

ART. 10. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui ai seguenti articoli delle presenti norme.
3. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere, oltre a quanto stabilito all’art.6 delle presenti norme:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT.
 - c. il rispetto delle aree destinate all’edificazione, ove individuate;
 - d. l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - e. le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
 - f. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita la monetizzazione delle aree;
 - g. sistemi per la raccolta delle acque piovane finalizzata al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari o per irrigazione.
 - h. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
4. Per i servizi previsti all’interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.

ART. 12. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 2 – LOCALITA' S. GIULIA.

- 1. Destinazione d'uso.** Turistico- ricettiva.
- 2. Estensione.** 12.160mq (salvo rilievo topografico).
- 3. Localizzazione.** L'ambito è collocato a sud del territorio comunale di Padenghe, al confine con il comune di Lonato, nei pressi della località denominata S.Giulia, in aderenza al perimetro del tessuto urbano consolidato.
- 4. Conformazione dell'area.** L'area di trasformazione si trova all'interno della nuova grande rotatoria provinciale tra via Marconi, via S.Giulia e via Romato.
Essa costituisce un'ambito già impegnato da una previsione del PRG vigente, (approvato in data 9/10/06), e circoscritto da un'opera infrastrutturale di miglioramento della viabilità, oggi già realizzata dalla Provincia di Brescia. Esso risulta pertanto percepibile come un ritaglio topografico che lo rende assimilabile ad un'area urbana, in aderenza al tessuto consolidato.
- 5. Funzioni al contorno.**

Nord	Ambito del tessuto urbano consolidato: Classe X (aree occupate da attività prevalentemente alberghiere e per la ristorazione)
Sud	Viabilità, area non soggetta a trasformazione urbanistica e area per servizi (SP 4)
Ovest	Viabilità esistente
Est	Viabilità esistente, area non soggetta a trasformazione urbanistica e ambiti del tessuto urbano consolidato: Classe XI e classe X (aree a destinazione prevalentemente alberghiera)
- 6. Fattibilità geologica.** Classe 3C, fattibilità con consistenti limitazioni e 4a, fattibilità con gravi limitazioni, lungo il corso d'acqua.
(Cfr. Studio geologico allegato al PGT e Reticolo idrico minore)
- 7. Sensibilità paesistica.** Classe 3, sensibilità media.
(Cfr. “Relazione e indirizzi normativi” contenuti nello Studio Paesaggistico allegato al PGT) .

8. Indici e parametri.

- a. S.L.P. Edificabile: 5.637 mq
- b. Altezza massima: 10 m
- c. *Distacchi dai fabbricati*:
 - esterni al comparto: pari edificato più alto, mai inferiore a m10
 - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA.
- d. *Distanza dai confini*:
 - esterni al comparto: pari ad H/2, comunque mai inferiore a 5m
 - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA.
- e. *Arretramenti dal filo strada*: minimo di m 10.
- f. *Verde permeabile*: 35% SF
- g. *Rapporto di copertura*: 40% SF
- h. *Parcheggi pertinenziali privati*: 1 posto auto per camera con minimo 1 mq/10mc per attività turistico-ricettiva; 50% della slp per pubblici esercizi
- i. *Dotazione minima di servizi in cessione*: 100% della slp di cui almeno la metà a parcheggio. (parcheggi non monetizzabili)
- j. *Servizi pubblici di qualità*: convenzione per uso gratuito, da parte del Comune, dell'auditorium

9. **Vincoli e/o limitazioni d'uso.** Vincolo paesaggistico D.M. 18/03/58 (D.lgs. 42/2004, ex art. 1 L. 1497/39, ex art. 139 D.lgs 490/97), Vincolo ambientale, (ex art. 1 L. 431/85) e fascia di rispetto stradale.

10. **Recinzioni, muri di sostegno.** I cancelli degli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso agli interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni	Superficie opaca	0,50 m	0,50 m
	Superficie trasparente	1,50 m	1,50 m

11. Obiettivi dell'intervento.

Obiettivo dell'intervento di trasformazione è la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, in coerenza con gli obiettivi perseguiti dal Documento di Piano, di tipo alberghiero tradizionale, (ai sensi della L.R. 15/2007, art. 22, comma 2, lettera a).

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un auditorium per conferenze e/o sala congressi con una capacità di minimo 350 posti.

Un'apposita convenzione regolerà l'uso gratuito da parte del comune, con modalità e tempi da stabilire nell'accordo.

Ai fini dell'ottenimento di un'immagine integrata e coerente nelle linee essenziali e nelle caratteristiche morfo-tipologiche dei fabbricati, così da non creare elementi di contrasto con conseguente scadimento dei valori paesistici, si prescrive una progettazione architettonica unitaria per l'intero intervento.

