



Comune di Pozzolengo



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

DOCUMENTO DI PIANO

2019

PGT EMISSIONE REV. 1 : Approvato il 24/10/2008 con Delibera di Consiglio Comunale N° 26

AGGIORNAMENTO PGT PER MODIFICHE PUNTUALI: Approvato il 10/03/2014 con Delibera di Consiglio Comunale N° 2

PGT EMISSIONE REV. 2: Adozione Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n. 2 del 12/04/2019

Approvazione del Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n.44 del 09/12/2019

Referenti istituzionali

Il Sindaco: p.i. Paolo Bellini

Il Segretario Comunale: dott.ssa Valeria Ferro

Il Responsabile dell'Area Tecnica: arch. Stefano Righetti

Valutazione Ambientale Strategica

Redattore Valutazione Ambientale Strategica:

dott. biol. Gianluca Vicini

Redattori del P.G.T. DOCUMENTO DI PIANO

Progettisti Incaricati:



Capogruppo:
arch. urb. Giovanni Zandonella Maiucco



arch. Vittorio Valpondi

Partecipazione Progettuale e gestione GIS:

dott. in arch. Sara Guernieri

Redattore componente Geologica/Idrogeologica del P.G.T.

dott. geol. Rosario Spagnolo

EMMISSIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO: 30 gennaio 2020

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DOCUMENTO DI PIANO: QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO. CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI

SCALE DI RAPPRESENTAZIONE -

DESCRIZIONE

TAV.

MODIFICA

REVISIONE

DP 14b

0

2

**CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO:
INDICAZIONI PER AMBITI**

Individuazione grafica degli Ambiti di Trasformazione

in relazione agli Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

Legenda

 Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

Varchi REP

 Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie

 Principali ecosistemi lacustri

 Zone umide

 Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

 Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema

 Elementi di I livello della RER

 Reticolo idrico principale

 Viabilità locale

 Viabilità primaria

 Viabilità da potenziare a primaria

 Viabilità principale

 Viabilità da potenziare a principale

 Viabilità principale (di progetto)

 Viabilità secondaria

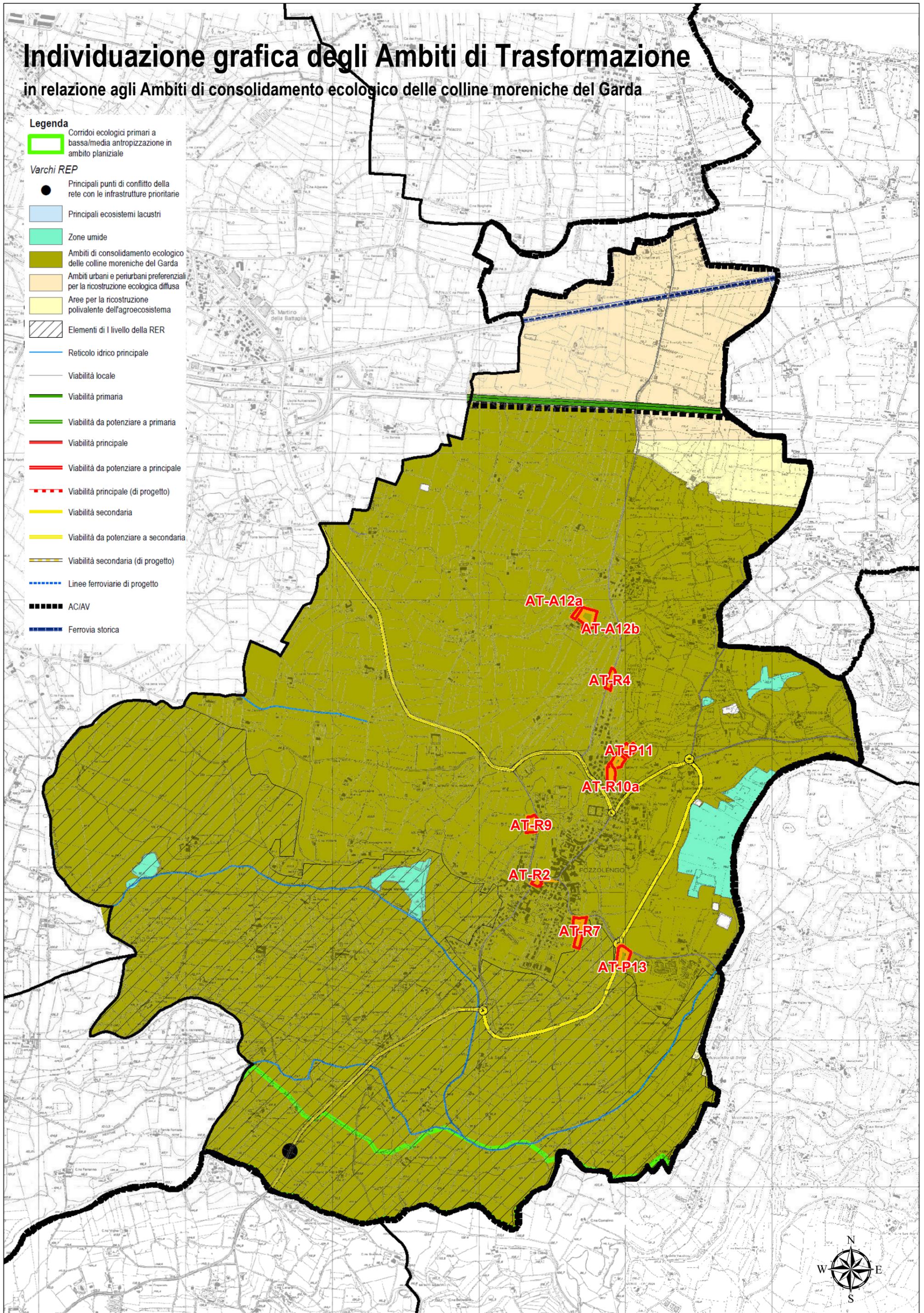
 Viabilità da potenziare a secondaria

 Viabilità secondaria (di progetto)

 Linee ferroviarie di progetto

 AC/AV

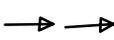
 Ferrovia storica



Legenda

Aerofotopiano

Indicazioni progettuali nelle AT

-  Suddivisione in comparti edificatori
-  Fasce per realizzazione viabilità
-  Servizi (vedi a destra classificazione Piano dei Servizi)
-  Viabilità veicolare per senso di marcia
-  Viabilità ciclopedonale alberata
-  Viabilità veicolare da potenziare

Indicazioni progettuali da Piano dei Servizi

-  Viabilità ciclopedonale Comunale da potenziare
-  Viabilità ciclopedonale Comunale da realizzare
-  Viabilità ciclopedonale Comunale da potenziare e tutelare

Classificazione dei servizi:

- Bsc8** : Ufficio di Promozione Turistica
- Bas2** : Piazza Comunale
- Bas3** : Edilizia Economica Popolare
- Cc1** : Verde Attrezzato
- Cc2** : Verde non Attrezzato
- Cc7** : Impianti sportivi scoperti (piscina Comunale)
- Dd1** : Parcheggi Pubblici
- Dd2** : Parcheggi Pubblici su piazza o pubblica via
- Ee3** : Piazzola ecologica

Tavola delle Previsioni di Piano

Si rimanda alla Tavola DP14a "Tavola delle Previsioni di Piano" per gli altri elementi rappresentati

Catasto Terreni

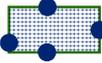
-  Particella e relativo mappale
-  Acqua
-  Area stradali
-  Fabbricato e relativo mappale
-  Limite del Foglio Catastale e relativo numero

Tavola delle Sensibilità Paesistiche

-  Sensibilità paesistica molto bassa
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica alta
-  Sensibilità paesistica molto alta

Tavola Ecopaesistica

Nodi e corridoi della Rete Ecologica Regionale

-  Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  Elementi di I livello della Rete Ecologica Regionale
-  Elementi di II livello della Rete Ecologica Regionale

Nodi e corridoi della Rete Ecologica Provinciale

-  Corridoi Ecologici secondari

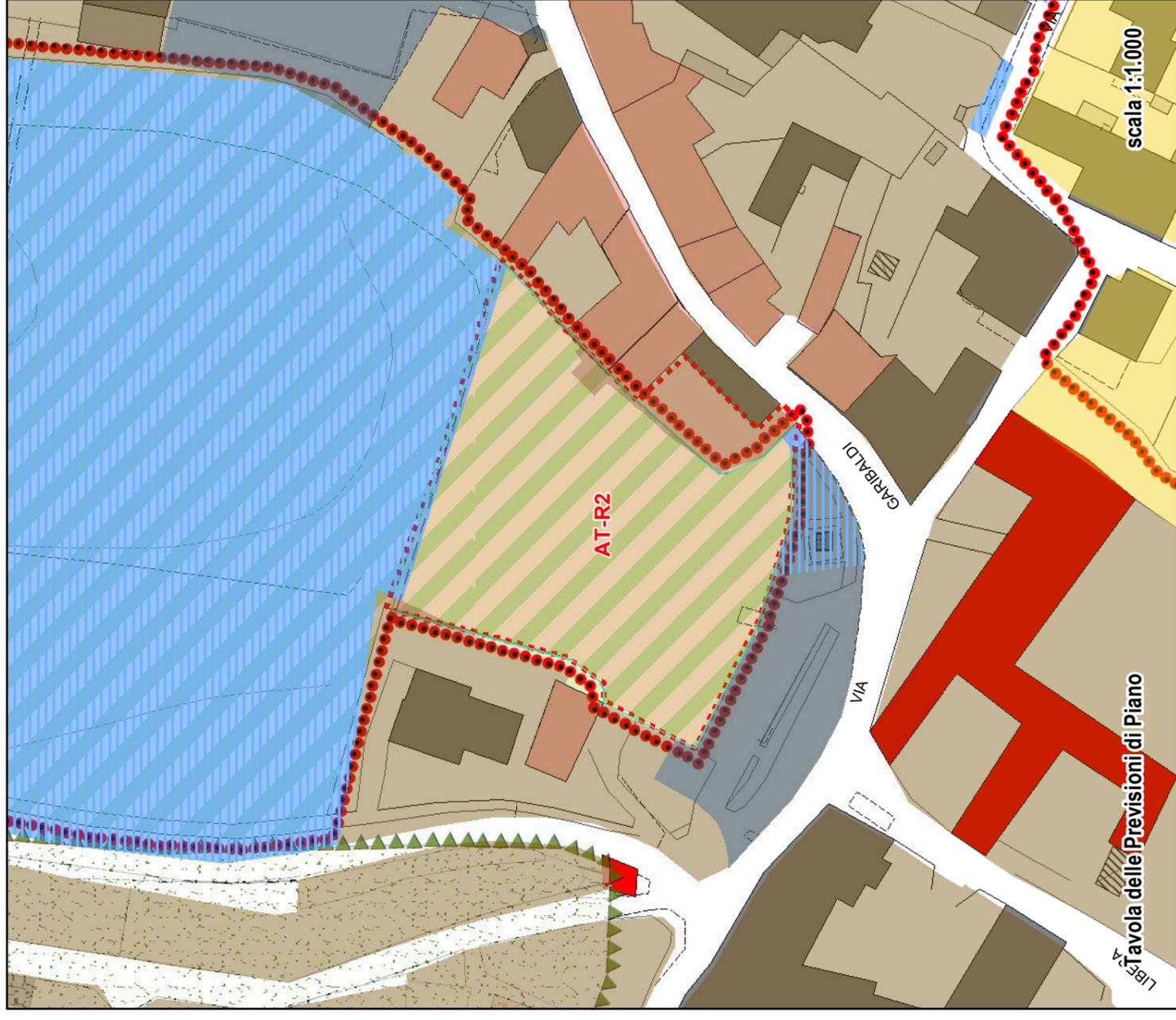
Rete Ecologica Comunale

-  Corridoi della Rete Ecologica Comunale

AT-R2

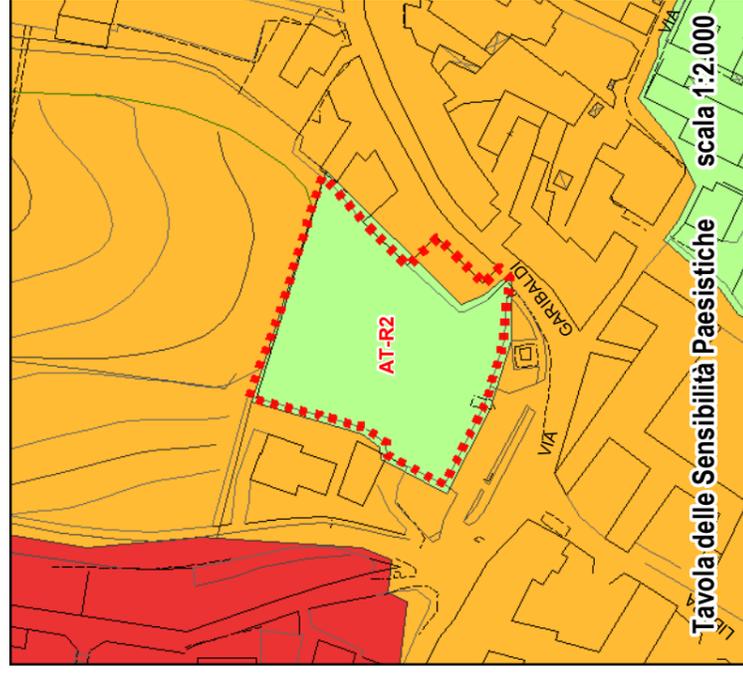
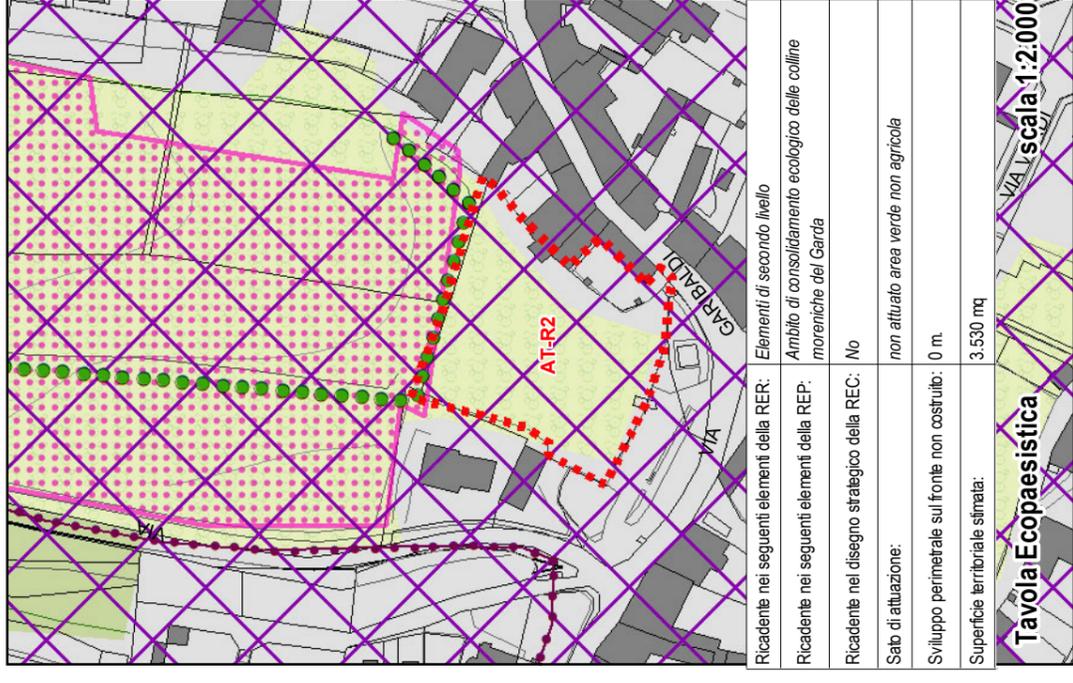
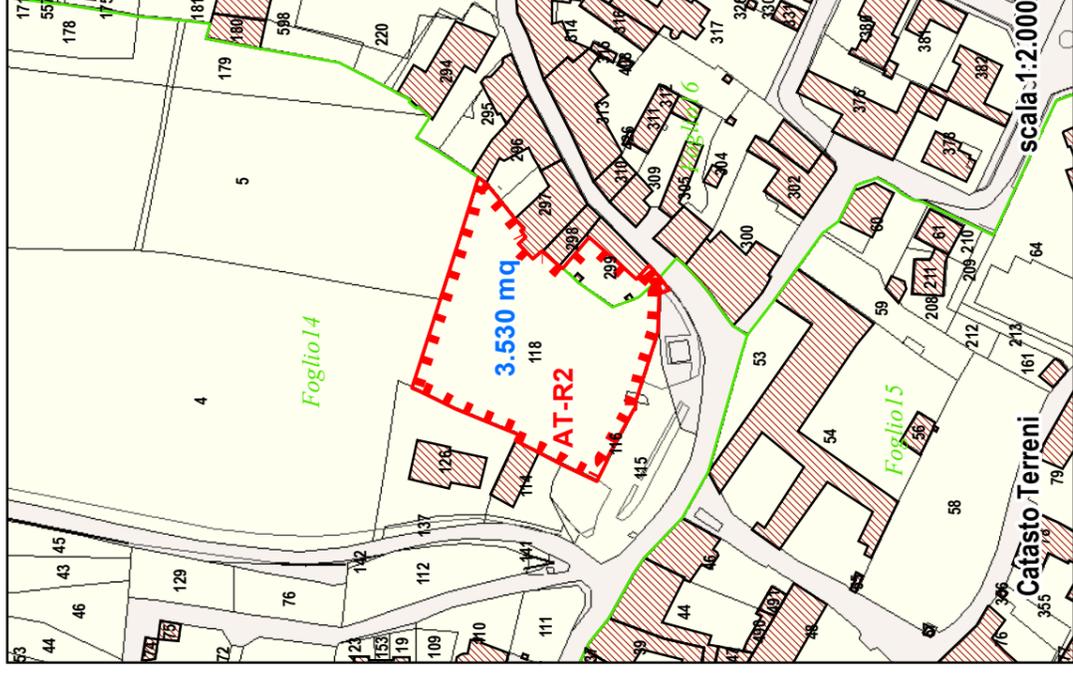
Porta del Parco Urbano

