

AMBITO – 6

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. 6.

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

- riqualificazione ambientale e funzionale di ambito estrattivo concluso;
- realizzazione di nuovi fabbricati per attività turistico-ricettive;
- realizzazione di nuovi fabbricati per attività ricreative e sportive;
- realizzazione di servizi di interesse generale: in particolare, percorsi ciclo-pedonali lungo le rive orientale e occidentale del bacino di cava, previsione contenuta nel Piano dei Servizi

Destinazione d'uso

principale: attività turistico ricettive: di cui al Capo II° e III° della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*” e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative;
attività ricreative; servizi d'interesse generale privati di uso pubblico;

complementare:

- residenza, in quantità non superiore alla **superficie lorda** già esistente;
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività direzionali di servizio, con esclusione delle attività funebri,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive; attività; commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività rurali.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.3 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 – considerate le attività estrattive e le altre attività collaterali a queste connesse, svolte nel sito, 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:

- dare preliminarmente piena esecuzione ai contenuti della **convenzione stipulata per l'attuazione dell'ATE g22**, provvedendo alla riconversione ambientale dell'intero bacino estrattivo e, in particolare, alla riqualificazione paesaggistica

delle sue ripe, ricordata l'elevata sensibilità paesaggistica dei luoghi (*classe 4*);

- gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati all'interno della superficie indicata, nella scheda "*Indirizzi progettuali*", quale "*Tessuto Urbano Consolidato*"; è consentita un'ulteriore estensione della superficie urbanizzabile non superiore a m² 2.000,00; la localizzazione di detta superficie dovrà essere definita nel progetto di piano attuativo.
- attuare interventi di incremento della "*Mitigazione ambientale*" verso la zona industriale a oriente del bacino;
- prevedere un'adeguata viabilità carraia d'accesso all'ambito da via S.Francesco d'Assisi, tenuto conto delle destinazioni d'uso previste dal progetto;
- realizzare i due percorsi ciclo-pedonali pubblici, lungo le ripe orientale e occidentale del bacino di cava;
- valutare l'eventuale possibilità di connessioni funzionali con l'adiacente centro sportivo comunale a settentrione e con il laghetto "*Canada*" a occidente;
- realizzare adeguati parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio delle attività previste e per la fruizione pubblica dei percorsi ciclo-pedonali, con accesso da via S.Francesco d'Assisi.

d – Considerato che l'ambito è incluso entro il perimetro del previsto **Parco Locale d'Interesse Sovracomunale**, il recupero ambientale complessivo del bacino di cava e delle sue ripe, ma in particolare la realizzazione dei due percorsi ciclo-pedonali pubblici, dovrà essere condotta con modalità atte ad assicurare la funzione di connessione ecologica tra la parte settentrionale e meridionale del Parco.

Le destinazioni d'uso complementari consentite, più esattamente identificate all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dovranno risultare compatibili e coerenti con la vocazione ambientale e paesaggistica del parco agricolo, principale centro d'interesse del sito, in conformità alle disposizioni contenute nell'art 13 delle stesse Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

e – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità geologiche**, sismiche e idrogeologiche del sito.

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".

g – La porzione meridionale dell'ambito è parzialmente compresa in un'**area di tutela** delle zone edificabili **da allevamenti**, di cui all'art. 15.9 delle N.A., pertanto gli eventuali interventi ivi previsti sono assoggettati alle disposizioni nello stesso disciplinate.

h – L'ambito è parzialmente interessato a sud da boschi trasformabili del vigente **Piano d'Indirizzo Forestale**, di cui all'art. 12.2 delle N.A., pertanto gli eventuali interventi ivi previsti sono assoggettati alle disposizioni nello stesso disciplinate.

i – 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.

Edificabilità non superiore a m² 2.000,00 di **superficie lorda** edificabile, aggiuntiva a quella dei fabbricati esistenti da recuperare.

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°, art 19 delle Norme di Attuazione..

