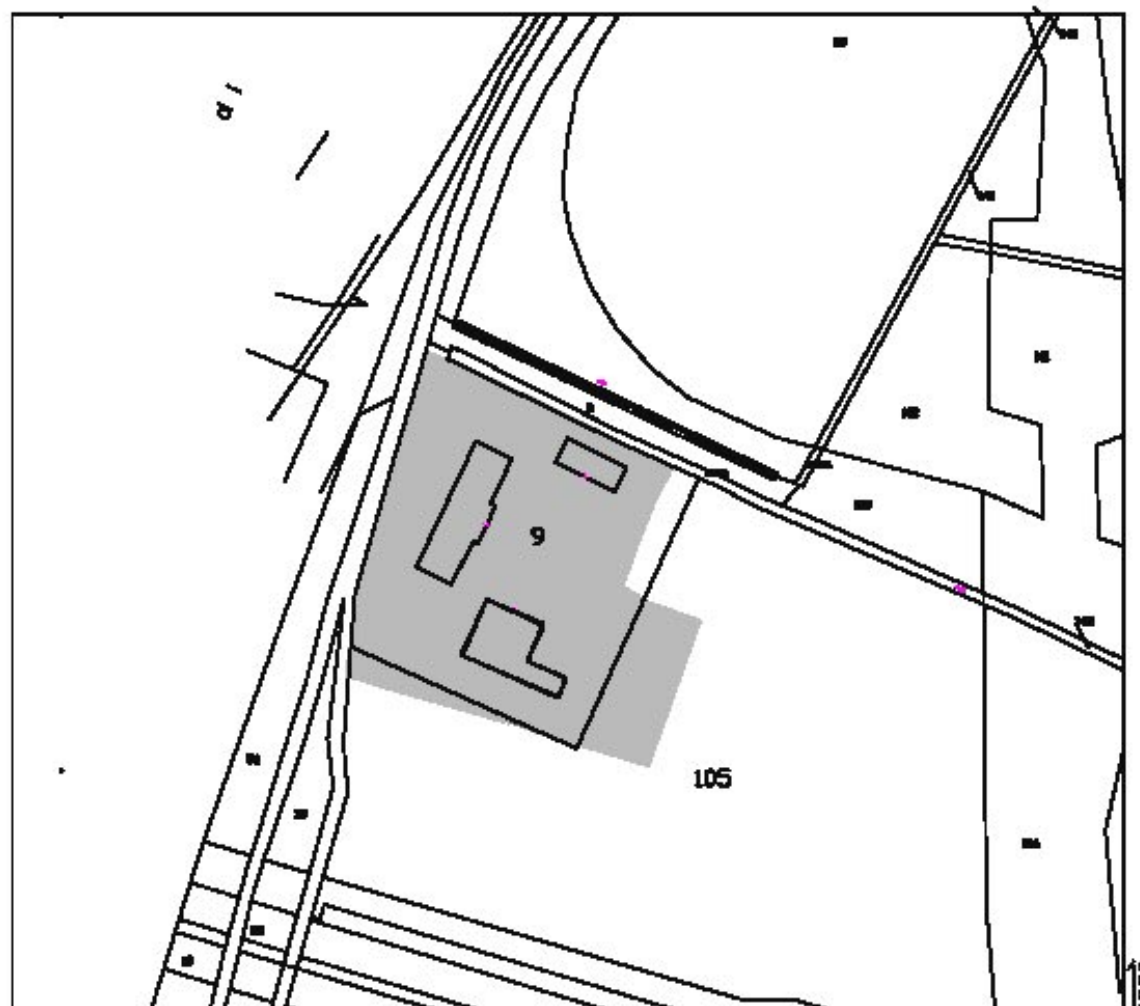
