



AZZALI ARCHITECTURE  
studio associato di architettura  
codice fiscale - partita iva : 02120110982

---

25010 Sirmione (BS) via Roma 34 tel. 030.919176 fax 030.9196625  
[info@studioazzali.com](mailto:info@studioazzali.com) [www.studioazzali.com](http://www.studioazzali.com)

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT - A12b

Data Ottobre 2022	Cliente / committente <b>NUOVA POZZOLENGO S.R.L.</b>
----------------------	---

L'area collocata a Nord del Capoluogo di Pozzolengo in Località San Giacomo è individuata dal Piano dei servizi come ambito di trasformazione "Cascina San Giacomo" ed è urbanisticamente identificata come un'area agricola di pregio ambientale con particolare interesse paesistico ad espansione residenziale turistico - alberghiero.

E' divisa in due comparti denominati AT - A12a e AT - A12b con superficie rispettivamente pari a 2.755mq e 13.500mq per un totale di a 16.255mq.

La classe di fattibilità geologica è di modeste limitazioni mentre la pericolosità sismica è in classe 2.

Il piano è stato elaborato col fine di realizzare un'area per gli insediamenti di tipo turistico alberghiero favorendo ed incrementando il "turismo verde" e lo sviluppo sostenibile del Comune di Pozzolengo attraverso anche la realizzazione di percorsi ciclopedonali ed al potenziamento della viabilità adiacente all'area ed all'inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.



## **Ambito AT – A12b**

L'ambito AT – A12b è il comparto principale di progettazione che può essere attivato separatamente previa progettazione unitaria dell'intero complesso.

L'intervento consiste nella realizzazione di una struttura a corte disposta al centro del lotto come si evince dalla tavola 02.

La collocazione e la distribuzione del complesso potrebbero essere modificati in futuro in quanto il planivolumetrico non è prescrittivo.

La volumetria realizzata utilizzata per il comparto è solamente quella in dotazione che è pari a mc 8.350,00 e verrà destinata ad alberghiero.

I parametri edificatori sono indicati di seguito:

Altezza massima (turistico - alberghiero): ml 7,50                      pari a 2 piani fuori terra

Altezza massima (residenziale): ml 6,50                      pari a 2 piani fuori terra

Distanza minima dai confini di terzi e di zona: ml 7,50

Distacco dalle strade: ml 7,50

Distacco tra fabbricati: ml 15,00

Si fa presente che la monetizzazione congiunta di entrambi i comparti è pari a l 50% salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.