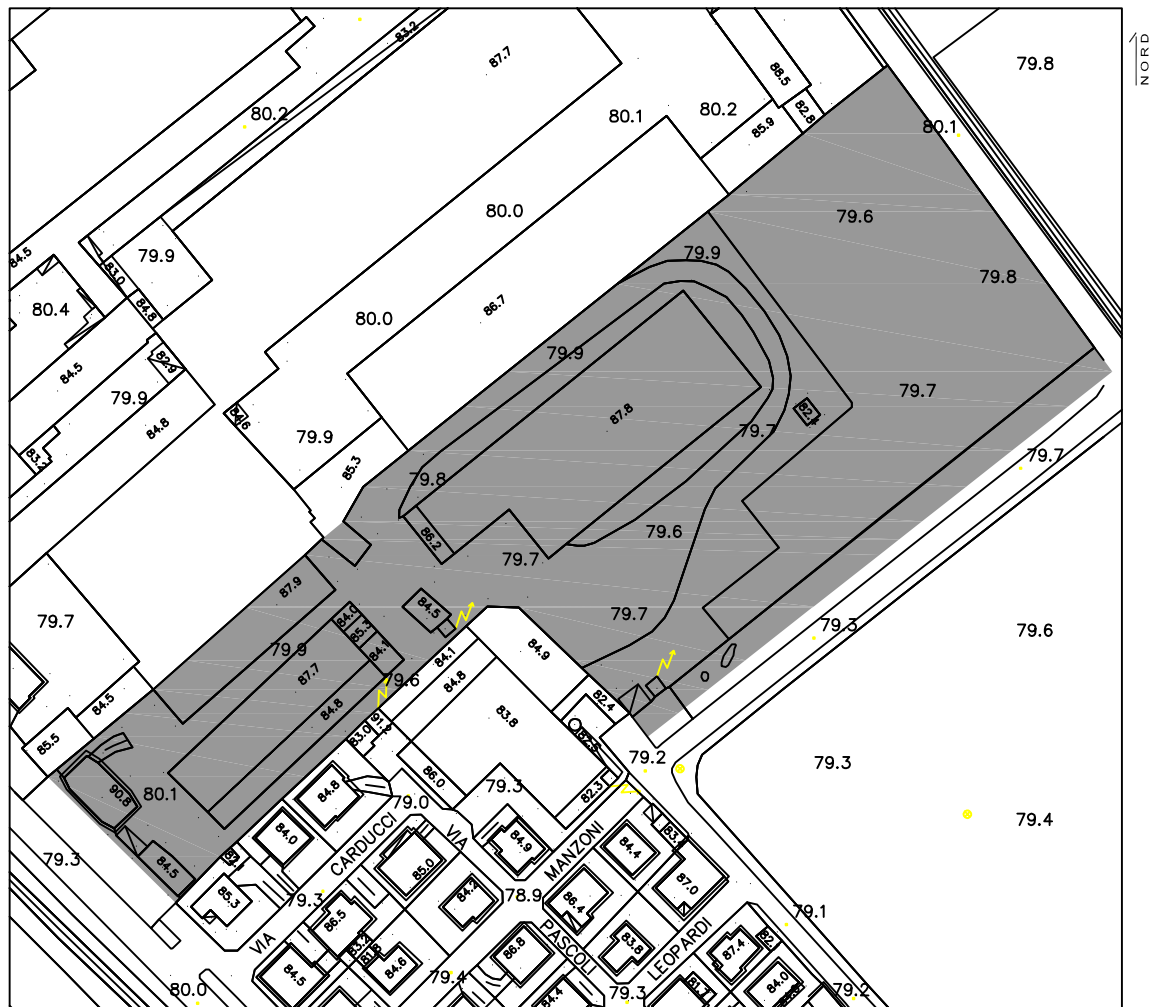




Estratto cartografia catastale n.1 e 6 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000