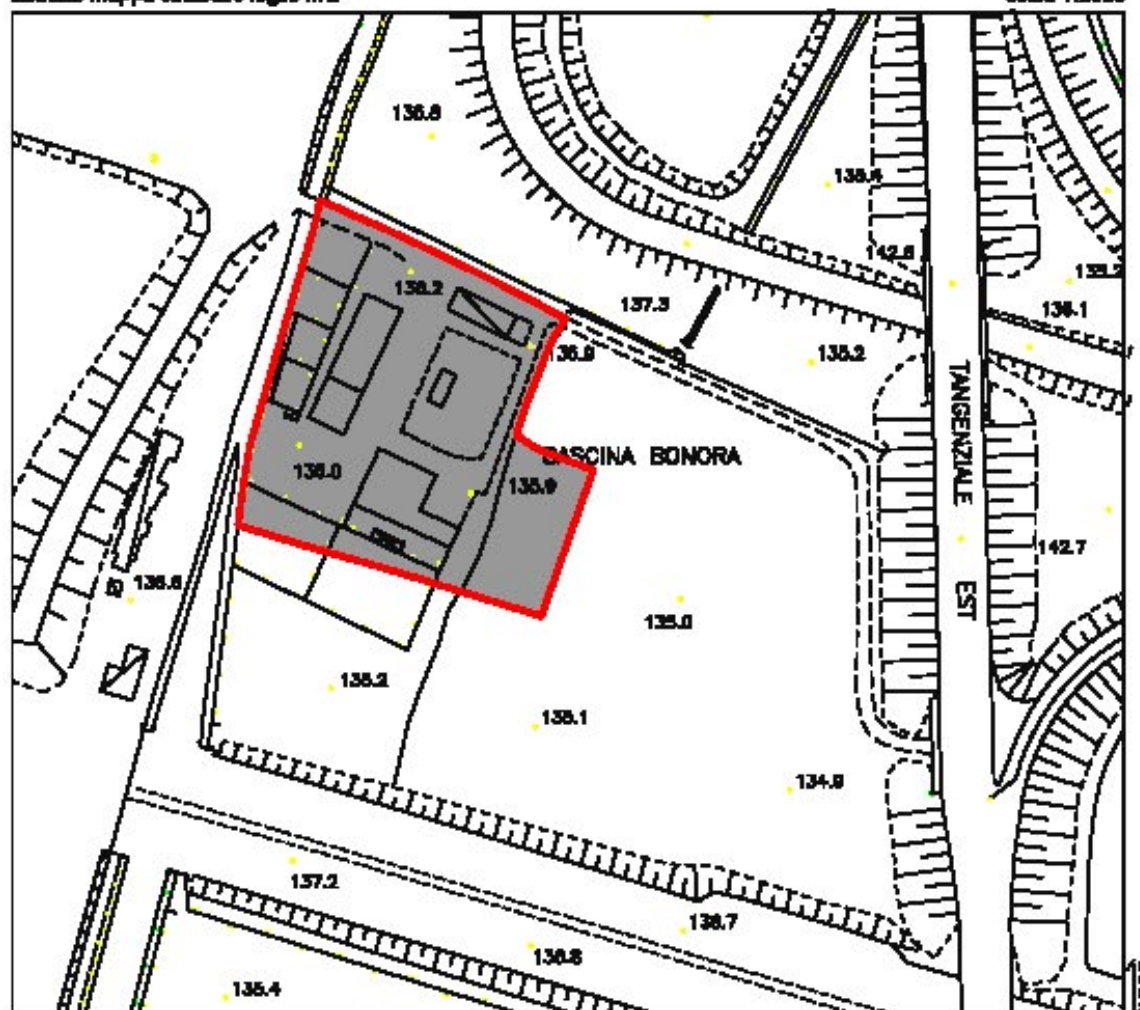