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

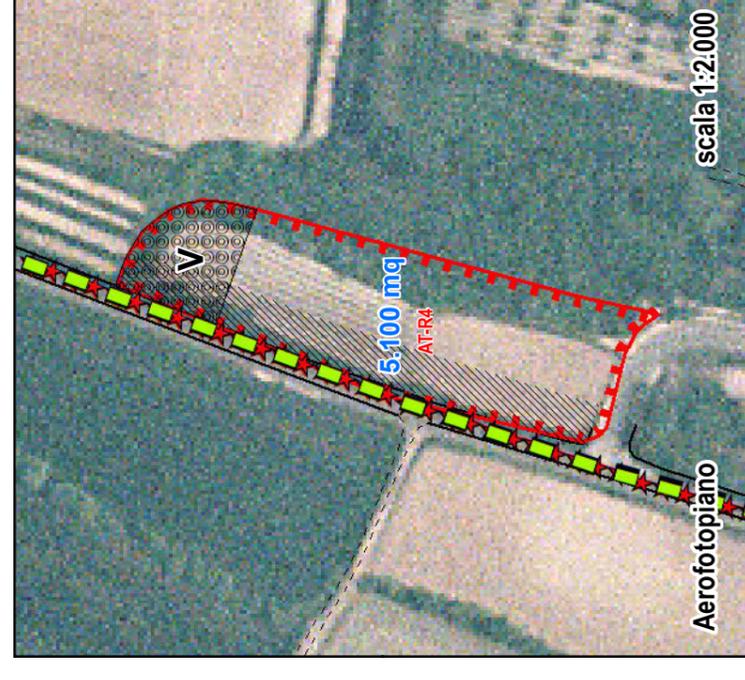
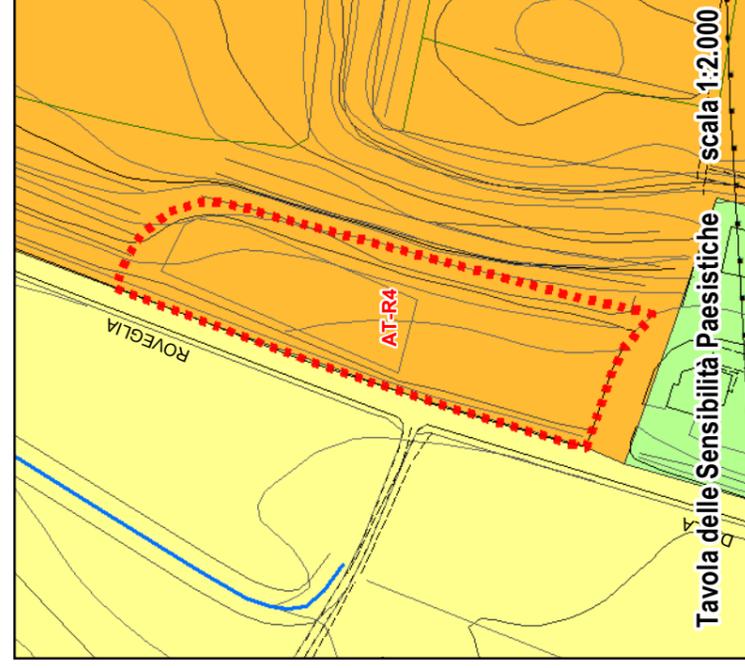
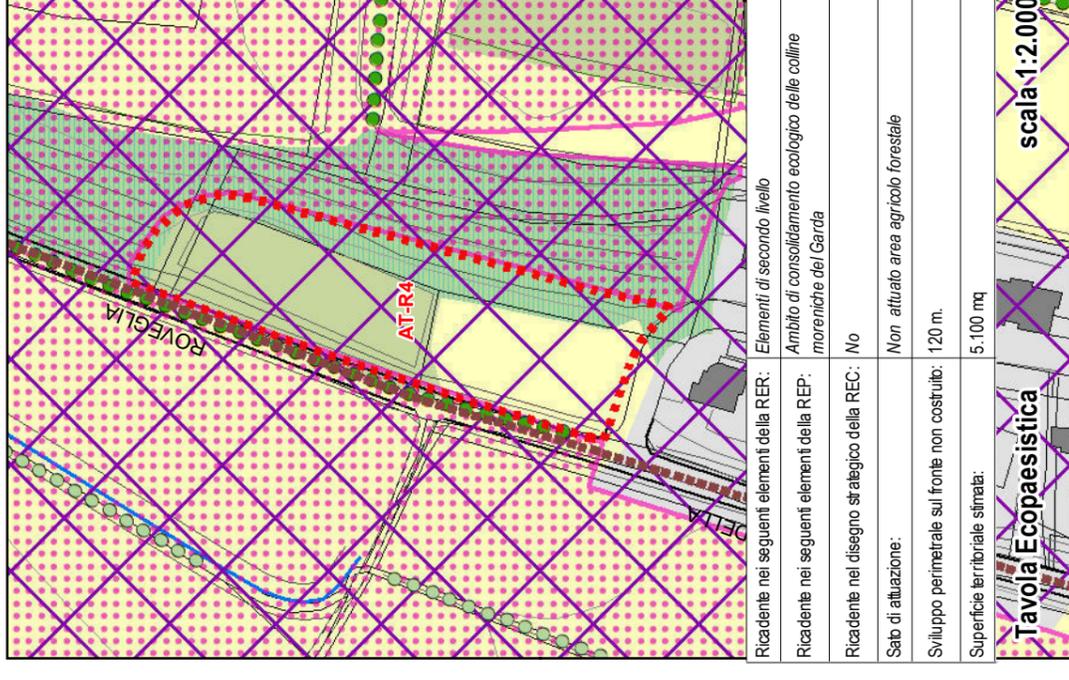
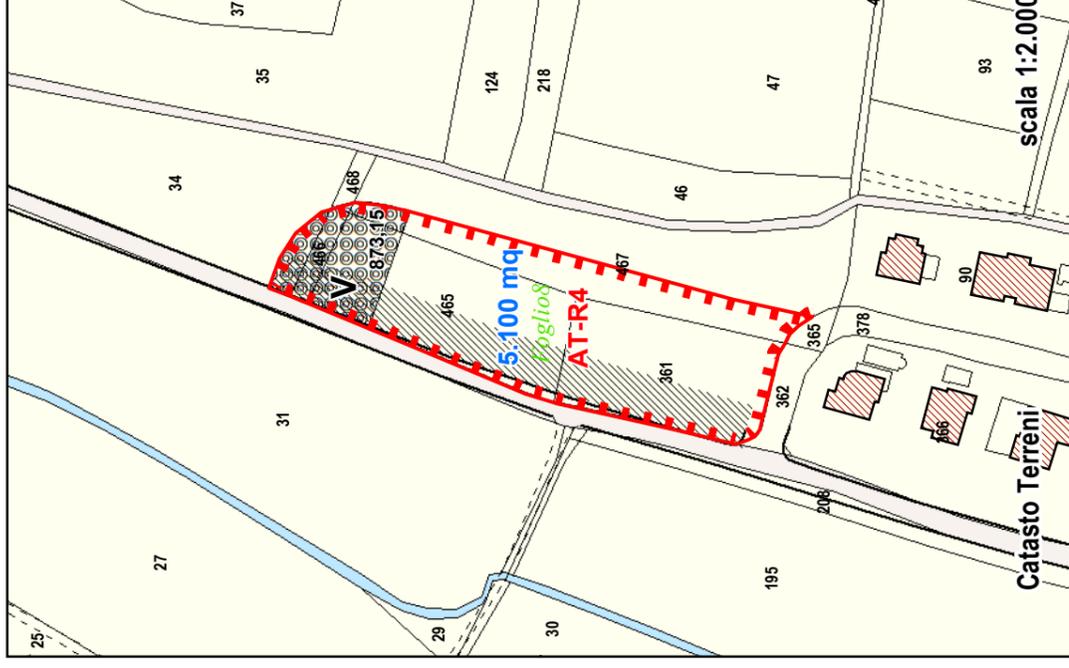
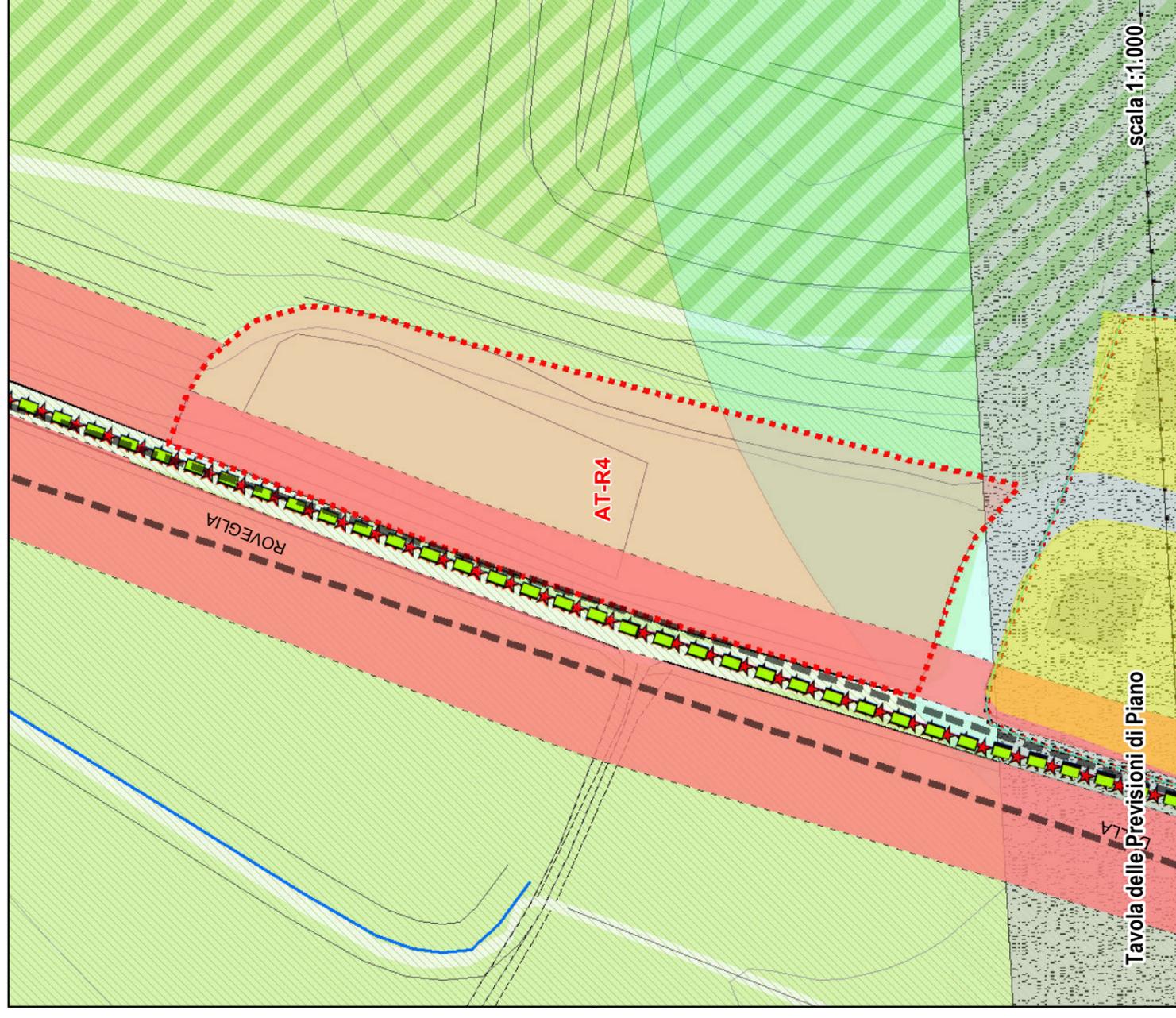


| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|---|---|------------|----------------|---------------------|--------------------------------|--|----------------------|---|---|
| AT - R2 | Porta del Parco urbano | 3.530 | TA2+CS | Ricucitura edilizia | 1.800 | 1.500 | 10 | 400 | 0% |
| | | | | | | 300 | 2 | 80 | 0% |
| | | | | | | IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale | | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R2 Porta del Parco Urbano | | | | | | | | | |
| Ubicazione: prossimità del centro storico via Garibaldi | | | | | | | | | |
| Destinazione dell'area in progetto: ricucitura residenziale | | | | | | | | | |
| Strumento attuativo suggerito: Programma Integrato d'Intervento | | | | | | | | | |
| <p>IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione mista quale residenziale direzionale e commercio di vicinato in armonia con la cortina esistente e spazi urbani pertinenziali, quali piazzette pedonali, slarghi ed autorevoli accessi di collegamento al Parco Urbano.</p> <p>CARATTERISTICHE: Area fondovalle interclusa tra viabilità urbana e sistemi edilizi privati.</p> <p>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 2</p> <p>CRITICITA':</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classe di fattibilità Geologica: terza (fattibilità con consistenti limitazioni) - Classe di pericolosità sismica: 2 - Aree acclivi corrispondenti alle scarpate - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica - Aree a vulnerabilità idraulica | | | | | | | | | |
| <p>Obiettivi da raggiungere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Realizzare un sistema edilizio a funzioni miste di collegamento con il Parco Urbano; b) Realizzare piazzetta fronte via Garibaldi, slarghi e viabilità di accesso al Parco Urbano; c) Valorizzazione con soluzioni architettoniche il belvedere sul Parco Urbano. d) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale | | | | | | | | | |
| <p>Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:</p> <p>Volumetria massima assegnata di comparto: mc 1.800 così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.500 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto; - 300 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale. <p>Altezza massima: ml 6 (riferita alla quota media del lotto)</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: ml 5,00</p> <p>Distacco dalle strade: ml 7,50</p> <p>Distacco tra fabbricati: ml 10,00</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.</p> <p>Monetizzazione aree standard: 0%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.</p> <p>PRESCRIZIONI:</p> <p>1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.</p> <p>N.B.: Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.</p> | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| (da VAS) | | | | | | | | | |
| In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| In considerazione dello stretto rapporto con il centro storico si prescrive di integrare le regolamentazioni particolari delle singole schede implementandole con quanto contenuto nella scheda II.e.1 dell'All. I. alle NTA (Nuclei d'antica formazione) del PTCP, subordinando la previsione degli strumenti urbanistici alla redazione di Piani paesistici comunali di contesto, ove in detti piani verranno evidenziati le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> a. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti; c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto; d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC) | | | | | | | | | |
| Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti. | | | | | | | | | |
| I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando. | | | | | | | | | |
| I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT. | | | | | | | | | |

AT-R4

Loc. Monte degli Olivi

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|

AT - R4

| | | | | | | | | |
|-------------------|-------|-----|---------------------------|-------|-------|----|-------|-----|
| Monte degli Ulivi | 5.100 | TA3 | destinazione Residenziale | 4.560 | 3.800 | 25 | 1.000 | 50% |
| | | | | | 760 | 5 | 200 | 50% |

IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R4 Monte degli Ulivi

Ubicazione: strada Comunale della Rovaglia, in prossimità della frazione San Giacomo

Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale

Strumento attuativo suggerito: Piano di Lottizzazione

IDEA DI PIANO: espansione residenziale a completamento del sistema insediativo esistente con finalità di chiusura del tessuto urbano e con la realizzazione di un'area a verde;

CARATTERISTICHE: Area agricola lato strada ai margini di sistemi edilizi privati

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 2

CRITICITA':

- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)
- Classe di pericolosità sismica: 2

Obiettivi da raggiungere:

- a) Edificazione in continuità tipologica con il tessuto esistente; i lotti saranno resi accessibili alla viabilità da una strada di arroccamento parallela alla S.C. Rovaglia da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, compreso adeguato innesto con la viabilità principale;
- b) Realizzazione di giardino-spazio pubblico attrezzato, della dimensione come da cessione standard, per la sosta ciclopedonale e il parcheggio con funzione di "porta" di ingresso all'abitato; l'ubicazione di tali elementi - se non collocata come indicato nella scheda di piano - venga concertata con la P.A. in sede di progettazione attuativa.
- c) Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di marciapiede di collegamento dal P.L. a via Sirmione secondo caratteristiche che l'ufficio tecnico vorrà indicare;
- d) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza.
- e) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Volumetria massima assegnata di comparto: mc 4.560 così suddivisa:

- 3.800 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;
- 760 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.

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

Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: ml 5,00

Distacco dalle strade: ml 7,50

Distacco tra fabbricati: ml 10,00

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e l'andamento orografico del terreno. Eventuali modificazioni delle scarpe dovranno essere adeguatamente raccordate e messe in sicurezza dal rischio frana, anche con sistemi di ingegneria naturalistica se adeguati. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

Monetizzazione aree standard: 50%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.

PRESCRIZIONI:

1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.

N.B.: Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Limitazioni edificatorie interne alla fascia di rispetto pozzi di captazione acqua potabile di cui al D.Lgs. N°152 del 03/04/2006 e s.m.i. In zona di rispetto della suddetta captazione idropotabile è fatto obbligo di utilizzo di condotte fognarie a tenuta con doppia tubazione a camicia

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti.

