

AMBITO – 04

nel Capoluogo, in via S.Francesco d'Assisi
tav. n. 02 “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 04.

Obiettivi generali

realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale.

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'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 laghetto “*Canada*”; dovrà inoltre porre particolare attenzione alla realizzazione di un adeguato accesso carraio al sito da via S.Francesco d'Assisi. Nel caso il progetto preveda il recupero, mediante demolizione, del fabbricato esistente in via S.Francesco d'Assisi dovranno essere realizzati parcheggi pubblici in fregio a detta strada.

b – 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”.

c – La determinazione dell'entità della **compensazione per la trasformazione 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).

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 1.200,00 di **superficie lorda** edificabile, aggiuntiva a quella del fabbricato esistente da recuperare.
Equivalente a nuovi 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 di adeguamento di via S.Francesco d'Assisi, allo scopo di migliorarne la percorribilità e l'accesso carraio all'ambito;

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

c – parcheggi: eventuale cessione delle aree e realizzazione parcheggio pubblico in fregio a via S.Francesco d'Assisi, a servizio dei nuovi fabbricati e delle edificazioni adiacenti.

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.

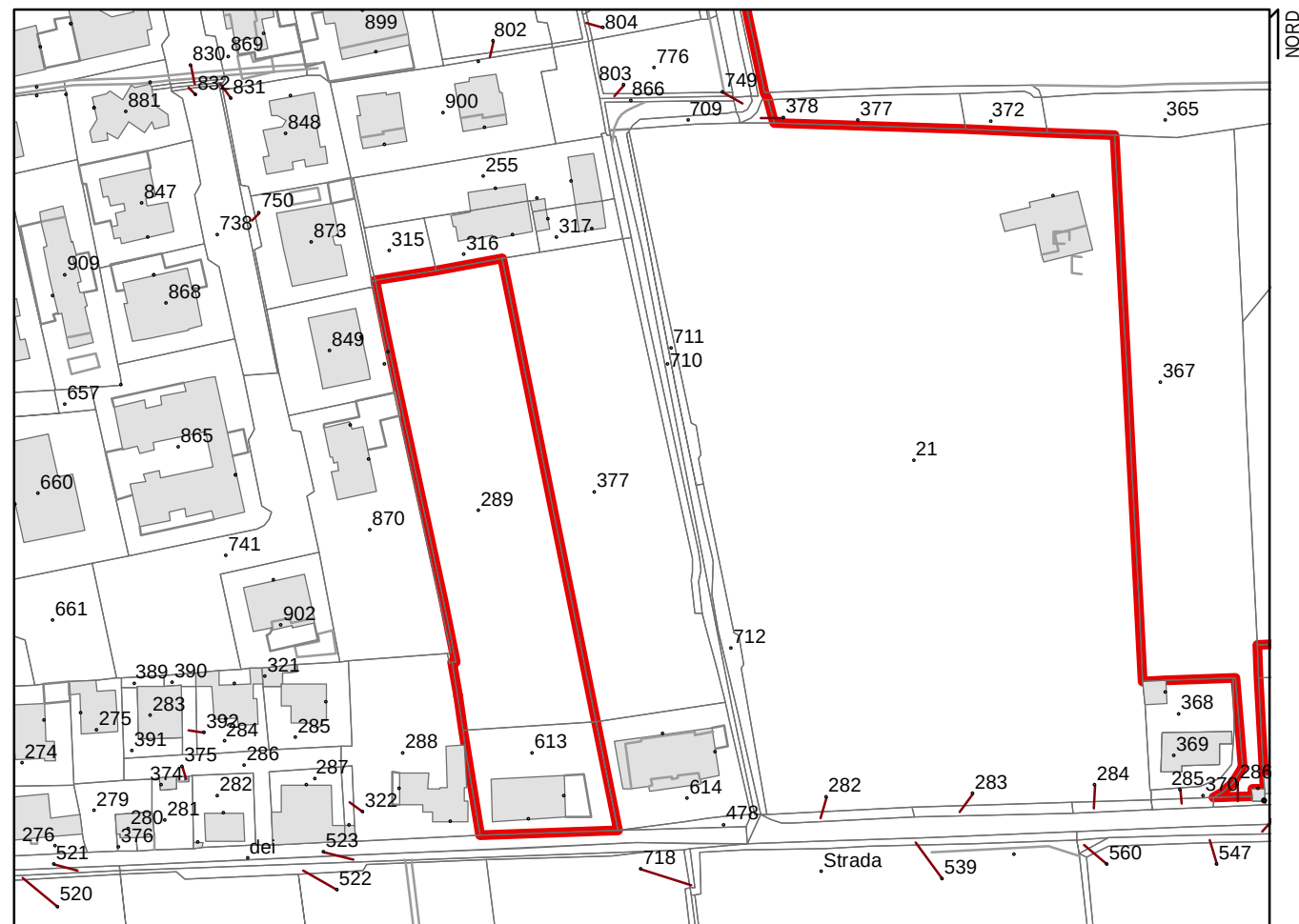
a - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" attinente: le prescritte opere di mitigazione ambientale, la sistemazione delle aree pertinenziali ai nuovi fabbricati, i parcheggi privati e pubblici, ove previsti, che dovranno essere alberati almeno con specie 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.

