

AMBITO – 03

nel Capoluogo, in via G. Donizetti
tav. n. 02 “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 03.

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

- rigenerazione fabbricato industriale dismesso mediante la realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- realizzazione di parcheggi in fregio a via G. Donizetti, a servizio dei nuovi fabbricati.

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 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 degli indirizzi finalizzati ad incentivare l’intervento definiti nella delibera consigliare 19 aprile 2021, n. 19 e successive modifiche e integrazioni.

b – considerato il pregresso parziale uso del sito per attività produttive, ai 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, in particolare verso l’adiacente attività produttiva; dovrà inoltre porre particolare attenzione alla relazione con il territorio agricolo a sud e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere.

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

e – 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”.

f – 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;

g - 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 1.200,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 24.

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 eventuali interventi lungo via G.Donizetti allo scopo di migliorare l'accesso carraio all'ambito;

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

c – parcheggi: cessione delle aree e realizzazione parcheggio pubblico a servizio dei nuovi fabbricati, in fregio a via G.Donizetti;

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio non superiore a m 6,50.

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.

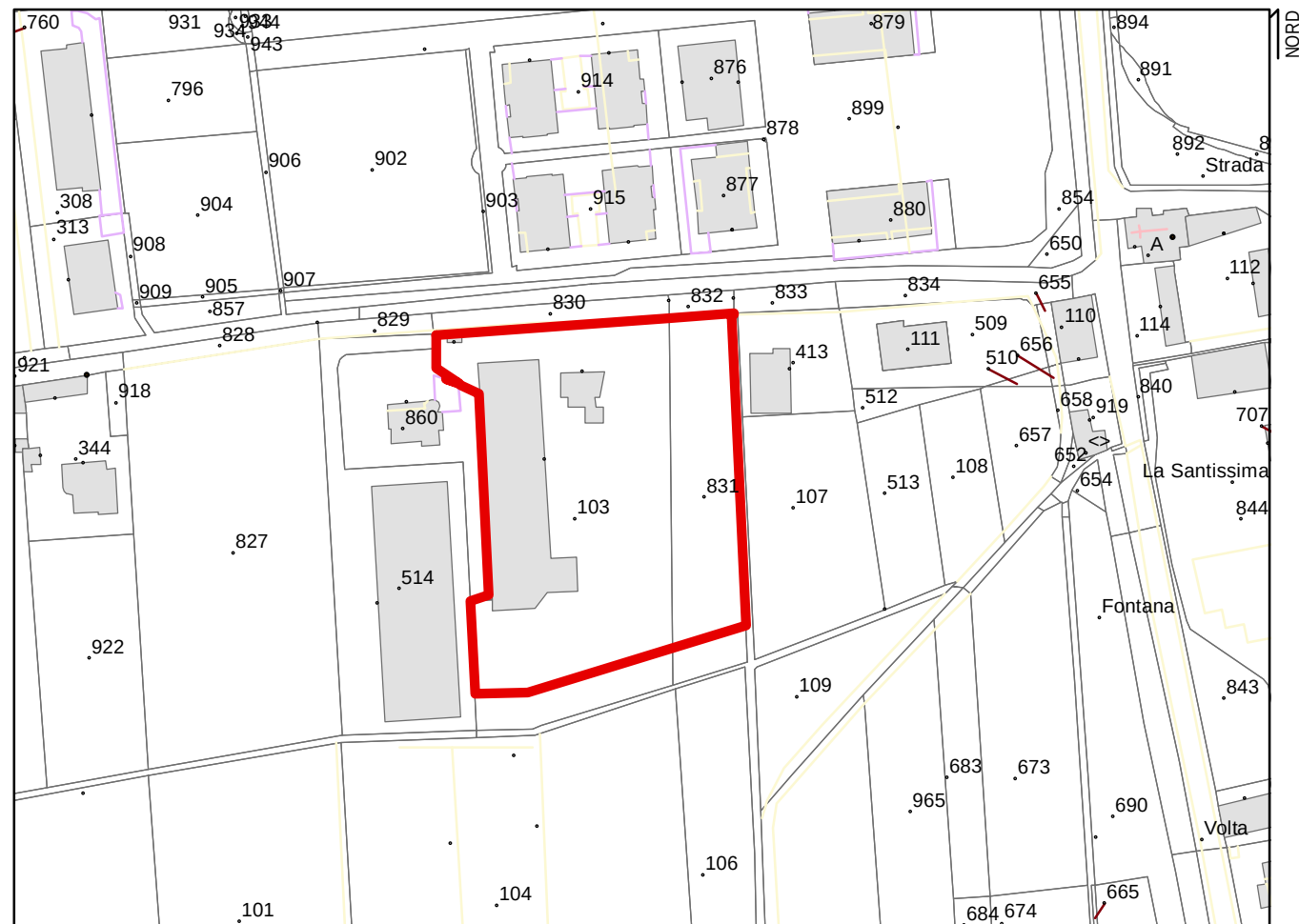
Norme di mitigazione paesaggistica

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, in particolare verso l'adiacente attività produttiva, la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, i parcheggi privati, 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.).

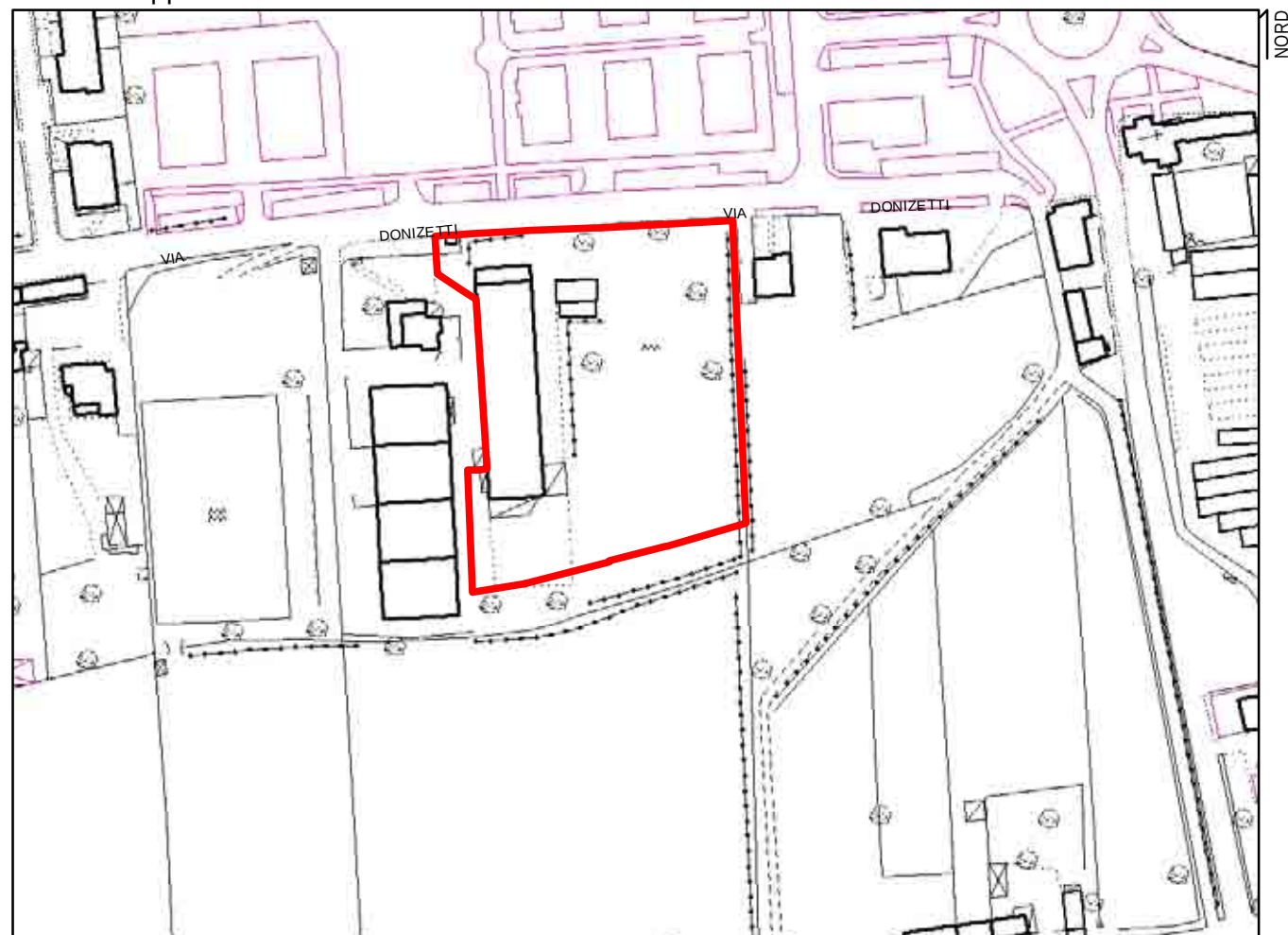
b - È ammessa la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