Estretto mappa catastale foglio n. 2

scala 1:2000



Estretto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Cassinetta
Provincia di Brescia

CASCINA BONORA

INQUADRAMENTO

PGT APPROVATO 10/11/2011

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

AdT 10
TAVOLA 15.1

Mappale:	9 (parte), 105 (parte)
Superficie catastale stimata:	6.500 mq
Superficie aerofotogrammetrica:	6.500 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2, 3d (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto bassa
Classi acustiche:	IV
Ambito VAS:	11

LEGENDA



Ambito di trasformazione

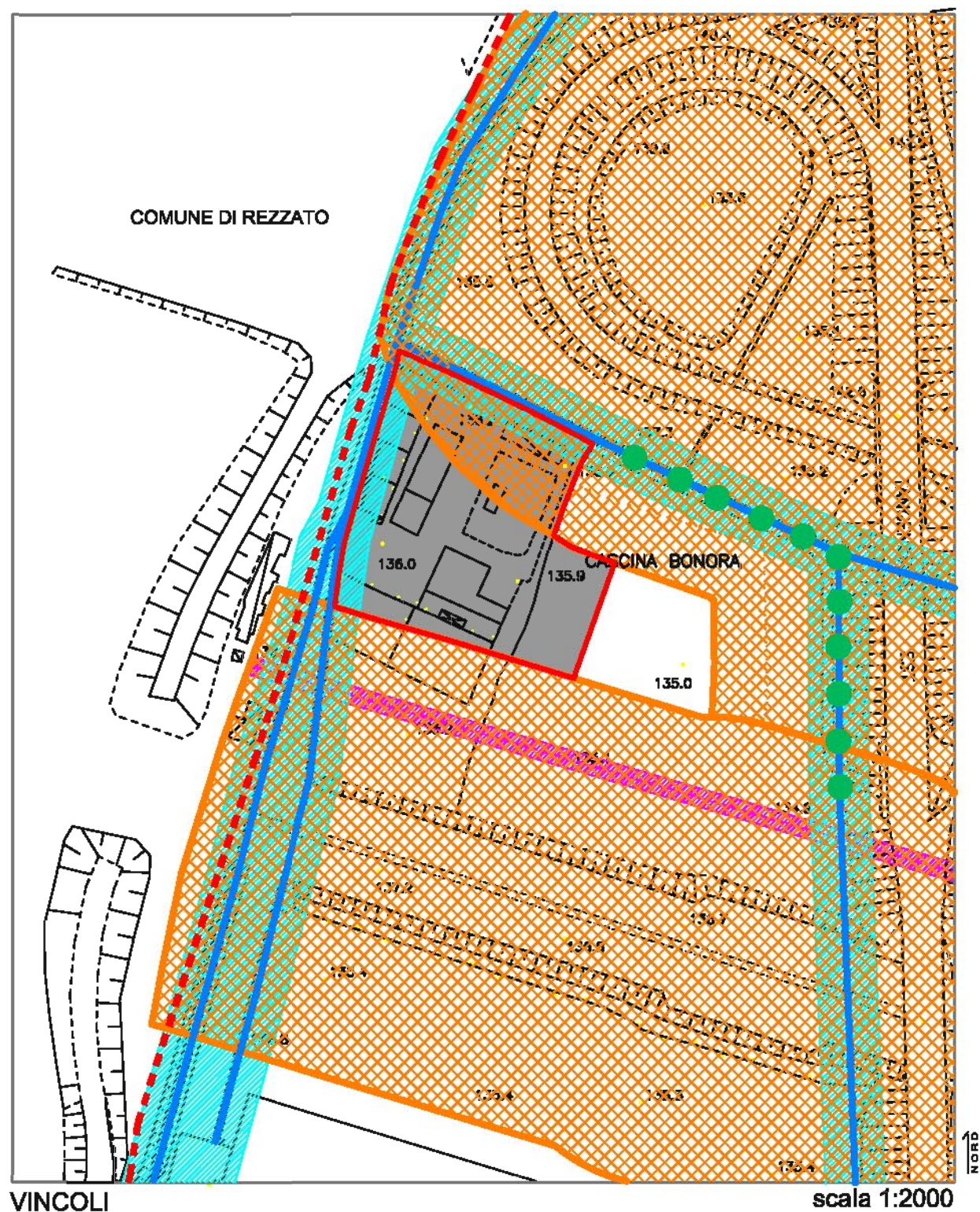


Estretto ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Ambito di trasformazione
-  Fascia di rispetto reticolo idrico
-  Fasce di rispetto stradali
-  Tracciato ossigenodotto e fascia di rispetto
-  Filari alberati esistenti



