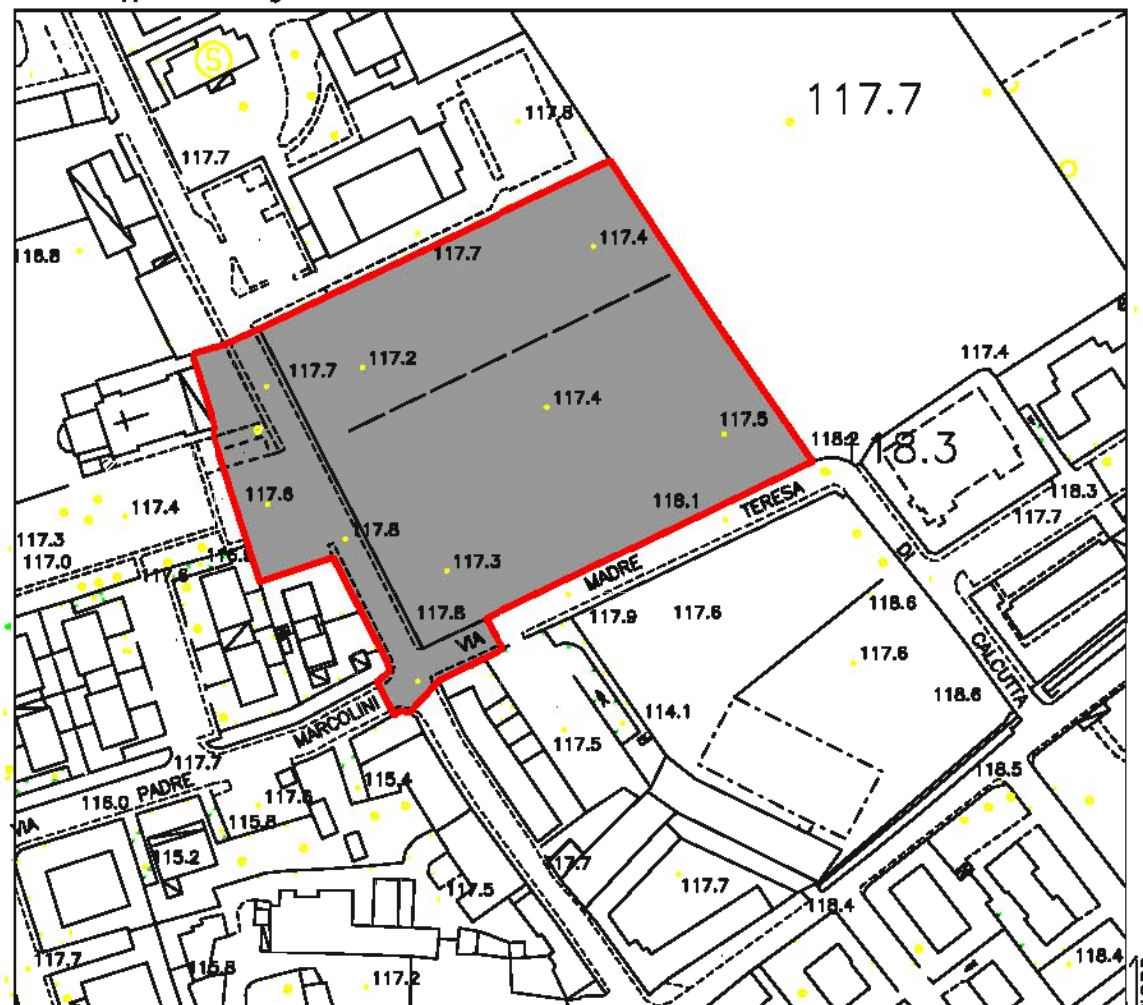




Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Province di Brescia

CANTINONE - CAPODIMONTE

AdT 14a

TAVOLA 15.1-15.2

INQUADRAMENTO

PGT APPROVATO 10/11/2011

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

Mappali:	655,656
Superficie catastale stimata:	10.550 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	12.530 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2, 3d (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	media, alta
Classi acustiche:	II
Ambito VAS:	15