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



Estratto mappa catastale

scala 1:2000



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT

VIA G. DONIZETTI

AMBITO RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

ART.8 - COM. E QUINQUES

INQUADRAMENTO

AdT

03

RESIDENZIALE

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

Foglio 10, mappali 103 parte, 831 parte

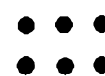
Superficie catastale: 7.005,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 7.020,00 mq

Classi acustiche: III Classe

Fattibilità geologica: II Classe

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione

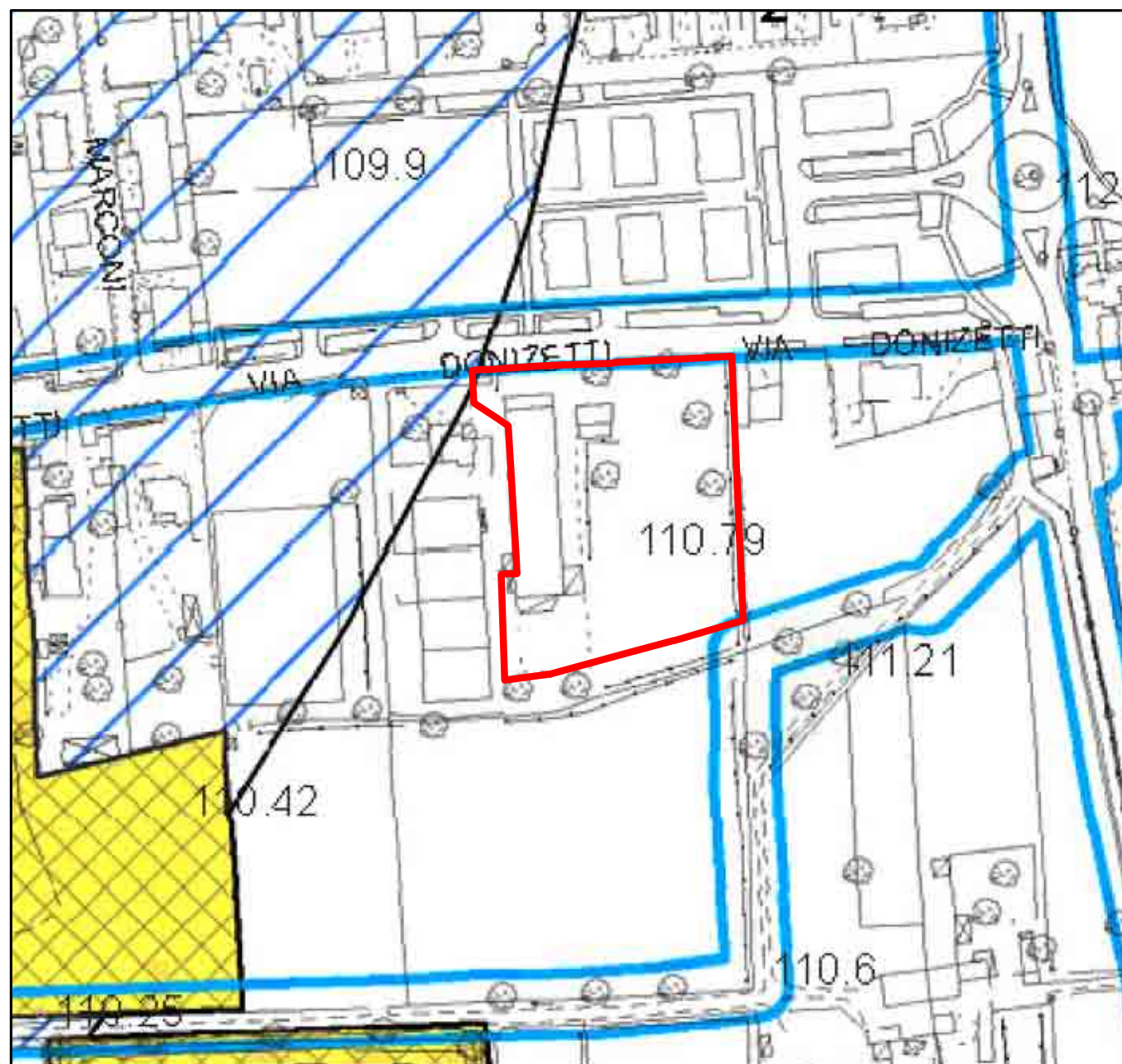


Ortofoto AGEA 2021

scala 1:2000

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

-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore ex R.D. 523/1904
-  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
-  3g - Area a bassa soggiacenza della falda, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda alto