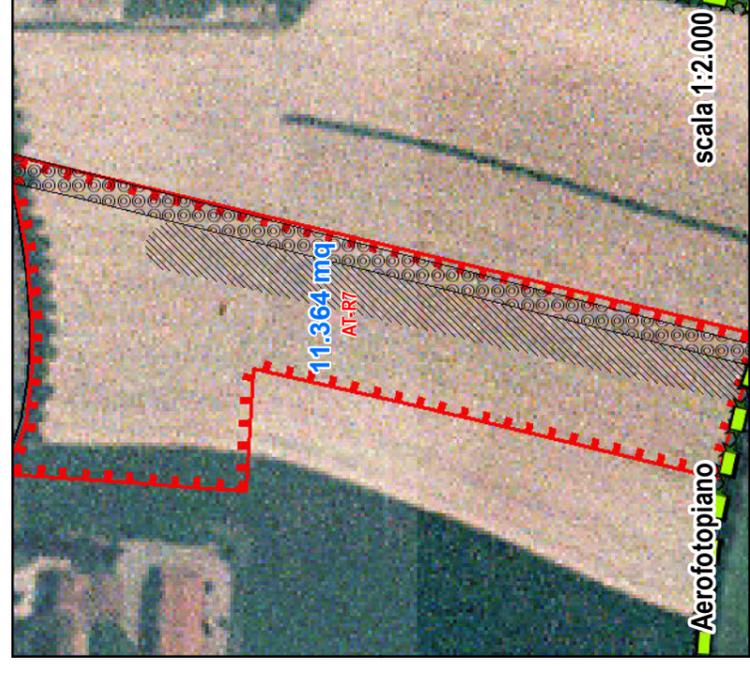
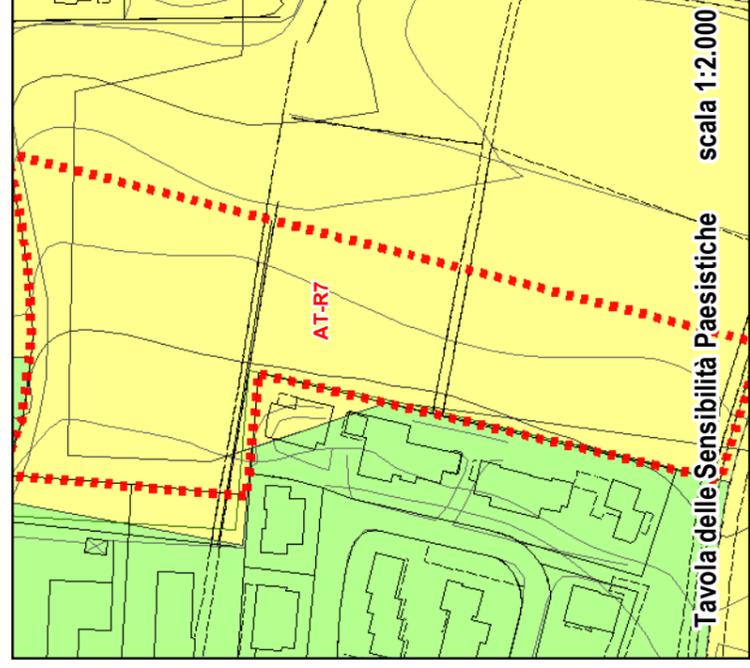
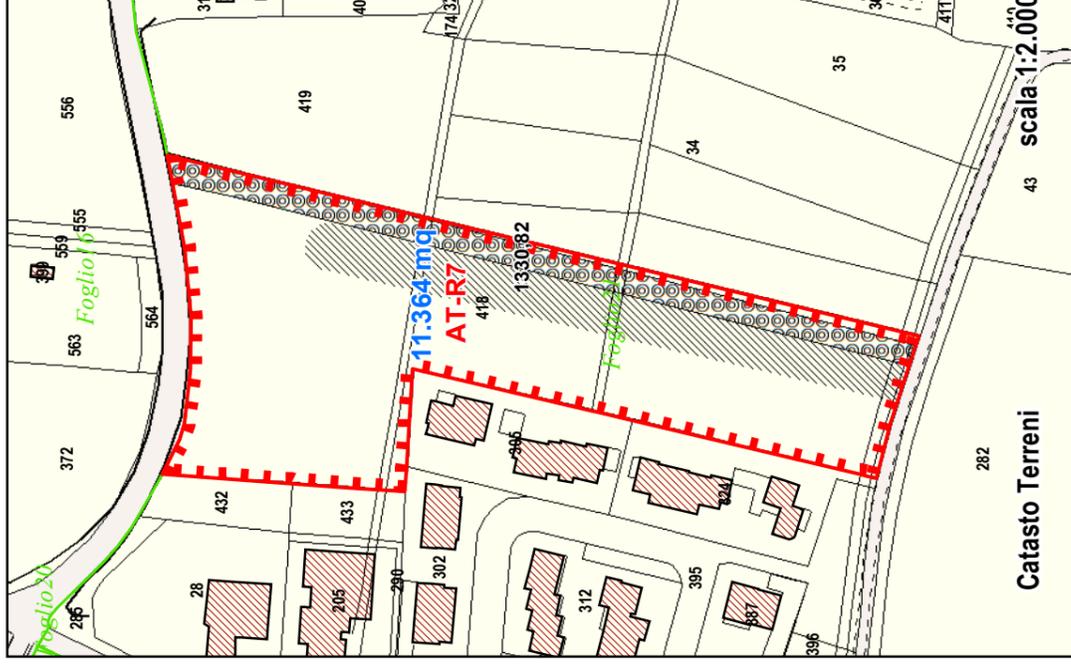
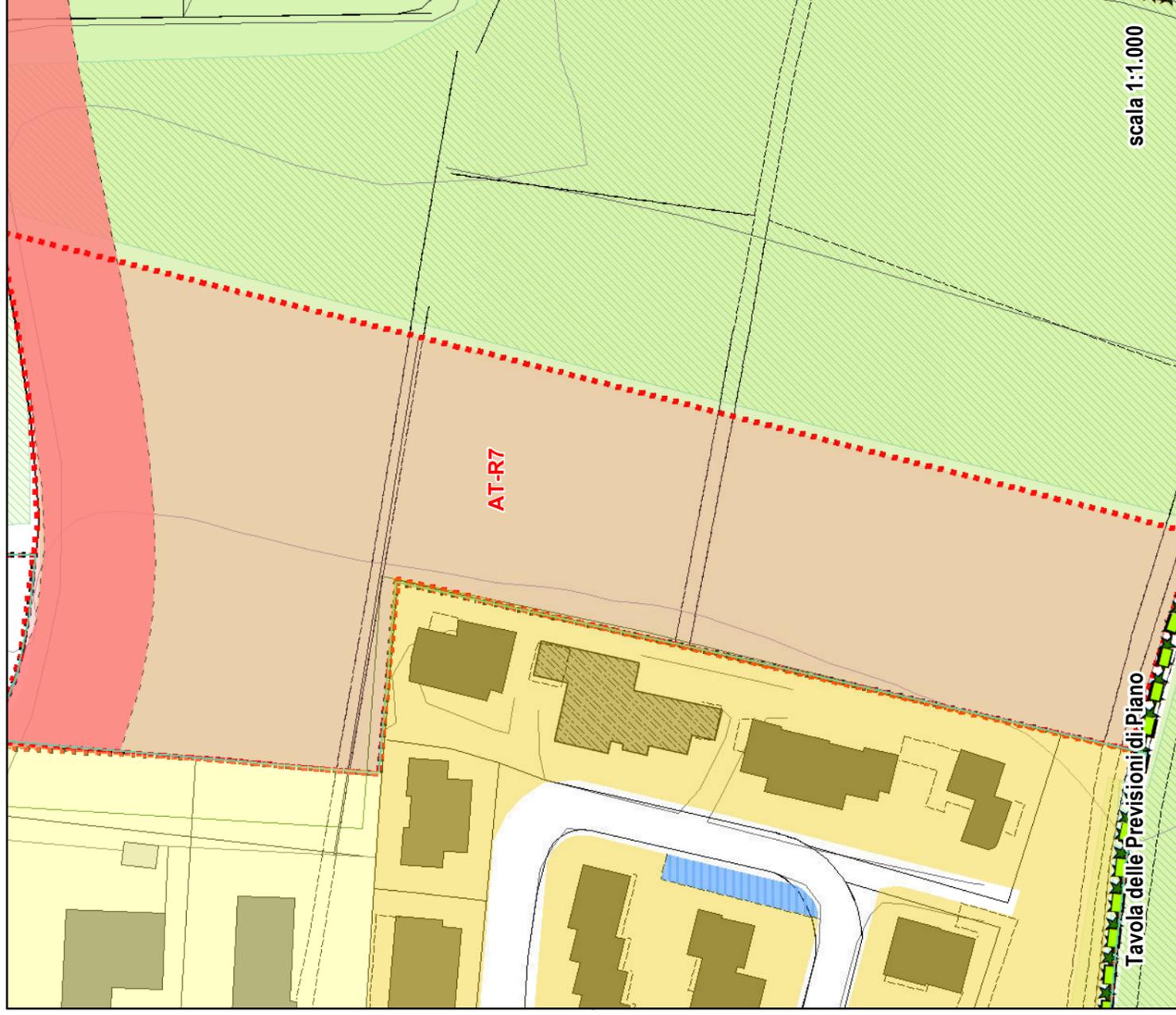
I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.

AT-R7

Via Monzambano

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



N.B.

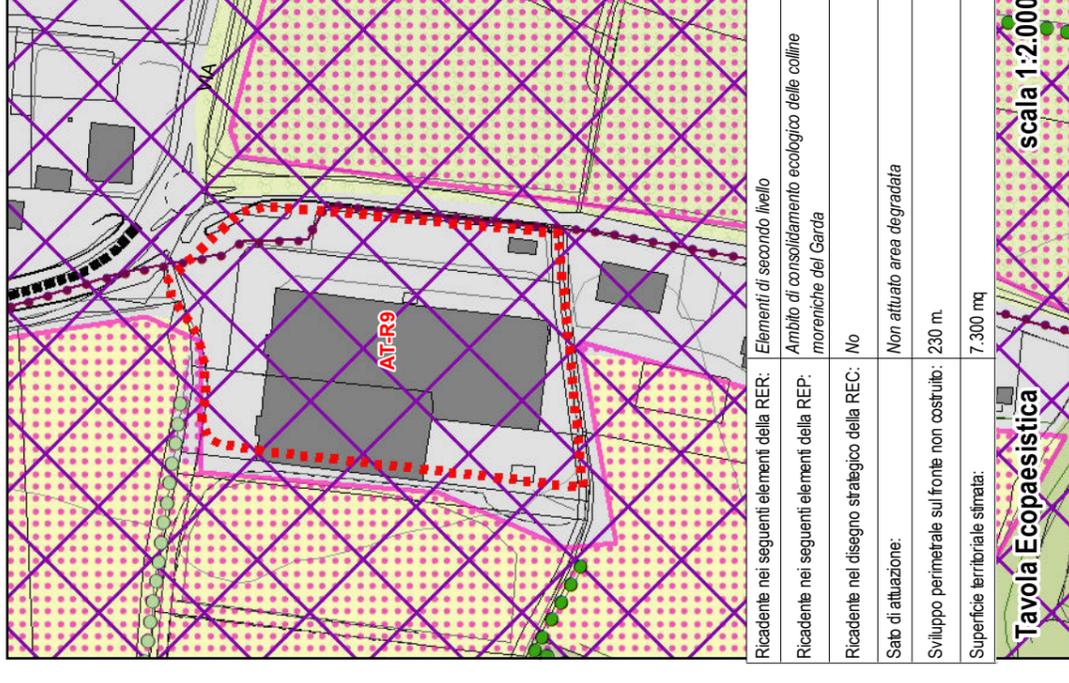
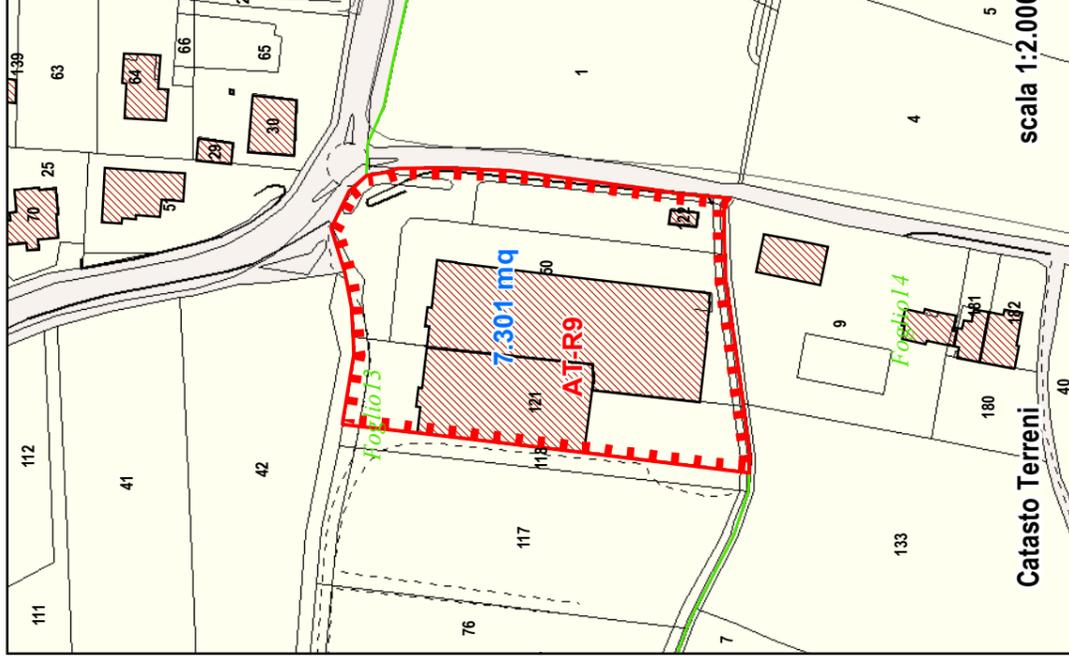
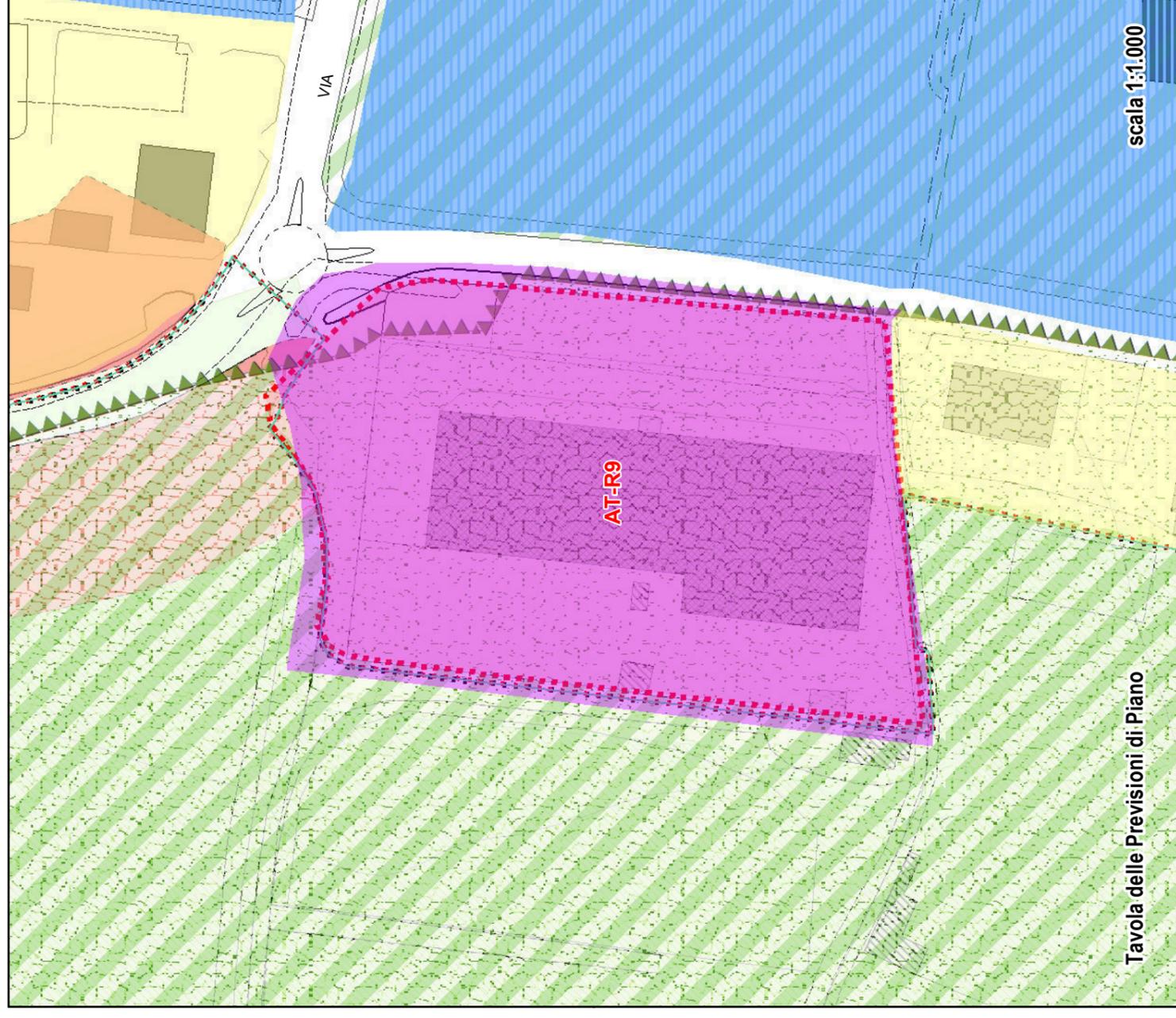
La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale.
La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano.
La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|---|---|------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|--|----------------------|---|---|
| AT - R7 | Via Monzambano | 11.364 | TA3 | Residenziale - Commercio di vicinato | 9.600 | 8.000 | 53 | 2.120 | 40% |
| | | | | | | 1.600 | 11 | 440 | 40% |
| | | | | | | IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale | | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R7 Via Monzambano | | | | | | | | | |
| Ubicazione: area di importante rilevanza paesistica alle porte di Pozzolengo. | | | | | | | | | |
| Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale - direzionale - piccolo commercio - edilizia convenzionata | | | | | | | | | |
| Strumento attuativo suggerito: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata | | | | | | | | | |
| <p>IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione mista quale residenziale direzionale e commercio di vicinato con caratteristiche architettoniche di "porta urbana" e spazi urbani pertinenziali adeguati. L'obiettivo è quello di costruire, pur entro le tracce del sistema tipologico corrente, un'insediamento civile caratterizzante l'ingresso da est all'abitato di Pozzolengo.</p> <p>CARATTERISTICHE: Area agricola di frangia tra viabilità Comunale e sistemi edilizi privati avente particolare interesse paesistico.</p> <p>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3</p> <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni) - Classe di pericolosità sismica: 2 | | | | | | | | | |
| <p>Obiettivi da raggiungere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ricucitura delle frange edificate e miglioramento della scena paesistica; b) Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di strada collegamento tra ambito di trasformazione e Vicinale a sud del comparto; c) Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di tratto di marciapiede ciclopedonale alberato, lato campagna, in fregio alla succitata bretella; d) Inserimento di essenze arboree di cortina per attenuare l'impatto visivo da valle; e) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza. f) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale | | | | | | | | | |
| <p>Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:</p> <p>Volumetria massima di comparto: mc 9.600 così suddivisa: - 8.000 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto; - 1.600 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale. Almeno il 30% della cubatura di cui alla dotazione ordinaria dovrà essere destinata ad edilizia convenzionata - se condiviso dall'Ente Locale - anche mediante cessione convenzionata dell'area stessa.</p> <p>Altezza massima: ml 6,50 pari a 2 piani fuori terra</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi, di Zona e dalle strade di quartiere: ml 5,00</p> <p>Distacco dalle strade Comunali: ml 7,50</p> <p>Distacco tra fabbricati: ml 10,00</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti, e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.</p> <p>Monetizzazione aree standard: 40%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.</p> <p>PRESCRIZIONI:</p> <p>1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell' Ente preposto.</p> <p>N.B.: Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.</p> | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| (da VAS) In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC) | | | | | | | | | |
| Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC). I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT. | | | | | | | | | |

AT-R9

Marmellate Quarenghi

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



N.B.