12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

All'interno dell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di un albergo tradizionale (ex- L.R. 15/2007 art. 22 comma 2 lett.a), di mq 5637 di s.l.p, comprensivi di sala congressi per mq 440 (n° 350 posti a sedere), e di 560 mq per attività di ristorazione.

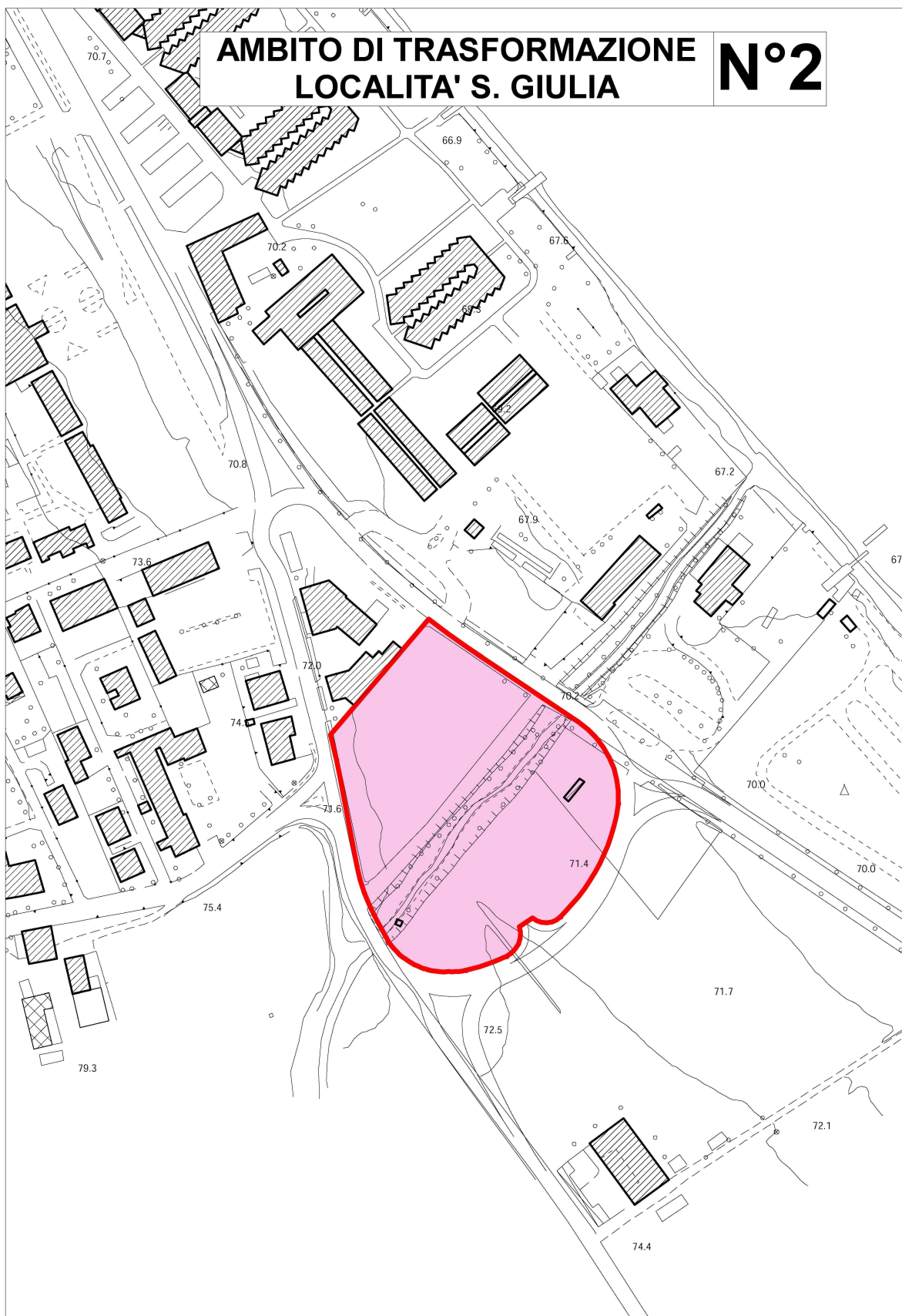
Il progetto, per quanto riguarda il sedime e l'attacco a terra, dovrà rispettare le distanze dalle strade definite dalle fasce di rispetto, nonché mantenere la percezione e la riconoscibilità fisica del Rio Maguzzano, che attraversa il lotto in senso est-ovest (cfr. reticolo idrico minore).