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; cessione delle aree e realizzazione delle opere per i percorsi ciclo-pedonali pubblici, lungo le ripe orientale e occidentale del bacino di cava, previsti dal Piano dei Servizi;

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 parcheggi pubblici o di uso pubblico a servizio delle attività previste e per la fruizione pubblica dei percorsi ciclo-pedonali, con accesso da via S.Francesco d’Assisi.

Altre norme di attuazione:

Altezza dell’edificio non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto delle edificazioni circostanti.

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 riconversione ambientale dell’intero bacino estrattivo e, in particolare, di riqualificazione paesaggistica delle sue ripe; di incremento della “*Mitigazione ambientale*” verso la zona industriale a oriente del bacino; di connessione ecologica, lungo il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali, tra la parte settentrionale e meridionale del previsto Parco Locale d’Interesse Sovracomunale; la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, i parcheggi privati e pubblici, ove previsti, che

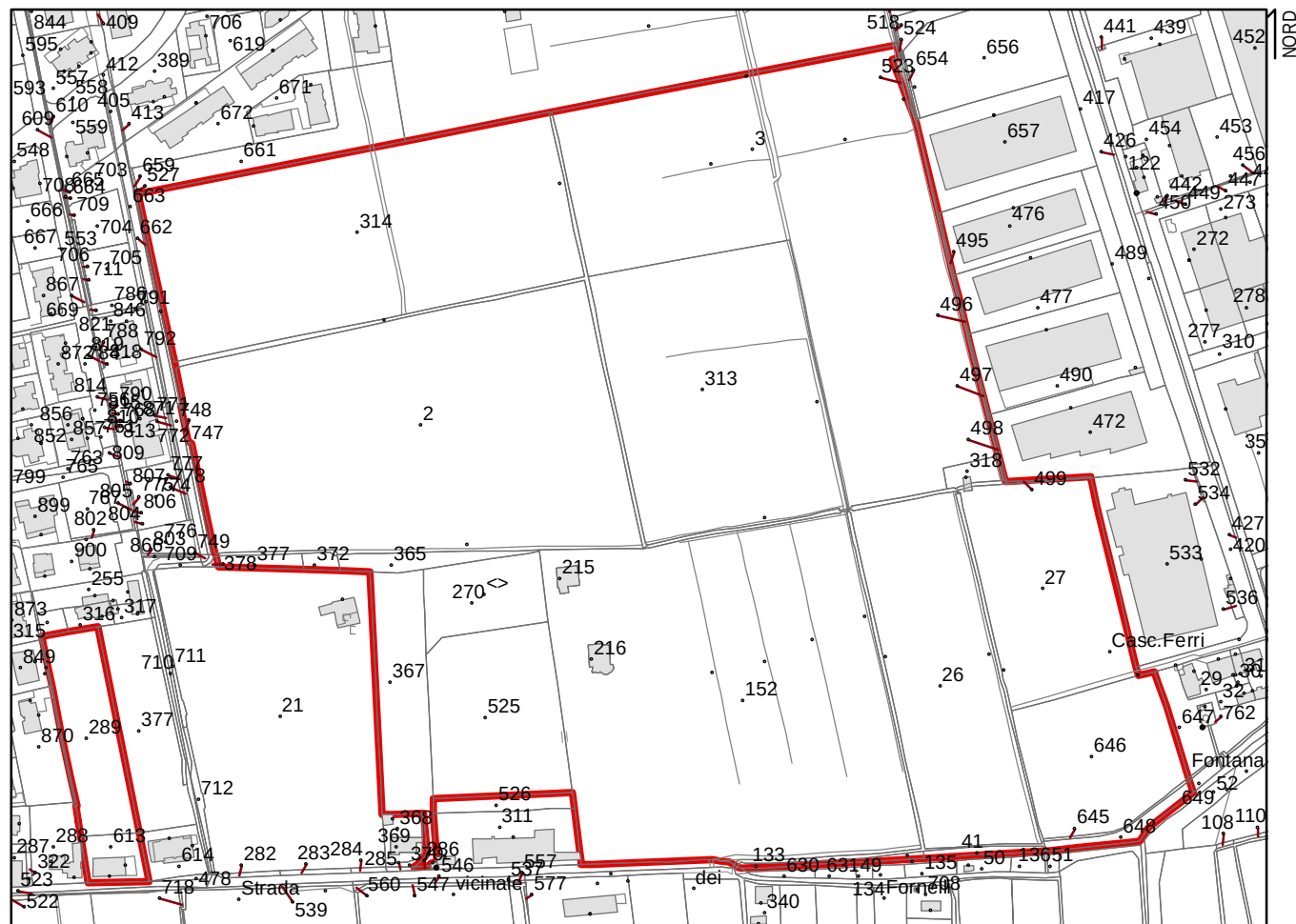
dovranno essere alberati almeno con specie di seconda grandezza. La scelta delle specie vegetali impiegate dovrà essere contenuta prevalentemente tra le specie ammesse nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art. 12.1 delle N.A).

b - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo 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; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

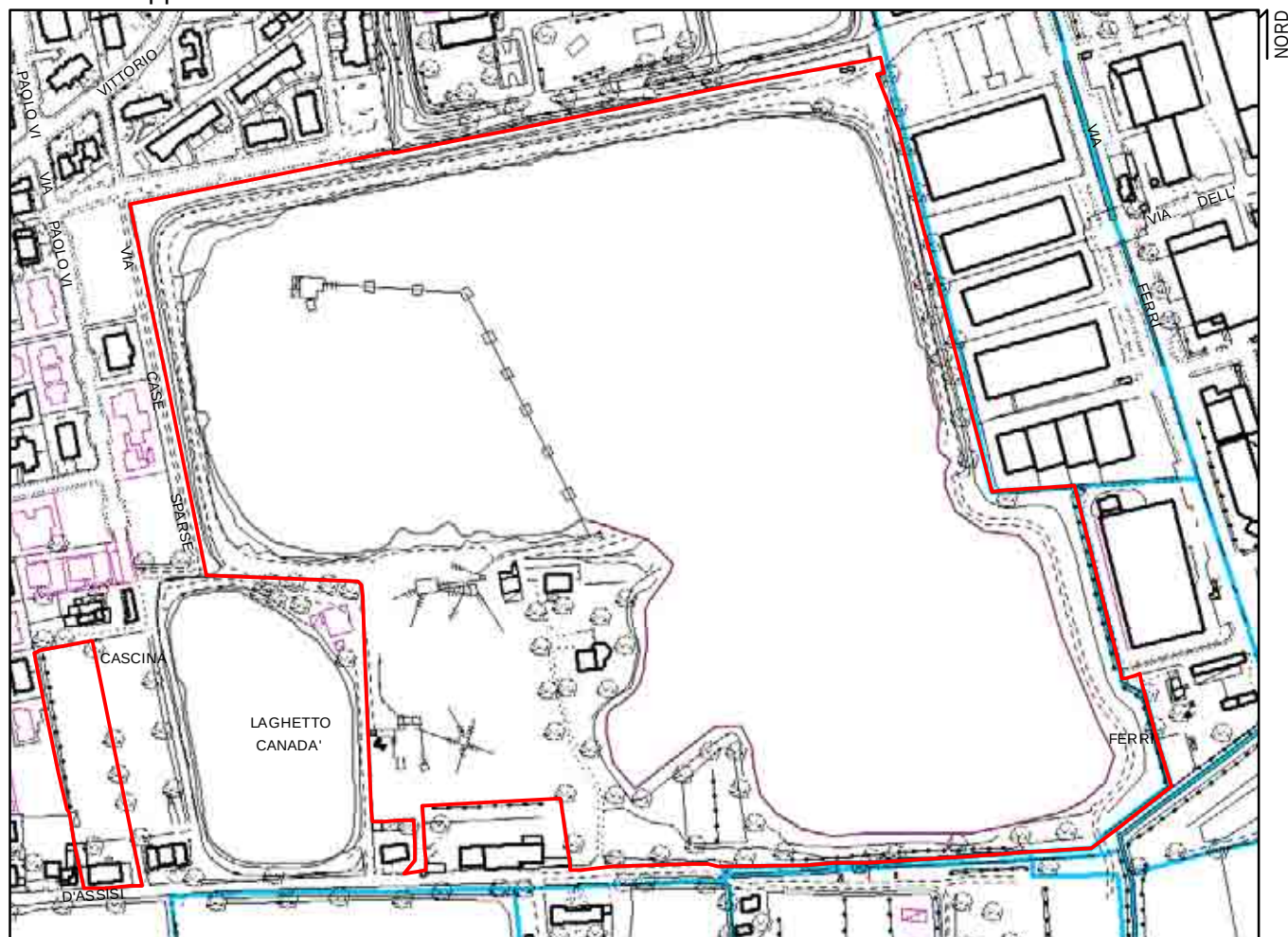
d - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, depositi, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

