



Estratto mappa catastale foglio n. 2

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BORGO DI SOPRA

AdT	1RE
-----	-----

TAVOLA NORD

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

Mappali: 95 parte; 96; 123

Superficie catastale: 28.232,00 mq

Superficie ambito: 27.824,00 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 ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA

- ambito di trasformazione

rete idrica

viabilità principale

viabilità principale di collegamento al PL

fascia di allargamento stradale variabile
-
- Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia
- LOCALITA' BORGO
DI SOPRA
INDIRIZZI PROGETTUALI
- AdT 1RE
TAVOLA NORD
- studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)
-
- scala 1:1000
- studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 1.RE

in località Borgo di sopra
tav. n. 12.1 - Sintesi urbanizzazione - progetto
 nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come ambito di trasformazione n. 8

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: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività 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 ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

ottimale: non superiore a m^3/m^2 1,00 di **densità fondiaria**, considerata la collocazione dell'area e l'adiacenza del territorio agricolo, la sua conformazione e le caratteristiche dei quartieri confinanti.

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 m^3/m^2 1,50 di **densità fondiaria**.

Equivalente ad abitanti potenziali: da n. 185 a 278

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:

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 l'allargamento di via S.Allende, il collegamento di quest'ultima con via Rinaldini a sud e con la viabilità del piano attuativo in corso di realizzazione a ovest. 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.;
- 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 2RE e AdT 2PC;

- 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 via S.Allende e 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*";

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

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 edili 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 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

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*", particolarmente lungo i corpi idrici e al confine est dell'ambito.

La progettazione dovrà anche perseguire la conservazione dei filari alberati già esistenti, in particolare lungo i corpi idrici superficiali.

Nel piano attuativo dovrà pertanto essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.

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.