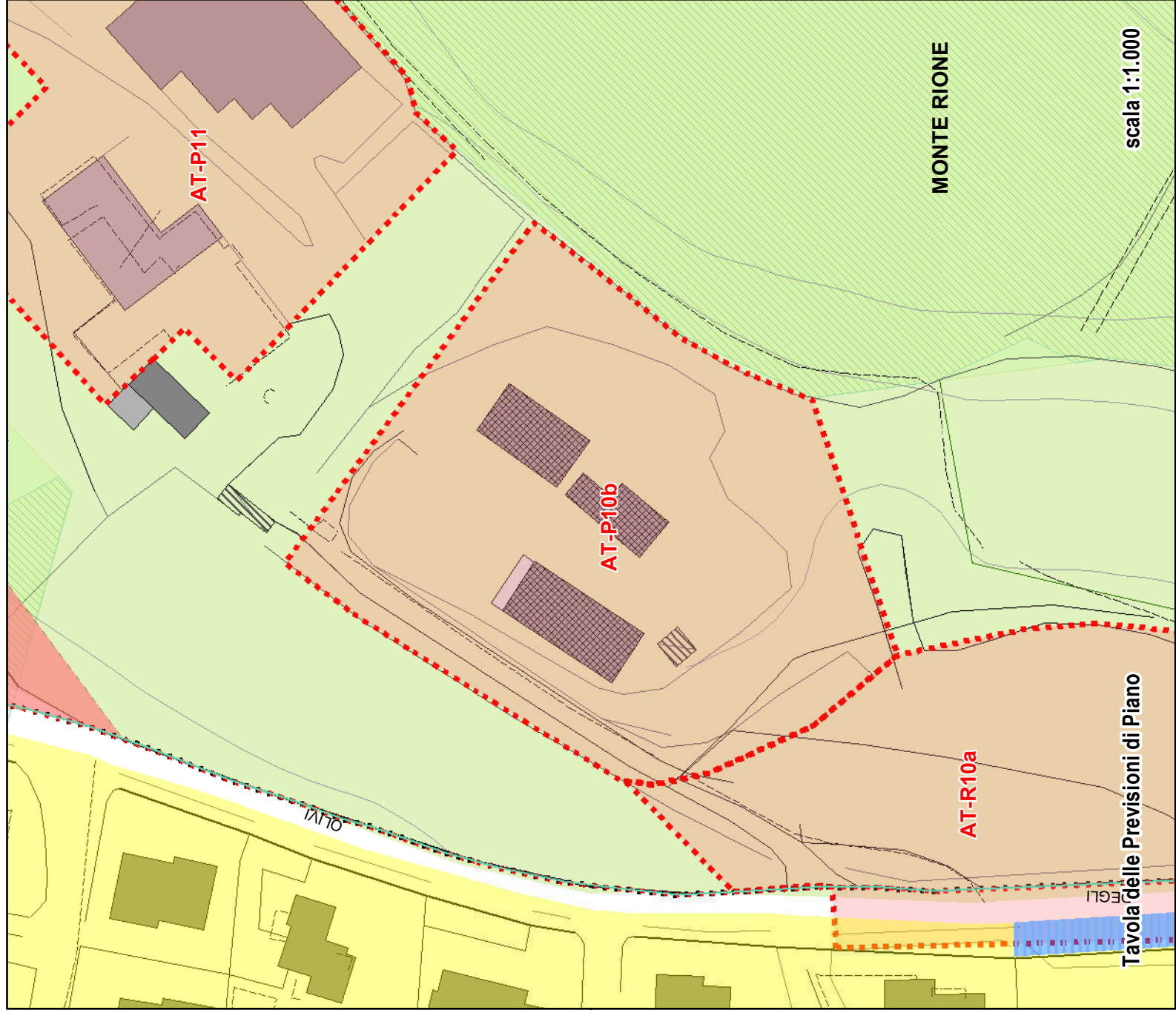


AT-P10b

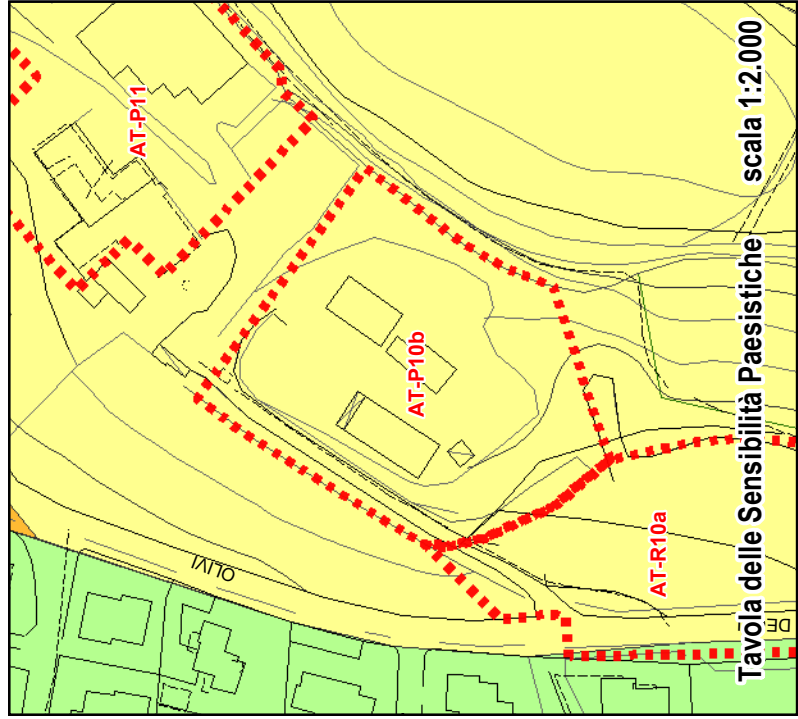
