

AMBITO – 01

località Piffione, in via XXV Aprile
tav. n. 02 “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 01.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- realizzazione di servizi di interesse comunale, in particolare di parcheggi, necessari ai nuovi fabbricati e alle edificazioni e attività circostanti; riqualificazione funzionale e ambientale di via A.Gramsci; realizzazione di percorso ciclo-pedonale.

Destinazione d'uso

principale: **residenza;**

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive; attività commerciali; attività rurali.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.4 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, dovrà attuare gli interventi di “*Mitigazione ambientale*” ivi previsti; dovrà inoltre porre particolare attenzione alla relazione con il territorio agricolo circostante, anche tenuto conto dell'elevata classe di **sensibilità paesaggistica del sito** (classe 5), e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere.

b – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità idrogeologiche** (3g) del sito e, inoltre, dovranno essere osservate le disposizioni relative alla fascia di rispetto del **Reticolo Idrico Minore**.

c – La determinazione dell'entità della **compensazione per la trasformazione del suolo agricolo** sarà definita dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art. 12.1.2 delle N.A.).

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nell'allegata tavola “*Inquadramento*”, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e - Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Edificabilità

non superiore a m² 2.000,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 40.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e in parte, eventualmente, da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta

dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 35,00 (*m² 35,00/m² 50,00*), comunque nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità: cessione delle aree e realizzazione opere per la riqualificazione funzionale e ambientale di via A.Gramsci, che dovrà costituire il percorso primario di accesso all'ambito, compreso il collegamento con via F.Baracca; eventuali interventi lungo via XXV Aprile e via F.Baracca allo scopo di migliorarne la funzionalità; cessione delle aree e realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo via A.Gramsci per collegare il previsto percorso ciclo-pedonale lungo via XXV Aprile con il quartiere residenziale a nord;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici;

c – parcheggi: cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici in via A.Gramsci, a servizio dei nuovi fabbricati e anche delle edificazioni e attività circostanti.

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza dell'edificio* e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'*altezza dell'edificio* e comunque a m 5,00 dalla strada pubblica e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 1).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti.

a - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" attinente: le prescritte opere di mitigazione ambientale, specialmente per il tratto lungo il corpo idrico superficiale, la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, i parcheggi privati e pubblici e/o di uso pubblico, che dovranno essere alberati almeno con specie di seconda grandezza; le nuove alberature dovranno essere scelte tra le specie ammesse nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art. 12.1 delle N.A.).

