



Comune di  
Carpenedolo  
Provincia di Brescia

LOCALITA' S. PIETRO

AdT 4.A.RE

TAVOLA NORD

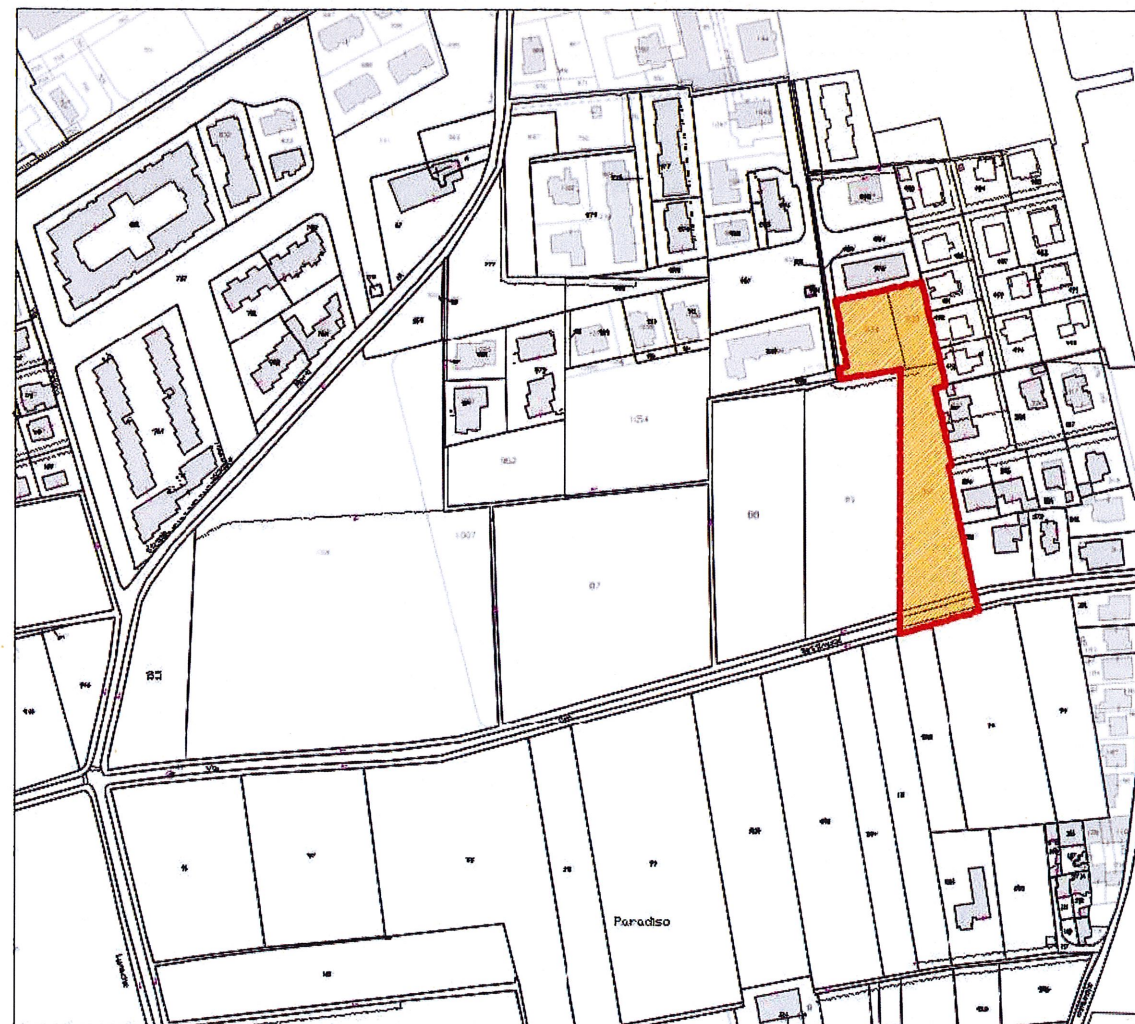
In corso di attuazione

VARIANTE

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Mappali:                             | 391; 934; 933        |
| Superficie catastale:                | 5.315,00 mq          |
| Superficie ambito:                   | 5.607,40 mq          |
| Classi di fattibilità geologica:     | classe 2 - Fa<soglia |
| Classi di sensibilità paesaggistica: | media                |
| Classi acustiche:                    | classe 3             |

