

AMBITO – 05

in via Rizze
tav. n. 02 “*Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 05.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati per attività produttive;
- realizzazione di servizi di interesse sovra-comunale; percorso ciclo-pedonale lungo il torrente Garza, previsione contenuta nel Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso

principale: attività produttive;

complementare:

- attività direzionali;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare:
residenza, attività turistico-ricettive; attività rurali.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.3 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 il torrente Garza e il territorio agricolo a sud. Dovrà essere prevista la realizzazione del percorso ciclo-pedonale, d'interesse sovra comunale, in fregio al torrente Garza. L'accesso carraio al sito potrà avvenire da nord, da via Rizze, eventuali necessari adeguamenti di tale strada dovranno essere realizzati con onere a carico dell'Attuatore.

b – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità geologiche**, sismiche (Z2a), idrogeologiche (3d²) e idrauliche (3b²) del sito.

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, ma nel rispetto delle disposizioni impartite al successivo punto “*Edificabilità*”.

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 6.700,00 di **superficie coperta**, ma con **superficie lorda** edificabile complessiva non superiore a m² 8.700,00.

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 al 10% della superficie dell'ambito e comunque in quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda** di ogni unità immobiliare, comunque nel rispetto dell'art. 19 delle N.A..

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- a – viabilità:** cessione delle aree e realizzazione opere eventualmente necessarie per la riqualificazione funzionale della strada di accesso all'ambito; eventuale cessione delle aree e realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo il torrente Garza, previsto dal Piano dei Servizi;
- b - reti e impianti tecnologici:** opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici.

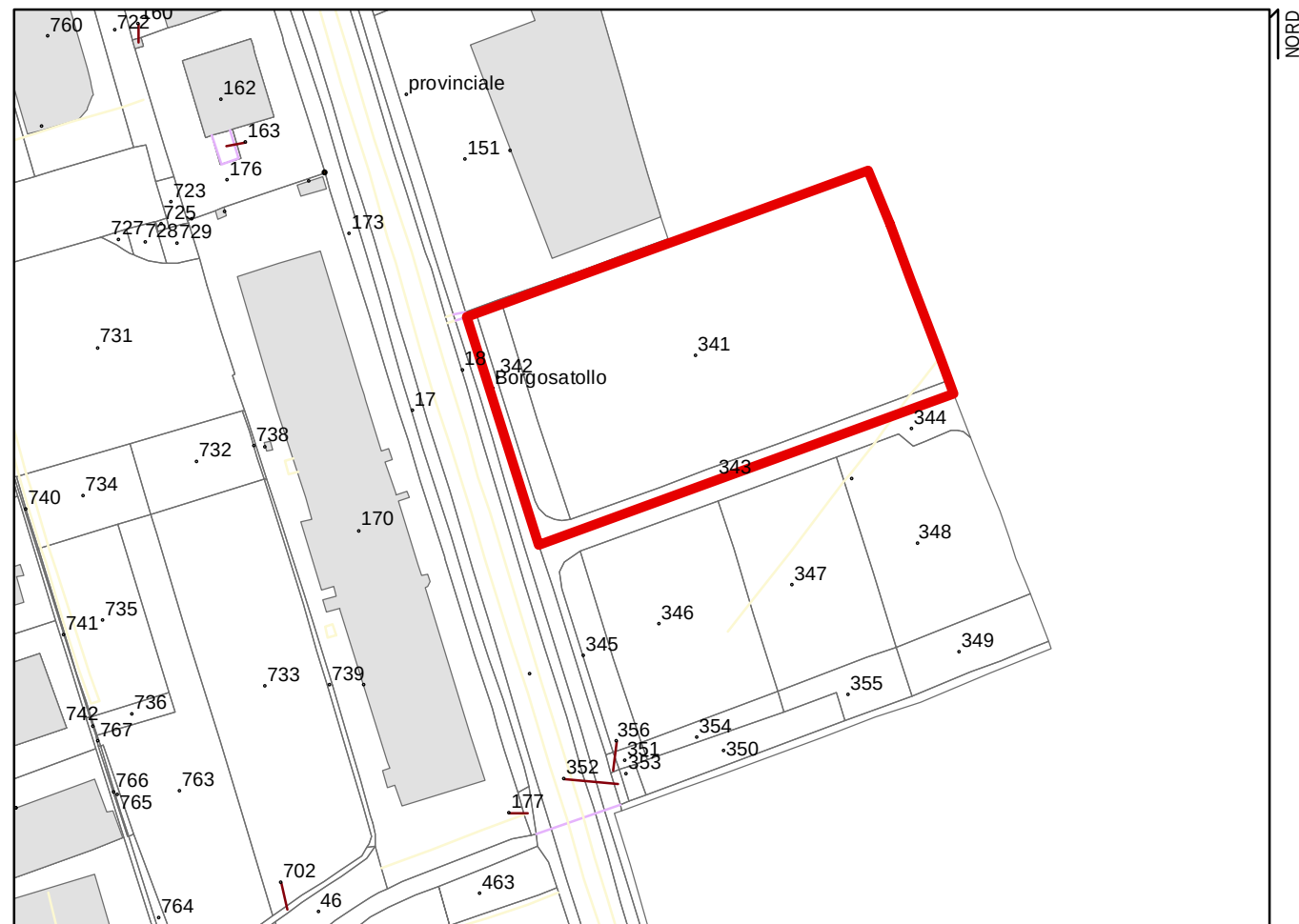
Altre norme di attuazione:

- Altezza dell'edificio** non superiore a m 15,00; 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. È ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'**altezza dell'edificio** e comunque a m 10,00 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.

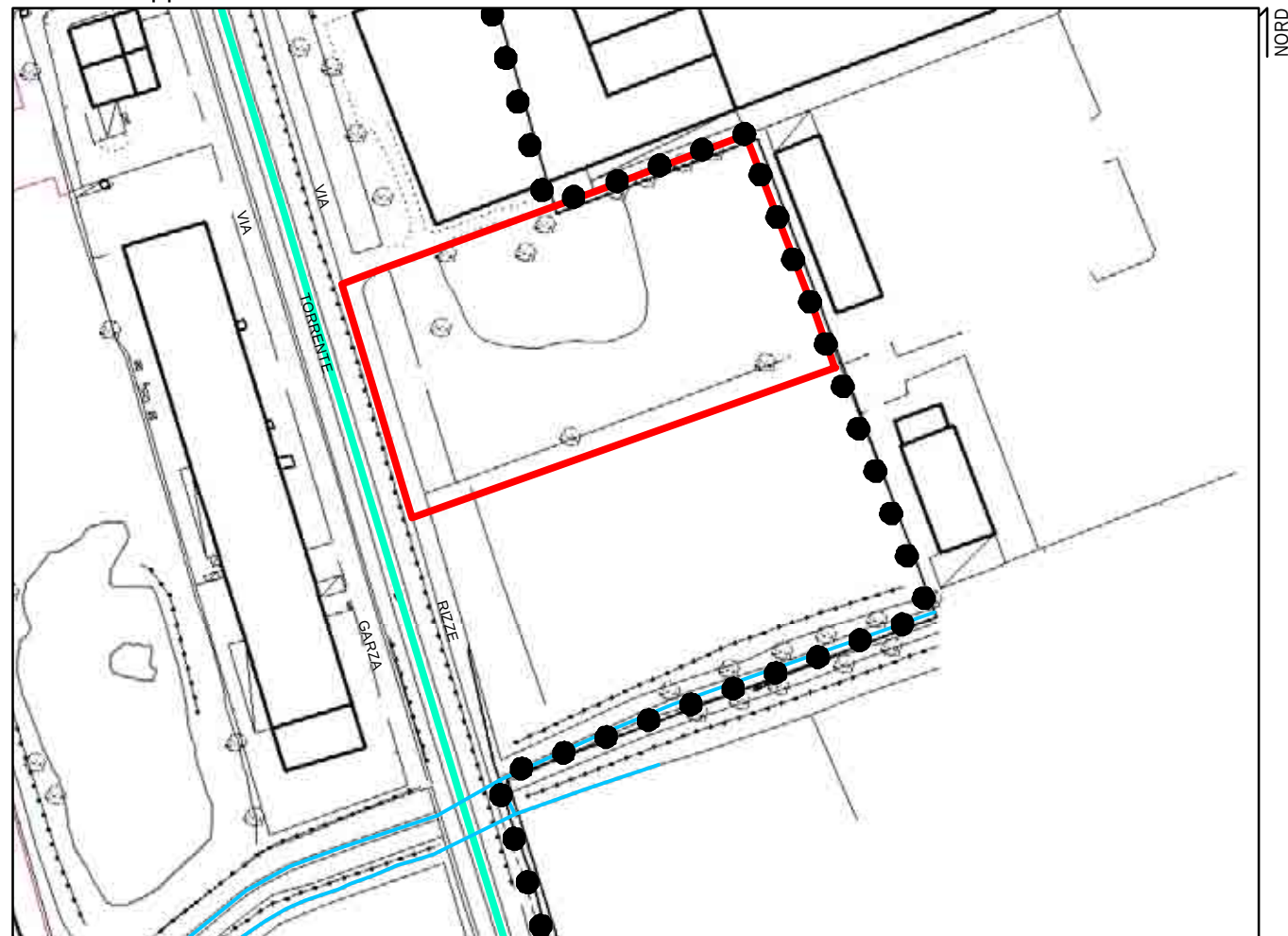
Norme di mitigazione paesaggistica

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 -** Particolare attenzione dovrà essere posta alla percepibilità paesaggistica degli interventi dal torrente Garza e dal territorio agricolo.



Estratto mappa catastale scala 1:2500



Aerofotogrammetrico scala 1:2500



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT VIA RIZZE INQUADRAMENTO

AdT 05
ARTIGIANALE

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

Foglio 11, mappali 341,342,343

Superficie catastale: 12.482,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 13.211,00 mq