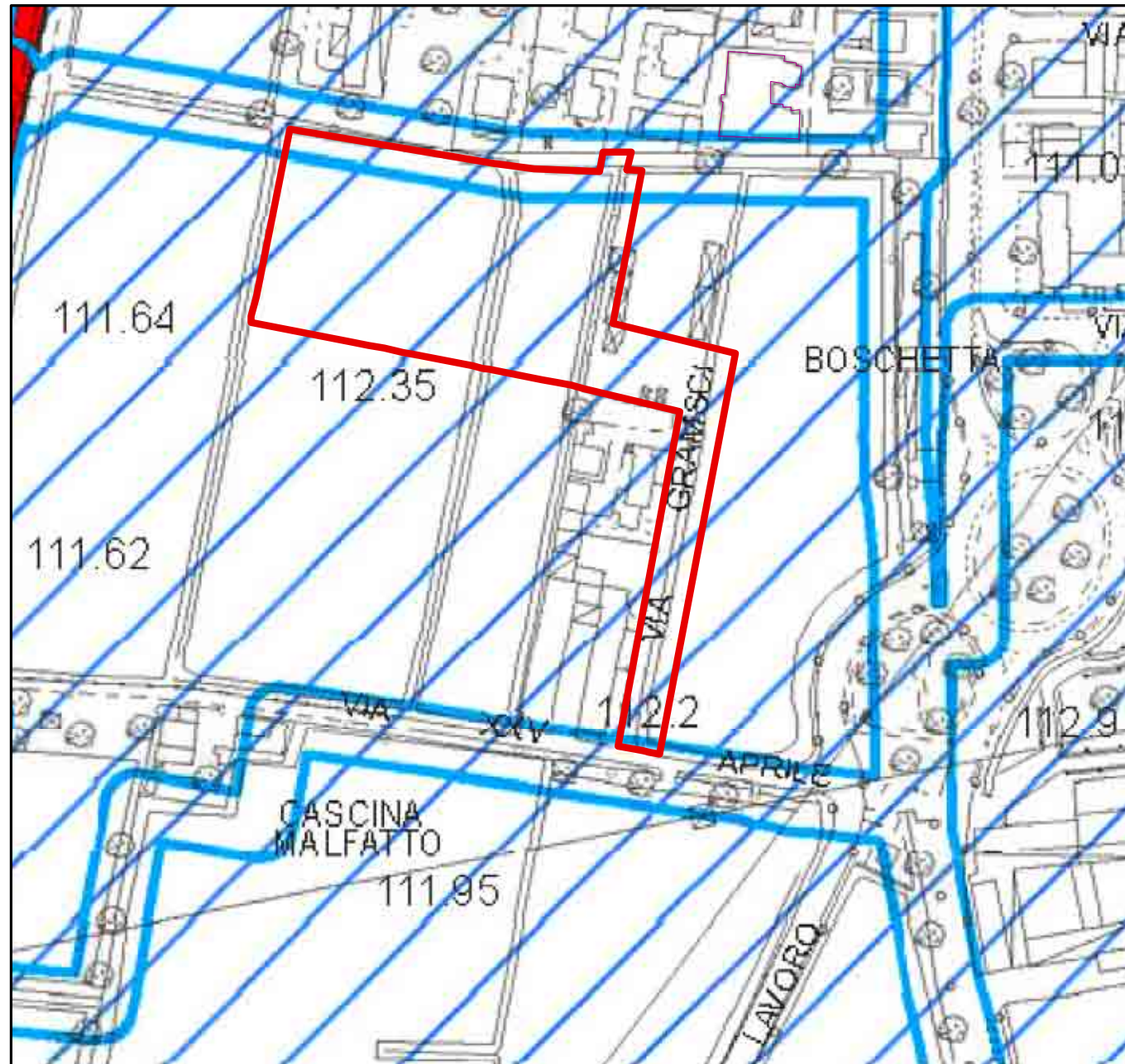
b - È ammessa la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

c - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

d - È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambito di trasformazione



Estratto - Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di Piano - Tav. 6/gennaio 2021 - rev.03/2024 scala 1:2000

 3g - Area a bassa soggiacenza della falda, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda alto

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

 2 - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda alto con falda che può risalire a profondità comprese tra 3,5-5 m da p.c.; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone

 Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore ex R.D. 523/1904



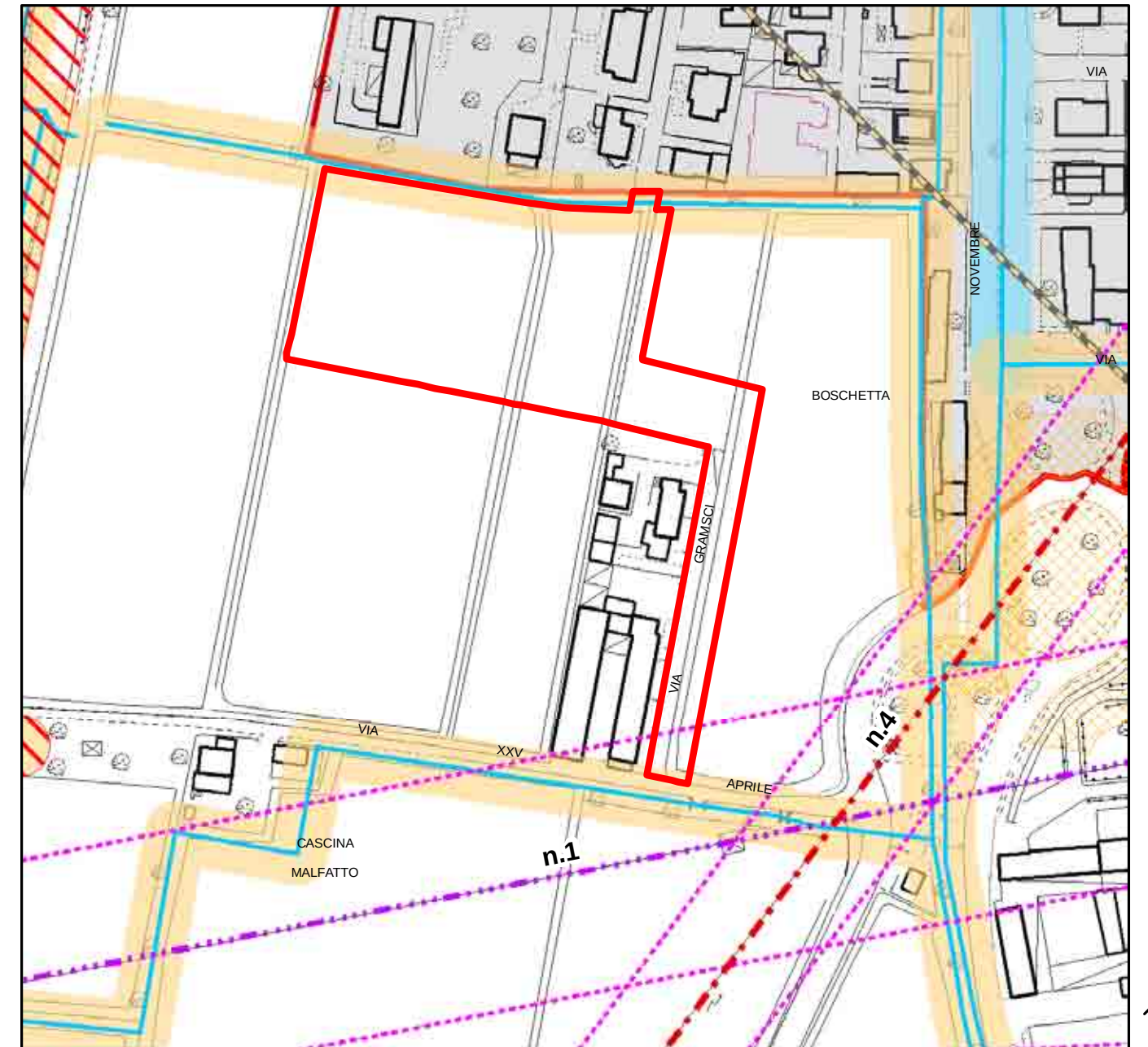
COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA XXV APRILE

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

AdT 01



Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi

scala 1:2000

Reticolo idrico

-  Reticolo idrico principale
-  Reticolo idrico minore

 Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica

Rete elettrica

-  Elettrodotto Alta Tensione (AT) - (380KV)
-  Elettrodotto Alta Tensione (AT) - (132KV)
-  Fasce di rispetto elettrodotti

Viabilità

 Perimetrazione del centro abitato art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 (Codice strada)

Fasce di rispetto stradali

 Fascia di rispetto strade comunali (20,00 m per lato)

