

AMBITO – 02

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

Ambito qualificato di **rigenerazione urbana e territoriale**, ai sensi del comma *e-quinquies*) dell’art. 8 della legge reg. n. 12-2005 e successive modifiche e integrazioni.

Obiettivi generali

- bonifica ambientale del sito;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- riqualificazione di via Fornasotto, viabilità carraia di distribuzione interna all’ambito;
- realizzazione di servizi di interesse comunale, in particolare di parcheggi nell’ambito e in fregio a via A.Vivaldi, necessari ai nuovi fabbricati e alle edificazioni e attività circostanti;
- riqualificazione percorso ciclo-pedonale lungo via A.Vivaldi.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività direzionali di servizio, con esclusione delle attività funebri,
- esercizi commerciali di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- servizi d’interesse generale;

non ammessa:

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

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d’iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.4 delle N.A..

a – L’intero **ambito** è qualificato di **rigenerazione urbana e territoriale**, conseguentemente gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità semplificative del procedimento e incentivanti definite nella delibera consigliare 19 aprile 2021, n. 19 e successive modifiche e integrazioni.

b – L’ambito dovrà essere assoggettato a interventi di **bonifica ambientale**, pertanto, a sensi del secondo comma dell’art. 251 del D.lgs. n. 152/06 e s.m.i., ogni intervento edilizio dovrà risultare compatibile con l’analisi di rischio redatta ai sensi dell’art. 242 dello stesso D.lgs..

c – 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 a ovest. L’accesso carraio principale all’ambito dovrà avvenire da nord, da via A.Vivaldi.

d – L’attuazione dell’ambito potrà avvenire mediante **sub-comparti funzionali**, nel rispetto della capacità edificatoria totale definita al successivo punto “*Edificabilità*” e alla condizione che l’organizzazione urbanistica complessiva sia coerente con gli “*Obiettivi generali*” perseguiti dal Piano e l’attuazione avvenga garantendo a ogni sub comparto le necessarie opere di urbanizzazione.

e – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità**

idrogeologiche (3g^f) e sismiche (Z2a) del sito e, inoltre, dovranno essere osservate le disposizioni relative alla fascia di rispetto del **Reticolo Idrico Minore**.

f – L'intervento dovrà consentire la realizzazione delle opere previste nel **Documento semplificato del rischio idraulico comunale**, relative al "bypass" Roggia Vescovada "canalizzazione di fase 1" e "canalizzazione di fase 3".

g – 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.

h - 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 4.150,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 83.

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 di via Fornasotto, viabilità carraia principale di distribuzione interna all'ambito. Realizzazione delle opere di riqualificazione del percorso ciclo-pedonale lungo via A.Vivaldi;

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 interni all'ambito e lungo via A.Vivaldi, a servizio dei nuovi fabbricati e 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.

