



Estratto mappa catastale foglio n. 17

scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LAGO BORGO

INQUADRAMENTO

MODIFICATO DALLA SECONDA VARIANTE (2018)

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

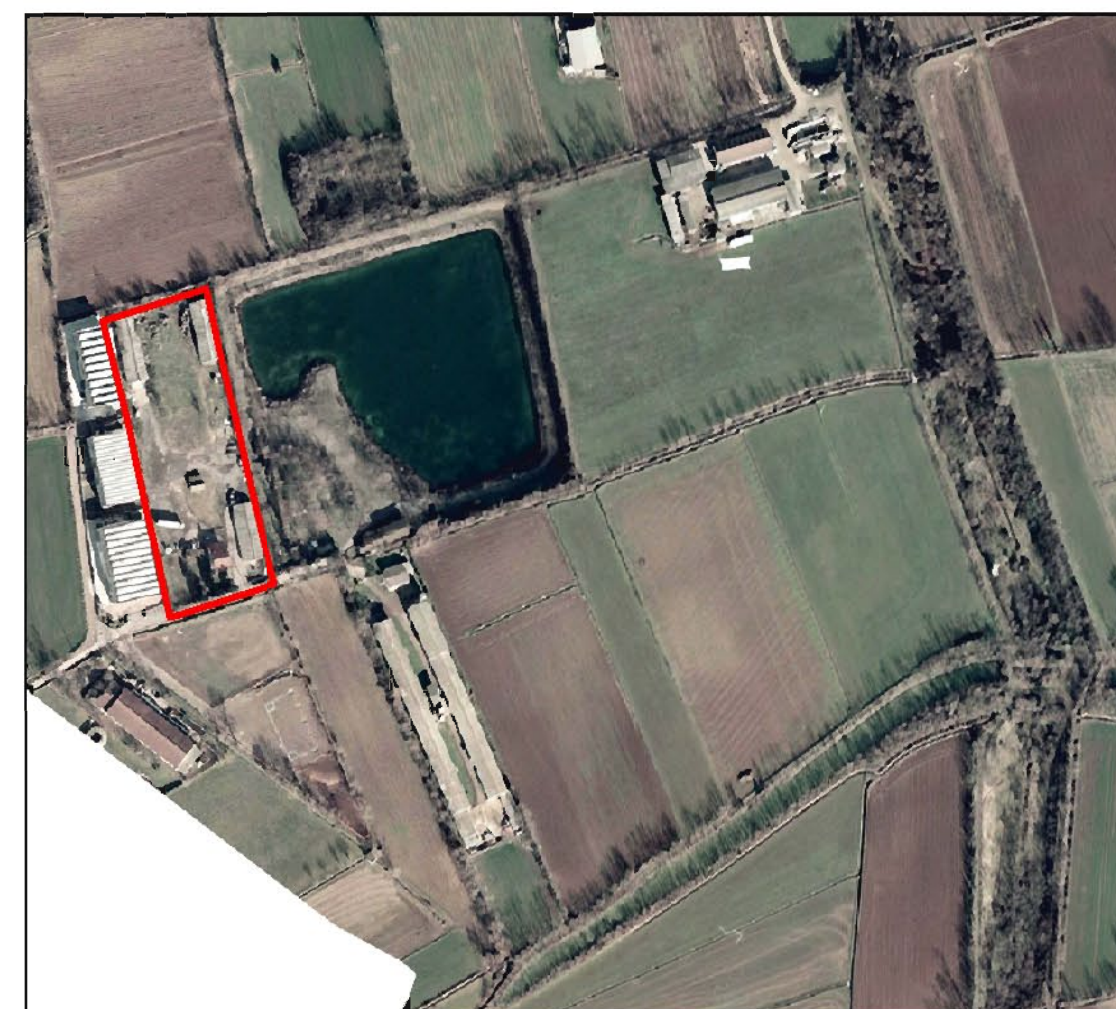
AdT

9

TAVOLA 15.1-15.2

Mappali:	40,41
Superficie catastale stimata:	13.772 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	13.533 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2, 3d (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	III, IV
Ambito VAS:	9