Classi acustiche: V Classe

Fattibilità geologica: II - III Classe

LEGENDA

Perimetrazione ambito di trasformazione

Torrente Garza



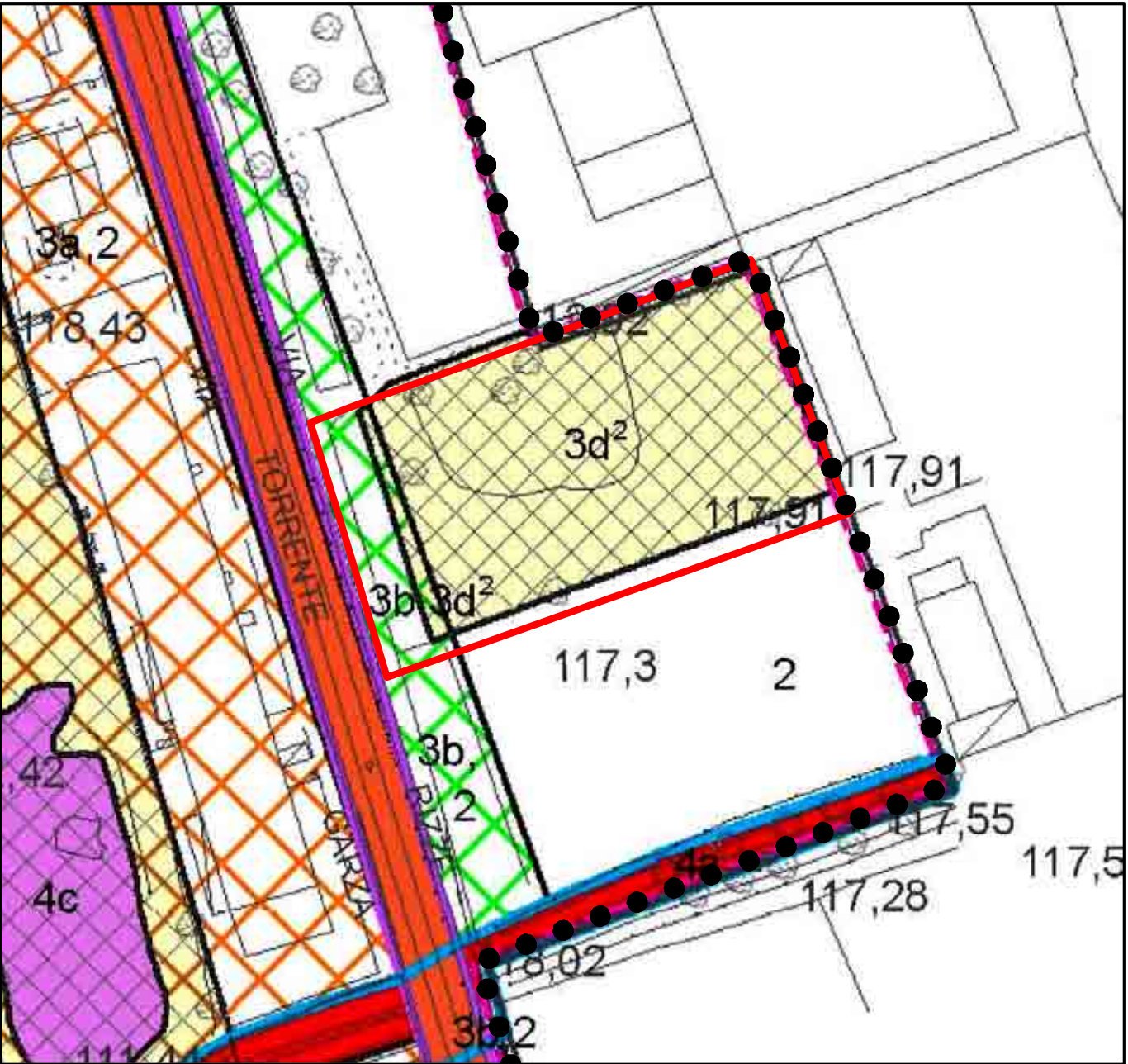
Ortofoto AGEA 2021 scala 1:2500

LEGENDA

- ● Confine comunale
- Perimetro AdT
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Principale 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
- 4b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) sul Reticolo Principale del PGRA, esterne alle aree già edificate.
- 3b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1/L) sul Reticolo Principale del PGRA.
- 3d² - Depressione derivante da attività estrattiva esaurita parzialmente colmata, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto 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