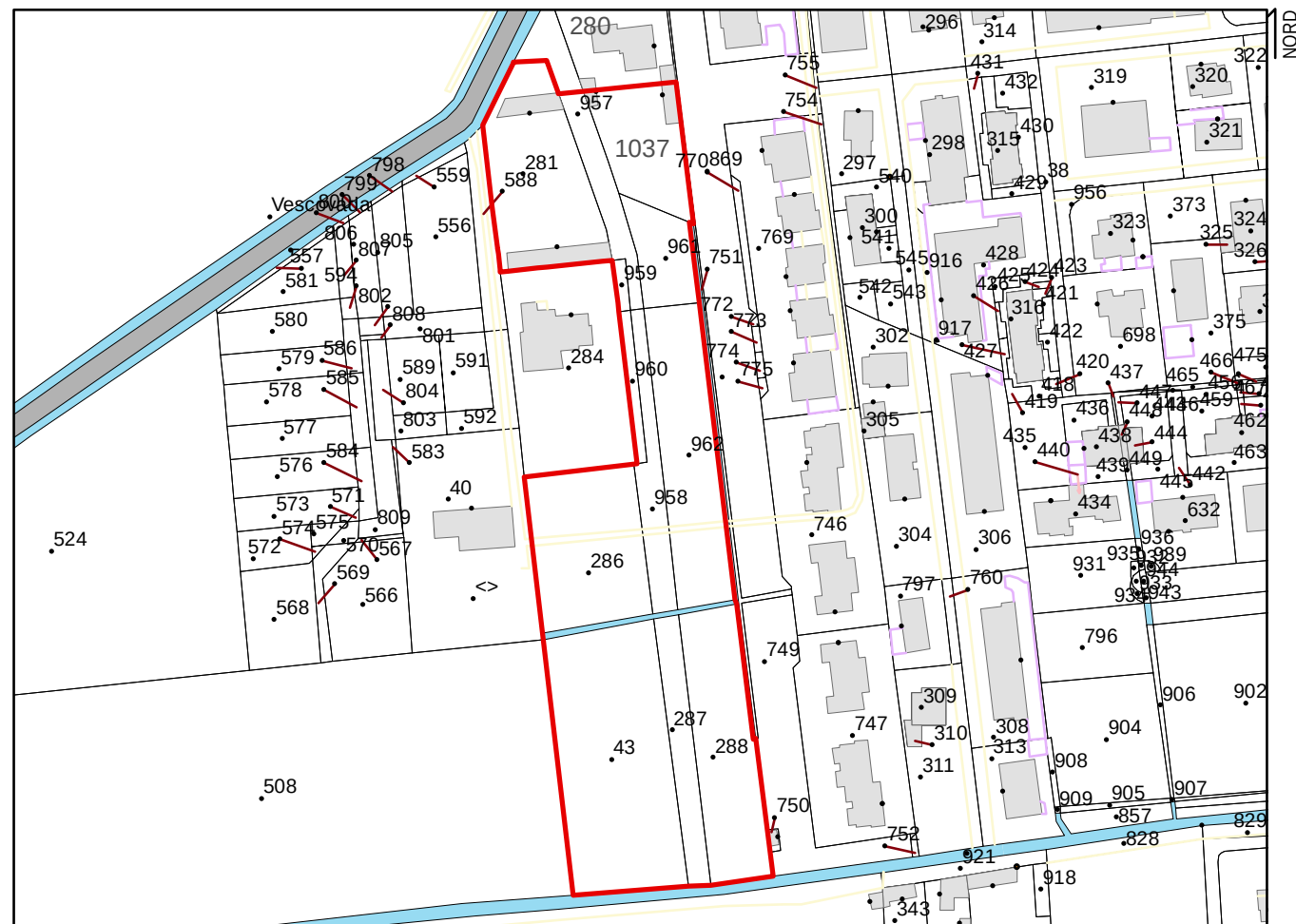
a - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" attinente: le prescritte opere di mitigazione ambientale verso il territorio agricolo, ma anche per i tratti lungo i corpi idrici superficiali tangenti l'ambito, la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, i parcheggi 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 - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo, ove possibile alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o intonacato.