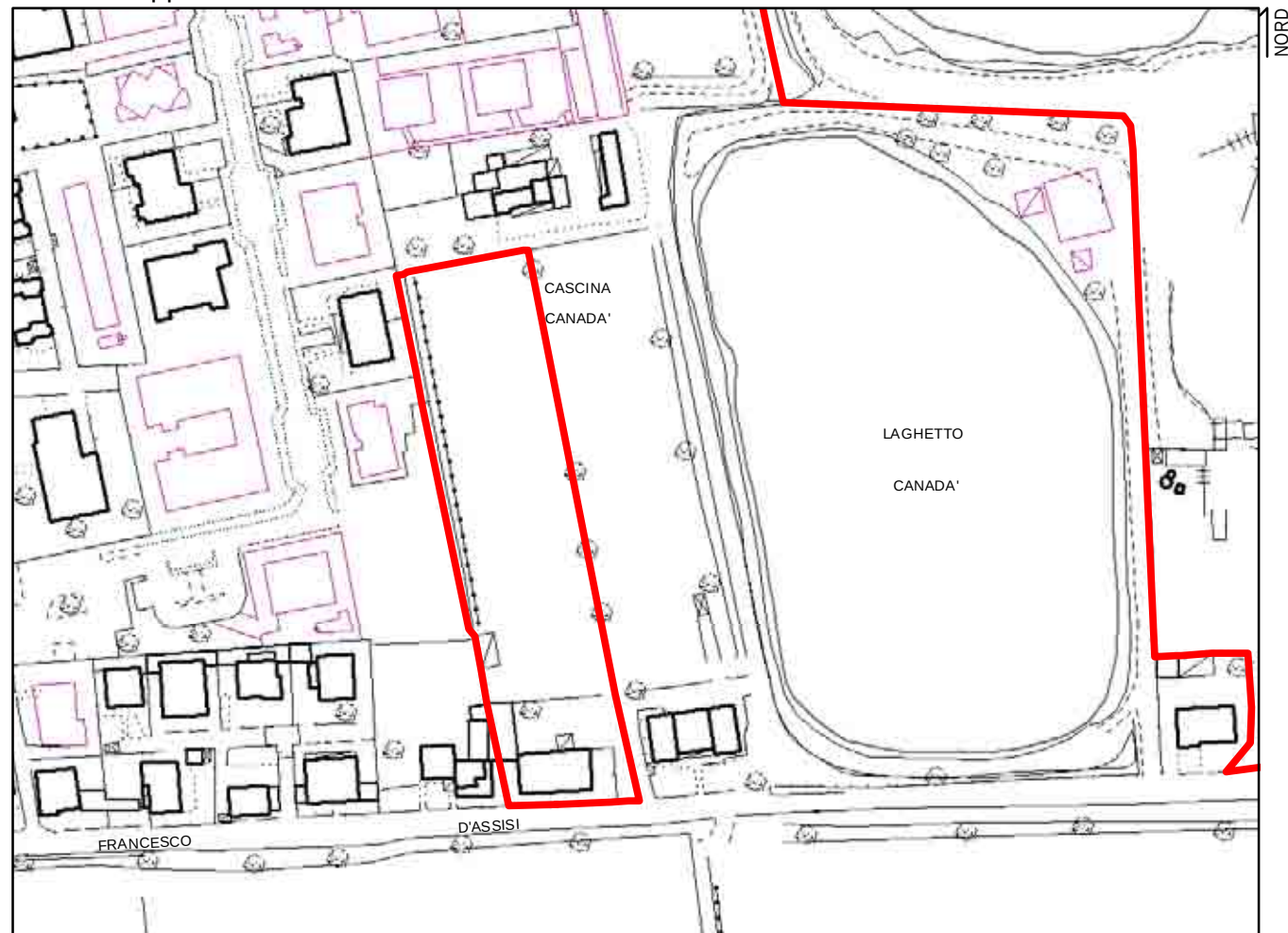
c - È ammessa la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

d - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, depositi, 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 1:2000