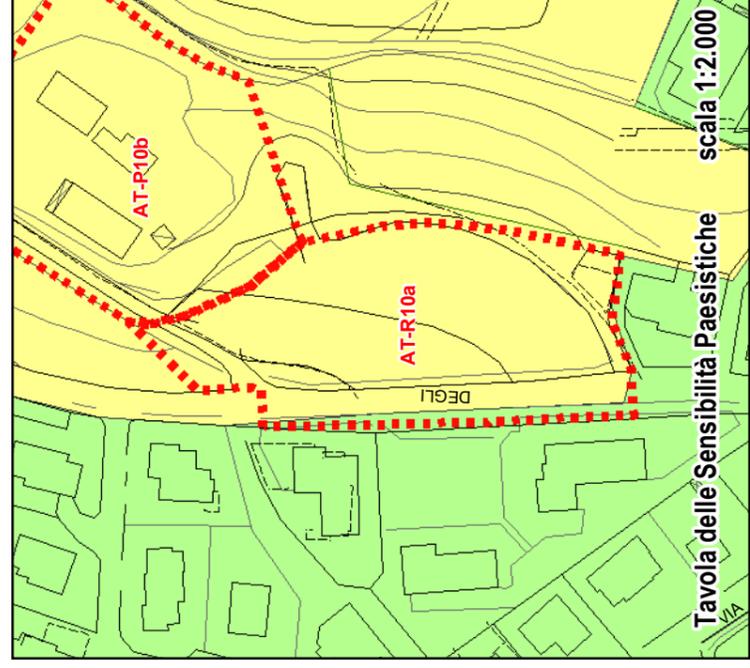
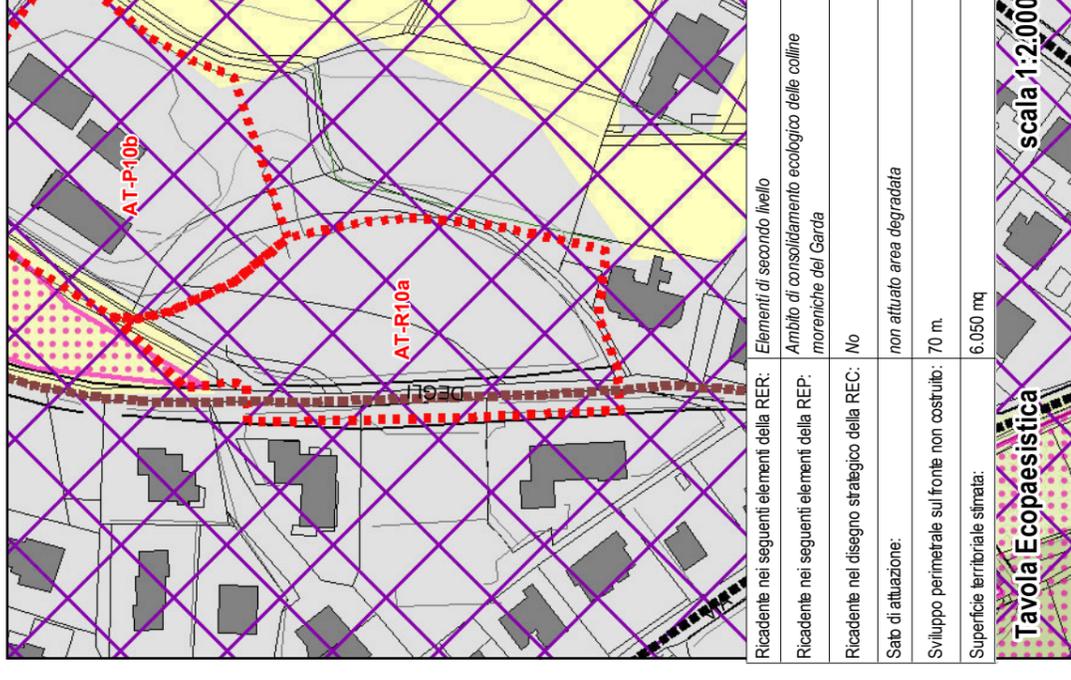
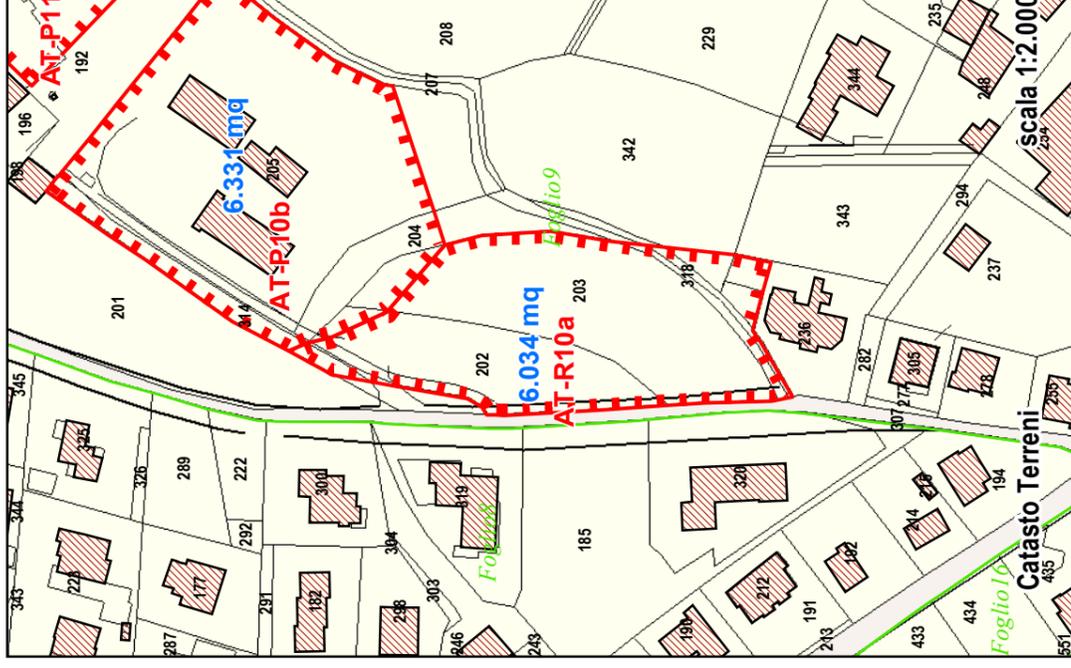
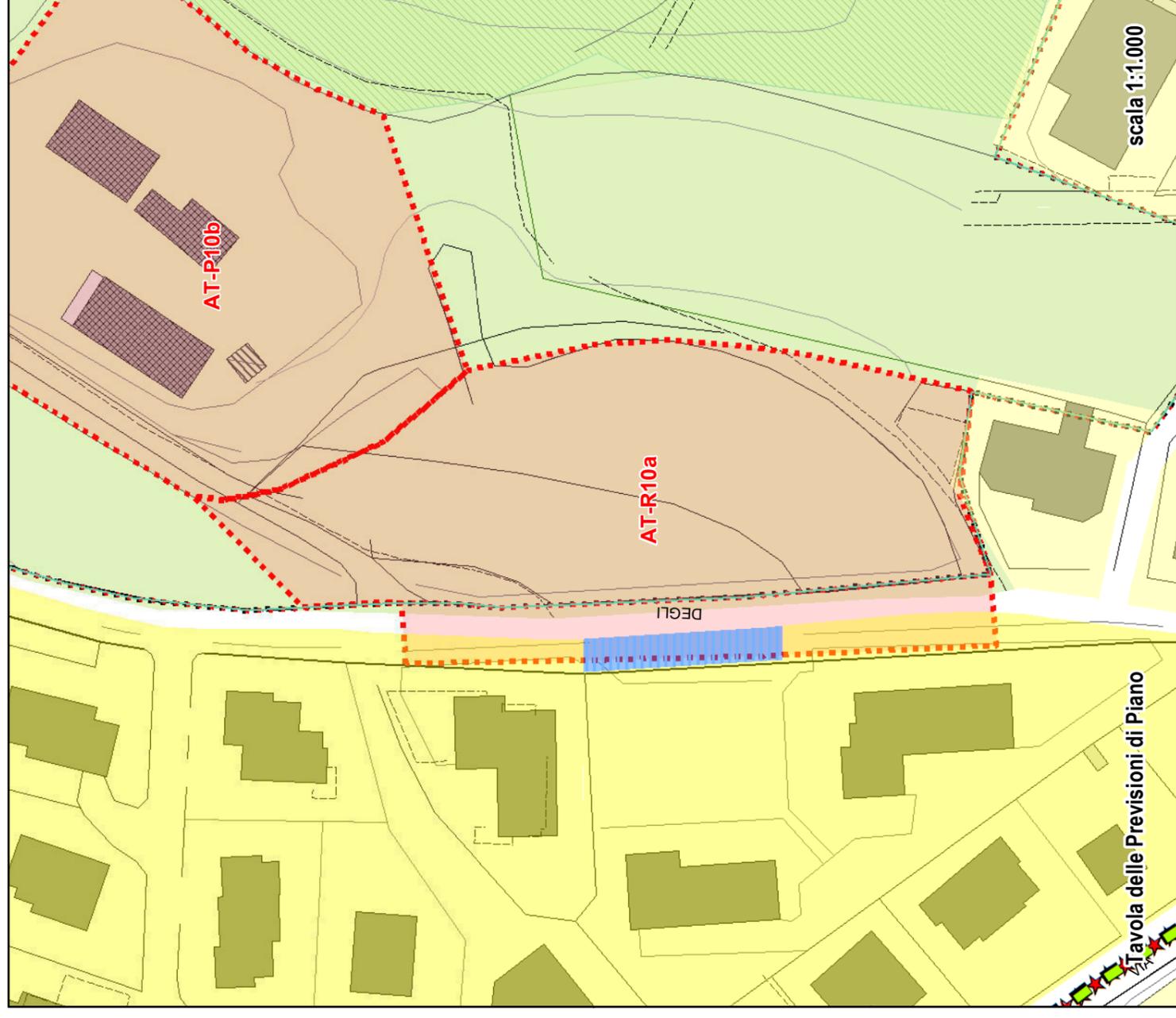
La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale.
La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano.
La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|---|---|------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|--|----------------------|---|---|
| AT - R9 | Marmellate Quarenghi | 7.301 | PC | residenziale, direzionale | 4.200 | 3.500 | 23 | 920 | 50% |
| | | | | | | 700 | 5 | 200 | 50% |
| | | | | | | IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale | | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R9 "Marmellate Quarenghi" | | | | | | | | | |
| Ubicazione: tessuto consolidato di frangia urbana a nord ovest del capoluogo, su via Sorre | | | | | | | | | |
| Destinazione dell'area in progetto: recupero a residenziale | | | | | | | | | |
| Strumenti attuativi suggeriti: Piano di Recupero, Piano Particolareggiato di iniziativa Privata | | | | | | | | | |
| IDEA DI PIANO: espansione residenziale da sostituire a capannone artigianale produttivo esistente che compromette la visuale paesistica sul Castello Medievale e il centro storico del Capoluogo. | | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE: Area produttiva consolidata e porzione di Centro Storico di particolare interesse storico e paesistico. L'area è interamente sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.1497/39. | | | | | | | | | |
| CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 4 | | | | | | | | | |
| CRITICITA': | | | | | | | | | |
| - Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni) | | | | | | | | | |
| - Classe di pericolosità sismica: 2 | | | | | | | | | |
| Obiettivi da raggiungere: | | | | | | | | | |
| a) Ripristino delle condizioni paesistiche ambientali del cono ottico di percezione del Castello; | | | | | | | | | |
| b) Perseguimento della valorizzazione storica e paesistica dell'intorno del Castello di Pozzolengo; | | | | | | | | | |
| c) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza. | | | | | | | | | |
| d) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale | | | | | | | | | |
| Parametri edificatori e regolamentazioni particolari: | | | | | | | | | |
| Volumetria massima assegnata sul comparto: mc 4.200 così suddivisa: | | | | | | | | | |
| - 3.500 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto; | | | | | | | | | |
| - 700 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale. | | | | | | | | | |
| Altezza massima: ml 4,50 pari a 1 piano 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 | | | | | | | | | |
| Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti, e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. | | | | | | | | | |
| Monetizzazione aree standard: 50%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione. | | | | | | | | | |
| PRESCRIZIONI: | | | | | | | | | |
| 1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell' Ente preposto. | | | | | | | | | |
| N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Vengano in sede di progettazione soddisfatte le indagini ambientali e geologiche finalizzate alla ricerca di materiali contaminanti nel terreno, sottosuolo e nella falda, di concerto con ARPA Lombardia (pro eventuali azioni di BONIFICA in fase attuativa). | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| (da VAS) | | | | | | | | | |
| In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC) | | | | | | | | | |
| Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC). | | | | | | | | | |
| I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando. | | | | | | | | | |
| I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT. | | | | | | | | | |

AT-R10a

Monte Olivi a

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



N.B.