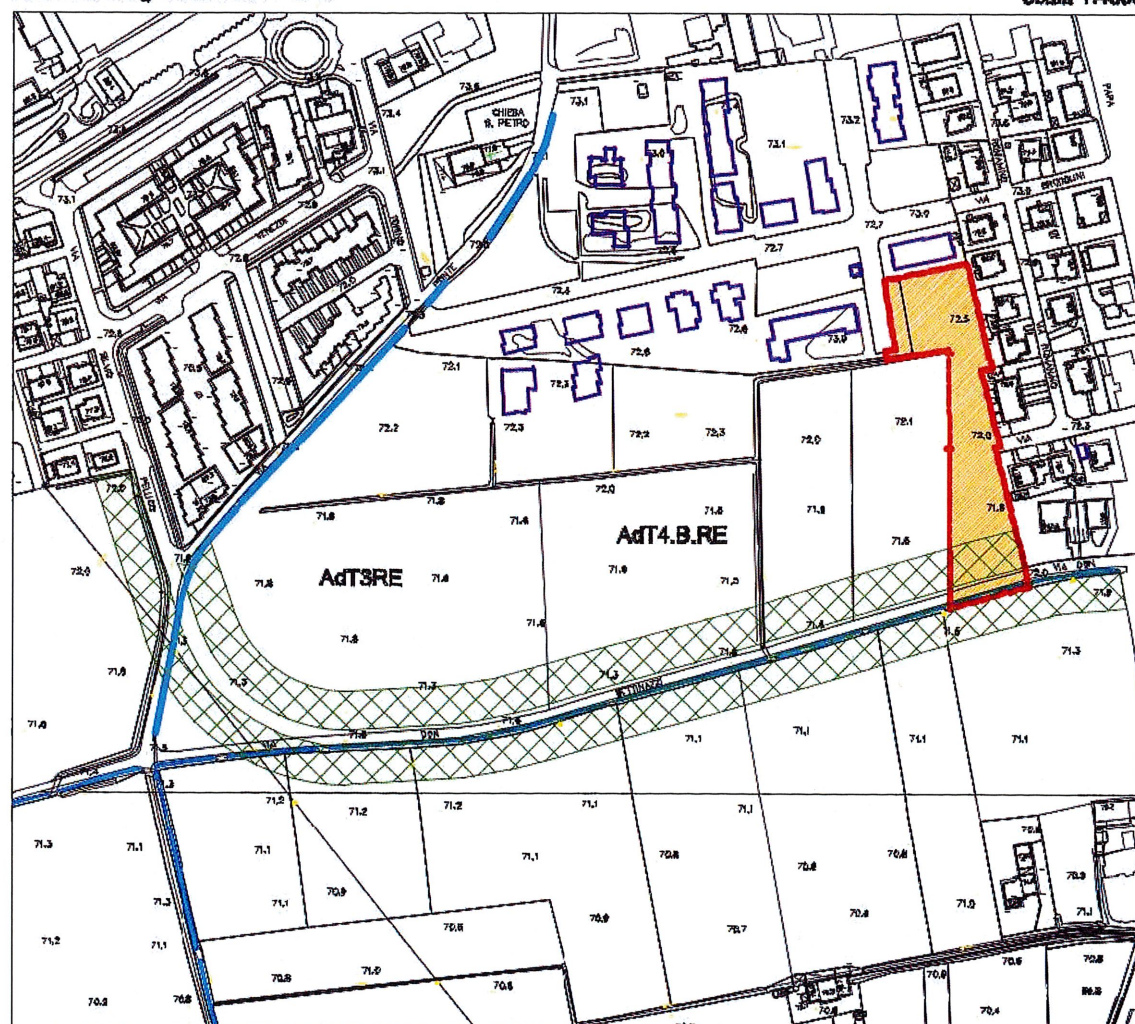
#### LEGENDA

|                                                                                                              |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ambito di trasformazione |  fascia rispetto stradale<br>mt 20                     |
|  reticolo idrico         |  aggiornamento cartografico provvisorio a maggio 2017 |



Estratto cartografia catastale n. 18

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000



Estratto ortofoto

scala 1:4000



# LEGENDA

-  ambito di trasformazione
-  ciclabile in progetto
-  viabilità stradale in progetto
-  reticolo idrico
-  ciclabile esistente
-  aggiornamento cartografico provvisorio a maggio 2017
-  fascia rispetto stradale mt 20