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



Estratto mappa catastale

scala 1:4500



Aerofotogrammetrico

scala 1:4500



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT

VIA S.F. D'ASSISI

AMBITO RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

ART.8 - COM. E QUINQUES

INQUADRAMENTO

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

AdT

06

SERVIZI-TURISTICO/RICETTIVO

Foglio 10, mappali 314,2,318,313,377,372,365,367,270,525,
215,216,152,133,26,41,645,646,648,27,499

Superficie catastale: 227.190,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 224.824,00 mq

Classi acustiche: III - IV Classe

Fattibilità geologica: III - IV Classe

LEGENDA

 Perimetrazione ambito di trasformazione



Ortofoto AGEA 2021

scala 1:4500

Perimetro AdT

Perimetro AdT



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

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.).

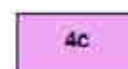
 Z2a - Zone con terreni di fondazione satun particolarmente scadenti (riporti poco addensati)



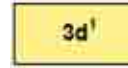
Estratto - Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di Piano - Tav. 6/gennaio 2021 - rev.03/2024 scala 1:4000



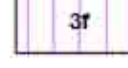
4a Area con presenza di fontanili attivi e aste di fontanili inattivi



4c - Aree con emergenza della falda (laghetti di cava)



3d1 - Depressione derivante da attività estrattiva esaurita caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto



3f - Ambito Territoriale Estrattivo di ghiaia e sabbia - ATE n. g22 - grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT