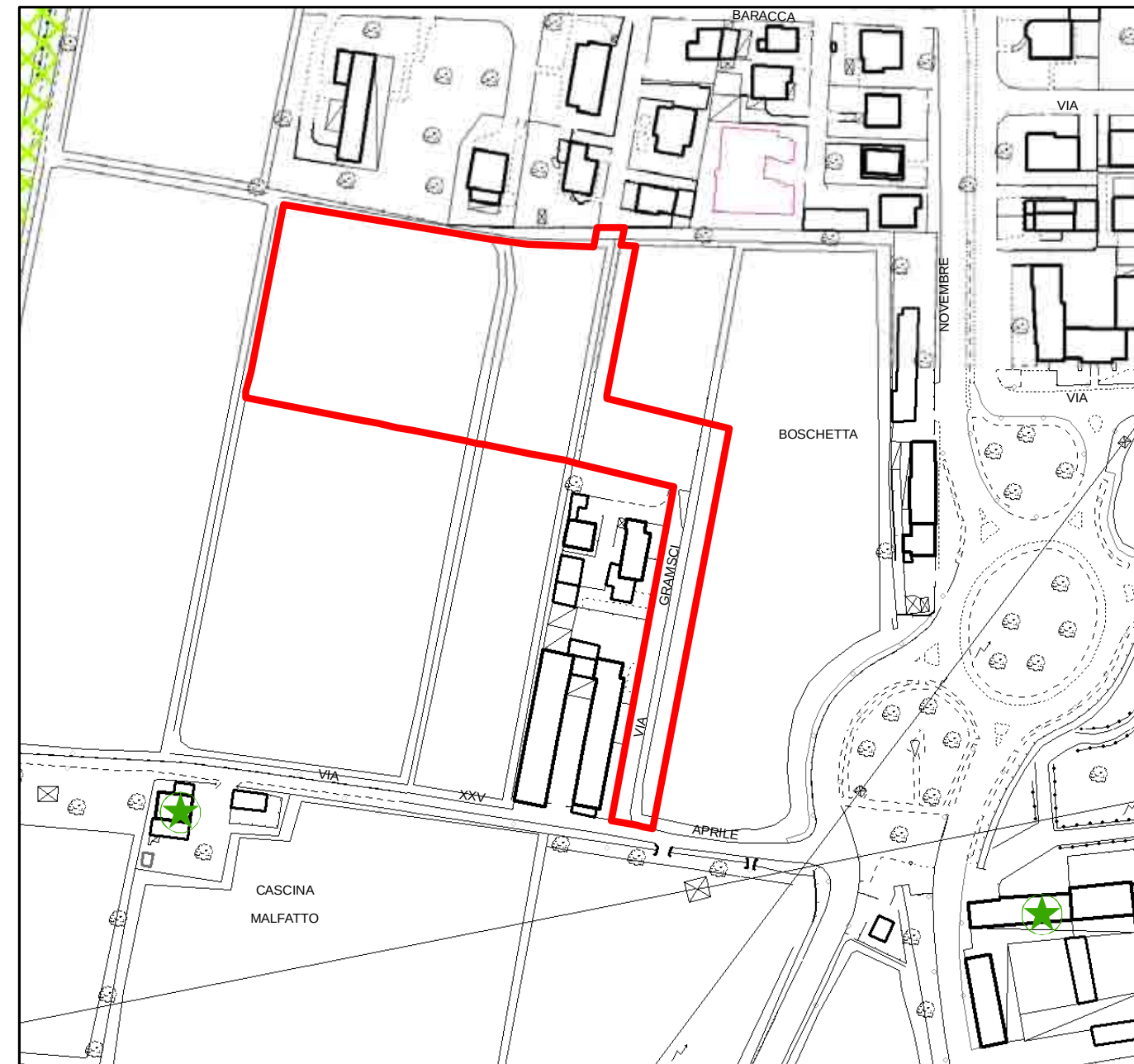
Osservatorio astronomico Brescia

 Fascia di rispetto 10 Km

1
NORD

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Tav. 4 Tutele del patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000

Zone di interesse archeologico (art. 142 comma m)

-  Zona di interesse archeologico

Aree tutelate per legge (art. 142 D. lgs. 22 gennaio 2004, n.42)

-  Boschi (comma g) desunti dal Piano di Indirizzo Forestale
-  Boschi trasformabili desunti dal Piano di Indirizzo Forestale

Elementi di interesse paesaggistico da P.T.C.P.

-  Edifici segnalati dal P.T.C.P.
-  Cascine storiche segnalate dal P.T.C.P.



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA XXV APRILE

AdT 01

VINCOLI PAESAGGISTICI - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

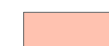
Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)



Estratto - Tav. 3 Giudizio sulla sensibilità dei luoghi

scala 1:2000

Sensibilità paesaggistica

-  Sensibilità bassa (classe 2)
-  Sensibilità media (classe 3)
-  Sensibilità elevata (classe 4)
-  Sensibilità elevata (classe 5)