Comune di  
Carpenedolo  
Provincia di Brescia

LOCALITA' S. PIETRO

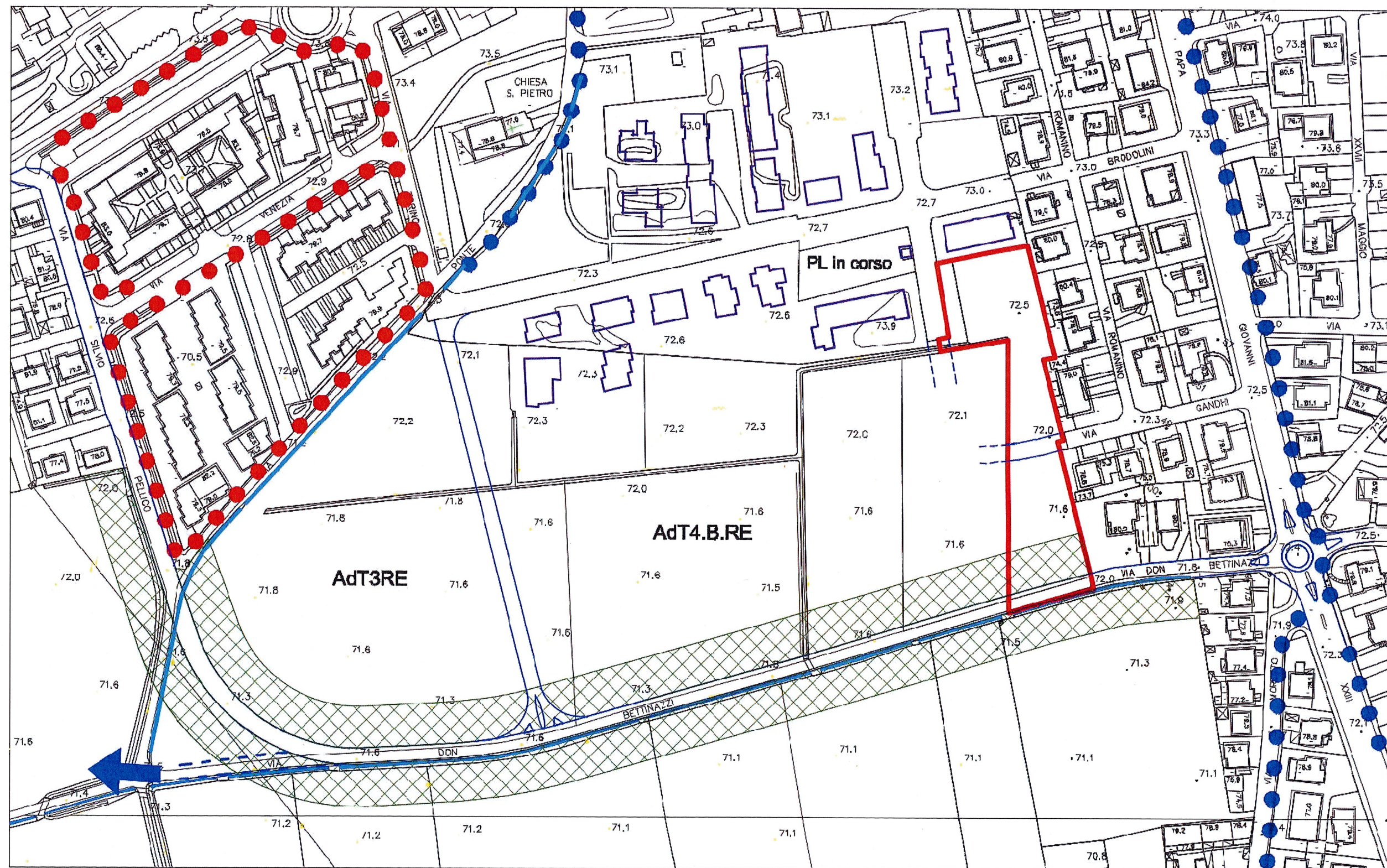
AdT 4.A.RE

INDIRIZZI PROGETTUALI

TAVOLA NORD

In corso di attuazione

VARIANTE



scala 1:2000



#### **AMBITO – 4.A.RE**

in località S.Pietro  
IN CORSO DI REALIZZAZIONE - Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 08/10/2018  
*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**.

Equivalentente ad abitanti potenziali: da n. 37 a 56.

#### *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: il prolungamento di via Gandhi verso L'Ambito di Trasformazione AdT 4.B.RE;

- 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 (via Don Bettinazzi) 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.