LEGENDA



Estratto ortofoto

scala 1:5000

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Ambito di trasformazione
-  Fascia di rispetto reticolo idrico

-  Distanze dagli allevamenti
-  Sito da bonificare
-  Filari alberati esistenti



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LAGO BORGO

VINCOLI

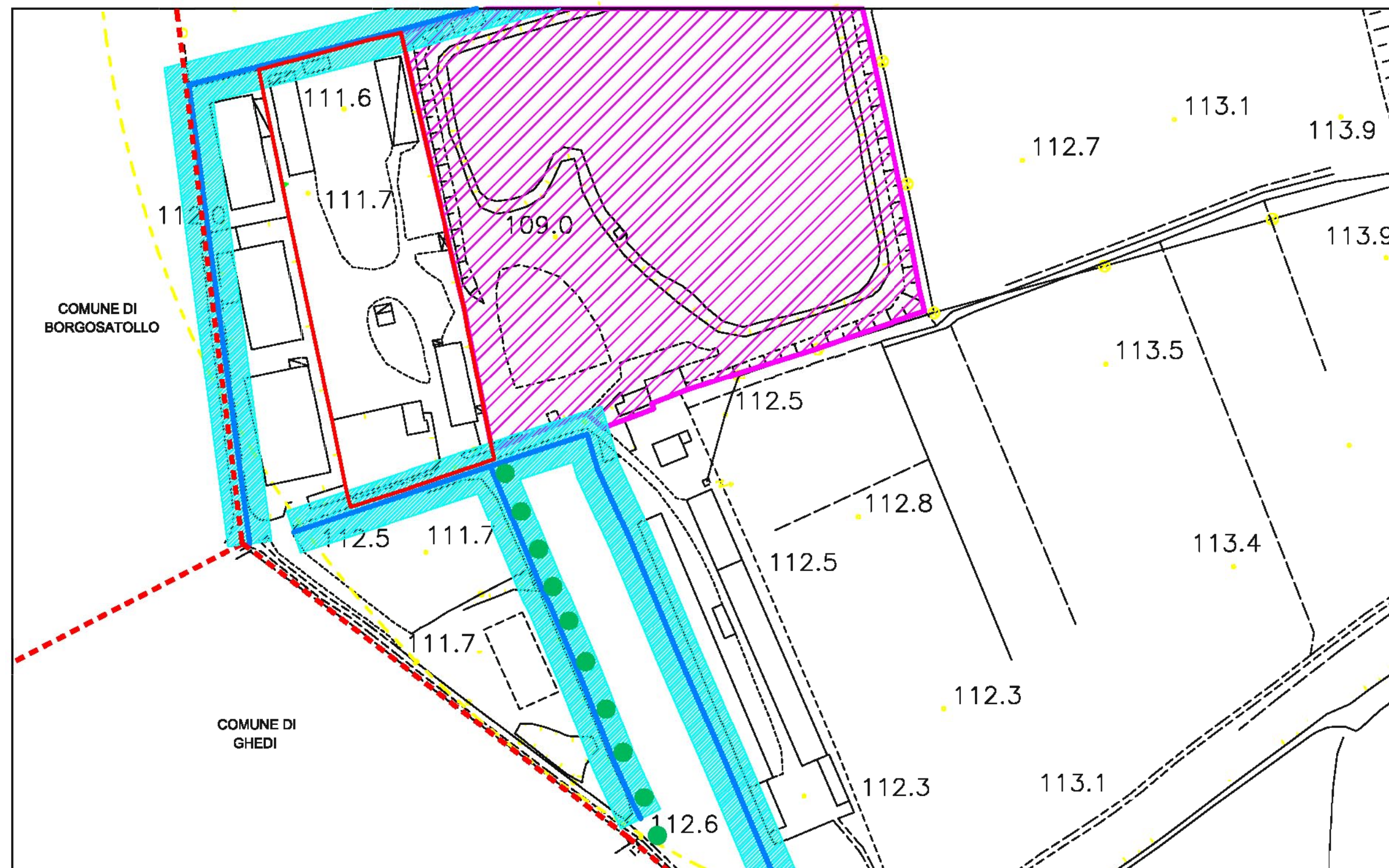
MODIFICATO DALLA SECONDA VARIANTE (2018)