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT VIA XXV APRILE

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

01

RESIDENZIALE

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

LEGENDA



Perimetro ambito di trasformazione



Tessuto urbano consolidato



Reticolo idrico

Rete ciclabile e itinerari ciclo-pedonali



Piste esistenti



Piste in progetto



P Parcheggio



Strada di collegamento in progetto



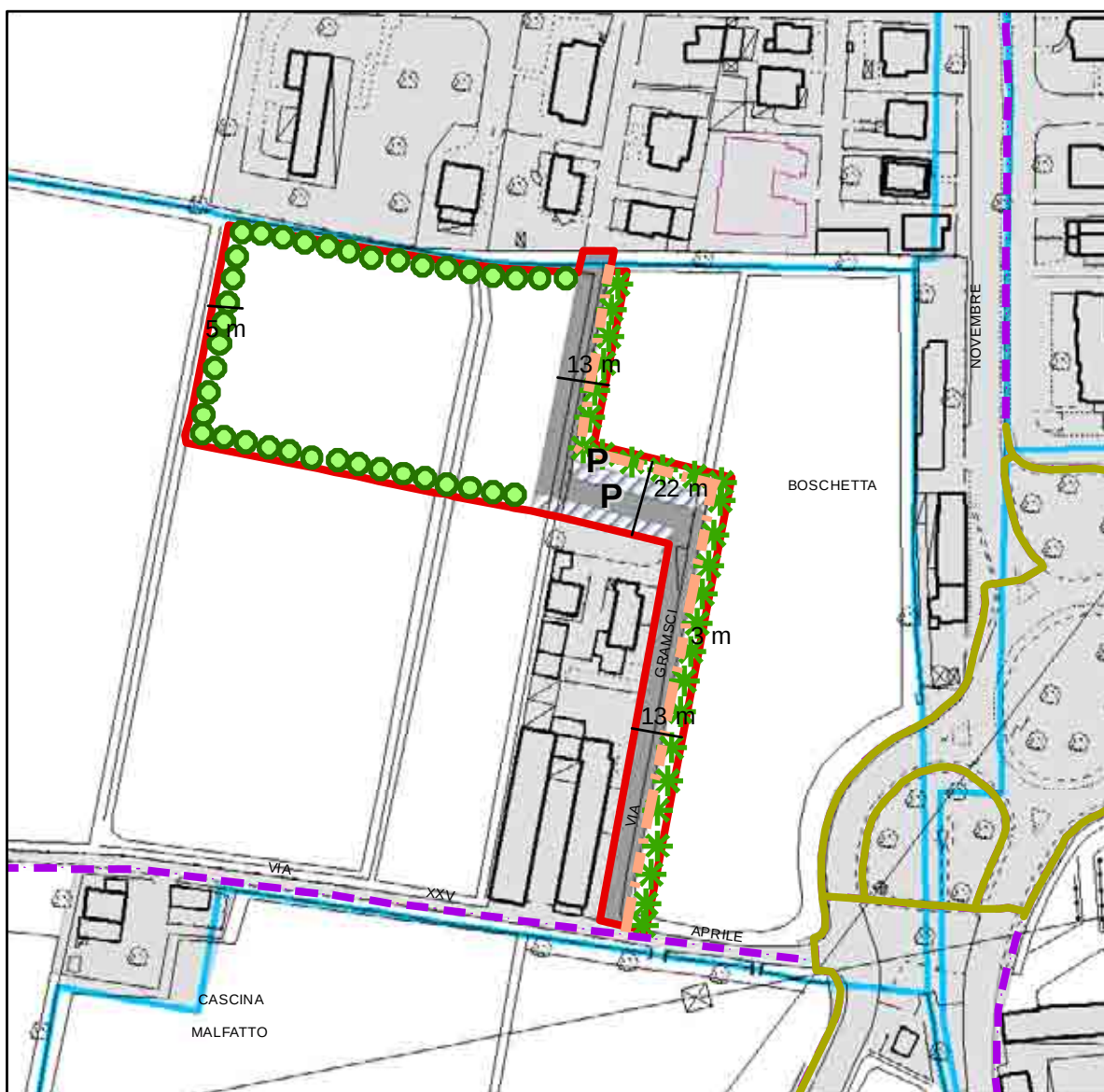
Percorso ciclo-pedonale in progetto



Mitigazione ambientale



Filare alberato



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000