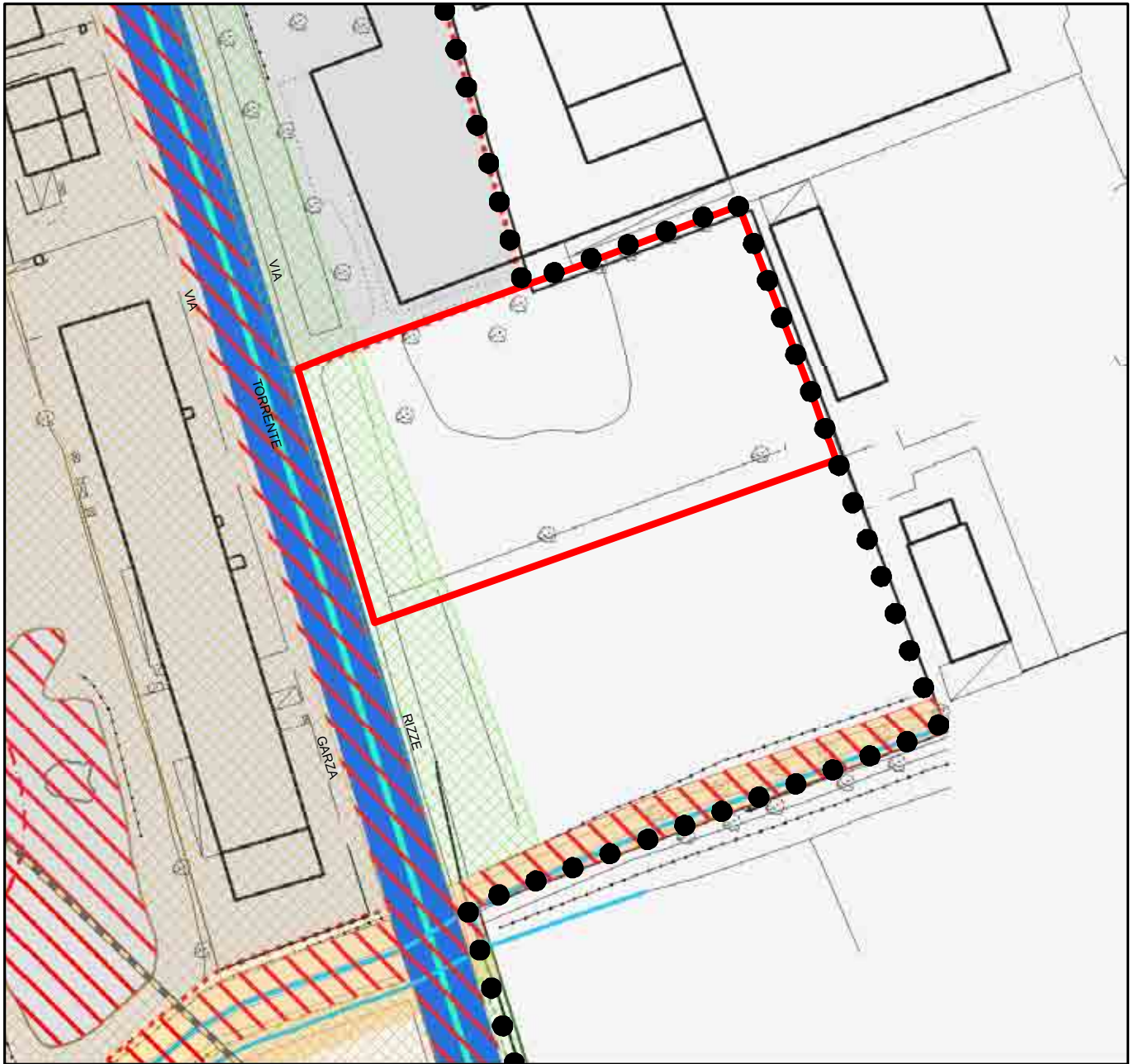
COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA RIZZE

AdT 05

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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