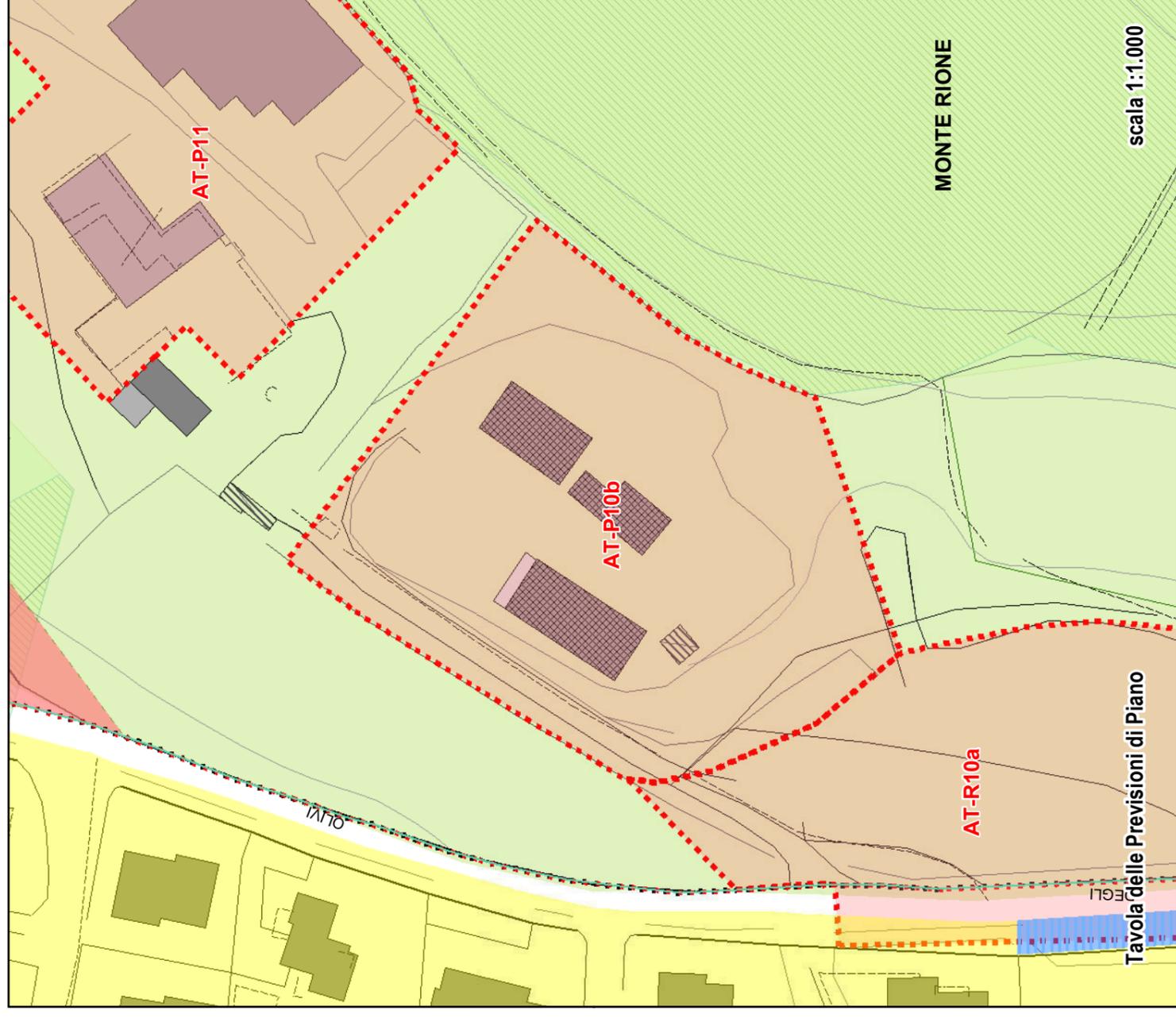
La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|--|---|------------|----------------|--|--------------------------------|--|----------------------|---|---|
| AT - R10a | Monte Olivi A | 6.034 | TA3 | residenziale + commerciale / direzionale | 6.000 | 5.000 | 27 | 1.080 | 0% |
| | | | | | | 1.000 | 5 | 200 | 0% |
| | | | | | | IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale | | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R10a Monte Olivi A | | | | | | | | | |
| Ubicazione: tessuto di frangia urbana a nord del capoluogo, su via Monte Olivi | | | | | | | | | |
| Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale e piccolo commercio / direzionale | | | | | | | | | |
| Strumenti attuativi suggeriti: Piano di Recupero, Piano Particolareggiato di iniziativa Privata | | | | | | | | | |
| <p>IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale di vicinato con caratteristiche architettoniche e spazi urbani pertinenti adeguati. L'obiettivo è quello di costruire un'insediamento civile a carattere "misto" anche a servizio della lottizzazione "Monte Olivi" A; sarà a discrezione della P.A., e da concordarsi in sede di convenzione di Piano attuativo, la definizione di una quota di volumetria di comparto da destinarsi a commerciale, suddivisa tra esercizio di vicinato e direzionale.</p> <p>Precisamente si prevede di realizzare il 20% della volumetria di comparto a commerciale, suddivisa equamente tra esercizio di vicinato e direzionale, come da note che seguono.</p> | | | | | | | | | |
| <p>CARATTERISTICHE: Area agricola di frangia urbana a particolare interesse paesistico</p> <p>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3</p> <p>CRITICITA':</p> <p>- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)</p> | | | | | | | | | |
| <p>Obiettivi da raggiungere:</p> <p>a) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza, il piccolo commercio e il direzionale;</p> <p>b) Ricucitura delle frange edificate marginali e miglioramento della scena paesistica;</p> <p>c) Inserimento di essenze arboree di cortina per attenuare l'impatto visivo;</p> <p>d) Rimediare a scelte pianificatorie sbagliate del passato dotando l'area del Monte degli Olivi degli adeguati servizi (area verde, parcheggi ecc.);</p> <p>e) Riqualificazione del tratto stradale Comunale Monte Olivi tangente l'ambito di trasformazione.</p> <p>f) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale</p> | | | | | | | | | |
| <p>Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:</p> <p>Volumetria massima sul comparto: mc 6.000 così suddivisa:</p> <p>- 5.000 mc di dotazione ordonaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;</p> <p>- 1.000 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.</p> | | | | | | | | | |
| | | | | vol. (mc) | | % Residenziale | | % Commerciale/direzionale | |
| utilizzo della SOLA volumetria massima ordinaria da P.G.T. | | | | 5.000 | | 80% minimo | | A discrezione della P.A. | |
| utilizzo della quota volumetrica da perequazione | | | | 1.000 | | 80% minimo | | A discrezione della P.A. | |
| <p>Altezza massima: ml 6,50 pari a 2 piani fuori terra</p> <p>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: ml 5,00</p> <p>Distacco dalle strade: ml 5,00</p> <p>Distacco tra fabbricati: ml 10,00</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti, e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.</p> <p>Monetizzazione aree standard: 0%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.</p> | | | | | | | | | |
| PRESCRIZIONI: | | | | | | | | | |
| <p>1): Il lottizzante si farà inoltre carico degli oneri necessari alla riqualificazione del tratto stradale di "via degli Olivi" tangente il presente ambito di trasformazione, secondo indicazioni fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale.</p> <p>2): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell' Ente preposto.</p> <p>3): In sede di convenzione saranno stabiliti i quantitativi di standard da cedere in relazione alle percentuali di ogni destinazione assegnata.</p> | | | | | | | | | |
| N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| (da VAS) | | | | | | | | | |
| In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC) | | | | | | | | | |
| Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC). | | | | | | | | | |
| I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall' applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando. | | | | | | | | | |
| I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT. | | | | | | | | | |

AT-P10b

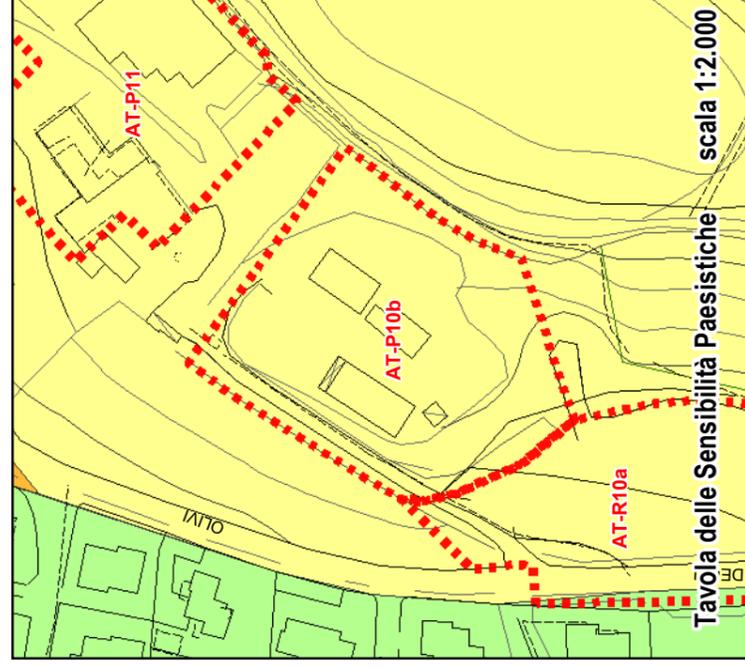
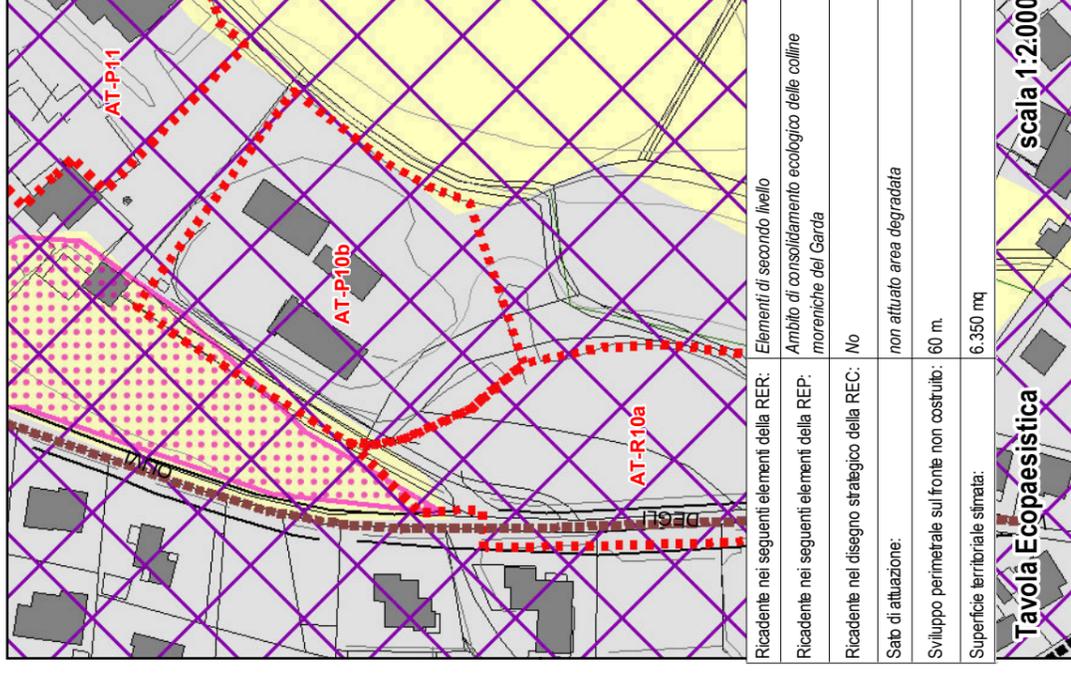
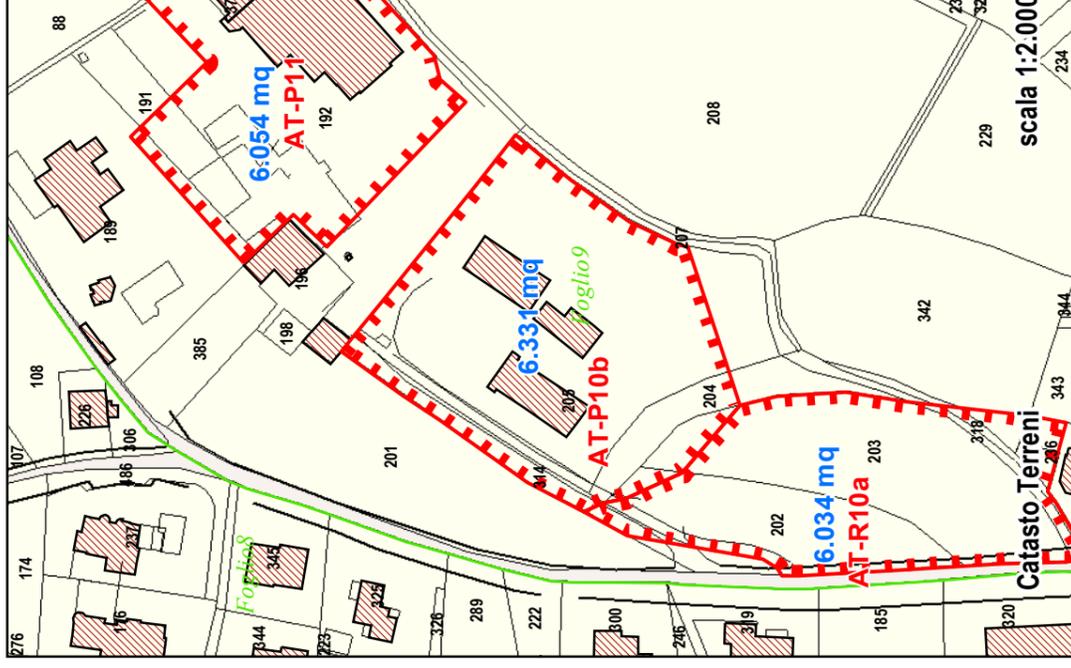
Monte Olivi B

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005



| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. stimata (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | S.L.P. MAX assegnata (mq) | suddivisione S.L.P. | abitanti insediabili (*) | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|----|---|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---|---|
|----|---|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---|---|

AT-P10b

| | | | | | | | | |
|----------------------|-------|-----|--|-------|-------|-----------------|-------------|------|
| Monte Olivi B | 6.331 | TA3 | artigianale (magazzino/deposito artigianale di servizio direzionale) | 2.160 | 1.800 | 3 (vedi scheda) | vedi scheda | 100% |
| | | | | | 360 | 0 | vedi scheda | 100% |

(*): trattasi di indicazioni standard NON COGENTI e indicative per le aree produttive IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-P10b Monte Olivi B

Ubicazione: tessuto di frangia urbana a nord del capoluogo, su via Monte Olivi

Destinazione dell'area in progetto: **artigianale (magazzino/deposito, artigianale di servizio e direzionale)**

Strumenti attuativi suggeriti: Piano di Recupero, Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, Programma Integrato d'Intervento.

IDEA DI PIANO: *riprogettare l'attuale area destinata a deposito di materiali ed attrezzature edili ripristinando le alterate condizioni urbanistiche e paesistiche a seguito delle costruzioni abusive parzialmente e condonate; permettere la realizzazione di una unità residenziale (custode).*
Condizione indispensabile per l'attivazione del presente ambito di trasformazione è l'abbattimento totale dei fabbricati esistenti siano essi stati oggetto di condono o meno.

CARATTERISTICHE: Area agricola di frangia urbana di particolare interesse paesistico parzialmente compromesso da intrusioni edilizie.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3

CRITICITA':

- **Classe di fattibilità Geologica: terza** (3b - fattibilità con consistenti limitazioni):
 - Aree acclivi corrispondenti alle scarpate
 - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica
 - Aree a vulnerabilità idraulica

- **Classe di pericolosità sismica: 2**

Obiettivi da raggiungere:

- a) Ripristino delle condizioni paesistiche ambientali mediante l'eliminazione di costruzioni e baracche costruite senza titolo (anche se parzialmente condonate);
- b) Perseguire regole compositive e funzionali compatibili con le vocazioni del luogo;
- c) Riprogettare le attrezzature necessarie all'attività di cui all'Idea di Piano in corrispondenza alla volumetria attualmente presente;
- d) Inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.
- e) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Superficie lorda di pavimento massima assegnata sul comparto: mq 1.800

Altezza massima: ml 5,00

Distanza minima dai confini di terzi e di zona: D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza a edifici esistenti;

Arretramento dalle strade: D=H e mai inferiore a ml 7,50, fatti salvi gli arretramenti prescritti ed il mantenimento di allineamenti preesistenti;

Distacco tra fabbricati: ml 10,00

Percentuale del lotto a parcheggi: 20%

Percentuale del lotto a verde: 30% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti (verde pubblico in caso di piano esecutivo).

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare, per quanto possibile, l'andamento orografico del terreno; le tipologie edilizie e l'assetto estetico-architettonico dovranno minimizzare l'impatto paesistico mediante l'utilizzo di materiali e coloriture poco impattanti e schermature mediante cortine alberate. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

PRESCRIZIONI:

1): La destinazione a magazzino / deposito permessa non potrà subire nel tempo alcuna variazione.

Si precisa quindi che:

- **le attività permesse sono:** direzionale, magazzino / deposito, artigianato di servizio;
- **le attività non permesse sono:** commerciale, industriale, artigianale di produzione.

2): E' severamente vietato il deposito di materiali pericolosi e/o inquinanti.

Non è ammesso il deposito di automezzi pesanti e/o agricoli.

3): E' permessa inoltre la realizzazione di una sola unità abitativa (per il custode) con una superficie lorda di pavimento massima di 150 mq.

4): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell' Ente preposto.

N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC).

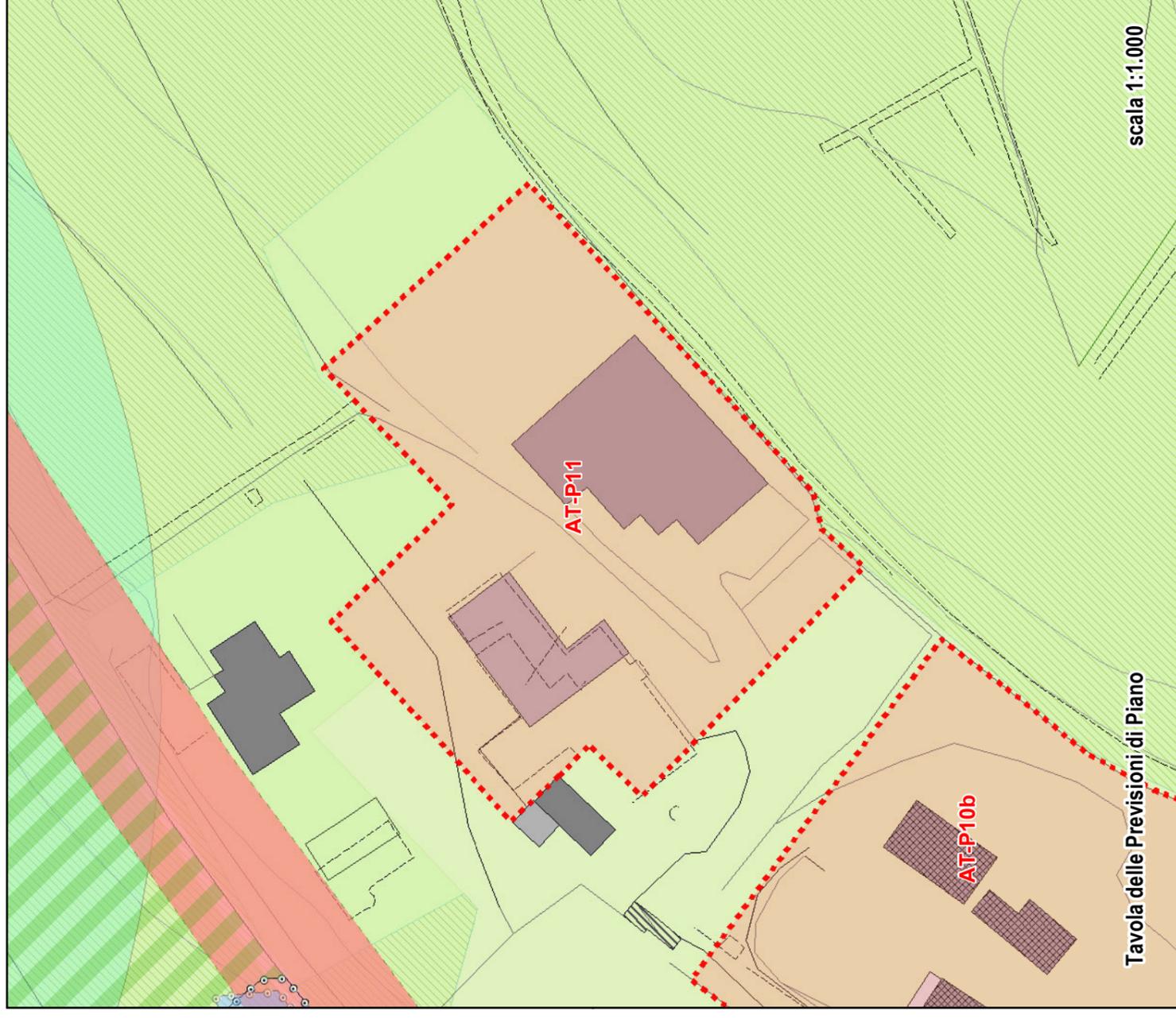
I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall' applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.

