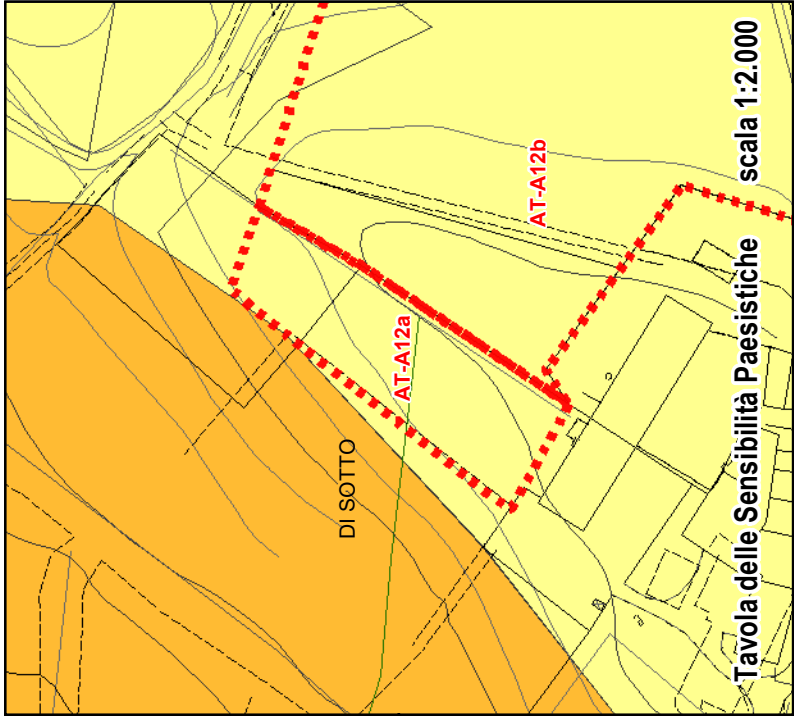
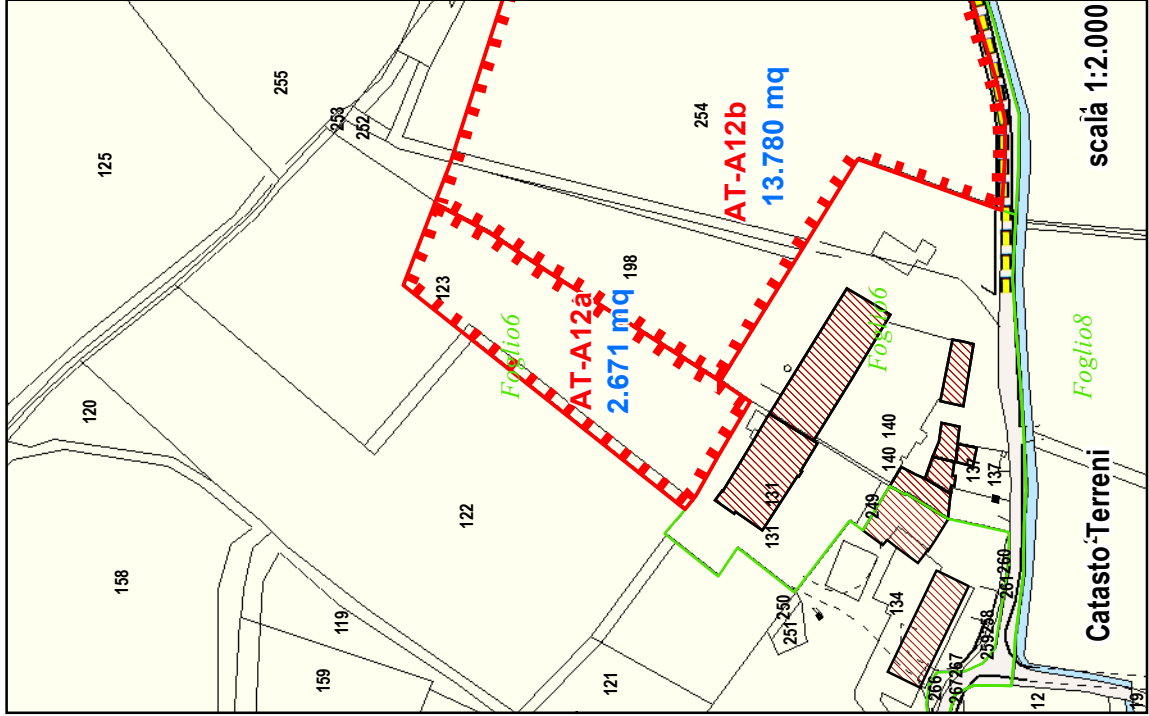
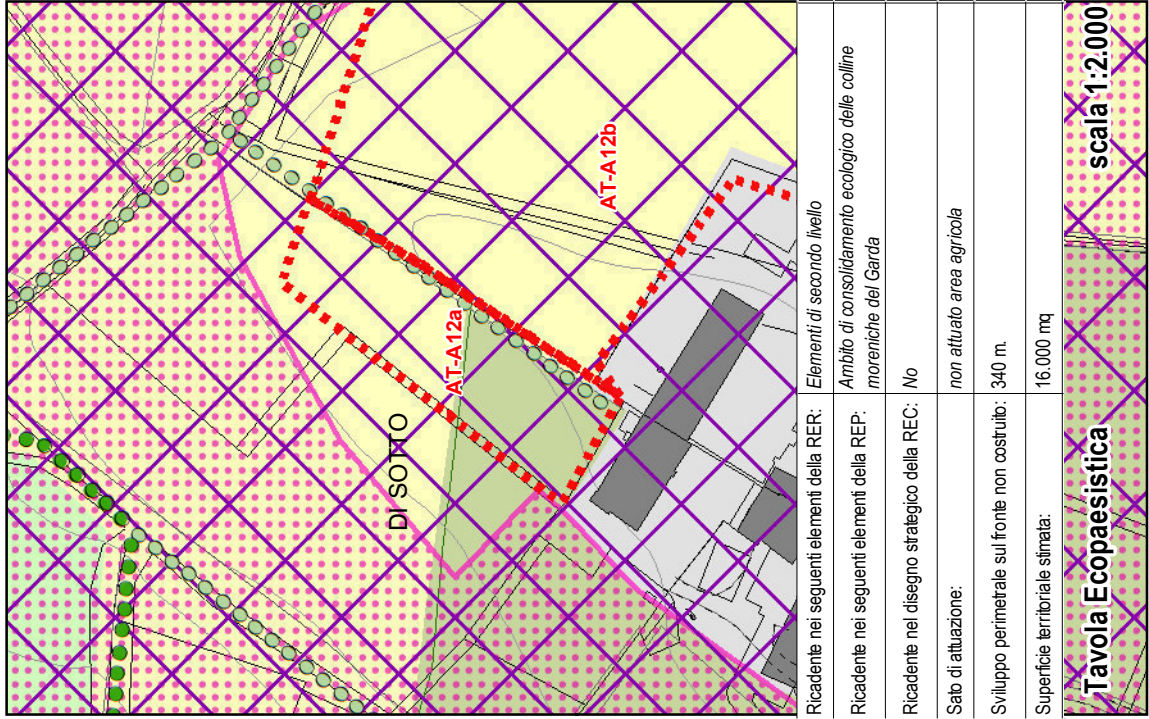
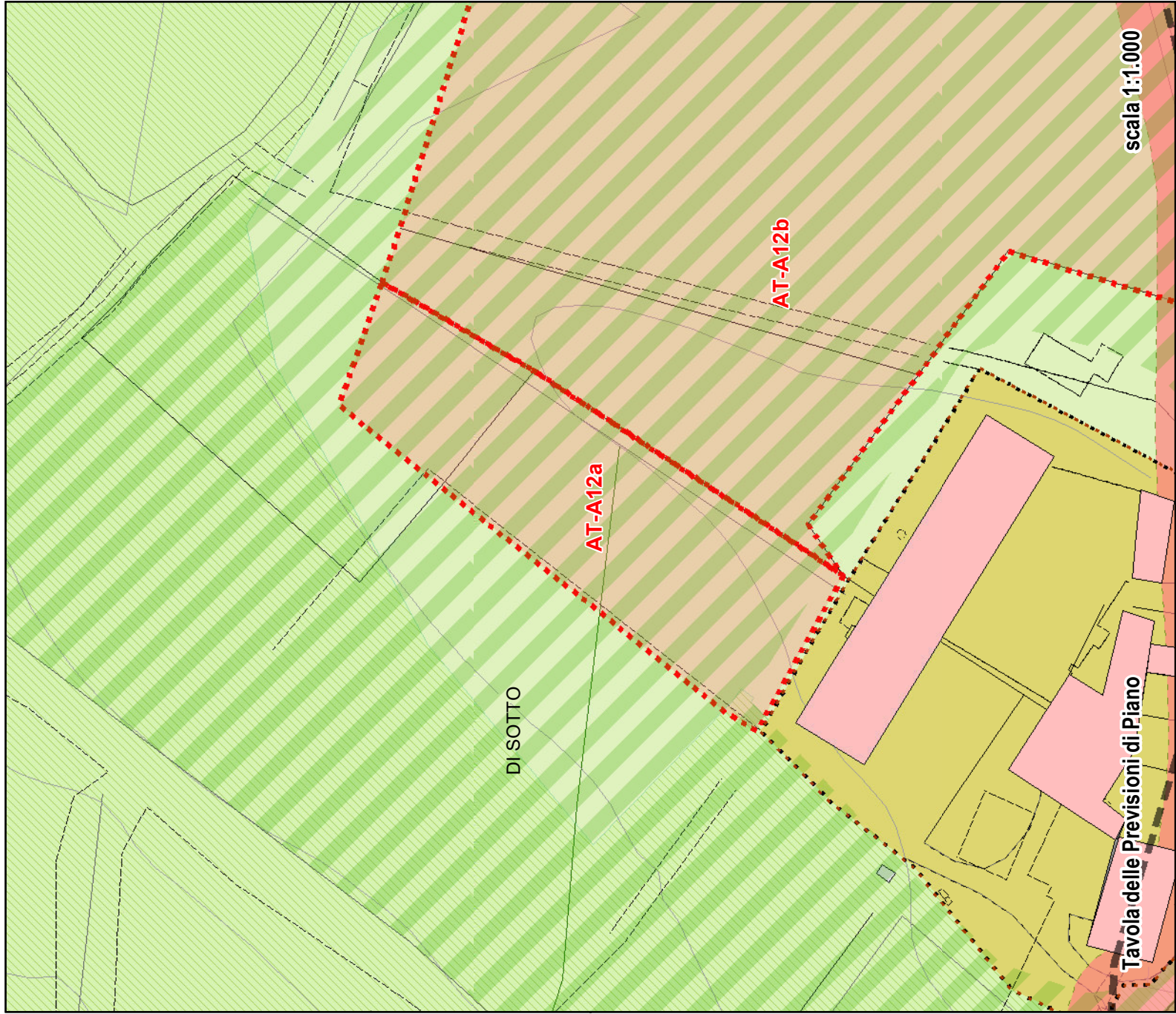


AT-A12a Cascina S. Giacomo - comparto a

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

AT - A12a

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
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 volumetric 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'interno 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'Al. 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.								



art. 18 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione Terziario ricettivo turistico/alberghiero

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica, a destinazione TERZIARIO RICETTIVO TURISTICO ALBERGHIERO 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.

Dovrà essere garantita una dotazione di servizi pari al 100% della s.l.p. prevalentemente destinata a verde e parcheggi, nonché eventuali servizi di qualità su indicazione dell'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

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.

18.1 – AT terziario ricettivo, turistico alberghiero

Rientra in questa tipologia il seguente ambito di trasformazione terziario ricettivo, turistico alberghiero i quali sono adeguatamente normati in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

AT-A12a Cascina San Giacomo Comparto A	TA1	Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%)	2.755 mq
AT-A12b Cascina San Giacomo Comparto B	TA1	Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%)	13.696 mq

Come previsto dalla scheda di PGT, 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