VIA S.F. D'ASSISI

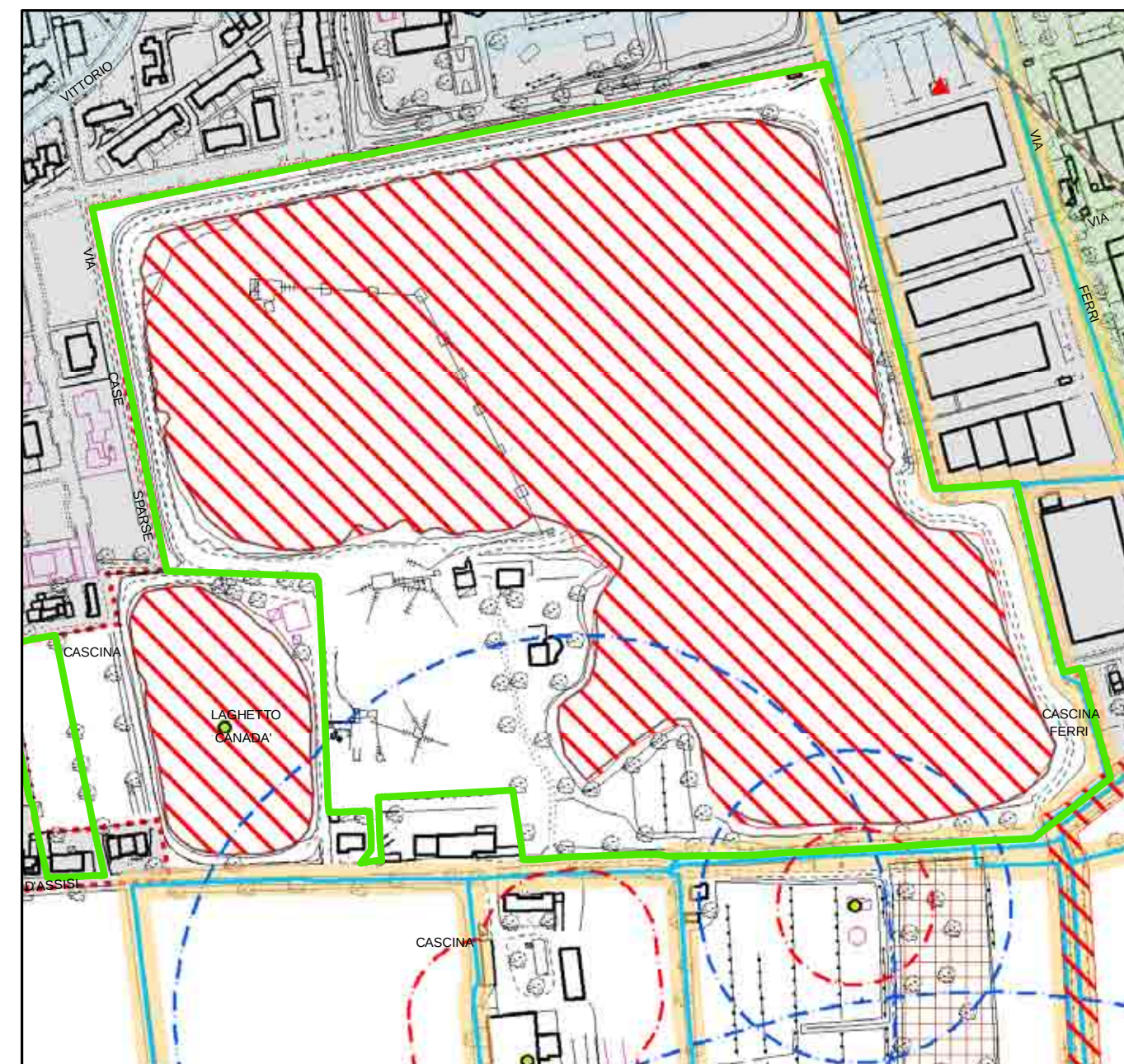
FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