AT-P11

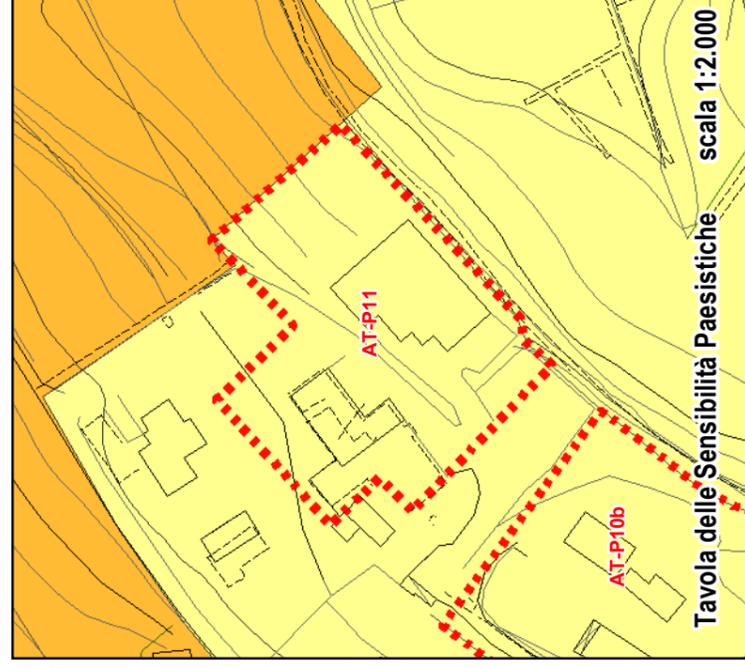
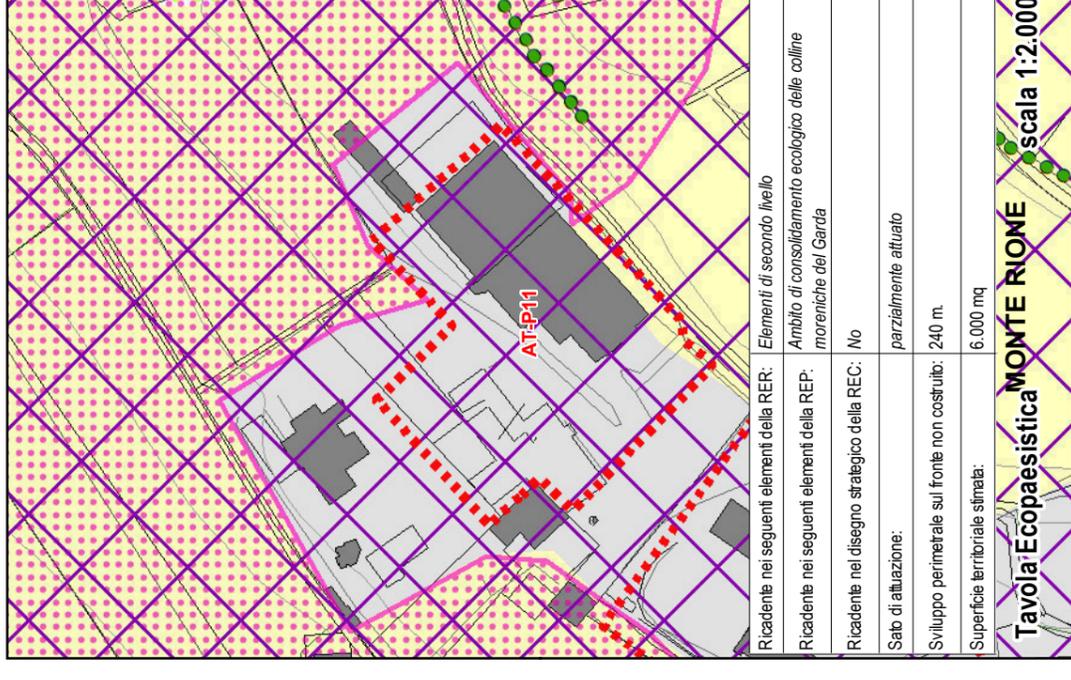
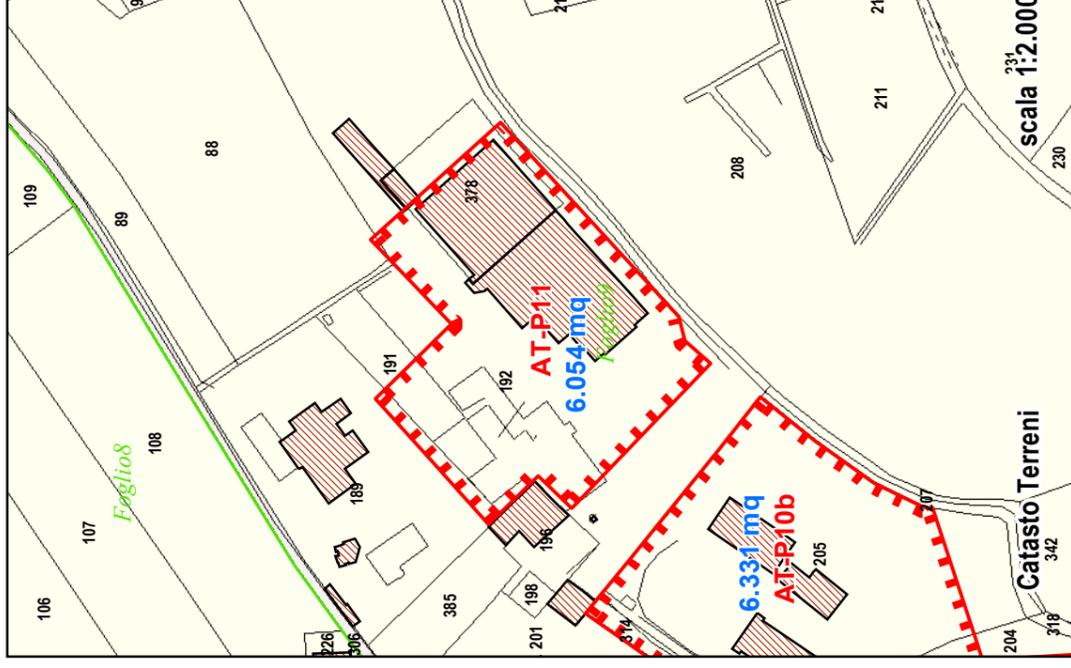
Monte Olivi C

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale.
La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano.
La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005



| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. stimata (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | S.L.P. MAX assegnata (mq) | suddivisione S.L.P. | abitanti insediabili (*) | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|----|---|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---|---|
|----|---|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---|---|

AT - P11

| | | | | | | | | |
|---------------|-------|-----|--|-----|-----|-----------------|-------------|------|
| Monte Olivi C | 6.054 | TA3 | artigianale (magazzino / deposito artigianale di servizio direzionale) | 840 | 700 | 3 (vedi scheda) | vedi scheda | 100% |
| | | | | | 140 | 0 | vedi scheda | 100% |

(*): trattasi di indicazioni standard NON COGENTI e indicative per le aree produttive IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-P11 Monte Olivi C

Ubicazione: tessuto di frangia urbana a nord del capoluogo, in adiacenza a via Monte Olivi.

Destinazione dell'area in progetto: **artigianale (magazzino / deposito, artigianale di servizio e direzionale)**

Strumenti attuativi suggeriti: Piano di Recupero, Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, Programma Integrato d'Intervento.

IDEA DI PIANO: *variazione funzionale da agricola a "mista" residenziale - artigianale (direzionale, magazzino / deposito, artigianale di servizio). E' consentito l'ampliamento pari al 50% della s.l.p. esistente nell'ambito di trasformazione (700 mq) .*

CARATTERISTICHE: Area agricola di frangia urbana di particolare interesse paesistico con presenza di attività artigianale produttiva.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3

CRITICITA':

- **Classe di fattibilità Geologica: terza** (3b - fattibilità con consistenti limitazioni):
 - Aree acclivi corrispondenti alle scarpate
 - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica
 - Aree a vulnerabilità idraulica
- **Classe di pericolosità sismica: 2**

Obiettivi da raggiungere:

- a) Perseguire regole compositive e FUNZIONALI evitando la dispersione a macchia di leopardo di insediamenti incompatibili con le vocazioni del luogo;
- b) Rimediare a scelte pianificatorie del passato che hanno permesso ad attività produttive di insediarsi in aree agricole e per giunta caratterizzate da importanti peculiarità paesistiche ambientali;
- c) Perseguire regole compositive e funzionali compatibili con le vocazioni del luogo;
- d) Inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.
- e) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Superficie lorda di pavimento massima assegnata sul comparto: mq 700 (50% della S.l.p. esistente)

Altezza massima: ml 5,00

Distanza minima dai confini di terzi e di zona: D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti;

Arretramento dalle strade: D=H e mai inferiore a ml 7,50, fatti salvi gli arretramenti prescritti ed il mantenimento di allineamenti preesistenti;

Distacco tra fabbricati: ml 10,00

Percentuale del lotto a parcheggi: 20%

Percentuale del lotto a verde: 30% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti (verde pubblico in caso di piano esecutivo).

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare l'andamento orografico del terreno; le tipologie edilizie e l'assetto estetico-architettonico dovranno minimizzare l'impatto paesistico mediante l'utilizzo di materiali e coloriture poco impattanti e schermature mediante cortine alberate. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto

PRESCRIZIONI:

1): La destinazione attuale permessa non potrà subire nel tempo alcuna variazione.

Si precisa quindi che:

- **le attività permesse sono:** direzionale, magazzino / deposito, artigianale di servizio;
- **le attività non permesse sono:** commerciale puro, industriale, artigianale di produzione (tranne che l'esistente), officine per autoriparazioni.

2): E' severamente vietato il deposito di materiali pericolosi e/o inquinanti. Non è ammesso il deposito di automezzi pesanti e/o agricoli.

3): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell' Ente preposto.

N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

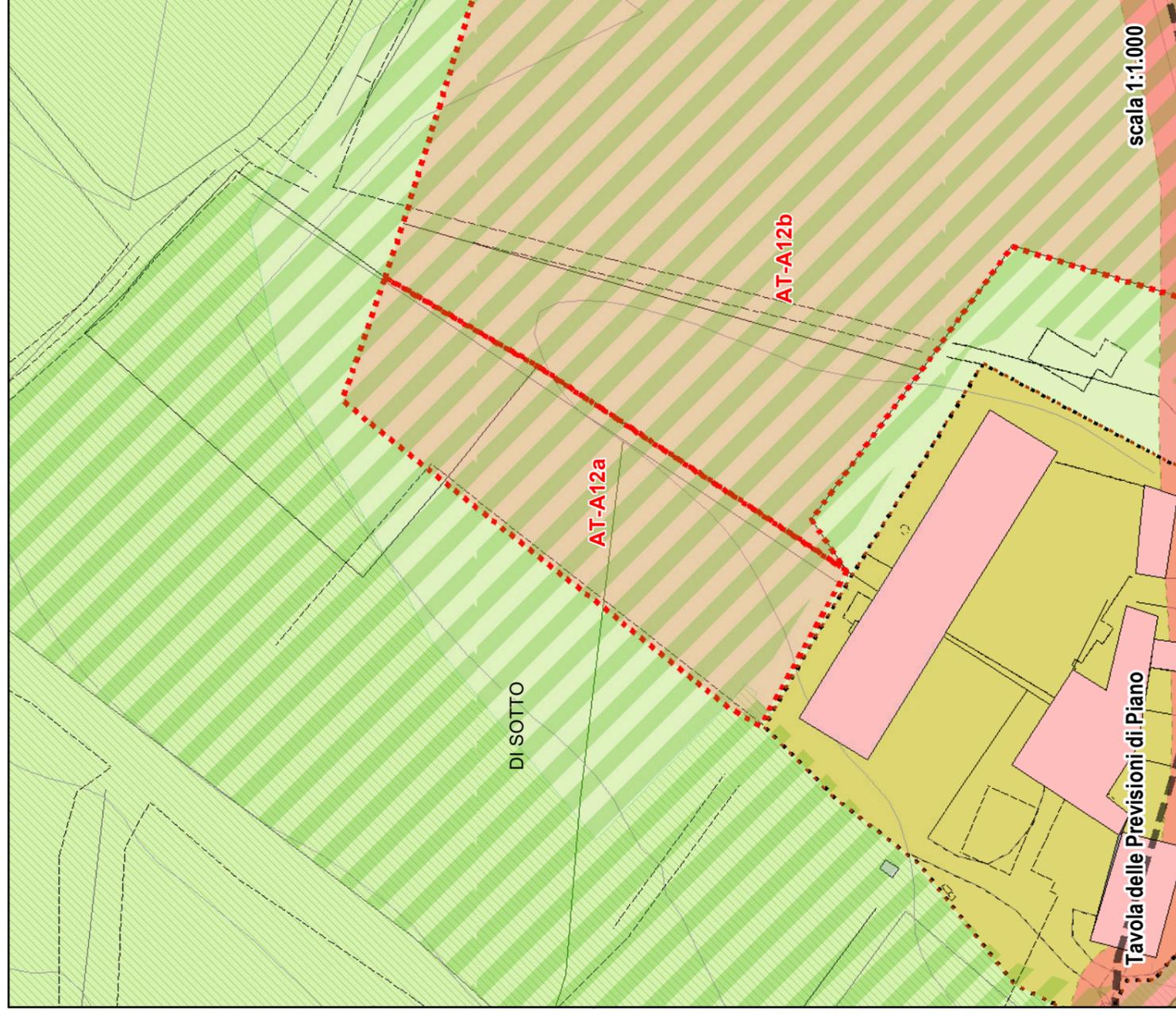
Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC).

I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall' applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.

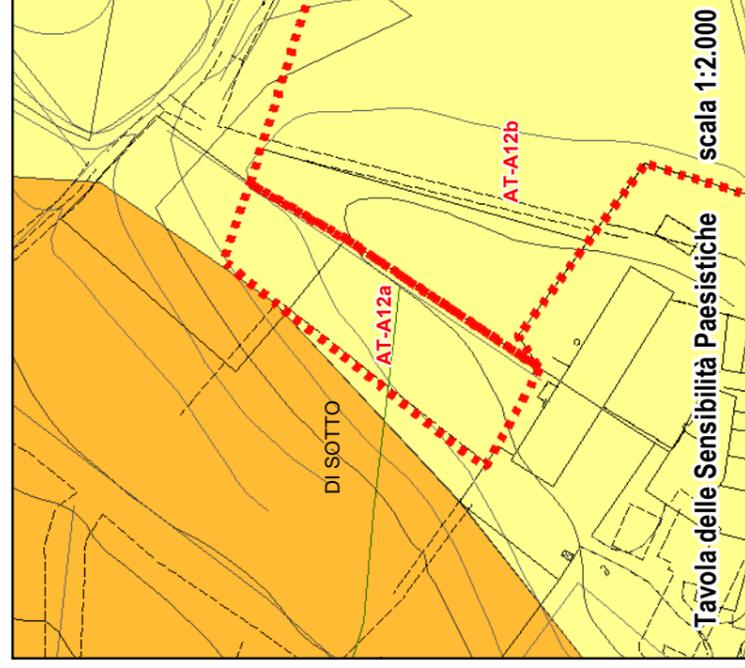
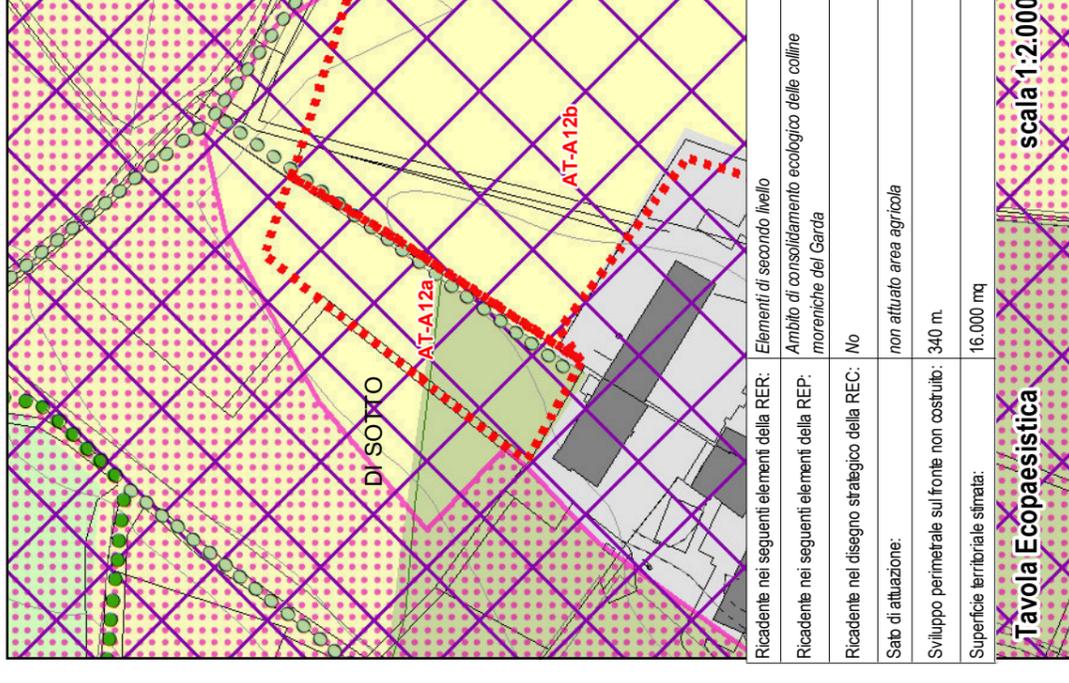
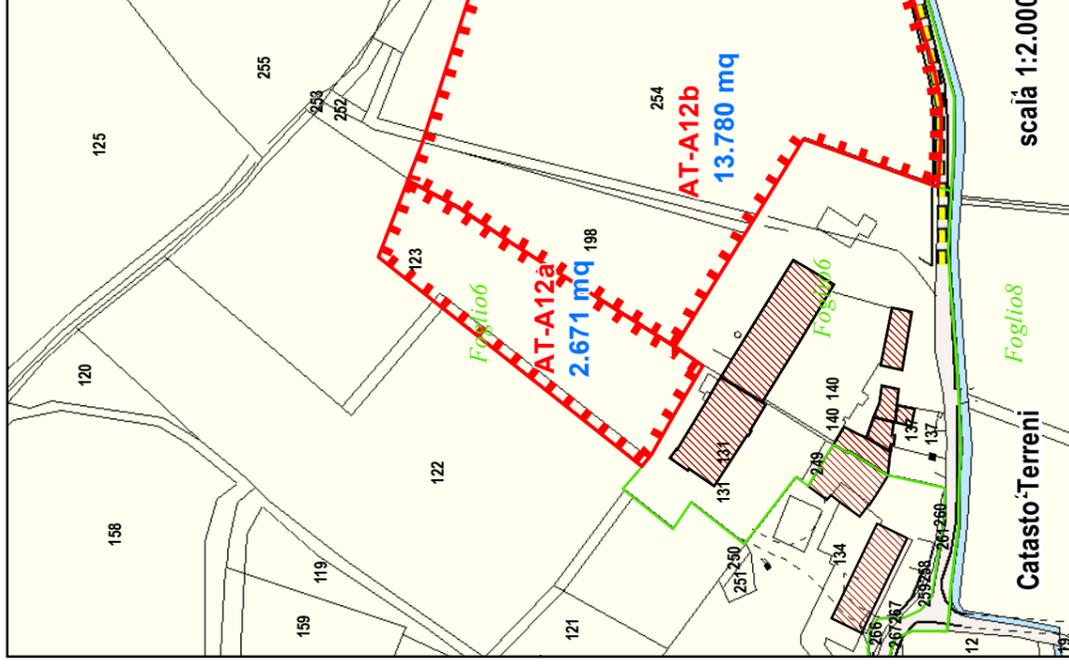
AT-A12a Cascina S. Giacomo - comparto a

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente turistico-alberghiero



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005



| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|

AT - A12a

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------|-----|-----------------------|-------|-------|---|----|-----|
| Cascina San Giacomo comparto a | 2.755 | TA1 | Turistico alberghiero | 2.000 | 1.650 | 2 | 80 | 50% |
| | | | | | 350 | 1 | 40 | 50% |

IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-A12a Cascina San Giacomo

Ubicazione: area a nord del Capoluogo di Pozzolengo in Località San Giacomo

Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale turistico - alberghiero

Strumento attuativo suggerito: Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, Programma Integrato d'Intervento.

IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione turistico - alberghiero a supporto del "Turismo Verde".
Trattasi di un'area predisposta alla funzione turistica alberghiera: nelle immediate vicinanze è già presente un'attività con tale destinazione.

CARATTERISTICHE: Area agricola di pregio ambientale con particolare interesse paesistico.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3

CRITICITA':

- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)
- Classe di pericolosità sismica: 2

Obiettivi da raggiungere:

- a) Realizzare un'area per gli insediamenti di tipo turistico alberghiero sfruttando la domanda del vicino bacino del Garda;
- b) Favorire ed incrementare il "turismo verde" e lo sviluppo sostenibile del Comune di Pozzolengo;
- c) Realizzare percorsi ciclopedonali turistici;
- d) Potenziamento della viabilità adiacente l'area in questione (a carico del soggetto attuatore);
- e) Inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.
- f) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Volumetria massima di comparto: mc 2.000 così suddivisa:

- 1.650 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;
- 350 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.

| | vol. (mc) | % Turistico-alberghiero | % residenziale |
|--|-----------|-------------------------|----------------|
| utilizzo della SOLA volumetria massima ordinaria da P.G.T. | 1.650 | 85% | 15% |
| utilizzo della quota volumetrica da perequazione | 350 | 85% | 15% |

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

Altezza massima (residenziale): ml 6,50 pari a 2 piano 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

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: gli edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche,

l'assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

Monetizzazione aree standard: 50%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.

PRESCRIZIONI:

- 1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.
- 2): Sulla destinazione turistica alberghiera sarà da porre atto notarile senza possibilità di modifica nel tempo. Tale atto notarile dovrà essere obbligatoriamente richiamato in tutti gli atti privati/pubblici di compravendita e/o affitto; non è consentita la residenza e/o la prima casa, (da riportare in tutti gli atti pubblici e/o privati).
- 3): Fermo restando la quantità volumetrica assegnata pari a 2.000 mc, è data facoltà alla P.A. di ridurre la quantità residenziale in favore di quella turistico-alberghiera solo su basi motivate e in sede di processo amministrativo attuativo.
- 4): Il calcolo degli abitanti insediabili vale per la sola quota di residenza.
- 5): L'ambito è diviso in due sub-comparti che possono essere attuati separatamente previa progettazione unitaria dell'intero complesso. Preliminarmente o consequenzialmente alla presentazione del Piano attuativo le Parti -o una sola tra le due Parti interessate - rispettivamente proprietarie dei due sub-comparti, congiuntamente o disgiuntamente, presentano alla PA una soluzione funzionale dell'intero Ambito comprensiva di valutazione paesistica, suddividendone carichi insediativi, cessioni standard e connessioni infrastrutturali. L'Ufficio Comunale determina in merito all'eventuale scelta, che costituirà linea guida dei due sub-comparti per quanto attiene le singole progettazioni urbanistiche

N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Provincia di Brescia:

In virtù delle componenti paesistiche, interessanti l'ambito di trasformazione, individuate dal PPC ed dal PTCP

("Cascina", "Aree agricole di valenza paesistica", "Cordoni morenici"), di integrare le regolamentazioni particolari con quanto contenuto nelle singole schede di riferimento dell'All. I. alle NTA del PTCP, subordinando la previsione degli strumenti urbanistici alla redazione di Piani paesistici comunali di contesto, ove in detti piani verranno evidenziati le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

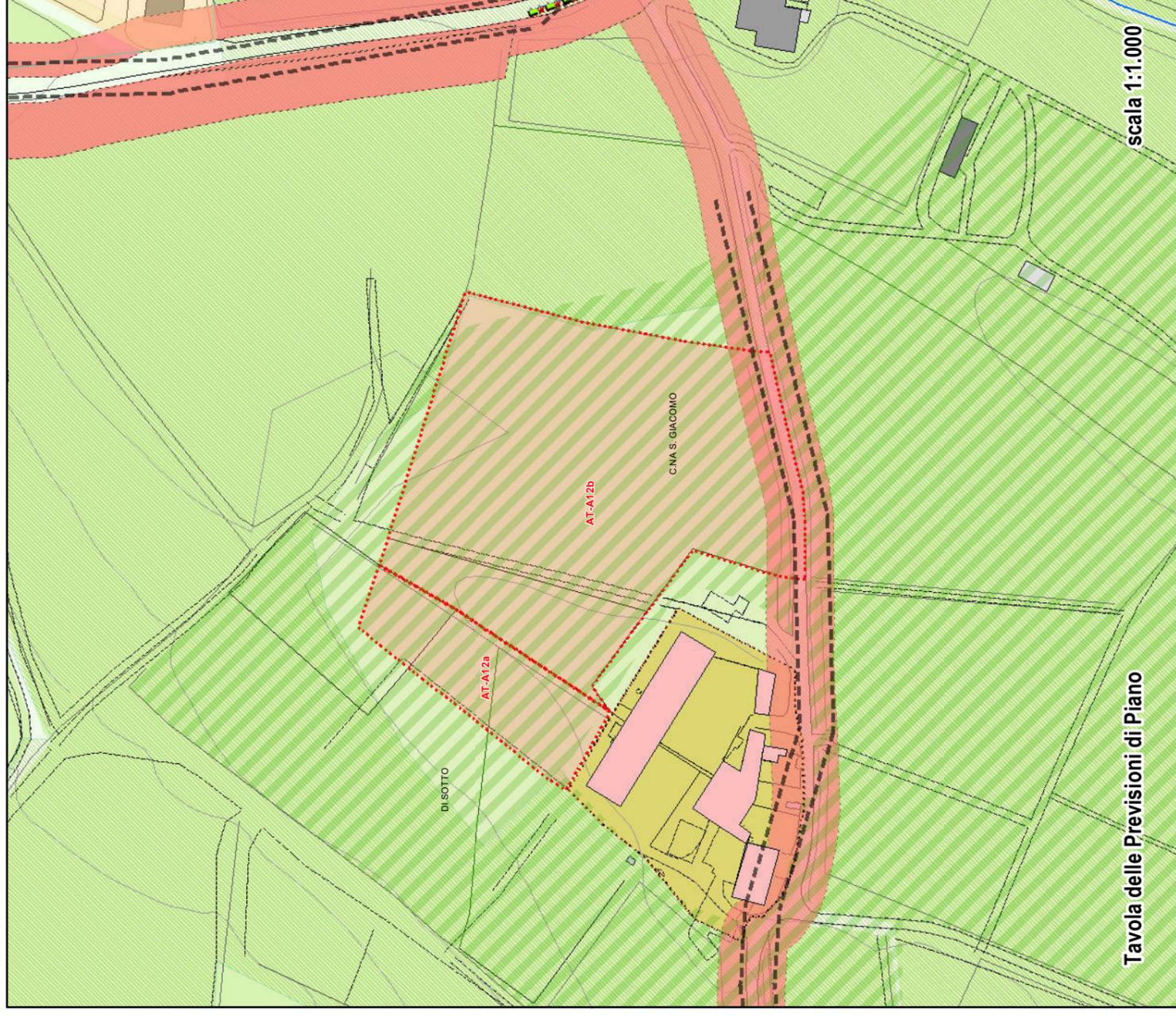
Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC).

I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.

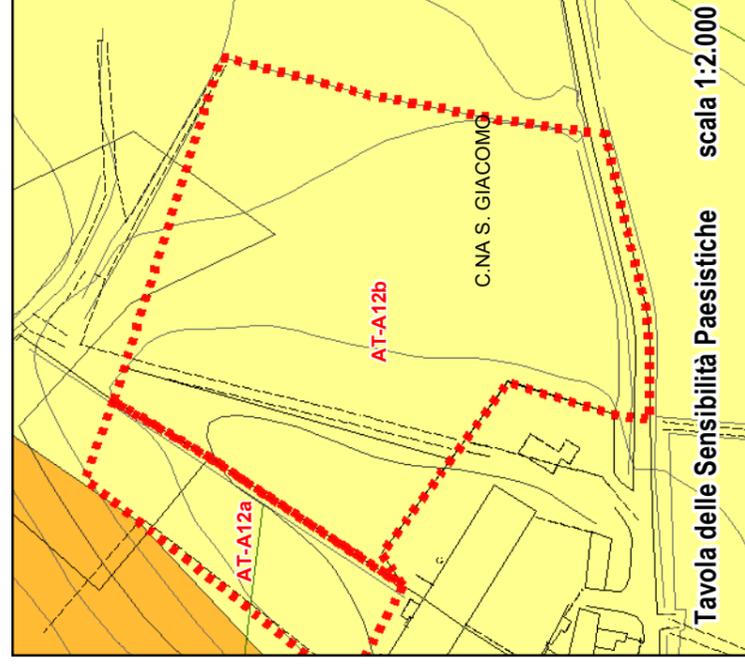
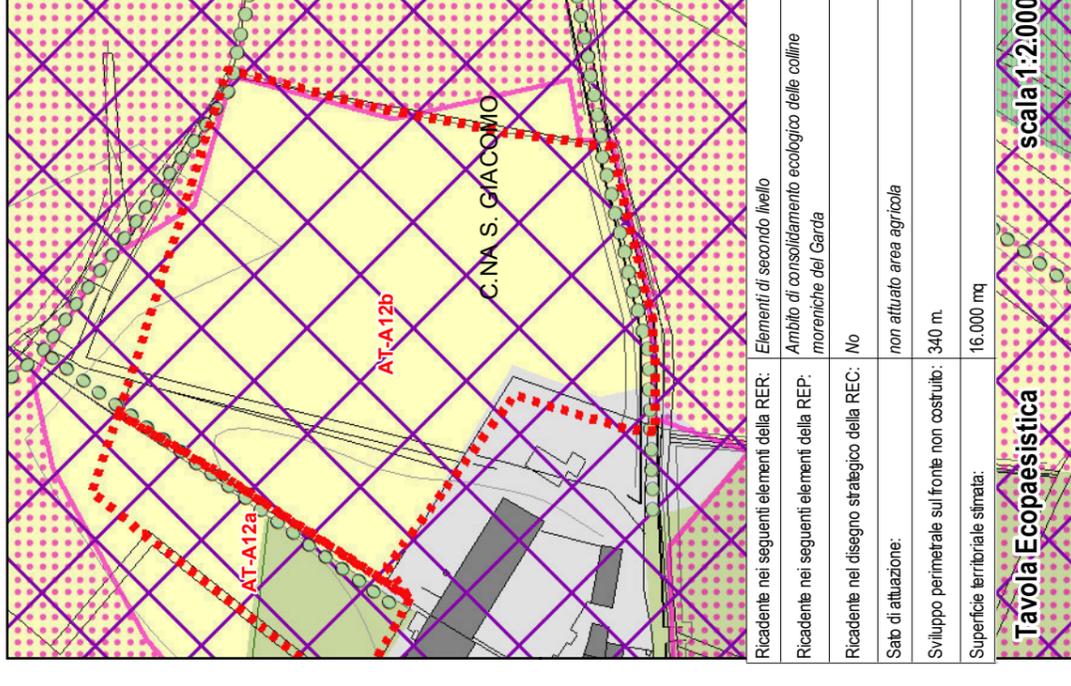
AT-A12b Cascina S. Giacomo - comparto b

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente turistico-alberghiero



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005



| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | Volumetria max. assegnata (mc) | suddivisione | abitanti insediabili | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|
|----|---|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|--------------|----------------------|---|---|

AT - A12b

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|-----|-----------------------|--------|-------|----|-----|-----|
| Cascina San Giacomo comparto b | 13.500 | TA1 | Turistico alberghiero | 10.000 | 8.350 | 11 | 440 | 50% |
| | | | | | 1.650 | 2 | 80 | 50% |

IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-A12b Cascina San Giacomo

Ubicazione: area a nord del Capoluogo di Pozzolengo in Località San Giacomo

Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale turistico - alberghiero

Strumento attuativo suggerito: Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, Programma Integrato d'Intervento.

IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione turistico - alberghiero a supporto del "Turismo Verde".
Trattasi di un'area predisposta alla funzione turistica alberghiera: nelle immediate vicinanze è già presente un'attività con tale destinazione.

CARATTERISTICHE: Area agricola di pregio ambientale con particolare interesse paesistico.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3

CRITICITA':

- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)
- Classe di pericolosità sismica: 2

Obiettivi da raggiungere:

- a) Realizzare un'area per gli insediamenti di tipo turistico alberghiero sfruttando la domanda del vicino bacino del Garda;
- b) Favorire ed incrementare il "turismo verde" e lo sviluppo sostenibile del Comune di Pozzolengo;
- c) Realizzare percorsi ciclopedonali turistici;
- d) Potenziamento della viabilità adiacente l'area in questione (a carico del soggetto attuatore);
- e) Inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.
- f) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Volumetria massima di comparto: mc 10.000 così suddivisa:

- 8.350 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;
- 1.650 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.

| | vol. (mc) | % Turistico-alberghiero | % residenziale |
|--|-----------|-------------------------|----------------|
| utilizzo della SOLA volumetria massima ordinaria da P.G.T. | 8.350 | 85% | 15% |
| utilizzo della quota volumetrica da perequazione | 1.650 | 85% | 15% |

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

Altezza massima (residenziale): ml 6,50 pari a 2 piano 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

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: gli edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche,

l'assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

Monetizzazione aree standard: 50%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.

PRESCRIZIONI:

1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.

2): Sulla destinazione turistica alberghiera sarà da porre atto notarile senza possibilità di modifica nel tempo.

Tale atto notarile dovrà essere obbligatoriamente richiamato in tutti gli atti privati/pubblici di compravendita e/o affitto; non è consentita la residenza e/o la prima casa, (da riportare in tutti gli atti pubblici e/o privati).

3): Fermo restando la quantità volumetrica assegnata pari a 10.000 mc, è data facoltà alla P.A. di ridurre la quantità residenziale in favore di quella turistico-alberghiera solo su basi motivate e in sede di processo amministrativo attuativo.

4): Il calcolo degli abitanti insediabili vale per la sola quota di residenza.

5): L'ambito è diviso in due sub-comparti che possono essere attuati separatamente previa progettazione unitaria dell'intero complesso. Preliminarmente o consequenzialmente alla presentazione del Piano attuativo le Parti -o una sola tra le due Parti interessate - rispettivamente proprietarie dei due sub-comparti, congiuntamente o disgiuntamente, presentano alla PA una soluzione funzionale dell'intero Ambito comprensiva di valutazione paesistica, suddividendone carichi insediativi, cessioni standard e connessioni infrastrutturali. L'Ufficio Comunale determina in merito all'eventuale scelta, che costituirà linea guida dei due sub-comparti per quanto attiene le singole progettazioni urbanistiche.

N.B. - Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Provincia di Brescia:

In virtù delle componenti paesistiche, interessanti l'ambito di trasformazione, individuate dal PPC ed dal PTCP

("Cascina", "Aree agricole di valenza paesistica", "Cordoni morenici"), di integrare le regolamentazioni particolari con quanto contenuto nelle singole schede di riferimento dell'All. I. alle NTA del PTCP, subordinando la previsione degli strumenti urbanistici alla redazione di Piani paesistici comunali di contesto, ove in detti piani verranno evidenziati le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC).