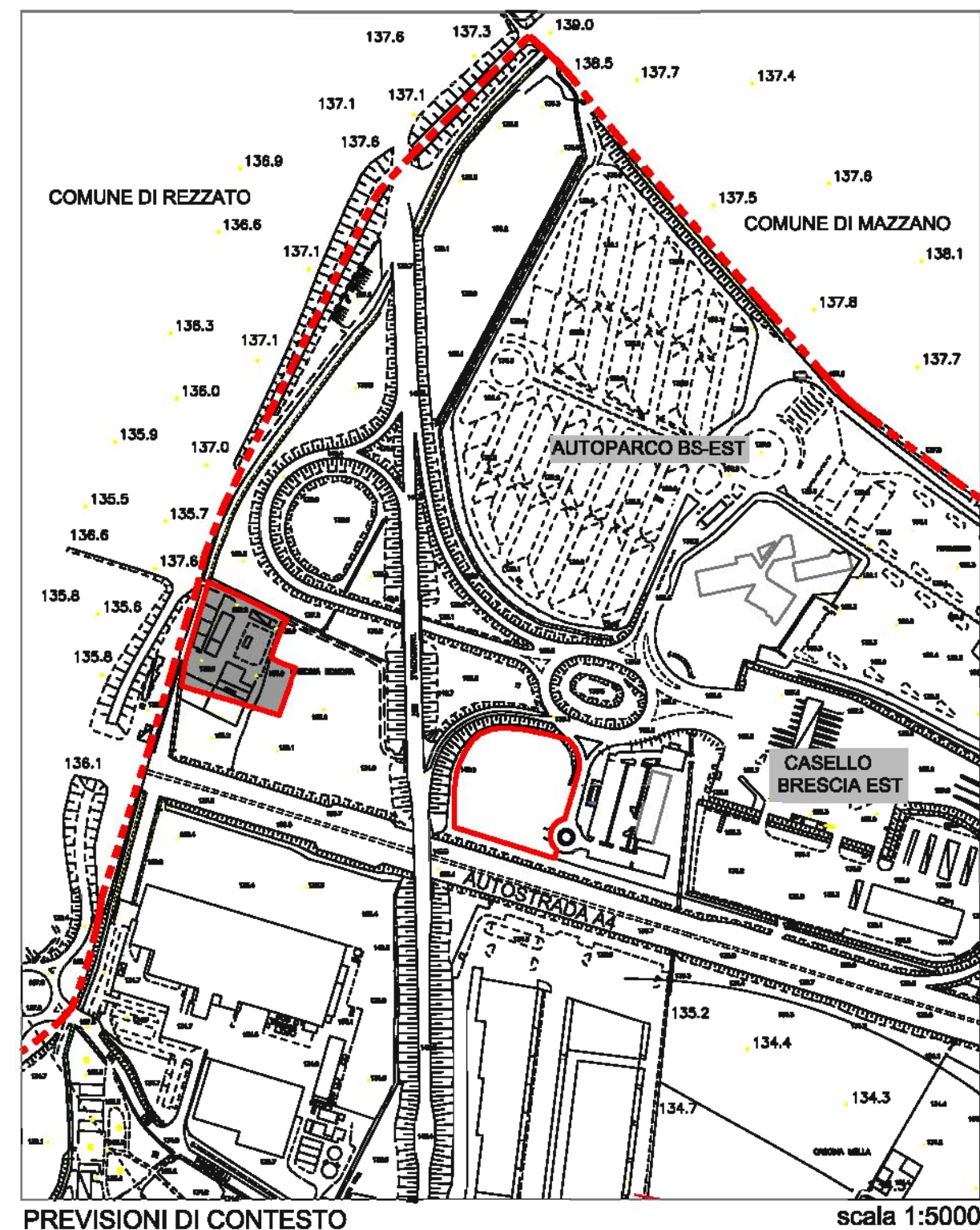
Comune di
Castenedolo

CASCINA BONORA

VINCOLI E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 10
TAVOLA 15.1

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



AMBITO – 10

Cascina Bonora

tav. n. 15.1 – Previsioni di piano

nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 11.

Obiettivi generali

- recupero dei fabbricati esistenti, attualmente dismessi, da destinare a nuove attività compatibili con il contesto;
- riqualificazione dell'accesso all'area dalla strada pubblica;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari alla nuova destinazione d'uso prevista nei fabbricati esistenti.

Destinazione d'uso

principale: **attività direzionali e attività commerciali;**

complementare:

- depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso,
- artigianato di servizio,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona,

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; residenza; attività turistico ricettive; attività produttive; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita e centri commerciali;

Edificabilità

superficie lorda di pavimento non superiore a m² 1.500,00, comprensiva dell'esistente, considerata la collocazione dell'area, la criticità viabilistica e la preesistente edificazione agricola.

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 – 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 ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo.

b – Considerata la vicinanza dell'autostrada, del suo svincolo d'accesso e della tangenziale e richiamato il disposto dell'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.T.C.P., preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere condotta una campagna di monitoraggio ambientale, finalizzata a verificare la qualità dell'aria e il livello di inquinamento acustico dell'area; da condurre anche in concomitanza con le attività di monitoraggio del P.G.T., prescritte dal Rapporto Ambientale della V..A.S..

Detto monitoraggio preventivo è finalizzato a definire gli interventi più opportuni di mitigazione ambientale da realizzare, per consentire la trasformazione dell'area.

c – Il recupero, ad uso diverso, dell'area è subordinato alla realizzazione di misure di mitigazione ambientale verso l'autostrada a sud, il suo svincolo a nord, la tangenziale a est e a tutela dei corpi idrici superficiali perimetrali all'area a ovest.

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.

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 definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), è determinata 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 riqualificazione dell'accesso all'area e messa in sicurezza dell'incrocio con la strada comunale;
- opere di integrazione e miglioramento delle reti e degli impianti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- 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. 17 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 all'*altezza* preesistente, 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 allegata tavola "*Vincoli e Previsioni di contesto*").

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** - 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 di ristrutturazione e/o di ricostruzione dei fabbricati dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della loro percepibilità nel paesaggio, anche considerata la percepibilità dinamica prodotta dalla viabilità d'interesse sovra locale, circostante, evitando inoltre estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; le facciate degli stessi dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...) che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto; se realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, dovranno essere dipinte 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, anche considerato il pericolo potenzialmente prodotto per la viabilità circostante.

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 il confine che prospetta verso la campagna e lungo i corpi idrici al confine occidentale dell'ambito, conservando in particolare i filari alberati già esistenti; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla tutela, delle attività da insediare, dagli inquinanti (inquinamento dell'aria e acustico) prodotti dalla grande viabilità circostante.

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.