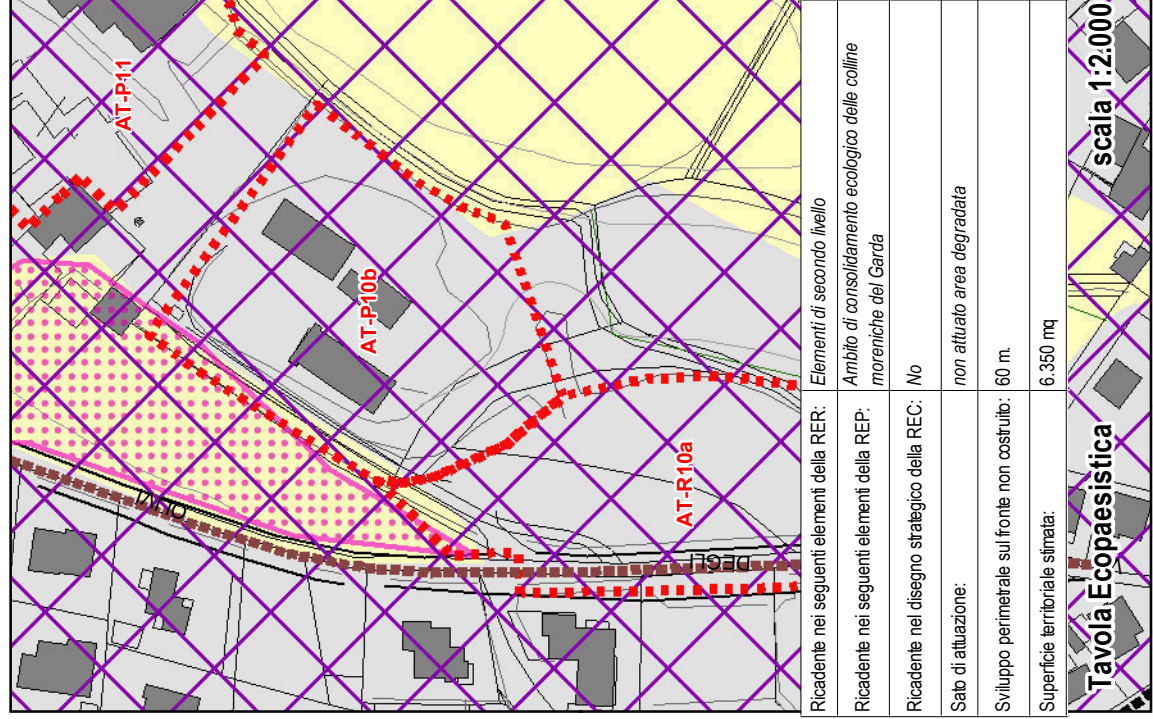
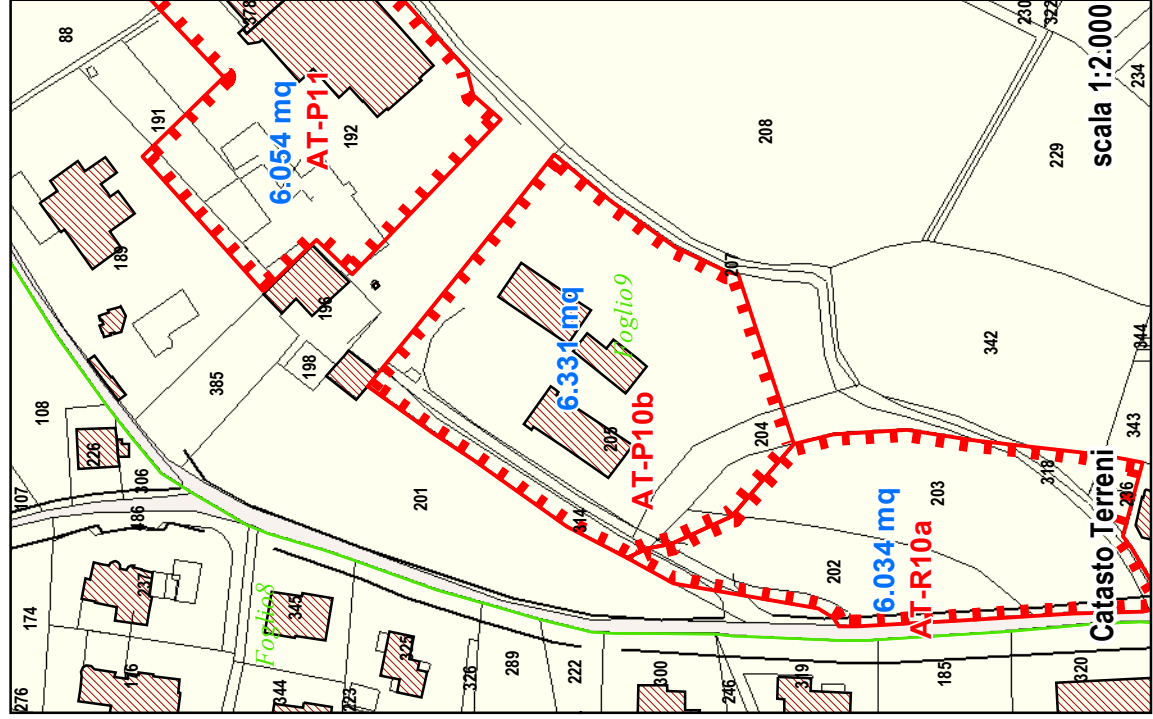
Monte Olivi B