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

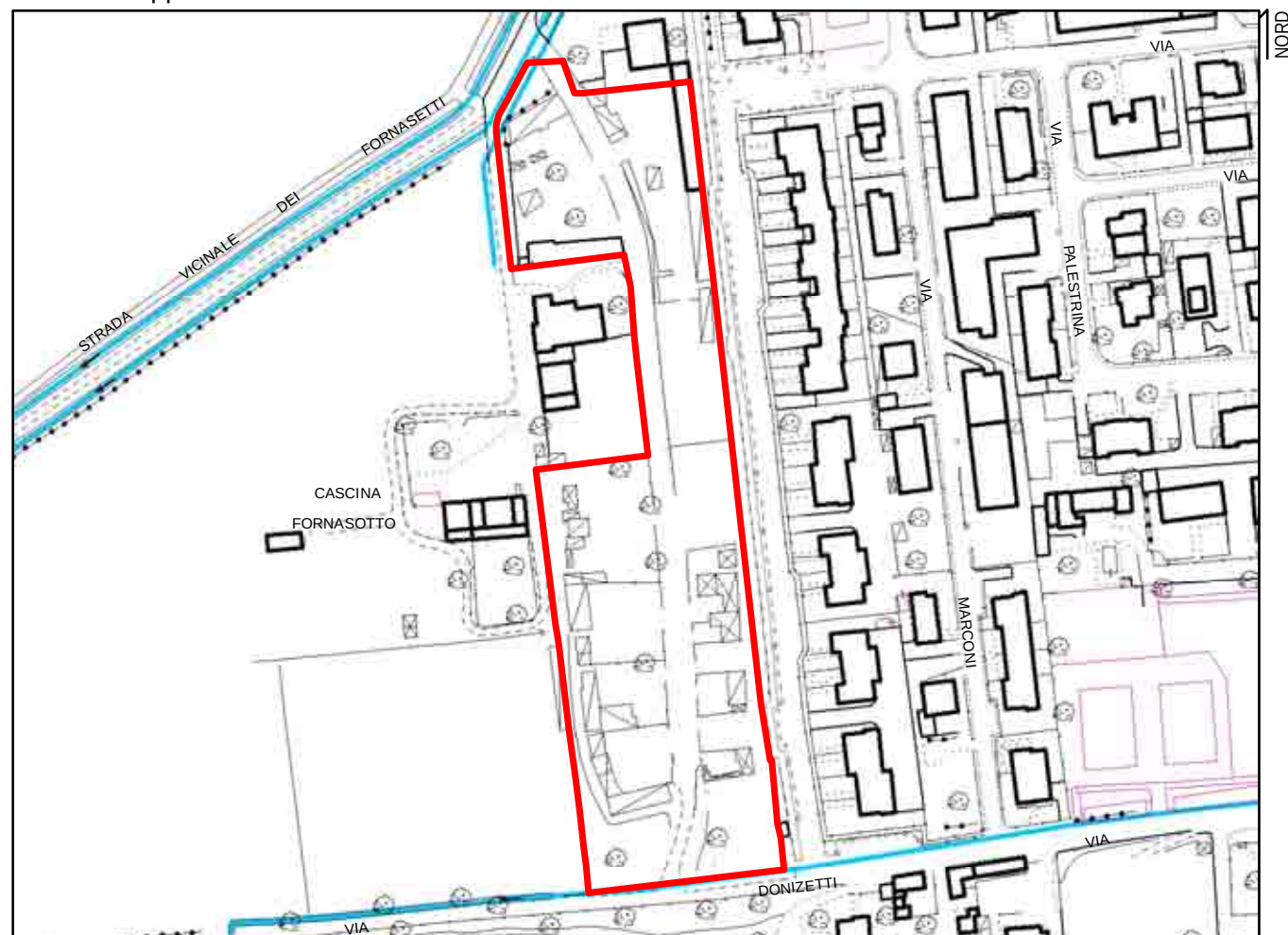
d - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

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



Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT

VIA VIVALDI

AMBITO RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
ART.8 - COM. E QUINQUES

INQUADRAMENTO

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

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

AdT

02

RESIDENZIALE

Foglio 10, mappali 281, 957 parte, 958, 959, 960, 961, 962,
286, 287, 288, 43, 1037

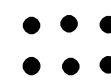
Superficie catastale: 16.375,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 16.544,00 mq

