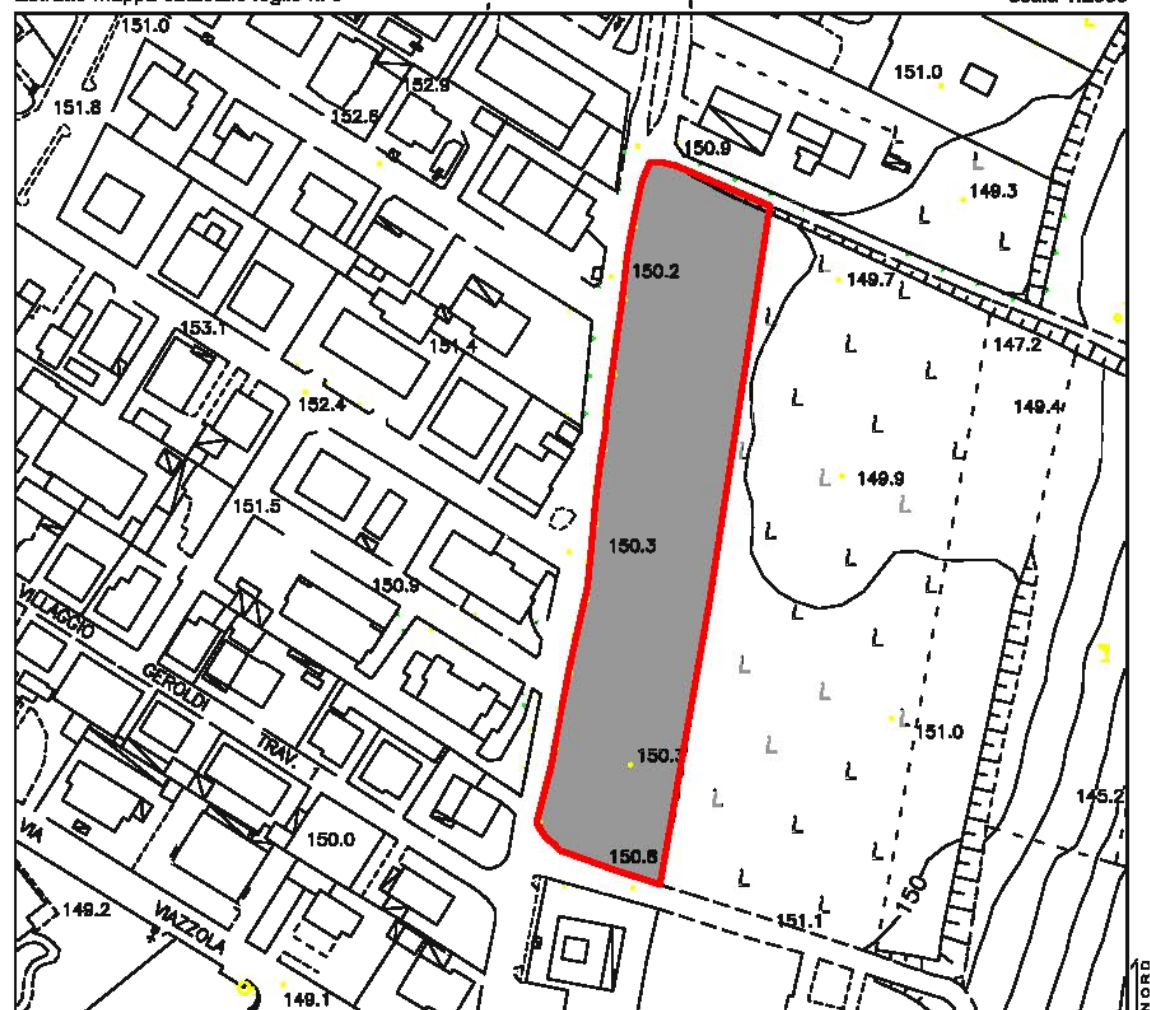




Estratto mappa catastale foglio n. 6

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA BETTONI

INQUADRAMENTO
PGT APPROVATO 10/11/2011

AdT 13
TAVOLA 15.1

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

Mappale:	655 (parte)
Superficie catastale stimata:	6.328 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	6.217 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3e, Fa > soglia comunale
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto alta
Classi acustiche:	II
Ambito VAS:	14

LEGENDA



Estratto ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA

Ambito compreso all'interno del D.M. 1983



Ambito di trasformazione



Fascia di rispetto reticolo idrico



Area interessata da interventi di riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi, e della rete fognaria (circa 10.340 mq)