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

AdT

9

TAVOLA 15.1-15.2



scala 1:2000

NORD

LEGENDA



Confine comunale



Ambito di trasformazione



Sede stradale in progetto



Accessi



Fascia di mitigazione verso gli azionamenti agricoli



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LAGO BORGO

AdT

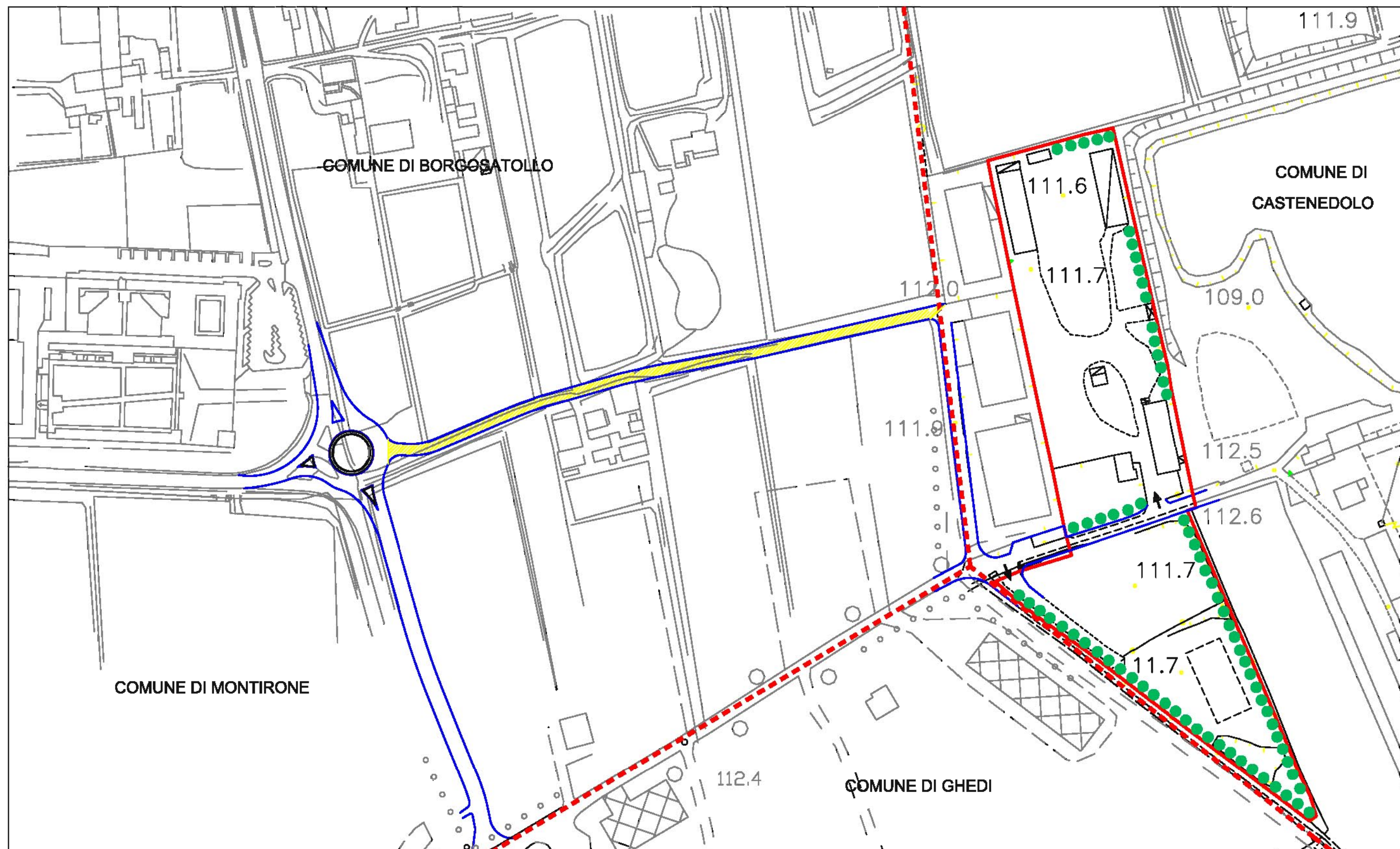
9

PREVISIONI DI CONTESTO E INDIRIZZI PROGETTUALI

TAVOLA 15.1-15.2

PGT APPROVATO 10/11/2011

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



scala 1:2000

LEGENDA



Confine comunale



Ambito di trasformazione



Sede stradale in progetto



Accessi



Fascia di mitigazione verso gli azionamenti agricoli



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LAGO BORGO

AdT

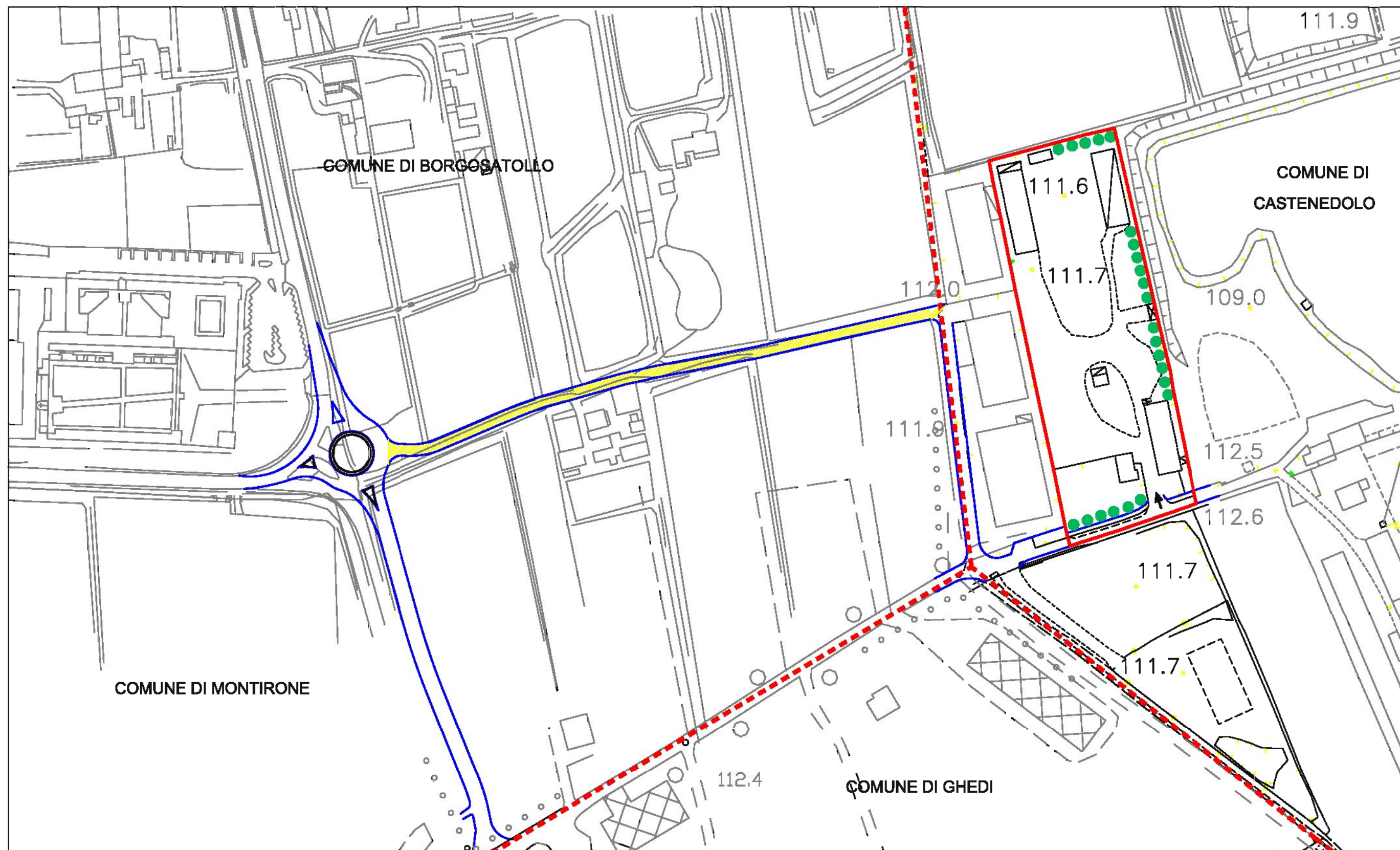
9

PREVISIONI DI CONTESTO E INDIRIZZI PROGETTUALI

TAVOLA 15.1-15.2

MODIFICATO DALLA SECONDA VARIANTE (2018)

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



scala 1:2000

AMBITO – 9

in località Lago Borgo
tavv. n. 15.1 e 15.2 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 9.

Obiettivi generali

- riorganizzazione della viabilità pubblica, mediante la realizzazione del collegamento dell'area produttiva, esistente e prevista, alla viabilità principale nel comune di Borgosatollo, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area;
- riqualificazione della viabilità d'accesso all'area e collegamento con la viabilità minore a ovest e a est;
- realizzazione di superfici e fabbricati per il ricovero di automezzi, attività che non debbono comportare la presenza costante di persone, considerata l'adiacenza dell'area al sito inquinato del Lago Borgo;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **attività di autotrasporto;**

complementare:

- magazzini e depositi;
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività principale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; residenza; attività turistico ricettive; attività produttive, in particolare se comportanti la presenza costante di persone; attività direzionali; attività commerciali;