Comune di
Carpedolo
Provincia di Brescia

VIALE S. MARIA

AdT 1RI
TAVOLA NORD

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

Mappali:	179; 228; 101; 102; 103; 104; 117; 51; 53
Superficie catastale:	21.026,00 mq
Superficie ambito:	21.580,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2 - Fa<soglia
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto bassa
Classi acustiche:	classe 5

LEGENDA

 ambito di trasformazione



Estratto ortofoto scala 1:2000

AMBITO – 1.RI

in viale S.Maria
tav. n. 12.1 - Sintesi urbanizzazione - progetto
 nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come ambito di trasformazione n. 21.

Nella Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato la redazione del Documento di Piano, è emerso il contrasto ambientale tra l'attività industriale esistente e il tessuto prevalentemente residenziale a sud; conseguentemente il piano ha previsto la riconversione dell'area produttiva.

Ai sensi dell' art. 242 del D.Lgs. n. 152/06 la trasformabilità dell'area è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente non abbia compromesso la salubrità del sito.

Destinazione d'uso

principale: residenza; attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; attività direzionali.

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività ricettive, di ristorazione e di ristoro.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

ottimale: considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione planimetrica, l'accessibilità e la preesistente edificazione produttiva, è ammessa una **superficie lorda di pavimento** non superiore all'esistente;

massima: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dallo strumento urbanistico esecutivo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità massima non superiore a m^3/m^2 1,50 di **densità fondiaria**.

Equivalente ad abitanti potenziali: da n. 147 a 221

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata o Programma Integrato d'Intervento.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla 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 da monetizzare, è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m^2 /abitante 30,00 (vedi N.A. art. 15.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle Norme di Attuazione (vedi art. 20).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- il progetto di piano attuativo dovrà prevedere un collegamento tra viale S.Maria e la strada comunale a est e a sud.

La viabilità di distribuzione del quartiere dovrà essere organizzata in modo da escludere immissioni dirette sulla nuova viabilità comunale principale. Nel progetto di piano attuativo dovranno di norma essere evitate strade a fondo cieco;

- reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é 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.;

- 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 7,50, 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**, a m 10,00 dalla viabilità principale, a m 5,00 dalle altre strade, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 5.2).

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, 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;

- d** - nel piano attuativo l'eventuale l'insediamento di attività terziarie dovrà essere previsto in aree prospicienti viale S.Maria.
- e** – nella stesura del piano attuativo dovrà essere verificata la possibilità di lasciare inedita la porzione dell'ambito direttamente prospiciente viale S. Maria, concentrando l'edificazione nella porzione retrostante l'edificio prevalentemente residenziale esistente a sud, conservando però una fascia di mitigazione alberata verso l'area a uso prevalentemente commerciale posta a settentrione.

Norma di compensazione

Allo scopo di assicurare, alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio "diritto alla casa".

Conseguentemente una porzione della superficie dell'ambito, non inferiore al 20%, dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, a operatori edili (cooperative edilizie e imprese di costruzione) affinché realizzino alloggi, da cedere ai soggetti anzidetti alle condizioni indicate dall'Ente stesso. La predetta superficie dovrà essere organizzata in lotti di estensione limitata, comunque non superiore a m² 2.000 ca..

Le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del 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; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- c** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- d** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- e** - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso

privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.

f - 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.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall' edificio principale.

h - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; in particolare: lungo il tracciato della *"Rete stradale storica secondaria"* dovrà essere previsto un filare alberato, che costituisca elemento di valorizzazione della componente lineare del tracciato medesimo; allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo; lungo il confine orientale e meridionale dell'ambito e a separazione dall'attività commerciale a nord, dovrà essere conservata a verde privato una fascia 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"*; detta fascia potrà contribuire alla protezione delle abitazioni dal traffico previsto sulla strada comunale e dal potenziale disturbo arrecato dall'attività.

i - 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.