Aerofotogrammetrico scala 1:2000



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA S. FRANCESCO D'ASSISI
INQUADRAMENTO

AdT 04
RESIDENZIALE

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

Foglio 7, mappali 289, 613

Superficie catastale: 5.717,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 5.680,00 mq

Classi acustiche: II Classe

Fattibilità geologica: II Classe

LEGENDA

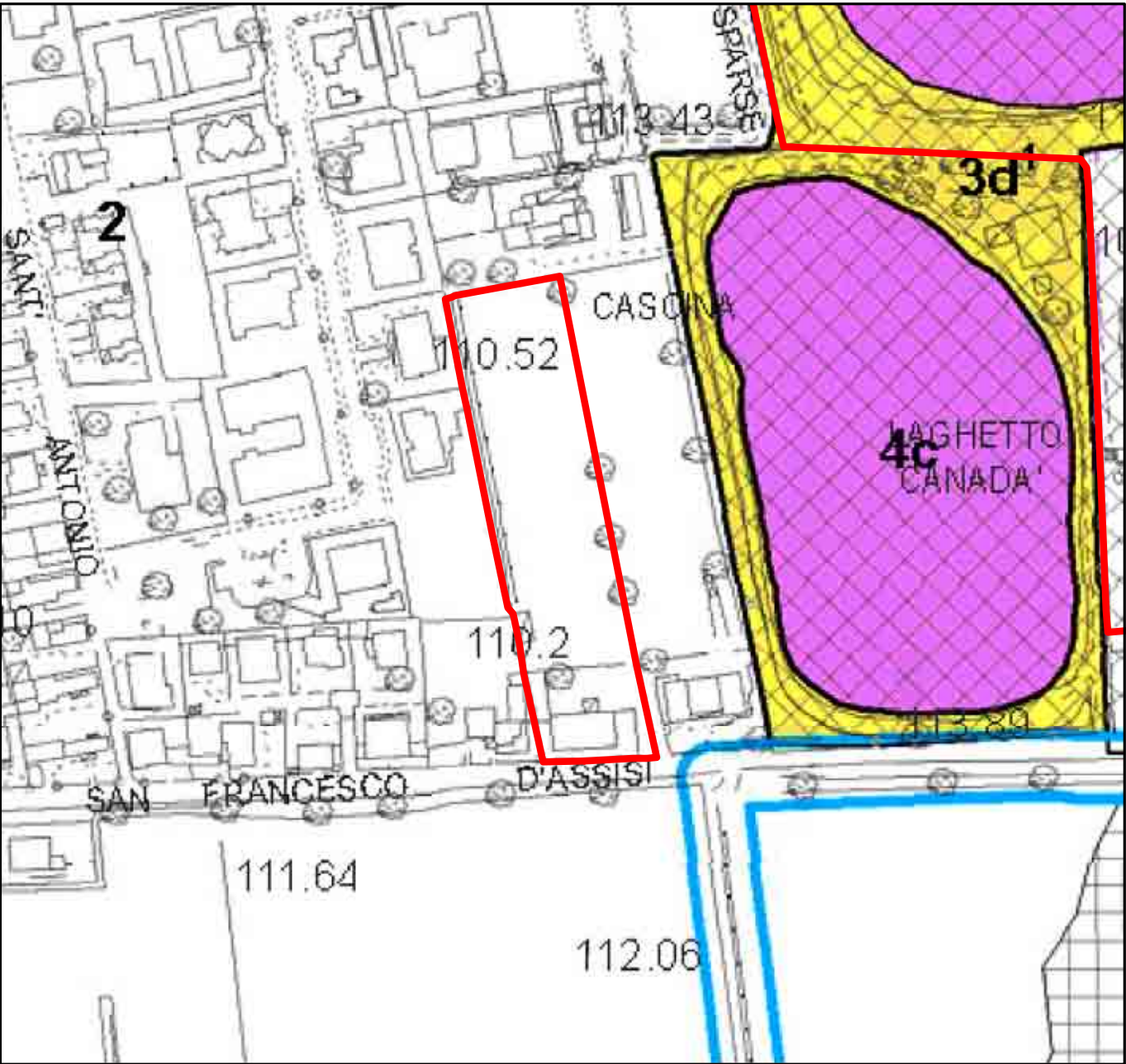
- ● ● Confine comunale
- Perimetrazione ambito di trasformazione