Edificabilità

non superiore a m^2/m^2 0,50 di **rapporto di copertura**; considerata la destinazione d'uso ammessa, la collocazione dell'area, la criticità viabilistica e ambientale.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – La trasformazione dell'area agricola è subordinata all'intervento di riorganizzazione della viabilità pubblica (vedi l'allegata tavola "*Previsioni di contesto*"); a tale scopo l'Ente comunale dovrà stipulare un preventivo Accordo di Programma con il confinante Comune di Borgosatollo per definire le modalità di risoluzione della criticità viabilistica riscontrata nell'area.

b – Richiamato l'art. 242 del D.Lgs. n. 152/06, la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che l'adiacente sito inquinato del Lago Borgo non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo.

c – Il recupero, ad uso diverso da quello agricolo, dell'area è subordinato alla realizzazione di misure di mitigazione ambientale verso il sito inquinato del Lago Borgo, verso la campagna e a tutela dei corpi idrici superficiali perimetrali all'area.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere

documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

f – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta al 10% della superficie del lotto e comunque in quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- opere di riorganizzazione della viabilità comunale, con partecipazione economica alla realizzazione del collegamento con la viabilità principale, nel rispetto degli interventi previsti nel preventivo Accordo di Programma, stipulato con il confinante Comune di Borgosatollo;
- opere di riqualificazione della viabilità comunale d'accesso all'area; l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;
- reti e impianti tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate; gli insediamenti dovranno inoltre essere dotati di idonei dispositivi per la depurazione delle acque reflue di prima pioggia dei piazzali, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità produttive realizzate, ma comunque atti ad assicurare almeno due posti auto per ciascuna unità, come minimo indispensabile.

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 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).

- 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 alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idraulico del Comune di Castenedolo*", di cui all'art. 9 delle N.A..
- Norme esecutive*
- a** – lungo la viabilità 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, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono 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 se non alle condizioni di cui all' art. 15.1.a.3 delle N.A..

b - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo. Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare sulla base del repertorio cromatico desunto dallo specifico studio del colore: "*Piano colore del Comune di Castenedolo*".

c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, 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 con cancellate sovrapposte a muraure, 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 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento dell'edificio; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso

f - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A., in particolare lungo i confini che prospettano verso il Lago Borgo, la campagna e lungo i corpi idrici a confine dell'ambito, conservando in particolare i

filari alberati già esistenti; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e a tutela, delle attività da insediare, dagli inquinanti eventualmente provenienti dal sito da bonificare del Lago Borgo.

g - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.