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Estratto ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | |
|---|------------------------------------|--|------------------------------------|
|  | Ambito di trasformazione |  | Fascia di rispetto stradale |
|  | Delimitazione centro storico |  | Edificio vincolato (n°3 - n°7) |
|  | Fascia di rispetto reticolo idrico |  | Edificio segnalato nel PTCP (n°48) |
|  | Distanze dagli allevamenti |  | Edificio segnalato nel PGT |



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

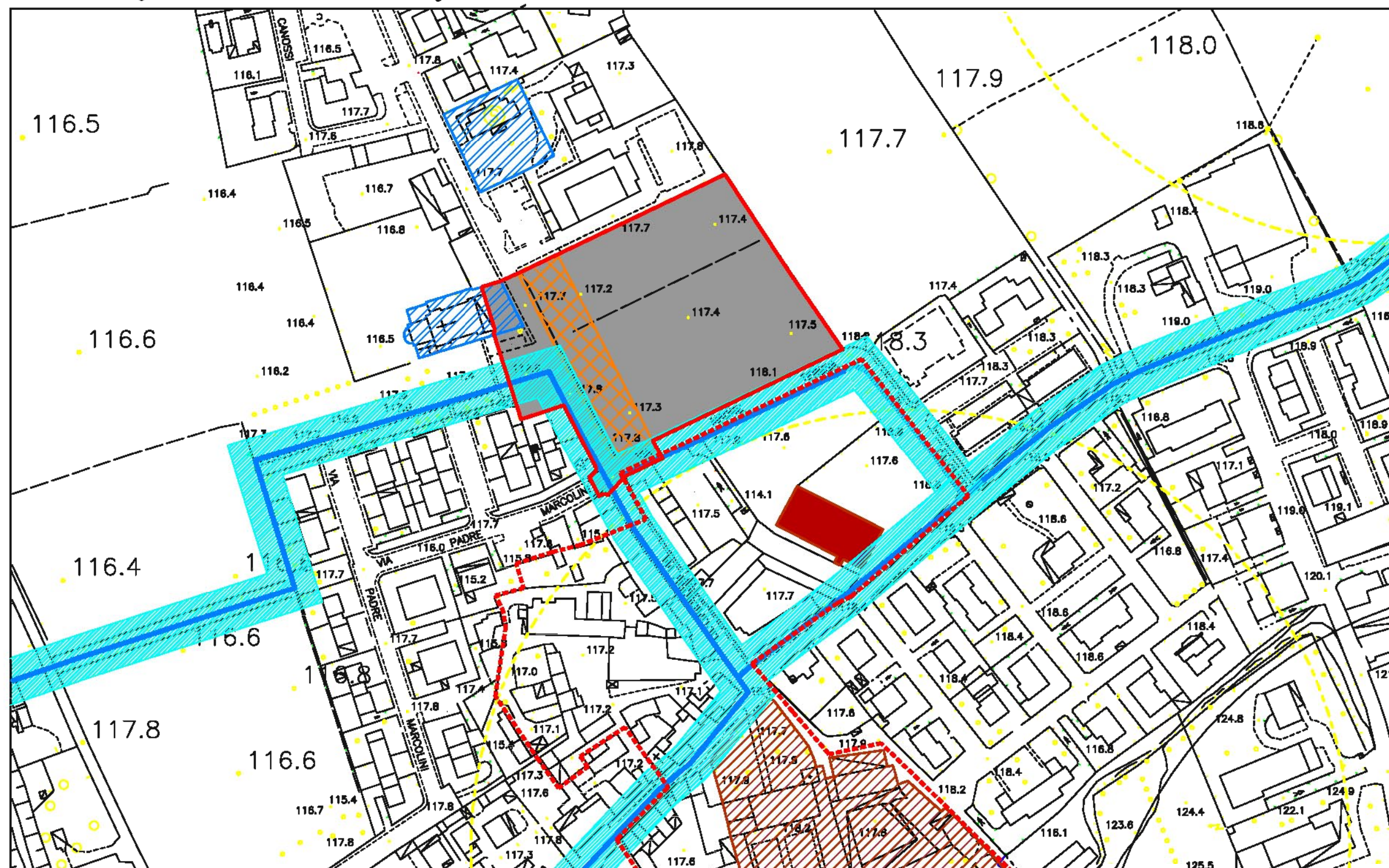
CANTINONE - CAPODIMONTE

VINCOLI

AdT 14a

TAVOLA 15.1-15.2

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



scala 1:2000

LEGENDA

- | | | | |
|---|----------------------------|--|----------------------------------|
|  | Ambito di trasformazione |  | Cortine murarie storiche |
|  | Servizi pubblici |  | Giardino storico |
|  | Edificio segnalato nel PGT |  | Percorso ciclabile intercomunale |



