



Estratto cartografia catastale n. 18 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' S. PIETRO

AdT 3RE

TAVOLA NORD

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

Mappali:	85 parte; 87 parte; 891 parte
Superficie catastale:	24.132,00 mq
Superficie ambito:	25.092,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2 - Fa<soglia
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	classe 3

LEGENDA

-  areofoto provvisorio aggiornato al dicembre 2008
-  ambito di trasformazione
-  reticolo idrico
-  fascia di rispetto stradale - 20 m



Estratto ortofoto scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|------------------------------------|
|  | areofoto provvisorio aggiornato al dicembre 2008 |  | ciclabile esistente |
|  | ambito di trasformazione |  | ciclabile in progetto |
|  | reticolo idrico |  | opere di competenza |
| | |  | fascia di rispetto stradale - 20 m |



Comune di
Carpenedolo
Provincia di Brescia

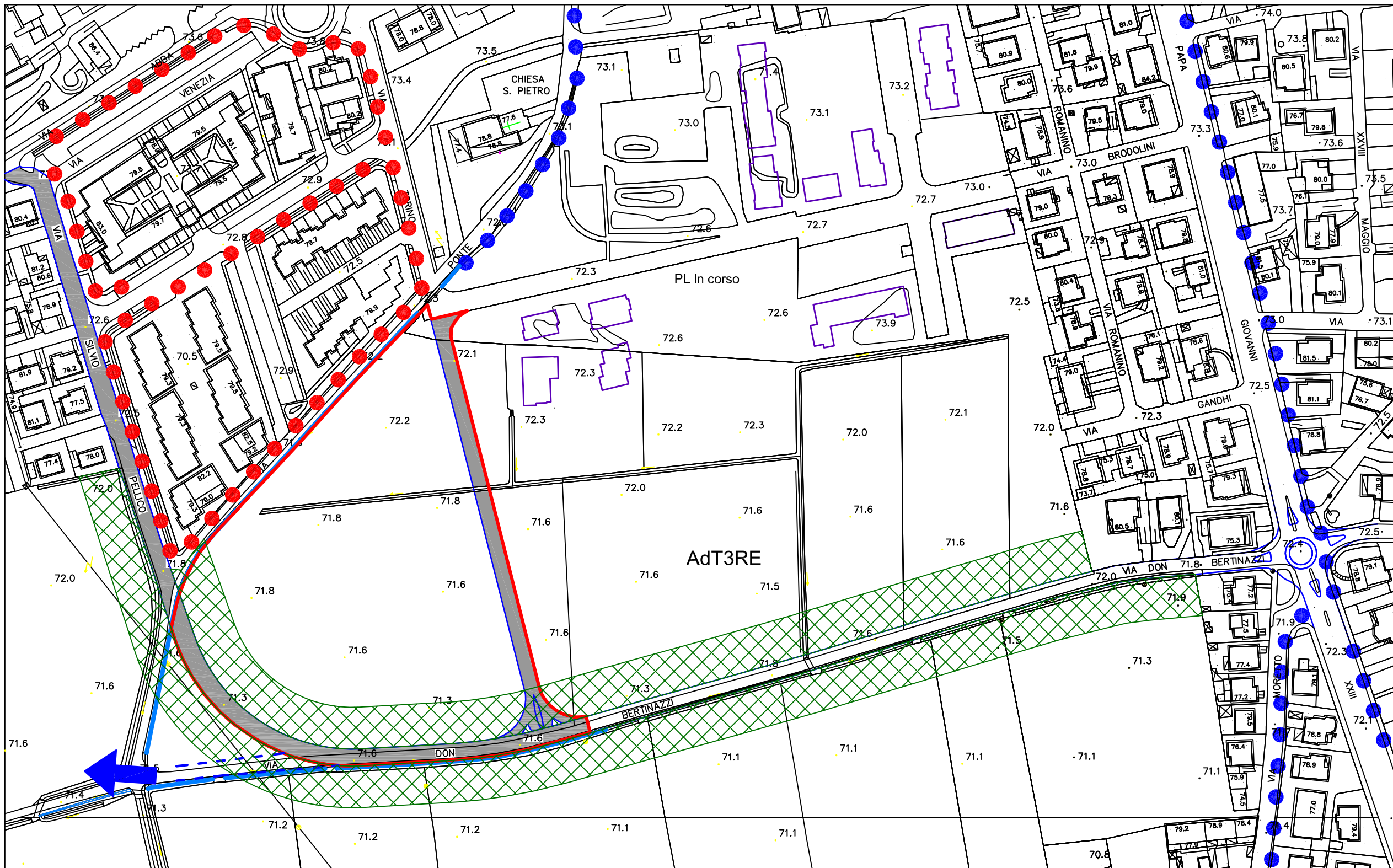
LOCALITA' S. PIETRO

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT 3RE

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.RE

in località S.Pietro
tav. n. 12.2 - Sintesi urbanizzazione - progetto
 nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come ambito di trasformazione n. 7.

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 la sua contiguità con il territorio agricolo, la sua conformazione, le caratteristiche del quartiere adiacente a nord.

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. 167 a 251.

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:

- 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 porzione del collegamento tra via S.Pellico e via

Papa Giovanni XXIII a sud, lungo via Don Bertinazzi; dovrà essere realizzato il collegamento di via Torino con la suddetta via Don Bertinazzi; contestualmente all'intervento dovranno essere razionalizzate le intersezioni di via C.Abbà a nord, anche avvalendosi di via Venezia, nel rispetto delle indicazioni contenute nella tav. 2 "*Viabilità e trasporti – stato di progetto*" del Piano dei Servizi, a tale scopo il piano attuativo dovrà essere corredato da un'apposito studio analitico.

La viabilità di distribuzione del quartiere dovrà essere organizzata in modo da escludere immissioni dirette sulla nuova viabilità comunale principale (via S.Pellico e via Don Bertinazzi) 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 è 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 (via S.Pellico, via Don Bertinazzi, via Torino) e lungo via S.Pietro 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

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 l'intera superficie dell'ambito 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 - 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.

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

g - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; in particolare, allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo; lungo i corpi idrici, ove dovrà anche essere perseguita la conservazione dei filari alberati già esistenti, e il confine occidentale e meridionale dell'ambito, 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 nuova strada principale a sud.

h - 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.