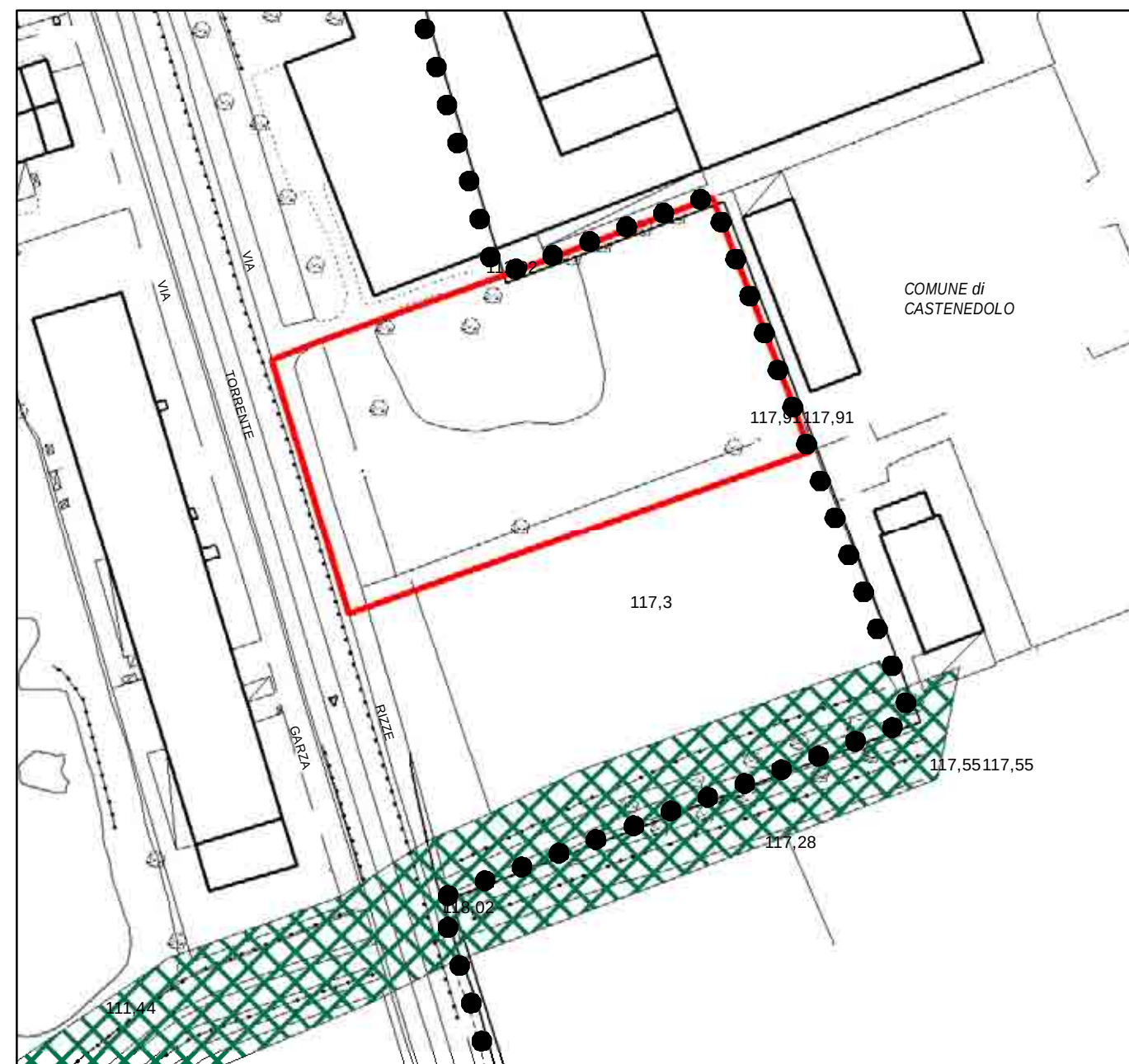


Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi scala 1:2000

- Superficie di salita al decollo
- Reticolo idrico principale
- Fasce di rispetto del reticolo idrico principale
- Criticità geologiche e idrauliche
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- 3a Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M) su Reticolo Principale del PGRA
- 3b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1/L) sul Reticolo Principale del PGRA
- 3c - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) su reticolo consortile del PGRA
- 3e - Area di discarica di inerti e R.S.U.
- Viabilità
- Perimetrazione del centro abitato art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 (Codice strada)

LEGENDA

- ● Confine comunale
- Perimetro ambito 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