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

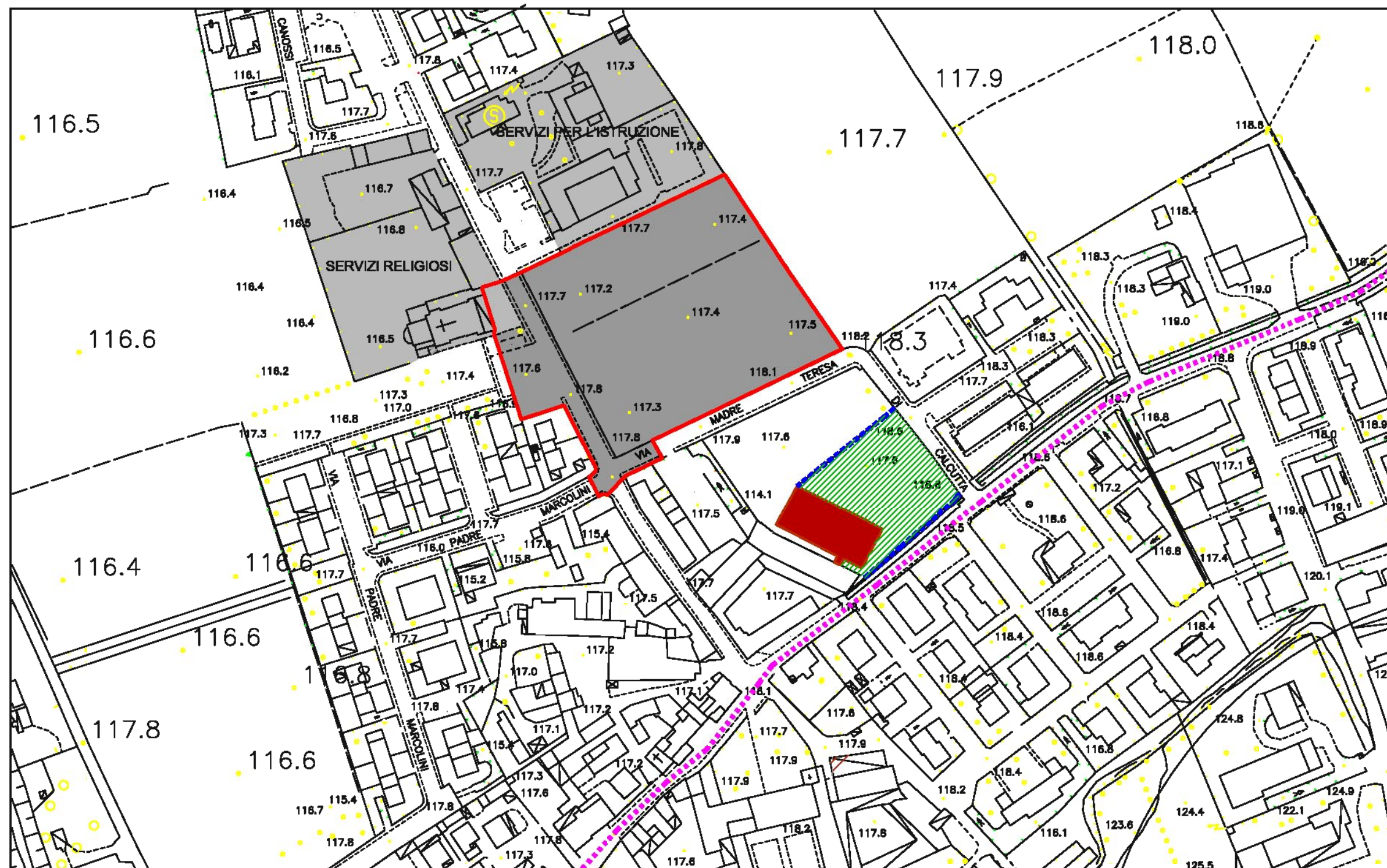
CANTINONE - CAPODIMONTE

PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 14a

TAVOLA 15.1-15.2

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



scala 1:2000

scala 1:1000

AMBITO – 14.a

nella frazione Capodimonte, in via Risorgimento
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 15.