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA BETTONI

VINCOLI E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

13

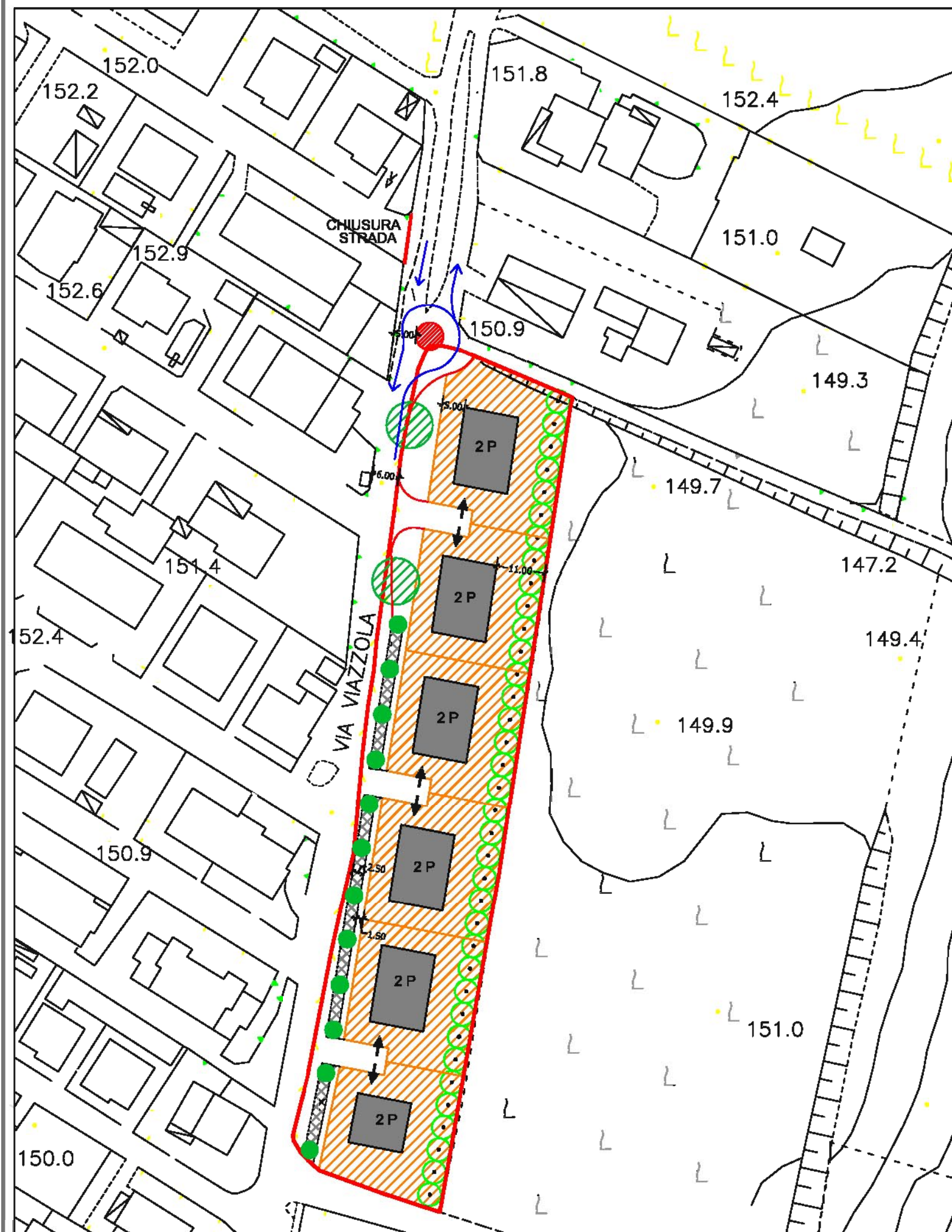
TAVOLA 15.1

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



scala 1:2000

NORD



VIA BETTONI

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT 13
TAVOLA 15.1

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

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area privata
-  Indirizzi tipologici (numero piani)
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde privato)
-  Filare alberato
-  Querce esistenti da salvaguardare
-  Parcheggi pubblici
-  Accessi
-  Sede stradale in progetto

scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 13

nel capoluogo, in via Bettoni
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 14.

Obiettivi generali

- riqualificazione della viabilità pubblica e della rete fognaria del quartiere “Geroldi”;
- miglioramento della viabilità pubblica (via Viazzola) d'accesso all'area;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- servizi privati per la cura e il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; attività turistico ricettive; attività produttive; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali; attività di ristorazione e di ristoro; attività ludiche e ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 3.700,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente.

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 – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità proposte nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti, al rischio della percepibilità degli edifici dalle aree pedecollinari a est; in particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione della viabilità di quartiere e le misure atte a completare il tracciato di via Viazzola e l'innesto con la viabilità minore a nord;
- le indicazioni volte a favorire il miglior inserimento ambientale dell'intervento (salvaguardia di alberi isolati di pregio, filare alberato, fascia di mitigazione ambientale con essenze d'alto fusto, verso il territorio agricolo a est);
- la realizzazione di aree a parcheggio;
- la tipologia, gli allineamenti degli edifici e la loro relazione con l'edificazione circostante, il loro impianto planimetrico ha invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso la campagna e di riqualificazione ambientale di via Viazzola, prescritte nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”.

c – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

d – 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.

e – Considerato che l'area è sottoposta a tutela in attuazione del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavole n. 1.1 - 1.2: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

Tutte le previsioni dovranno essere subordinate alla redazione di una preventiva *"Valutazione paesistica"* redatta ai sensi dell'art. 7.3. del Titolo I delle Norme di Attuazione, che evidenzia le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a – giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

b – ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

c – eventuali ulteriori opere di mitigazioni degli effetti.

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, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I^a, Titolo IV^o delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 35,00, 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:

- miglioramento della viabilità pubblica (via Viazzola) e di collegamento con il quartiere; la viabilità, necessaria all'accesso ai singoli lotti edificabili, potrà restare di proprietà privata;
- opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è 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 immobiliari realizzate, ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità; parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*.
- partecipazione economica alla riqualificazione della viabilità pubblica e della rete fognaria del quartiere *"Geroldi"*; con modalità da definire al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo (vedi allegata tavola *"Vincoli e Previsioni di contesto"*).

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.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 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.

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.. 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. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.

d - 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. 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*".

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate; in particolare le querce

segnalate nell'allegata tav. "*Indirizzi progettuali*".

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, in particolare dalle aree pedecollinari a est, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"), il tutto nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

I - 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.