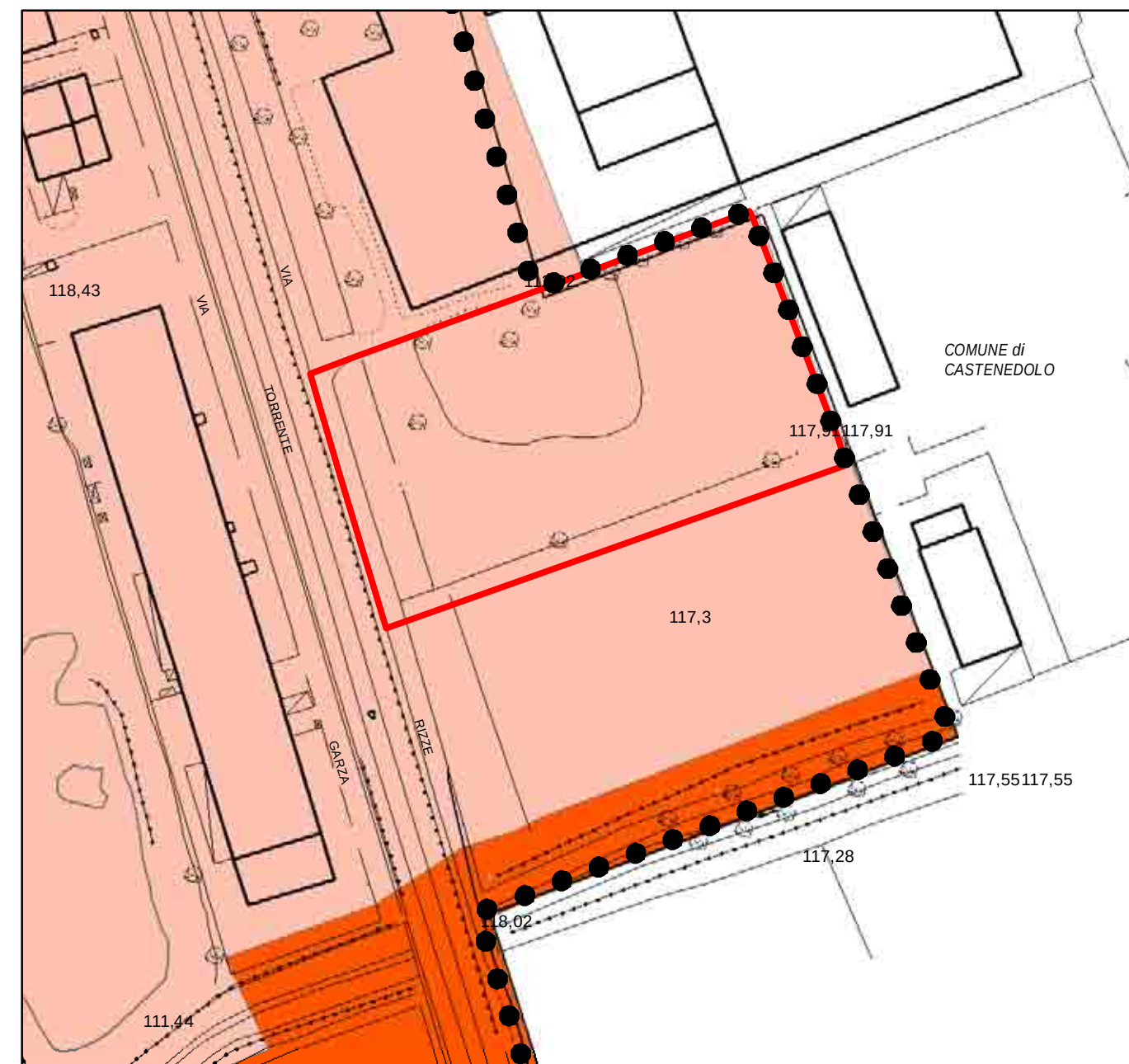
COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT
VIA RIZZE