Obiettivi generali

- realizzazione di una piazza/sagrato prevalentemente a uso pedonale, antistante la chiesa, a servizio dell'intera frazione di Capodimonte, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;
- riqualificazione della viabilità pubblica (via Risorgimento);
- riorganizzazione degli spazi per la manovra d'inversione di marcia dell'autobus;
- riqualificazione dei parcheggi pubblici esistenti;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano a sud-ovest;
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati e ad integrazione dei servizi della frazione.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- 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 6.600,00, considerata la collocazione dell'area e l'adiacenza con il territorio agricolo, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato e i servizi pubblici esistenti, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione residenziale 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 descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi agricoli aperti e spazi costruiti, alla relazione percettiva tra la chiesa e il fabbricato storico denominato "*Cantinone*" (vedi A.d.T. n. 14.b); dovrà inoltre porre i nuovi edifici in relazione spaziale diretta con le strutture scolastiche adiacenti a nord, i fabbricati residenziali esistenti a sud-ovest e con gli edifici previsti a sud (A.d.T. n. 14.b); in particolare dovrà essere rispettata:

- l'estensione e l'organizzazione della piazza/sagrato prevista davanti alla chiesa e dei relativi collegamenti con il nuovo quartiere, i parcheggi e l'A.d.T. n. 14.b;
- l'organizzazione e l'estensione dei parcheggi (esistenti o previsti);
- l'estensione e l'organizzazione dell'area a verde attrezzato;
- l'organizzazione dei filari alberati, in particolare quello con funzione di collegamento percettivo tra la chiesa e il fabbricato

storico denominato “*Cantinone*” (vedi A.d.T. n. 14.b);

- la previsione di un fabbricato, direttamente prospettante sulla piazza e con portici di uso pubblico, per le eventuali attività complementari (attività commerciali, di ristoro, ecc...)
- le tipologie e gli allineamenti degli edifici, il loro impianto planimetrico ha invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – 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.

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori.

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

e – 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.

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 edificio che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;

c – eventuali opere di mitigazioni degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;

d – utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.

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:

- opere di riqualificazione di via Risorgimento;
- la piazza/sagrato prevista davanti alla chiesa e i relativi collegamenti

pedonali con il nuovo quartiere, i parcheggi e l'A.d.T. n. 14.b; in compartecipazione con l'A.d.T. 14.b;

- opere di riqualificazione dell'incrocio tra via Risorgimento, via Marcolini e via Madre Teresa di Calcutta; in compartecipazione con l'A.d.T. 14.b;

- opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

– verde pubblico attrezzato a servizio della nuova edificazione.

Il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta organizzazione degli allineamenti dei filari alberati, per assicurare, in particolare, il previsto collegamento percettivo tra la chiesa e il fabbricato storico denominato "*Cantinone*" (vedi A.d.T. n. 14.b) e per mitigare la percezione dei fabbricati a uso scolastico, oltre che un'accurata scelta delle essenze arboree ed arbustive da impiegare e delle esigenze di gestione e manutenzione.

- opere di riqualificazione dei parcheggi esistenti a servizio della struttura scolastica e della chiesa

- parcheggi a servizio della nuova edificazione, quantità determinata tenendo conto della destinazione d'uso, 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*"; in compartecipazione con l'A.d.T. 14.b.

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 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli*").

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** - le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; e nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A.;

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

g - Eventuali insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.

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

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde di arredo urbano, con particolare attenzione alle funzioni prospettiche e di occultamento delle alberature d'alto fusto, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

i - Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione alberata a tutela del territorio agricolo a est (vedi allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*).

l - 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.