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

AT-P10b

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
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 costruzione 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.								

art. 17 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione produttiva

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica, a destinazione PRODUTTIVA introdotti dal PGT. Ogni trasformazione in tali ambiti è subordinata a pianificazione attuativa convenzionata; le prescrizioni di ambito sono indicate in singole schede di PGT che hanno carattere cogente.

Tali schede sono contenute nel documento di PGT denominato CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI a cui si rimanda per la consultazione “ di dettaglio”.

In tali ambiti sono esplicitati gli obiettivi di PGT e le prescrizioni da accogliere in sede progettuale e attuativa .Sono altresì previsti i limiti delle azioni perequative come compensazioni, mitigazioni e adempimenti rete ecologica comunale.

Gli standard in tali aree possono essere monetizzati nella percentuale prescritta dalle singole schede .

In tali AT dovranno essere rispettati obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, parcheggi filtranti alberati, il tutto secondo normative locali e sovraordinate.

Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) allegato al presente PGT e a quelle di cui all.art. 61 ter.

17.1 – AT produttivi soggetti a piano attuativo

Rientrano in questa tipologia i seguenti ambiti di trasformazione produttivi in quali sono adeguatamente normati in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

AT-P10b Monte Olivi B (2)	TA3	artigianale (deposito materiali e attrezzature edili)	6.332
AT-P11 Monte Olivi C (3)	TA3	artigianale (magazzino / deposito artigianale di servizio direzionale)	6.054
AT-P13 Ponte Cantone (4)	TA3	Produttivo	11.456