Classi acustiche: III Classe

Fattibilità geologica: III - IV Classe

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione



Ortofoto AGEA 2021

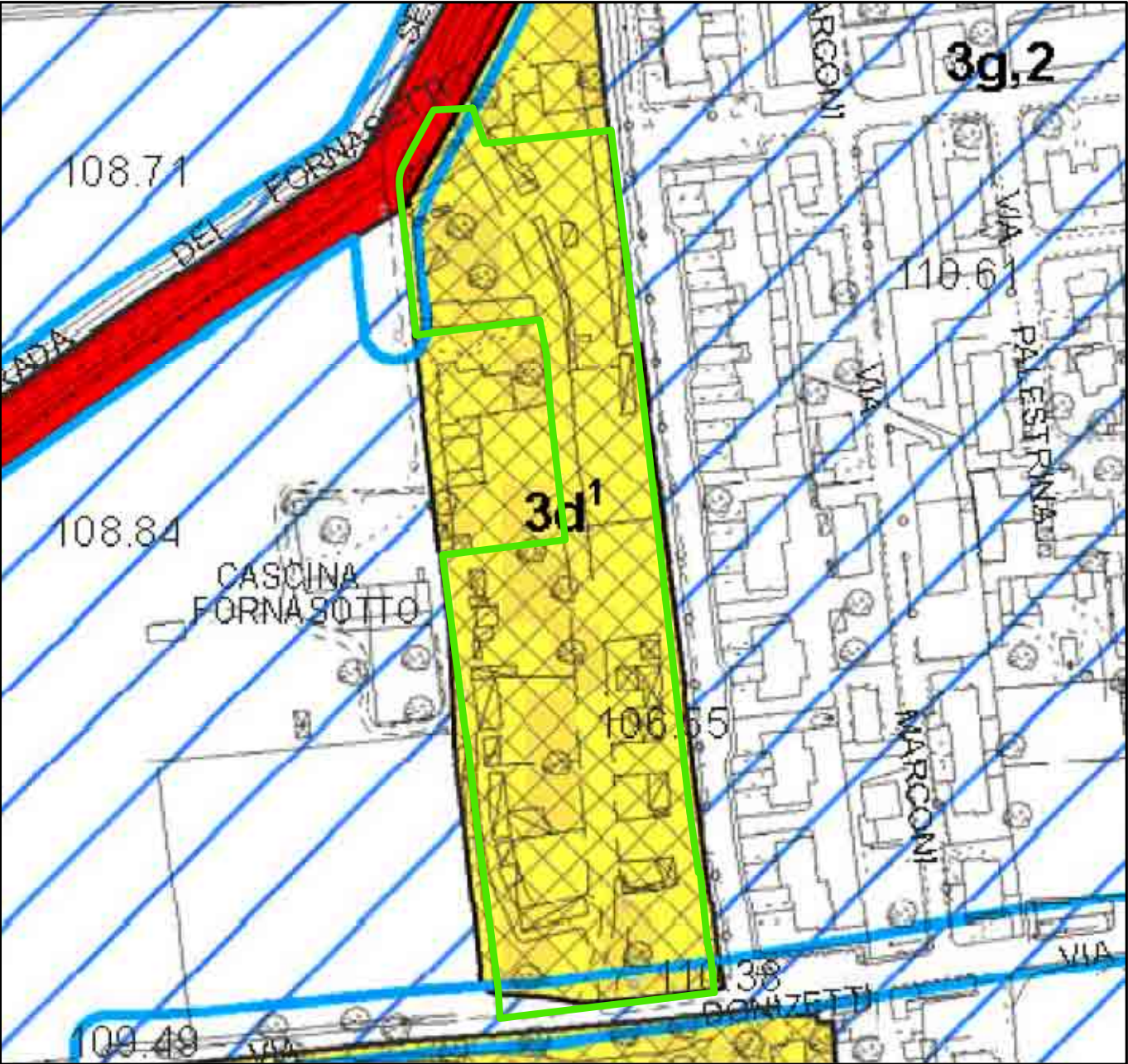
scala 1:2500

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro AdT
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore ex R.D. 523/1904

SISMICITA' DEL TERRITORIO
Scenari per i quali è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione di cedimenti e/o liquefazioni (D.G.R. 30-11-2011 n. IX/2616 - All. 5, § 2.3.2.).

-  Z2a - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati)



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

-  4a - Area con presenza di fontanili attivi e aste di fontanili inattivi
-  3d1 - Depressione derivante da attività estrattiva esaurita caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto
-  3g - Area a bassa soggiacenza della falda, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda alto
-  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