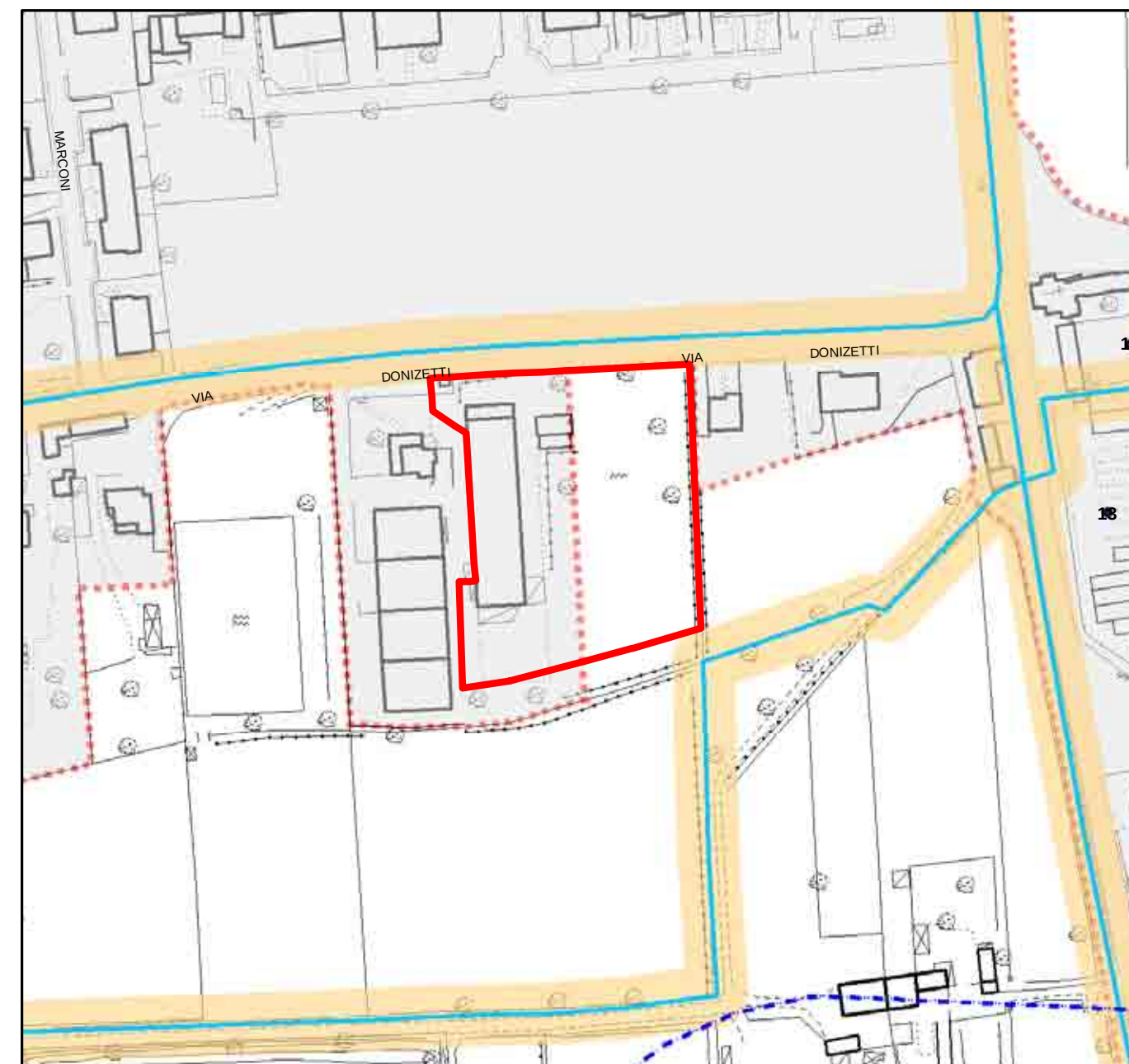
COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA G. DONIZETTI

