



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

VIA CORNALI

AdT 3PC
TAVOLA NORD

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

Mappali:	297 parte; 16; 10 parte; 38 parte; 17; 306
Superficie catastale:	51.881,00 mq
Superficie ambito:	51.723,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2 e 3 - Fa<soglia
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 4



Estratto mappa catastale foglio n. 23 e 24

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000

- LEGENDA
- ambito di trasformazione
 - reticolo idraulico
 - fascia di rispetto stradale - 20 m



Estratto ortofoto

scala 1:4000

LEGENDA

- ambito di trasformazione
- fascia di rispetto stradale - 20 m
- reticolo idrico
- fascia di rispetto stradale - 30 m
- viabilità di progetto
- futura estensione viabilità



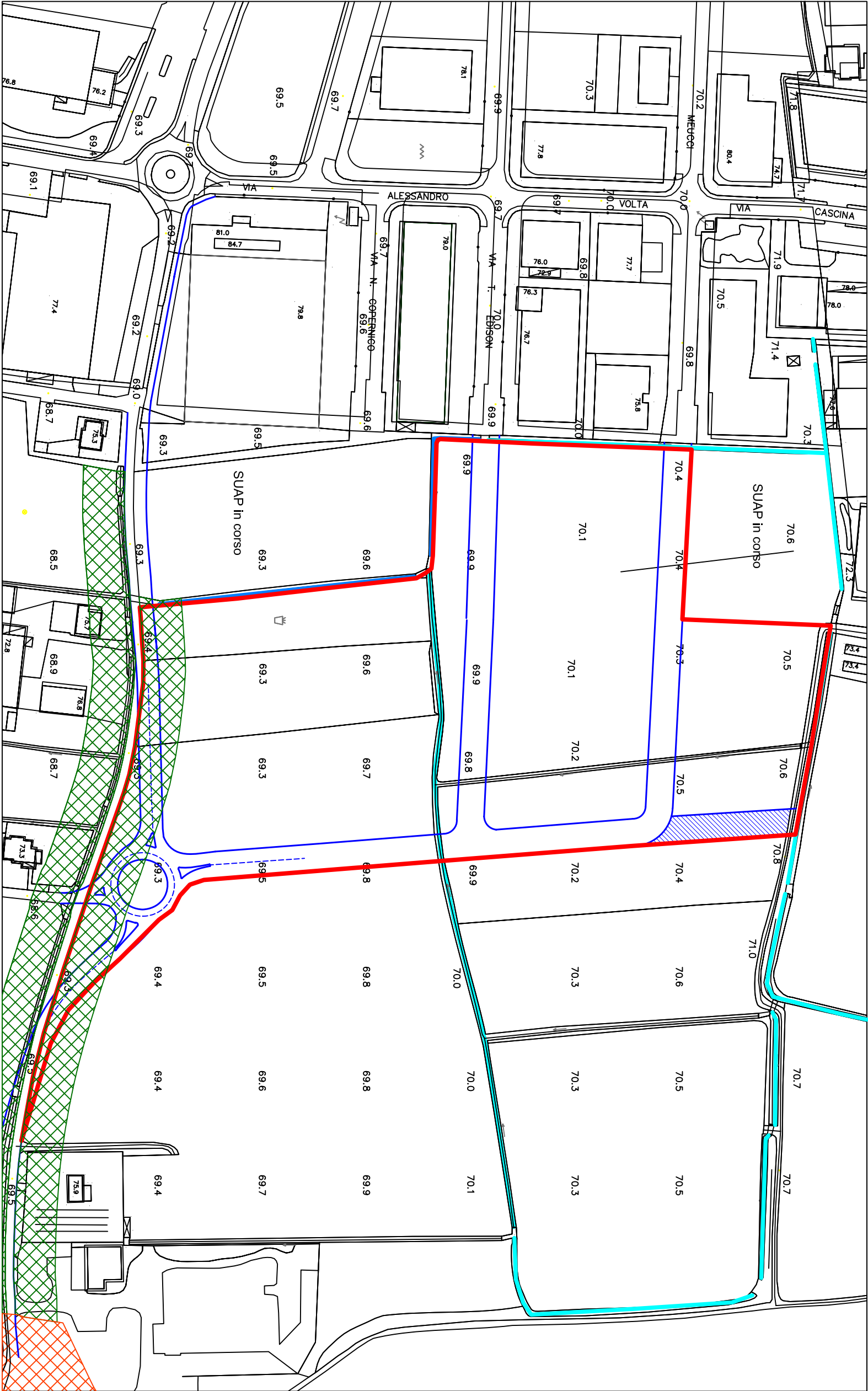
Comune di
Carpenedo
Provincia di Brescia

VIA CORNALI

INDIRIZZI PROGETTUALI
Modificato in accoglimento Osservazione

AdT 3PC
TAVOLA NORD

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



scala 1:2000

AMBITO – 3.PC

in via Cornali

tav. n. 12.2 - Sintesi urbanizzazione - progetto

nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come parte dell'ambito di trasformazione n. 17.

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 entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 5.2); l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire 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).

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali;

complementare:

- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- 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;
- 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; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita.

Edificabilità

ottimale: m² 20.000,00 di **superficie coperta** (m²/m² 0,40 ca. rapporto di copertura), considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione e l'adiacente 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 26.000,00 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:

- 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 realizzazione di una rotatoria, che consenta un razionale collegamento con via Cornali, pertanto l'accesso preferenziale all'ambito dovrà avvenire da detta rotatoria; la realizzazione di strade di distribuzione interna, che consentano un efficace collegamento con la viabilità dell'esistente area produttiva a occidente; la cessione dell'area necessaria per la realizzazione di un collegamento stradale, attraverso la viabilità interna, con la nuova rotatoria e le aree agricole poste a settentrione dell'ambito. Nel progetto di piano attuativo dovranno di norma essere evitate strade a fondo cieco e immissioni dirette sulla viabilità comunale principale (via Cornali);
- reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate; ogni insediamento dovrà 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 realizzate, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 15 delle N.A.;
- 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. 5.2); comunque a m. 20,00 dalla strada comunale principale.
- 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

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*";

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;

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. 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 - 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 a ovest e in particolare lungo i corpi idrici a confine dell'ambito, 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*"; 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.