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

- 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



AdT
VIA S.F. D'ASSISI

AdT 04

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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

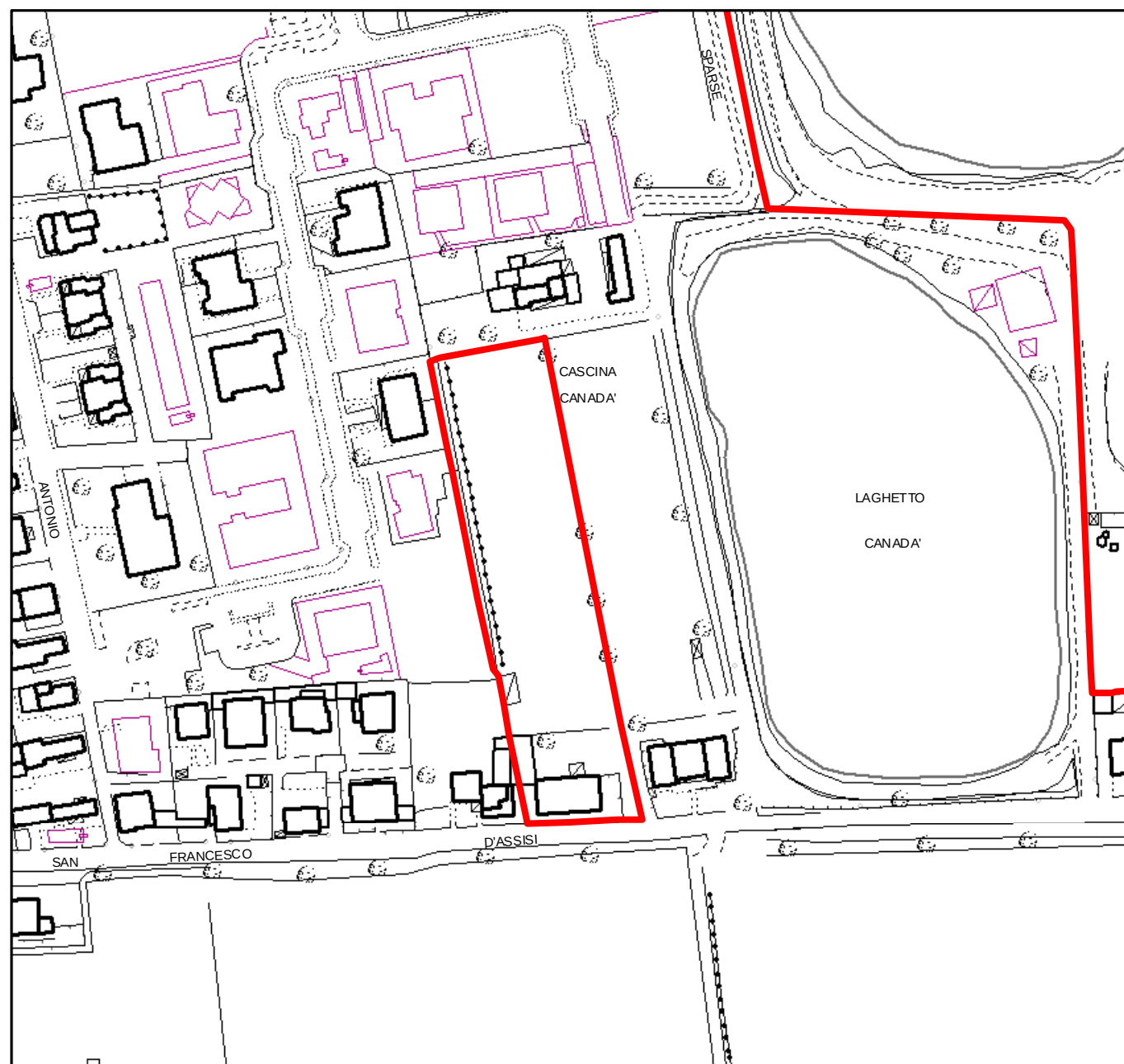


Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi scala 1:2000

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

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambito di trasformazione



Estratto - Tav. 4 Tutele del patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA S.F. D'ASSISI

AdT 04

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 S.F. D'ASSISI

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

04

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**

 Canalizzazione di fase 1

 Mitigazione ambientale

 Strada di accesso

 Parcheggio



Aerofotogrammetrico

scala 1:1500