AdT 05

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 RIZZE

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

05

ARTIGIANALE

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

LEGENDA



Confine Comunale



Perimetro ambito di trasformazione



Tessuto urbano consolidato



Reticolo idrico principale



Reticolo idrico minore



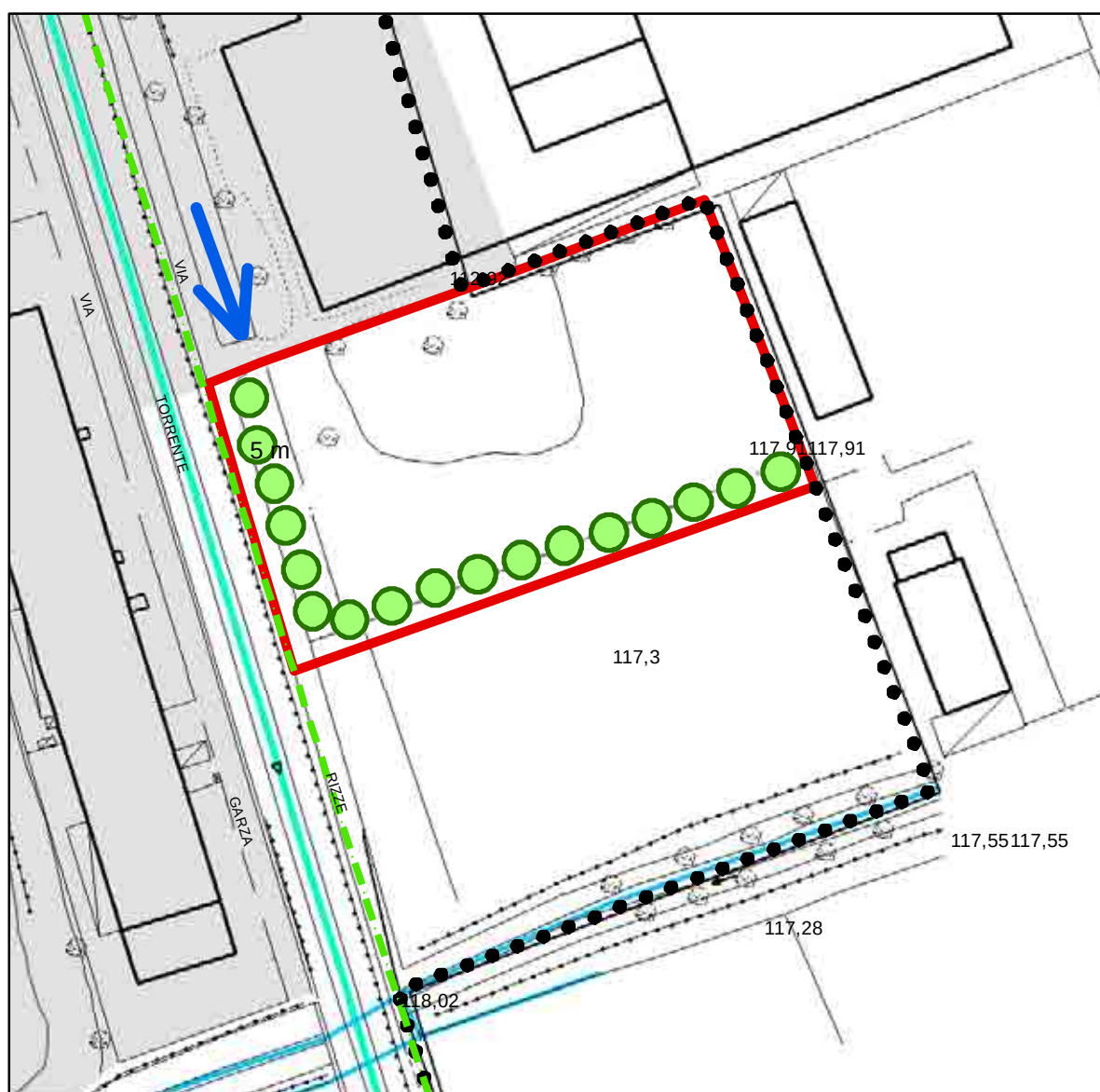
Mitigazione ambientale



Accesso da proprietà privata



Percorso ciclo-pedonale in progetto



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000