### *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.

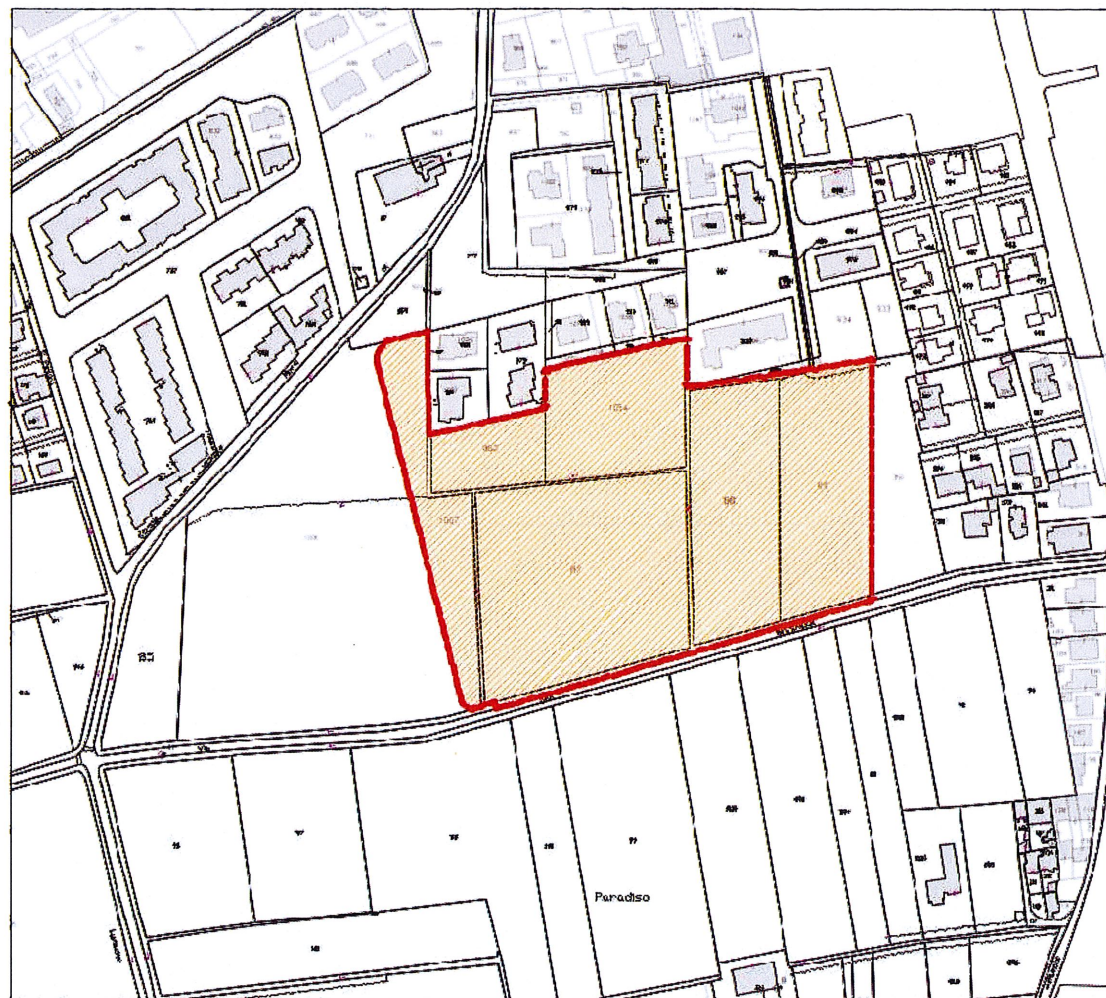
**e -** Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate 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 -** Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

