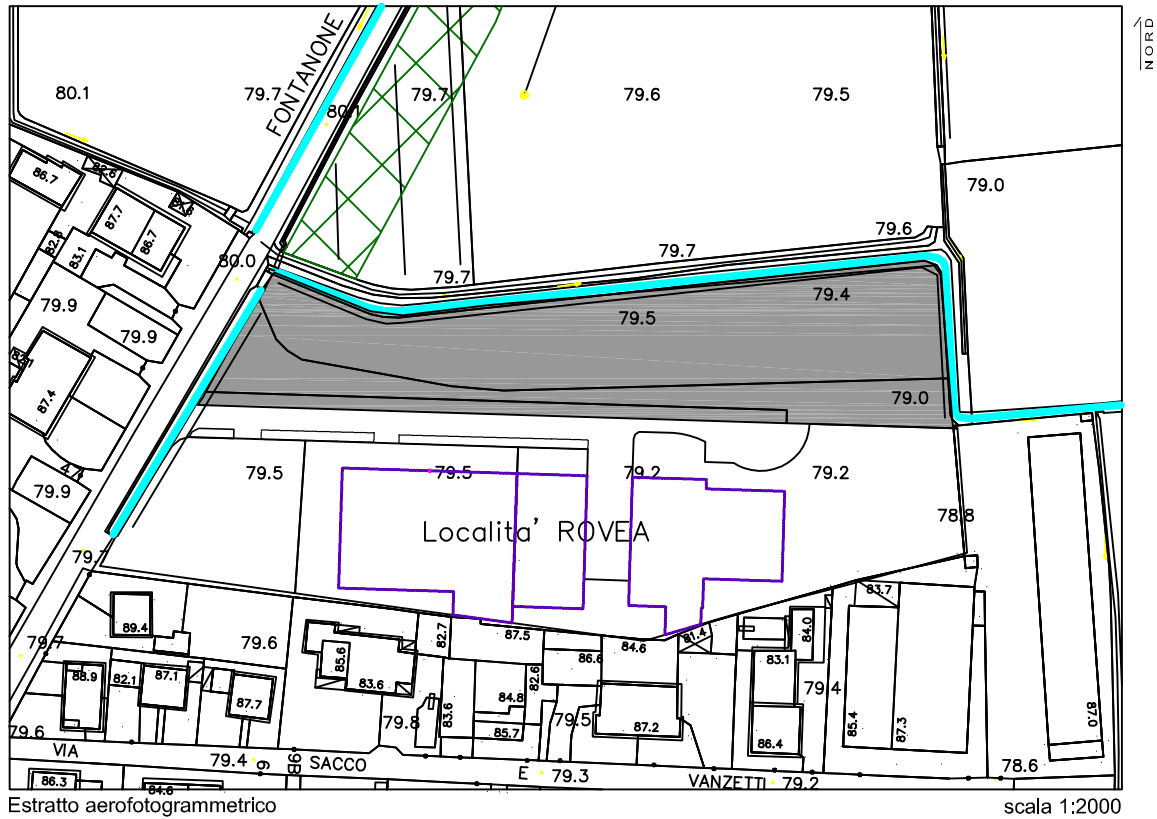




Estratto mappa catastale foglio n. 1 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000

LEGENDA

-  ambito di trasformazione
-  reticolo idrico
-  aggiornamento cartografico provvisorio al dicembre 2008
-  fascia di rispetto stradale - 20 m



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ROVEA

AdT

1PC

TAVOLA NORD

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	490; 491
Superficie catastale:	6.350,00 mq
Superficie ambito:	6.425,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2 - Fa<soglia
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 4



Estratto ortofoto scala 1:2000

AMBITO – 1.PC

in località Rovea

tav. n. 12.1 - Sintesi urbanizzazione - progetto

nella V.A.S. : Rapporto ambientale identificato come ambito di trasformazione n. 18.

Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali; attività commerciali
complementare:

- magazzini e depositi;
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe o che comportino rilevante transito di automezzi; residenza; attività agricole e di allevamento; attività artigianali in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ricettive.

Edificabilità

ottimale: m² 2.250,00 di **superficie coperta** (m²/m² 0,35 ca rapporto di copertura), considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione e la preesistente edificazione produttiva.

massima: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di Piano Attuativo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità massima non superiore a m² 3.200,00 di **superficie coperta** (m²/m² 0,50 ca rapporto di copertura).

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

Urbanizzazione:

10% **superficie lorda di pavimento** realizzabile, comunque nel rispetto dell'art. 15 delle N.A.; in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- opere di miglioramento della viabilità comunale; in particolare nel progetto di piano attuativo dovrà essere valutata la necessità di allargamento di via Ercolani, tenuto conto della previsione di

complessiva riqualificazione del collegamento stradale con località Novagli, previsto nel Piano dei Servizi;

- opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; ogni insediamento dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità produttive realizzate, ma comunque atti ad assicurare almeno due posti auto per ciascuna unità, come minimo indispensabile;
- partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 13).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Distanza dai corpi idrici non inferiore a m 1,00 o alle maggiori distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Determinazione del reticolo idrico principale e minore e delle relative fasce di rispetto*", di cui all'art.9 delle N.A..

Norme esecutive

a - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*";

b - l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area, potrà restare di proprietà privata, ma comunque dovrà essere assoggettata permanentemente all'uso di pubblico transito;

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra.

b - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dei fabbricati; le facciate degli stessi non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente dipinte con colori dai toni tenui.

c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

d - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

e - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*", lungo i corpi idrici a confine dell'ambito, conservando in particolare i filari alberati già esistenti; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.

f - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.