MODIFICATO IN SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

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

AdT

06



Estratto - Tav. 3 Vincoli Amministrativi

scala 1:4000



- Reticolo idrico minore

Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica



Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni



Localizzazione allevamenti agricoli



Distanza minima da zone edificabili



Distanza minima da case isolate

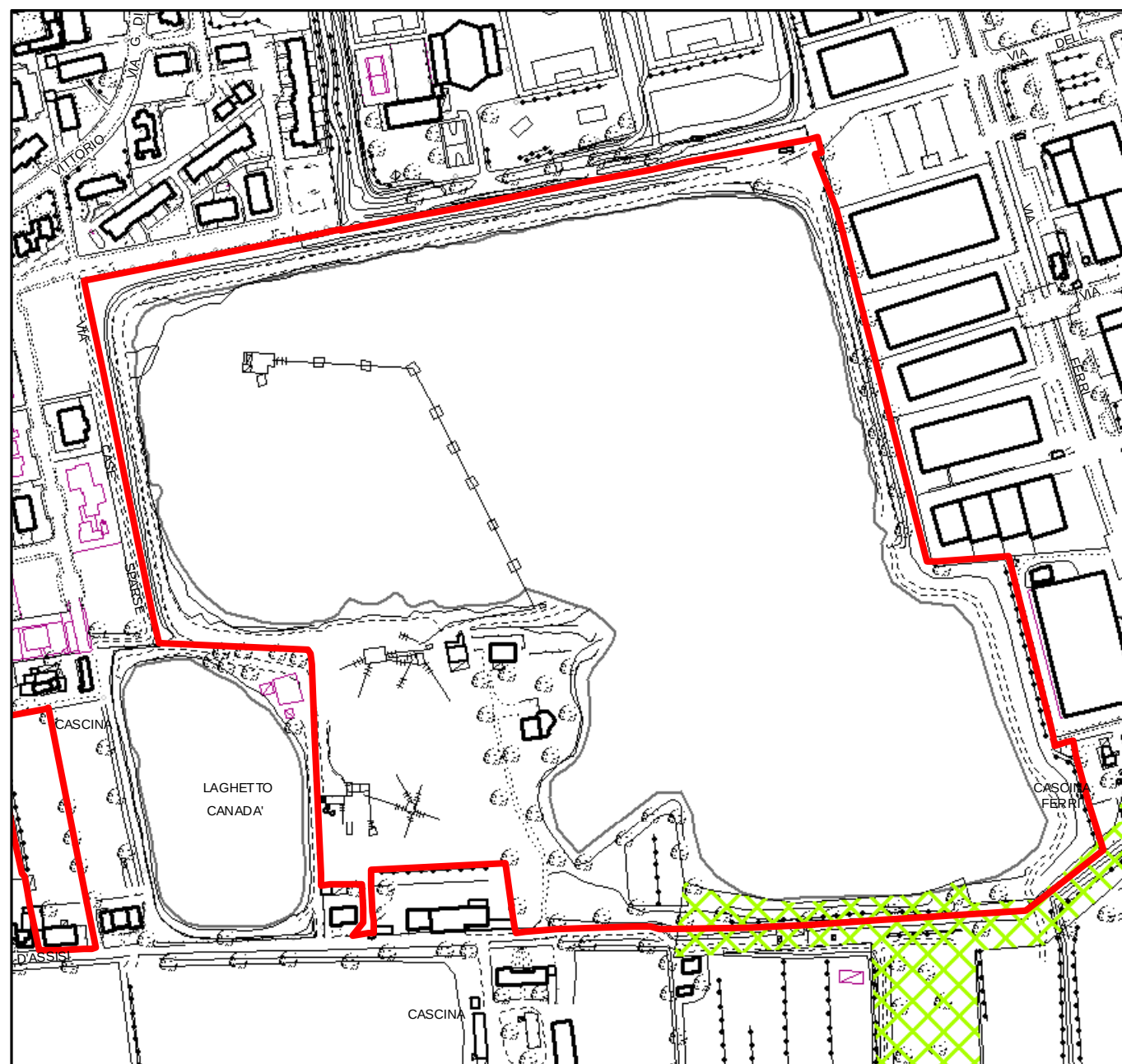


■ Perimetrazione del centro abitato art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 (Codice strada)

1

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio
-  Perimetro ambito di trasformazione



Estratto - Tav. 4 Tutele del patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:4000

