



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' TEZZE

AdT 2PC

TAVOLA NORD

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

Mappali:	2; 366
Superficie catastale:	32.225,00 mq
Superficie ambito:	32.465,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2 - Fa<soglia
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 3

LEGENDA

-  ambito di trasformazione
-  reticolo idrico



Estratto mappa catastale foglio n. 15

scala 1:2000

Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000

Estratto ortofoto

scala 1:2000

- LEGENDA

ambito di trasformazione

aggiornamento cartografico

reticolo idrico

accessibilità carraia

viabilità principale

ciclabile in progetto

fascia di rispetto stradale - 20 m

fascia di rispetto allevamenti

fascia di mitigazione

Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' TEZZE

INDIRIZZI PROGETTUALI

Modificato in accoglimento Osservazione

AdT 2PC

TAVOLA NORD

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

scala 1:2000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 2.PC

in località Tezze

tav. n. 12.1- Sintesi urbanizzazione - Progetto

nella V.A.S. - Rapporto ambientale: identificato come ambito di trasformazione n. 4.

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.

Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 5.1); l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva verifica della permanenza di tali allevamenti e delle relative distanze, nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia (A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797 e successive modifiche e integrazioni).

L'eventuale edificazione potrà in ogni caso avvenire nel rispetto delle suddette disposizioni di natura igienico-sanitaria.

Destinazione d'uso

principale: attività commerciali;

complementare:

- depositi e magazzini e per il commercio all'ingrosso;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative;
- artigianato di servizio;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: residenza; attività agricole e di allevamento; attività industriali; attività artigianali classificate tra le industrie insalubri di prima classe o che comunque provochino emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo; attività artigianali in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita.

Edificabilità

ottimale: m² 9.500,00 di **superficie coperta** (m²/m² 0,30 ca. rapporto di copertura) considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, l'adiacente edificazione commerciale e la vicinanza del tessuto urbano a prevalente uso residenziale.

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 13.000,00 di **superficie coperta** (m²/m² 0,40 ca. rapporto di copertura).

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, con preliminare redazione di un piano paesistico di contesto (*vedi disposizioni di cui alle successive Norme di mitigazione paesaggistica*).

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: 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:

- l'organizzazione della viabilità principale indicata nell'allegato elaborato grafico "Indirizzi progettuali" ha carattere prescrittivo; in particolare il progetto di piano attuativo dovrà prevedere: la riqualificazione dell'incrocio a raso tra via Capomonte e via delle Tezze, mediante una rotatoria, pertanto l'accesso preferenziale all'ambito dovrà avvenire da detta rotatoria e/o comunque da via Capomonte; la realizzazione di una contro strada in fregio alla viabilità comunale (via IV Novembre e via Capomonte), in continuità con il tracciato realizzato a servizio dei fabbricati a uso commerciale adiacenti, ciò al fine di evitare immissioni dirette sulla viabilità comunale principale; dovranno essere evitati accessi da via delle Tezze considerata la sua funzione prevalentemente d'uso agricolo. Nel progetto di piano attuativo dovranno di norma essere evitate strade a fondo cieco.
- reti e impianti tecnologici: ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- parcheggi a servizio della nuova edificazione: quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità realizzate, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 15 delle N.A.;
- fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.): allo scopo di favorire e facilitare la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete T.P.L., dovranno essere realizzate due nuove fermate di detto servizio, una per ogni senso di marcia, in coerenza con l'intervento di riqualificazione dell'intersezione viaria tra via delle Tezze e via IV Novembre.

La relativa soluzione progettuale dovrà rispettare le indicazioni impartite dalla provincia di Brescia e in particolare garantire la minimizzazione dei tempi di percorrenza, dalle predette fermate ai nuovi ambiti di trasformazione, mediante la realizzazione di marciapiedi, integrati e in continuità con la rete pedonale esistente e di progetto, e gli attraversamenti pedonali di connessione.

L'onere per la realizzazione di detta opera dovrà essere proporzionalmente ripartito con gli ambiti di trasformazione AdT 1 RE e AdT 2RE;

- 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 tav. 5.1); comunque a m. 20,00 da via IV Novembre.

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 – lungo la viabilità principale, indicata nell'allegato elaborato grafico "Indirizzi progettuali", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*";

b - 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*";

c - 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;

Norma di compensazione ambientale

Nella Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato la redazione del Documento di Piano, è emerso il contrasto ambientale tra alcune attività esistenti, di tipo industriale, artigianale e commerciale, precisamente individuate negli elaborati grafici "*Regime dei suoli*" del Piano delle Regole e il tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, circostante. Per tali attività il piano ha prescritto pertanto la delocalizzazione.

Allo scopo esclusivo di assecondare il predetto trasferimento, una porzione della superficie dell'ambito, non inferiore al 30%, dovrà essere offerta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale. Le modalità, i tempi e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo, comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite nell'ambito. Qualora nessuna delle predette attività esprima la volontà, entro le scadenze definite, di acquisire l'area necessaria al trasferimento dei propri impianti, la stessa ritornerà nella libera disponibilità del soggetto privato proponente il piano attuativo.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni

seguenti:

a - preliminarmente alla redazione del piano attuativo, dovrà essere predisposto un piano paesistico di contesto finalizzato a perseguire le seguenti condizioni di coerenza con l'intorno:

- valutare la percepibilità del sito da levante, in particolare dalla viabilità principale, e dalla collina a meridione,
 - perseguire un equilibrato rapporto tra il nucleo rurale storico di Tezze e il progetto di trasformazione urbanistica,
 - ricercare l'assonanza morfologica e tipologica tra il nuovo intervento e l'intorno edificato, storico e moderno, che non introduca elementi di conflittualità percettiva di tipo geometrico,
 - prevedere eventuali altre opere di mitigazione, oltre a quelle già prescritte, degli effetti, sul quadro paesistico percepito, alla scala del contesto,
 - utilizzare, per i manufatti e le opere d'arte infrastrutturali, modalità costruttive e finiture omogenee con le preesistenze consolidate,
 - prevedere, lungo il tracciato della "*Rete stradale storica secondaria*" filari alberati, che costituiscano elemento di valorizzazione della componente lineare del tracciato medesimo,
- Il piano attuativo dovrà prevedere inoltre un'organizzazione urbanistica dell'ambito di trasformazione finalizzata a completare il margine orientale dell'edificato, confermando l'obiettivo perseguito dal P.T.C.P. di contenere lo sviluppo urbano verso levante ed evitare che, tramite future aggiunte edificatorie, si prefiguri la possibile compromissione del pregevole ambito agricolo adiacente.

Nel piano attuativo dovrà anche essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; in particolare, allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo il confine meridionale dell'ambito, dovrà essere conservata a verde privato inedificabile una fascia della profondità di m. 20,00, ridotta a m 10,00 lungo il confine orientale, fittamente piantumata con alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

b - 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.

c - 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.

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

e - 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 m1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate

dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

f - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.

g - 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, con esclusione delle prescrizioni di cui alla lettera a).