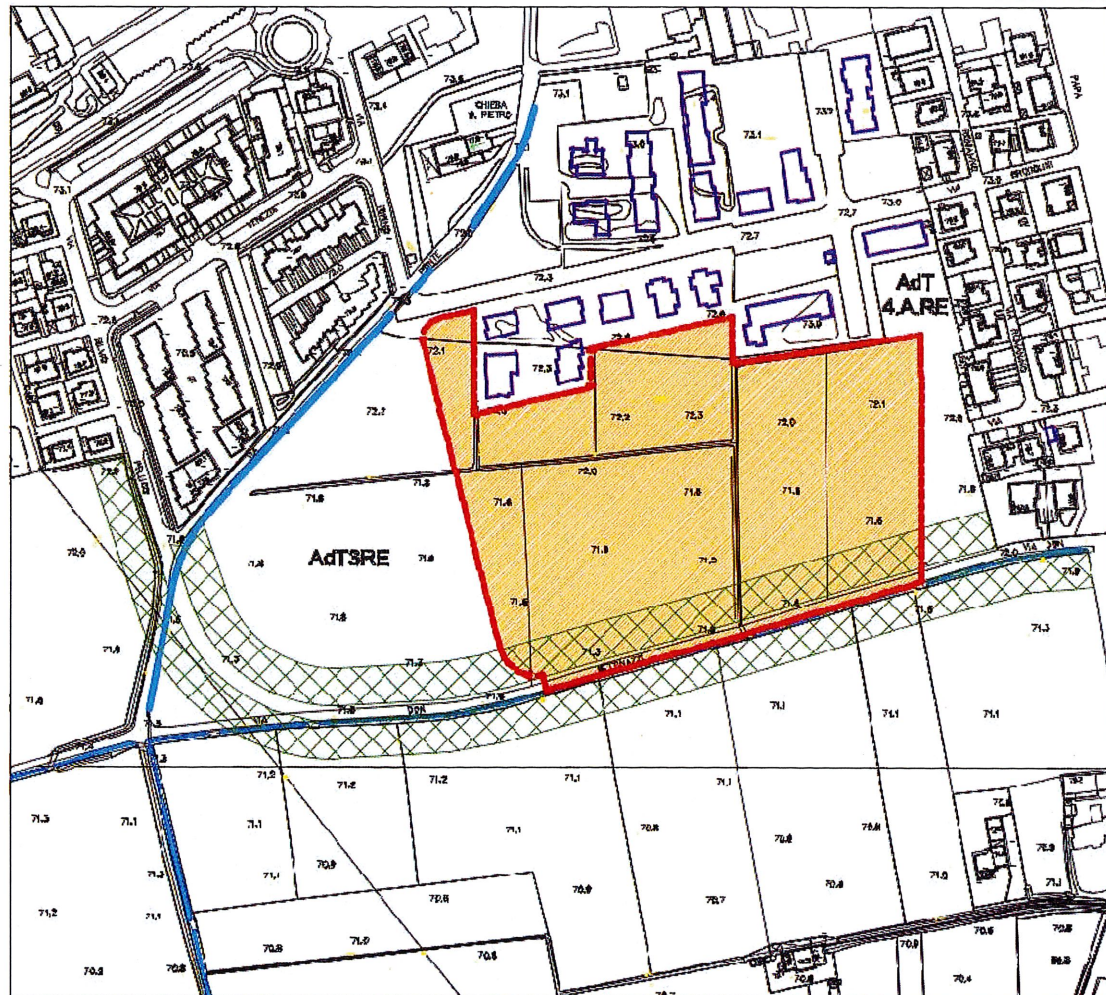
**h -** Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; in particolare, allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i corpi idrici e il confine meridionale dell'ambito, dovrà essere conservata a verde privato una fascia fittamente 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.

**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.



Estratto cartografia catastale n. 18

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000



Comune di  
Carpedolo  
Provincia di Brescia

LOCALITA' S. PIETRO

**AdT 4.B.RE**

TAVOLA NORD

**VARIANTE**

Mappali: 87; 88; 89; 982; 1007; 1054

Superficie catastale: 35.677,00 mq

Superficie ambito: 37.639,80 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2 - Fa<soglia

Classi di sensibilità paesaggistica: media

Classi acustiche: classe 3

**LEGENDA**

-  ambito di trasformazione
-  fascia rispetto stradale mt. 20
-  reticolo idrico
-  aggiornamento cartografico provvisorio a maggio 2017



Estratto ortofoto

scala 1:4000



-  **ambito di trasformazione**
-  **reticolo idrico**
-  **fascia rispetto stradale mt 20**

-  ciclabile in progetto
-  ciclabile esistente

|                                                                                     |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | viabilità stradale in progetto                       |
|  | opere di competenza                                  |
|  | aggiornamento cartografico provvisorio a maggio 2017 |