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 S.F. D'ASSISI

AdT 06

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 1:4000

Sensibilità paesaggistica

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

-  Perimetro ambiti di trasformazione

NORD



COMUNE di
BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

AdT VIA S.F. D'ASSISI INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO A SEGUITO DEL PARERE PROVINCIALE

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

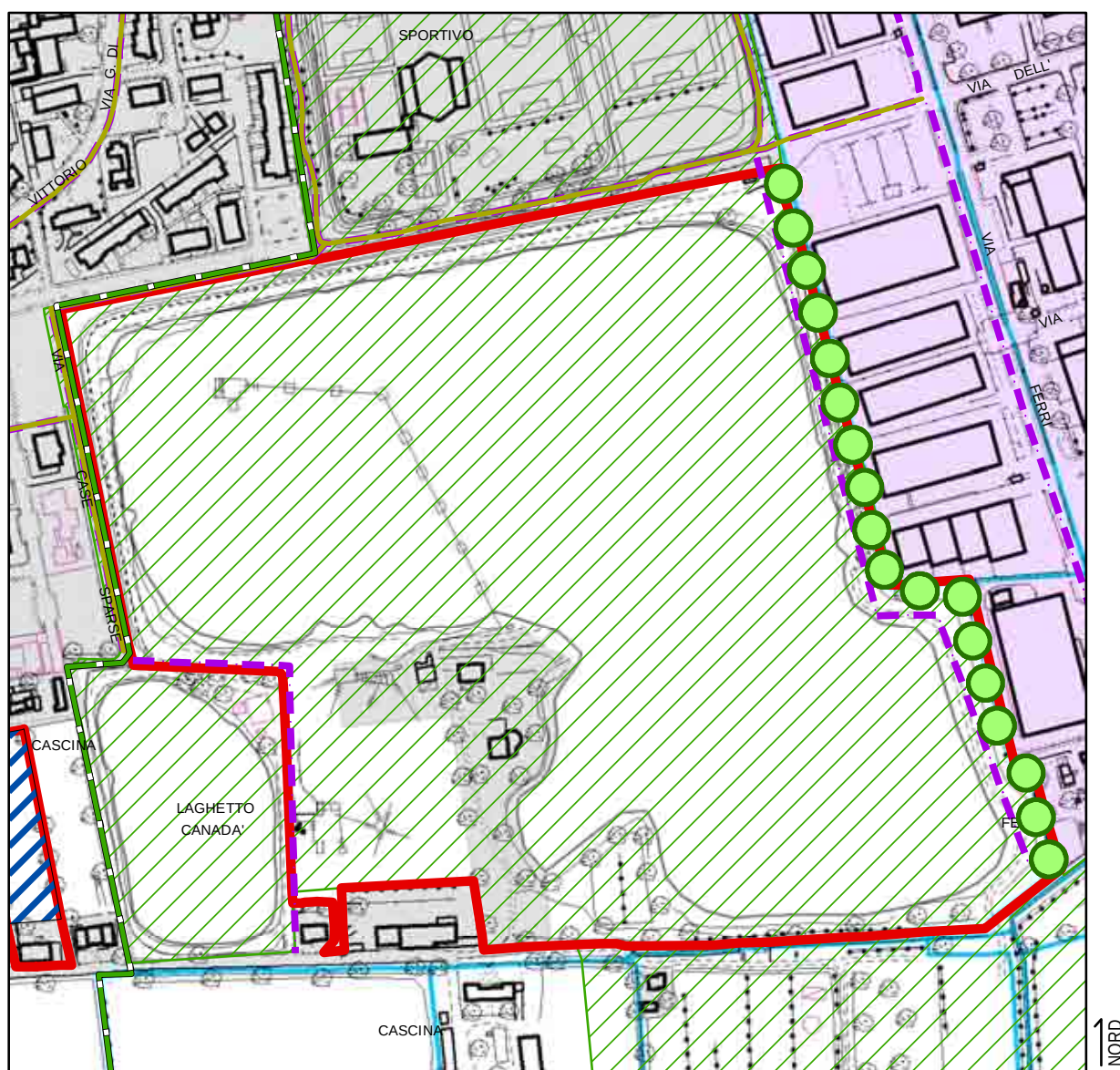
AdT

06

SERVIZI-TURISTICO-RICETTIVO

LEGENDA

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Superficie urbanizzata prevalentemente residenziale e servizi
-  Superficie urbanizzata prevalentemente produttiva e servizi
-  Delimitazione P.L.I.S. PROPOSTA
-  Reticolo idrico
- Misure strutturali per l'invarianza idraulica ed idrologica**
-  Canalizzazione di fase 1
-  Percorsi esistenti
-  Percorsi in progetto
-  Mitigazione ambientale



Aerofotogrammetrico

scala 1:4500