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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

AdT 03



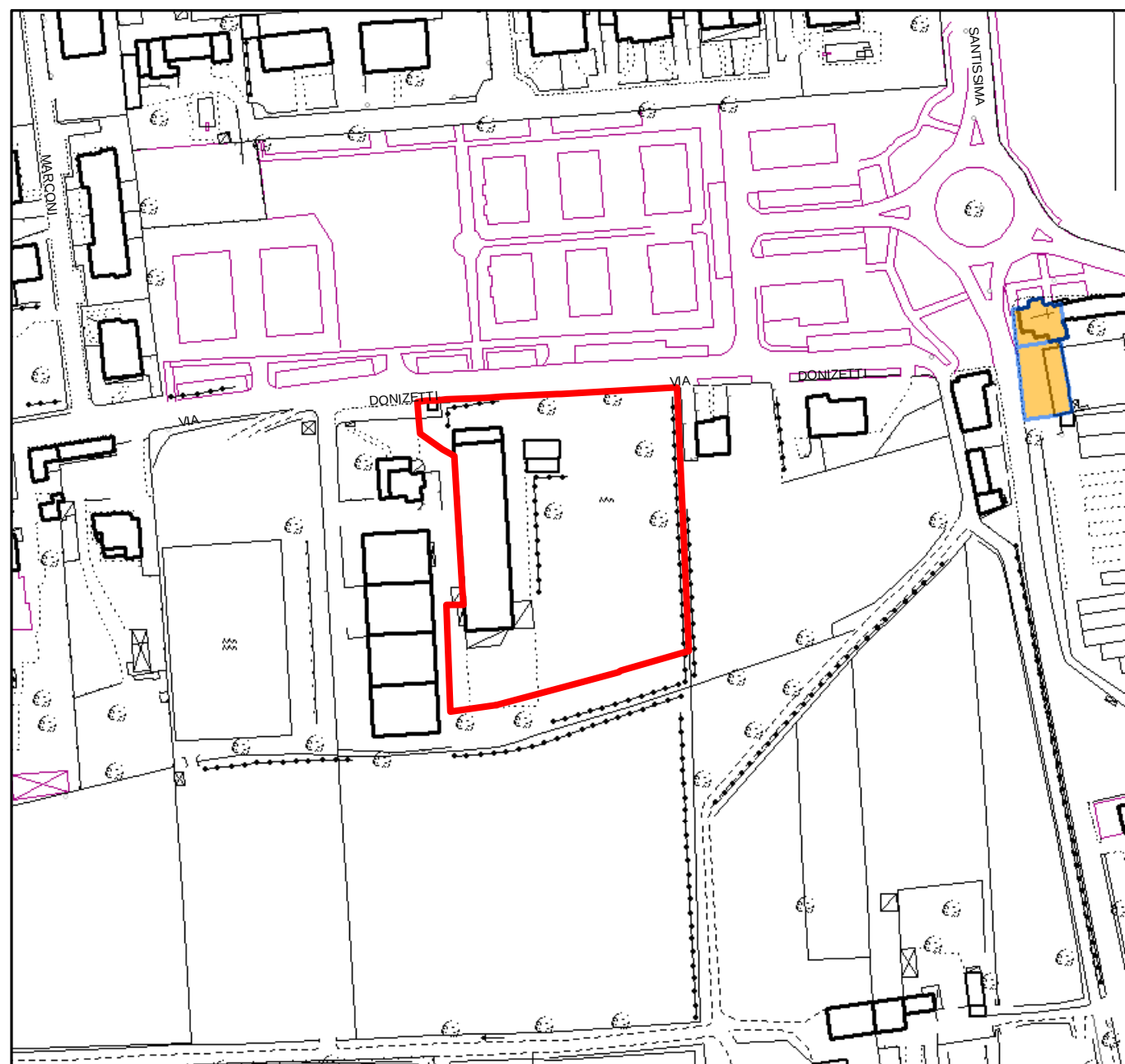
Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi

scala 1:2000

-  Reticolo idrico minore
-  Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica
- Viabilità**
-  Perimetrazione Centro Abitato - art.4 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambito di trasformazione



Estratto - Tav. 4 Tutele del patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000

Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 12)