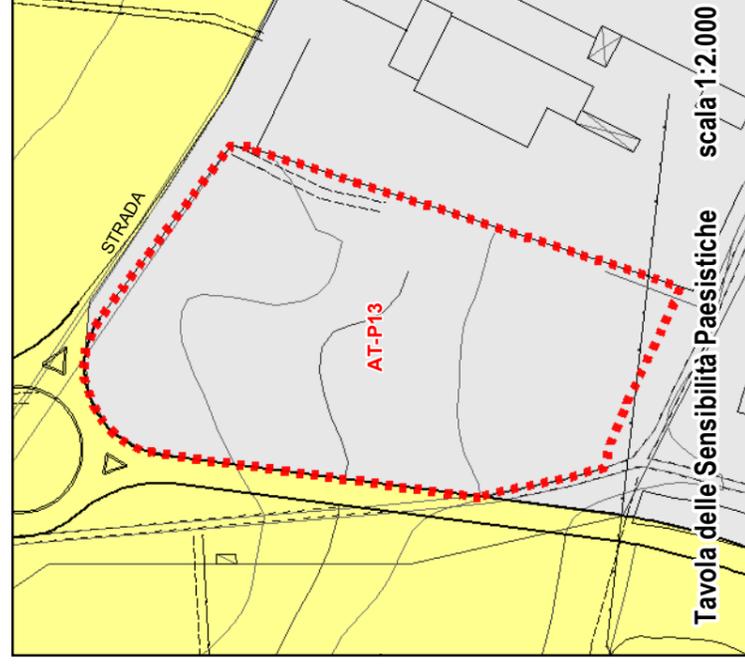
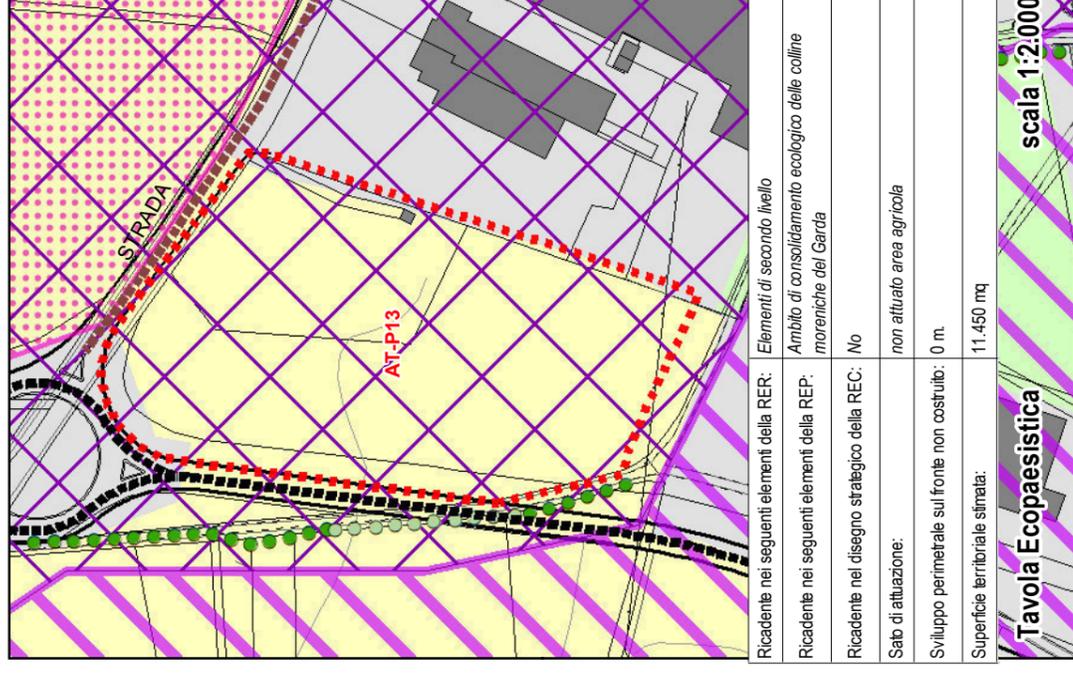
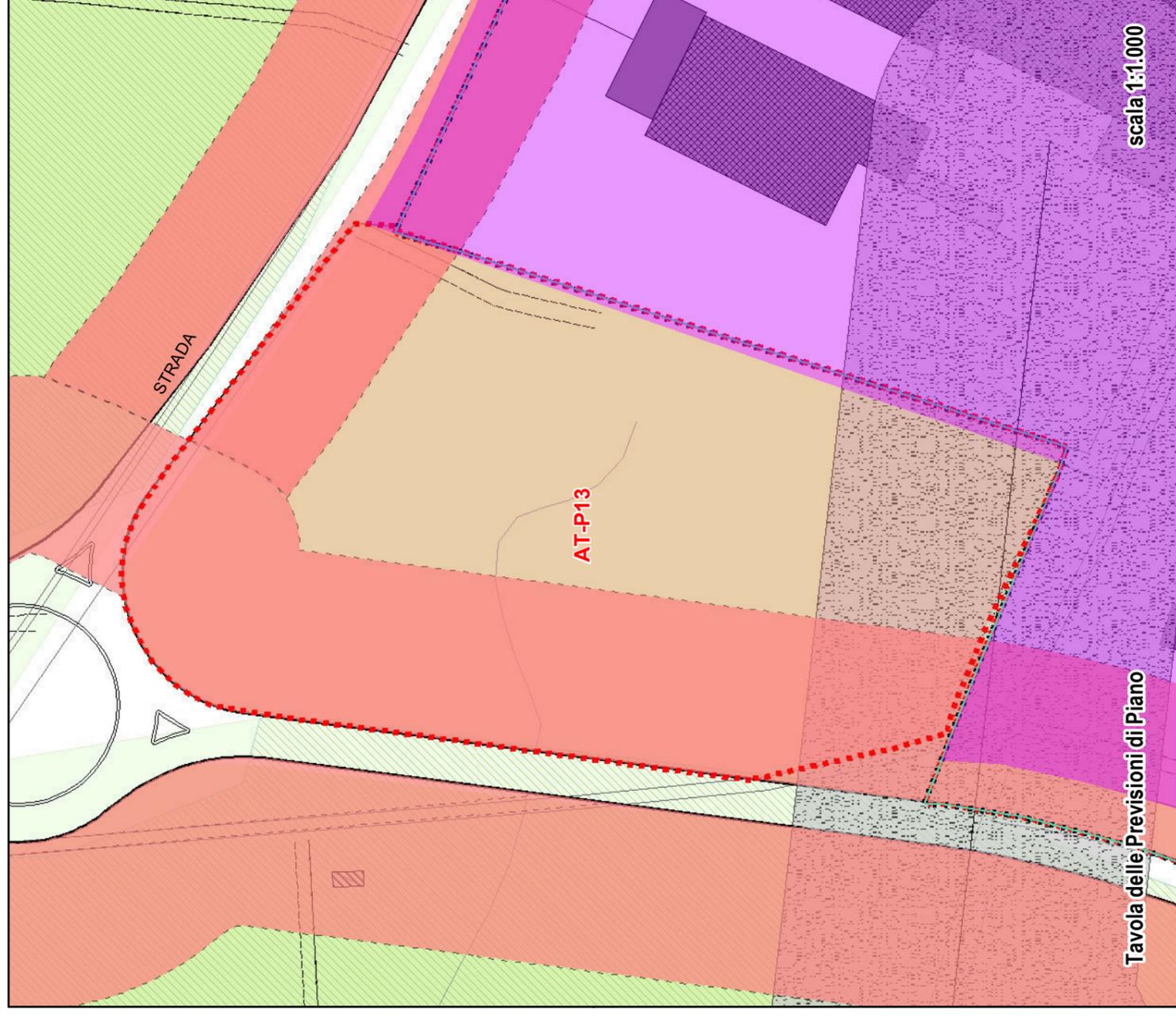
I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.

AT-P13

Ponte Cantone

Ambito di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale. La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano. La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005

| AT | DENOMINAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE | S. T. stimata (mq) | Z.T.O. attuale | Progetto P.G.T. | S.L.P. MAX assegnata (mq) | suddivisione S.L.P. | abitanti insediabili (*) | area per servizi da cedere - da P.d.S. (mq) | % Monetizzazione delle aree per servizi |
|---|---|--------------------|----------------|-----------------|--|---------------------|--------------------------|---|---|
| AT - P13 | Ponte Cantone | 11.273 | TA3 | produttivo | 6.764 | 5.637 | 6 | vedi scheda | 100% |
| | | | | | | 1.127 | 0 | vedi scheda | 100% |
| (*) : trattasi di indicazioni standard NON COGENTI e indicative per le aree produttive | | | | | IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale | | | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-P13 Ponte Cantone | | | | | | | | | |
| Ubicazione: adiacente alla rotonda della circonvallazione est, è inserita nell'attuale area produttiva - artigianale di Ponte Cantone. | | | | | | | | | |
| Destinazione dell'area in progetto: espansione produttiva - artigianale | | | | | | | | | |
| Strumento attuativo suggerito: Piano Insediamenti Produttivi | | | | | | | | | |
| <p>IDEA DI PIANO: <i>completamento produttivo - artigianale di tessuto di urbana con soluzioni tipologiche a capannone.</i></p> <p>CARATTERISTICHE: Area agricola interclusa tra viabilità extraurbana e sistemi edilizi privati a capannone.</p> <p>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 2</p> <p>CRITICITA':</p> <p>- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)</p> <p>- Classe di pericolosità sismica: 2</p> | | | | | | | | | |
| <p>Obiettivi da raggiungere:</p> <p>a) Soddisfare l'attuale domanda di aree da destinare a produttivo - artigianale;</p> <p>b) Dare compimento all'attuale area artigianale;</p> <p>c) Inserimento di essenze arboree di cortina per eliminare l'impatto visivo.</p> <p>d) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale</p> | | | | | | | | | |
| <p>Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:</p> <p>Rapporto di copertura: 50% della superficie territoriale</p> <p>Indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq</p> <p>Altezza massima: ml 9,00</p> <p>Distanza minima dai confini: D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza a edifici esistenti;</p> <p>Arretramento dalle strade: D=H e mai inferiore a ml 5,00, fatti salvi gli arretramenti prescritti ed il mantenimento di allineamenti preesistenti;</p> <p>Percentuale del lotto a parcheggi: 20%</p> <p>Percentuale del lotto a verde: 20% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti (verde pubblico in caso di piano esecutivo);</p> <p>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare l'andamento orografico del terreno; le tipologie edilizie e l'assetto estetico-architettonico dovranno minimizzare l'impatto paesistico mediante l'utilizzo di materiali e coloriture poco impattanti e schermature mediante cortine alberate. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.</p> <p>PRESCRIZIONI:</p> <p>1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.</p> | | | | | | | | | |
| N.B.: Per quanto non descritto si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| (da VAS) | | | | | | | | | |
| In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT. | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017 | | | | | | | | | |
| Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC) | | | | | | | | | |
| Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla cogenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC). | | | | | | | | | |
| I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 61 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando. | | | | | | | | | |
| I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT. | | | | | | | | | |

TABELLA RIASSUNTIVA DATI AREE IN TRASFORMAZIONE

| Ambito di Trasformazione | zio attuale | zio progetto | Sup. Territoriale ambondata | Sup. Territoriale misurata | Slp esistente | Volume minimo per abitante L.R.12/05 150 mc/lab | ST min= standard minimo L.R.12/05 18 mq/lab | ST prog= standard PGT 40 mq/lab | V. Max= volume massimo realizzabile nel comparto da PGT vigente Mc S. Terr' t | Slp Max= superficie massima realizzabile nel comparto da PGT vigente Mc S. Terr'Ut | Indice endogeno di dotazione (da PGT) | | % di indice esogeno rispetto al PGT | Indice esogeno da cessione pubblica (lt o Ut endogeno * % esogeno) | | nuovo indice max consentito (integrato della componente perequativa) | | V agg = V. aggluntivo da perequazione Mc S. Terr' t | Slp agg = Slp. aggluntiva da S. Terr' Ut | N° Abitanti insediabili (Pds del PGT) | N° Abitanti insediabili aggluntivi da perequazione V aggl(mq/ab) | Quantità minima di Standard da realizzare L.R. 12/05 | | St agg p. (mq/ab) | Quantità di Standard minimo da cedere P.d.S. 40 mq/ab Ab. Ins.'ST | Quantità di Standard minimo da cedere P.d.S. 40 mq/ab Ab. Ins.'ST | % monetizz. Standard ammesse | Indice di decollo perequativo (lt o Ut) | superficie a standard di decollo perequativo di proprietà comunale consumata (mq) |
|--|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|---------------|---|---|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|------------|-------------------------------------|--|------------|--|-------------------|---|--|---------------------------------------|--|--|------------------------------|------------------------------|---|---|------------------------------|---|---|
| | | | | | | | | | | | lt (mc/mq) | Ut (mq/mq) | | lt (mc/mq) | Ut (mq/mq) | St (mq/ab) | St agg p. (mq/ab) | | | | | (mc/mq) | (mq/mq) | | | | | | |
| AT-R2- Porta Parco Urbano | TA2 + CS | Ricucitura edilizia | 3.530,0 | 3.530,1 | 0,0 | 150,0 | 18,0 | 40,0 | 1.500,0 | / | 0,42 | / | 20 | 0,08 | / | 0,51 | / | 300,0 | / | 10 | 2 | 180 | 36 | 400,0 | 80,0 | 0% | 0,7 | 428,6 | |
| AT-R4 Monte olivi | TA3 | Residenziale | 5.100,0 | 5.100,3 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 3.800,0 | / | 0,75 | / | 20 | 0,15 | / | 0,89 | / | 760,0 | / | 25 | 5 | 450 | 90 | 1.000,0 | 200,0 | 50% | 0,7 | 1085,7 | |
| AT-R7 Via Monzambano | TA3 | Residenziale | 12.000,0 | 11.364,0 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 8.000,0 | / | 0,70 | / | 20 | 0,14 | / | 0,84 | / | 1.600,0 | / | 53 | 11 | 954 | 198 | 2.120,0 | 440,0 | 40% | 0,7 | 2285,7 | |
| AT-R9 Marmellate Quarenghi | PC | Residenziale | 7.300,0 | 7.301,6 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 3.500,0 | / | 0,48 | / | 20 | 0,10 | / | 0,58 | / | 700,0 | / | 23 | 5 | 414 | 90 | 920,0 | 200,0 | 50% | 0,7 | 1000,0 | |
| AT-R10a Monte Olivi A (1) | TA3 | Residenziale + Commerciale/direzionale | 6.050,0 | 6.034,2 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 5.000,0 | / | 0,83 | / | 20 | 0,17 | / | 0,99 | / | 1.000,0 | / | 27 | 5 | 486 | 90 | 1.080,0 | 200,0 | 0% | 0,7 | 1428,6 | |
| AT-P10b Monte Olivi B (2) | TA3 | artigianale (deposito materiali e attrezzature edili) | 6.350,0 | 6.331,6 | 496,0 | / | 18 | 40 | / | 1.800,0 | / | 0,28 | 20 | / | 0,06 | / | 0,34 | / | / | 3 | 0 | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | 100% | - | 720,0 | |
| AT-P11 Monte Olivi C (3) | TA3 | artigianale (magazzino / deposito artigianale di servizio direzionale) | 6.000,0 | 6.054,3 | 1.385,0 | / | 18 | 40 | / | 700,0 | / | 0,12 | 20 | / | 0,02 | / | 0,14 | / | / | 3 | 0 | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | 100% | - | 280,0 | |
| AT-A12a Cascina San Giacomo- comparto a | TA1 | Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%) | 2.800,0 | 2.755,0 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 1.650,0 | / | 0,60 | / | 20 | 0,12 | / | 0,73 | / | 350,0 | / | 2 | 1 | 234 | 54 | 80,0 | 40,0 | 50% | 0,7 | 500,0 | |
| AT-A12b Cascina San Giacomo - comparto b | TA1 | Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%) | 13.500,0 | 13.500,0 | 0,0 | 150 | 18 | 40 | 8.350,0 | / | 0,62 | / | 20 | 0,12 | / | 0,74 | / | 1.650,0 | / | 11 | 2 | 234 | 54 | 440,0 | 80,0 | 50% | - | - | |
| AT-P13 Ponte Cantone (4) | TA3 | Produttivo | 11.270,0 | 11.273,0 | 0,0 | / | 18 | 40 | / | 5.636,5 | / | 0,50 | 20 | / | 0,10 | / | 0,60 | / | / | 6 | 0 | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | da calcolare in sede di P.A. | 100% | - | 2357,1 | |
| TOTALE | | | 73.900 | 73.244,1 | | | | | 31.800,0 | 8.136,5 | | | | | | | | 6.360,0 | 1.627,3 | 164 | 31 | 2.952 | 612 | 6.040 | 1.240 | | 9085,7 | 3254,6 | |
| 65€/MC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTE:

(1) = gli abitanti insediabili vengono calcolati dividendo la cubatura max per 150 mc/lab ma con l'accortezza di apportare una diminuzione del 20% in quanto quota destinata a commerciale/direzionale. Gli standard da cedere sono calcolati solo per la sola porzione residenziale. Il calcolo dello standard relativo la parte commerciale/direzionale avverrà in fase attuativa.

(2) = La superficie lorda di progetto viene calcolata sulla base della S.l.p. esistente. Pertanto si presuppone che un lotto di dimensioni medie di 5.000 mq possa accogliere in media 2,5 individui ----> 3 nella AT in oggetto. Il calcolo dello standard avverrà in fase attuativa.

(3) = La superficie lorda di progetto viene calcolata sulla base della S.l.p. esistente: 50% di 1.385,00 = 692,00 -> 700 mq. Il calcolo degli abitanti insediabili avviene presupponendo che un lotto di dimensioni medie di 5.000 mq possa accogliere in media 2,5 individui ----> 3 nella AT in oggetto. Il calcolo dello standard avverrà in fase attuativa.

(4) = volume di progetto calcolato sulla base della dell' indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq = 5.728 mq. Si presuppone che un lotto di dimensioni medie di 5.000 mq possa accogliere in media 2,5 individui ----> 6 nella AT in oggetto. Il calcolo dello standard avverrà in fase attuativa.