terra e contenendo l'impronta a terra.
- Particolare attenzione andrà posta nella realizzazione delle infrastrutture (percorsi, muretti, elementi accessori) che dovranno mantenere altezze limitate a massimo 2 metri e superfici permeabili e naturali.
- Dovrà essere posta particolare attenzione nella scelta dei colori degli edifici e delle pavimentazioni esterne.