 Edifici privati



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA G. DONIZETTI

AdT 03

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 G. DONIZETTI

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

03

RESIDENZIALE

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

LEGENDA

 Perimetro ambito di trasformazione

 Reticolo idrico minore

 Tessuto urbano consolidato

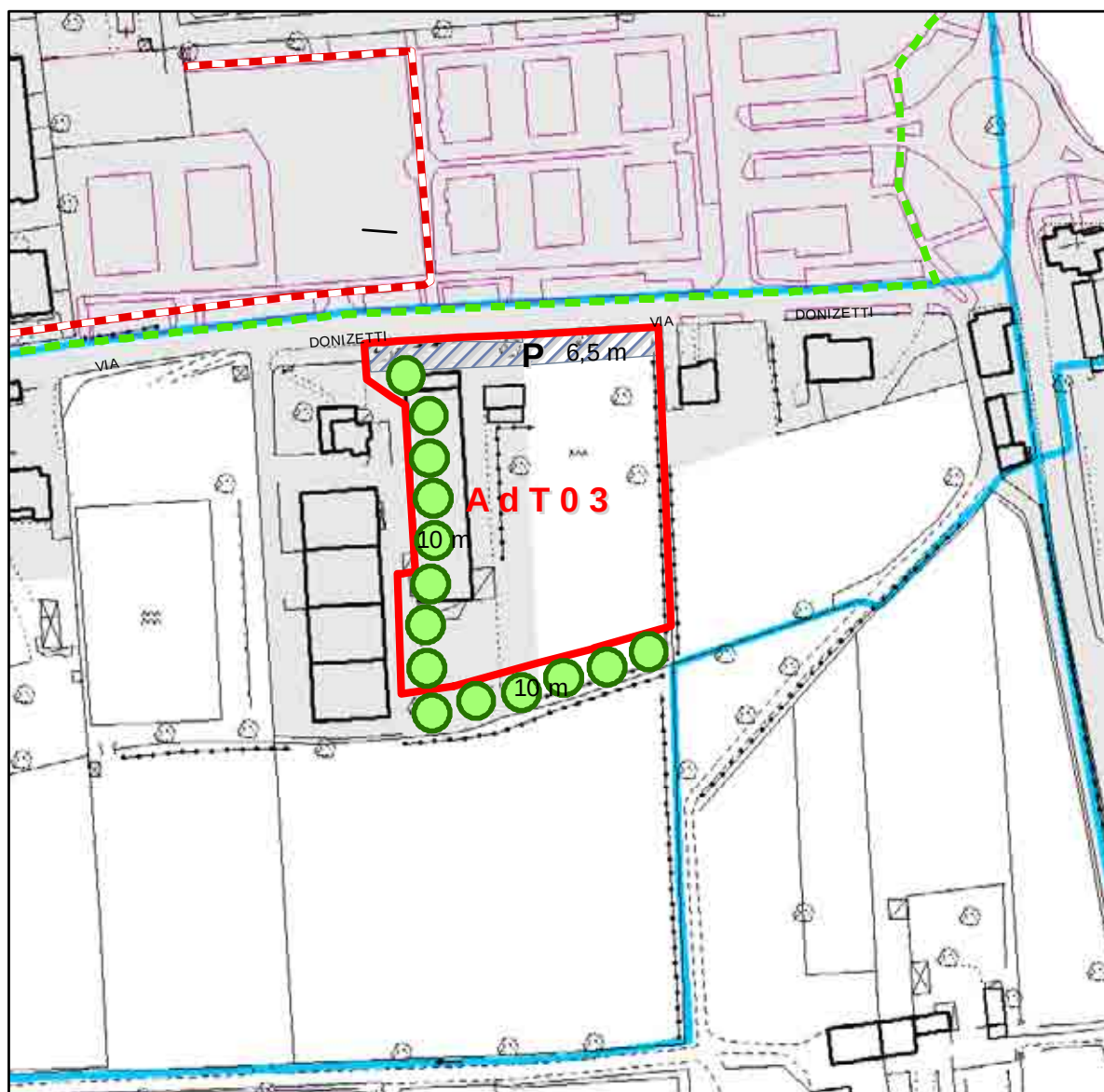
 Parcheggio in progetto

 Mitigazione ambientale

Misure strutturali per l'invarianza idraulica ed idrologica

 Canalizzazione di fase 1

 Canalizzazione di fase 3



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000

NORD