L'articolazione dei volumi dovrà assecondare nella giacitura la particolare configurazione del lotto, ritagliato dalle infrastrutture stradali che lo delimitano su tre lati, con un'altezza massima di tre piani fuori terra.

Il complesso, destinato a definire anche formalmente l'ingresso sud al centro abitato di Padenghe, dovrà evitare soluzioni stilistiche di facciata che producano ingerenza e contrapposizione negativa rispetto al quadro paesistico di contorno, favorendo la ricerca di un'immagine il più possibile evocativa dell'edilizia urbana tradizionale e localmente radicata.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
LOCALITA' S. GIULIA**

N°2

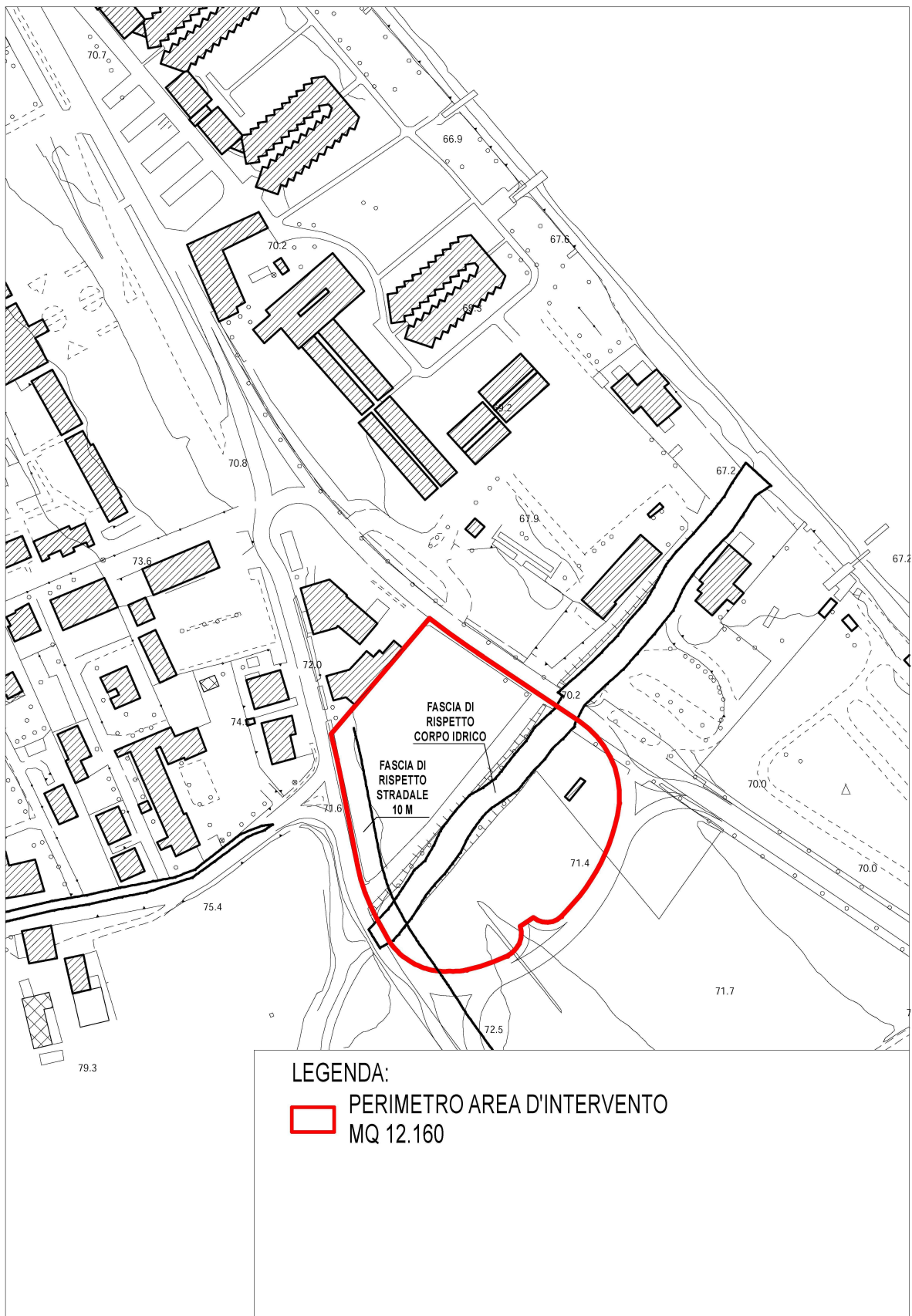


INDIVIDUAZIONE SU AEREOFOTOGRAMMETRICO -scala 1:2000-

69a



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTOCARTA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA 69b



-scala 1:2000-

69c