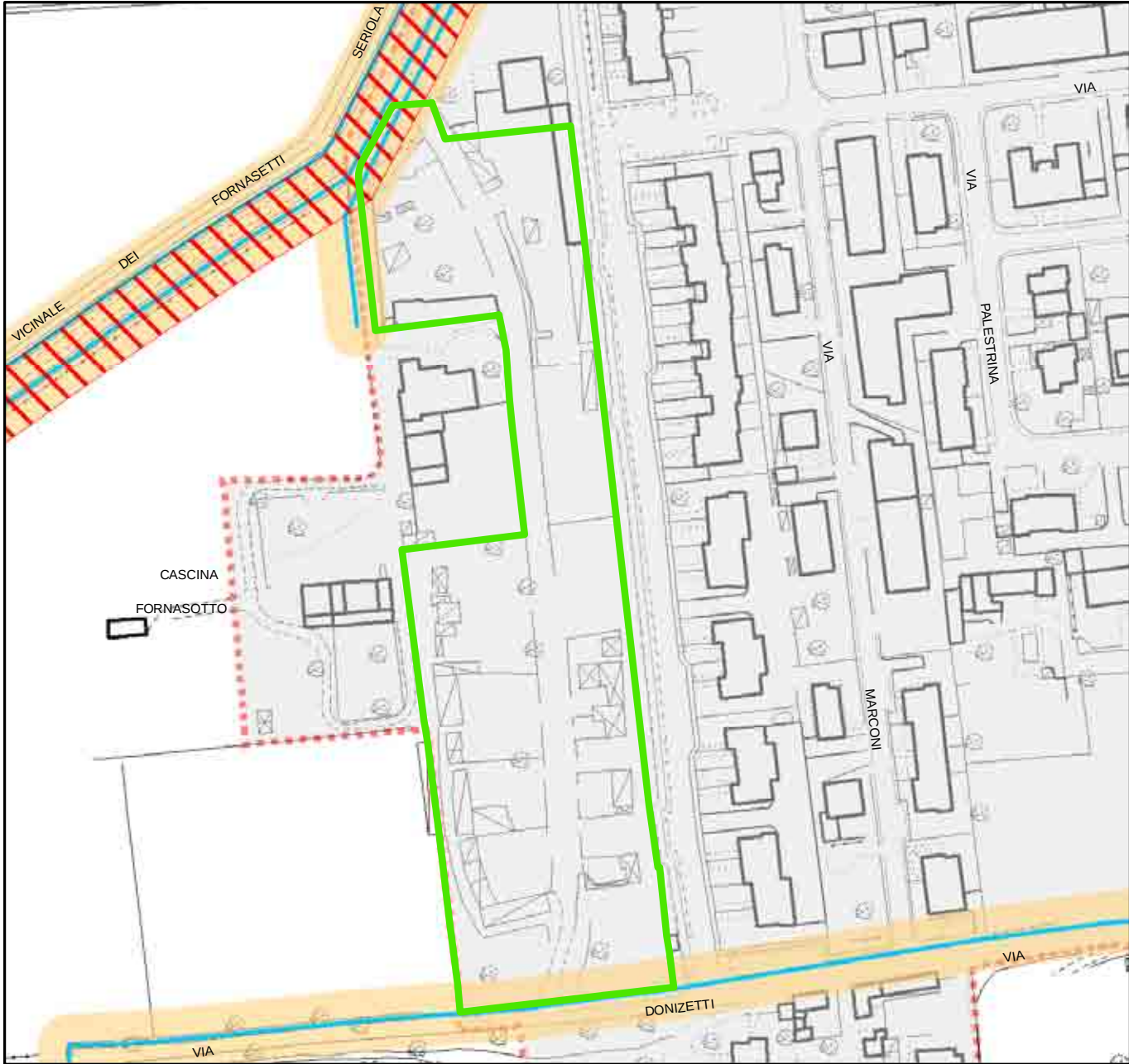
COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA VIVALDI

AdT 02

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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



Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi scala 1:2000

-  Reticolo idrico minore
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica
-  Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
-  Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 (Codice strada)

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Tav. 4 Tutele del patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000

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



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA VIVALDI

AdT 02

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)

1
NORD



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT VIA VIVALDI

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

02

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

**Misure strutturali per l'invarianza
idraulica ed idrologica**

Canallizzazione di fase 1

Canallizzazione di fase 3

P Parcheggi

Accesso principale da via Vivaldi

Strada di distribuzione interna

Percorso ciclo-pedonale, prevista riqualificazione

Mitigazione ambientale



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000

NORD