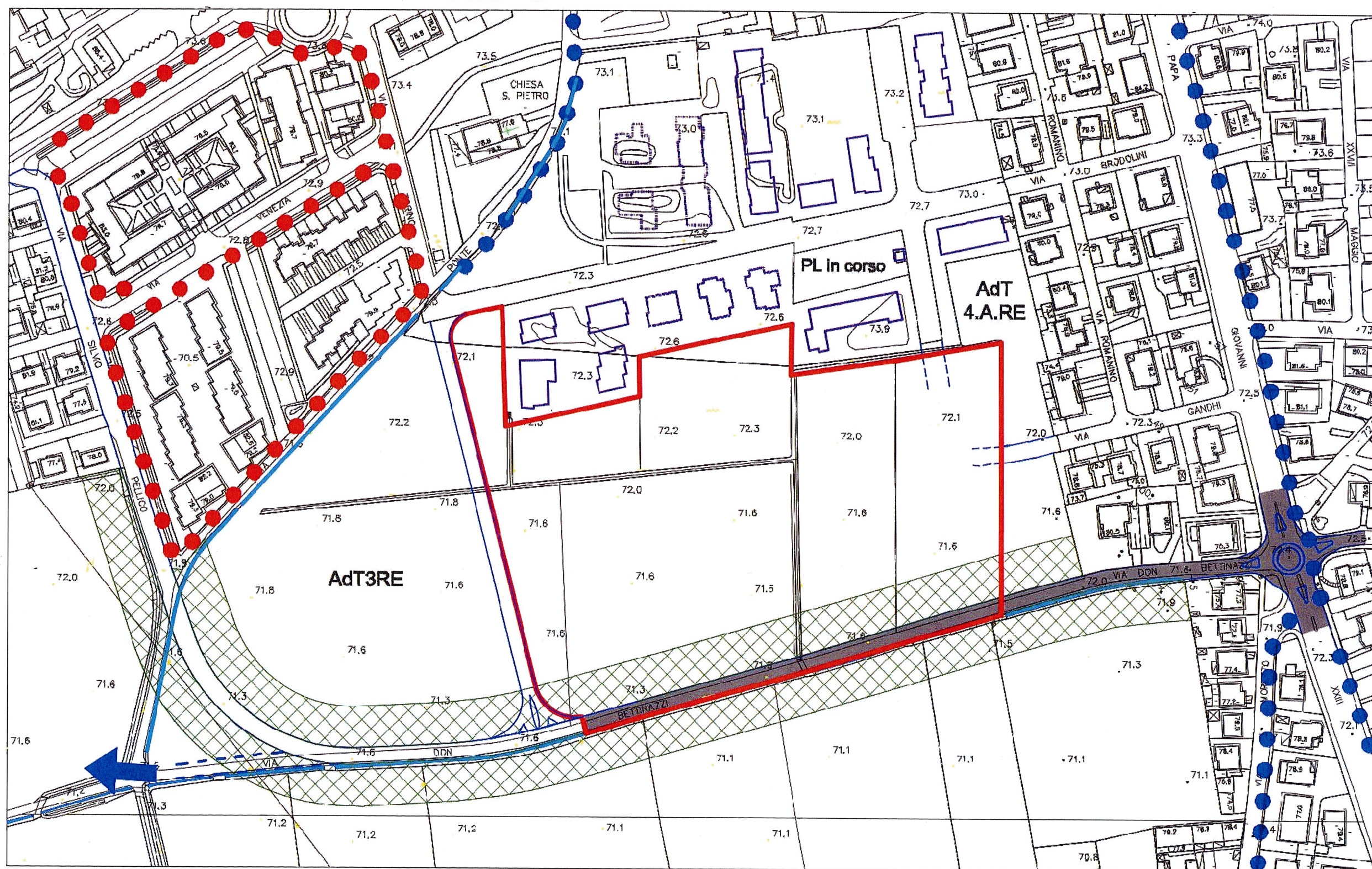
**Comune di  
Carpenedolo  
Provincia di Brescia**

## INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT 4.B.RE

**TAVOLA NORD**

### VARIANTE



scala 1:2000



#### **AMBITO – 4.B.RE**

in località S.Pietro  
(Vedasi - Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 08/10/2018)  
*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. 251 a 376.

#### *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 della porzione sud-orientale del collegamento tra via S. Pellico e via Papa Giovanni XXIII, lungo via Don Bertinazzi; contestualmente all'intervento dovrà essere realizzata l'intersezione a rotatoria tra via Papa Giovanni XXIII e via Don Bertinazzi. La viabilità di distribuzione del quartiere dovrà essere organizzata in modo da escludere immissioni dirette sulla nuova viabilità comunale principale (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 Don Bertinazzi e via Torino) 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.

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

**h** - 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 e il confine 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.

**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.