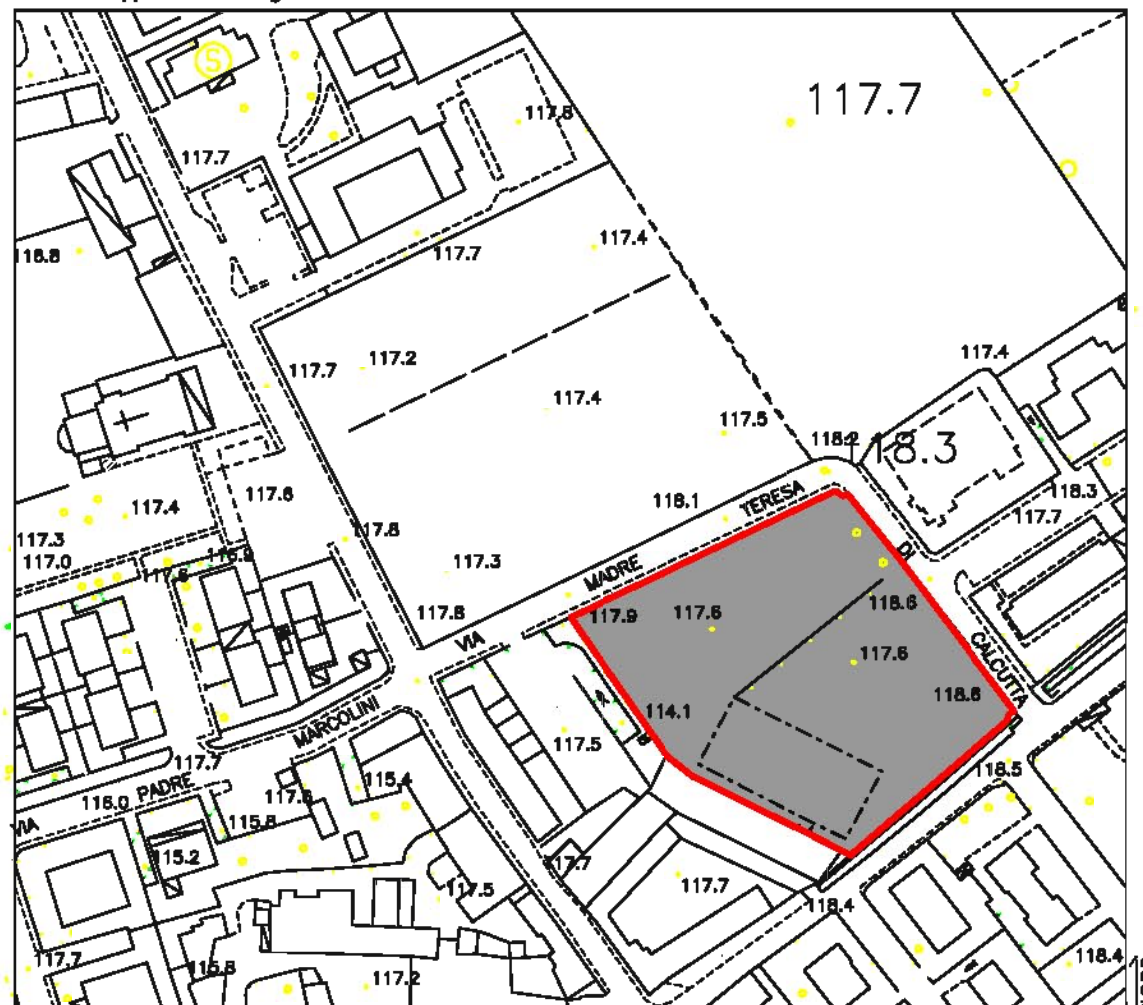




Estratto mappa catastale foglio n. 9

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Province di Brescia

CANTINONE - CAPODIMONTE

AdT 14b

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:	155,651,654
Superficie catastale stimata:	6.186 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	6.308 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

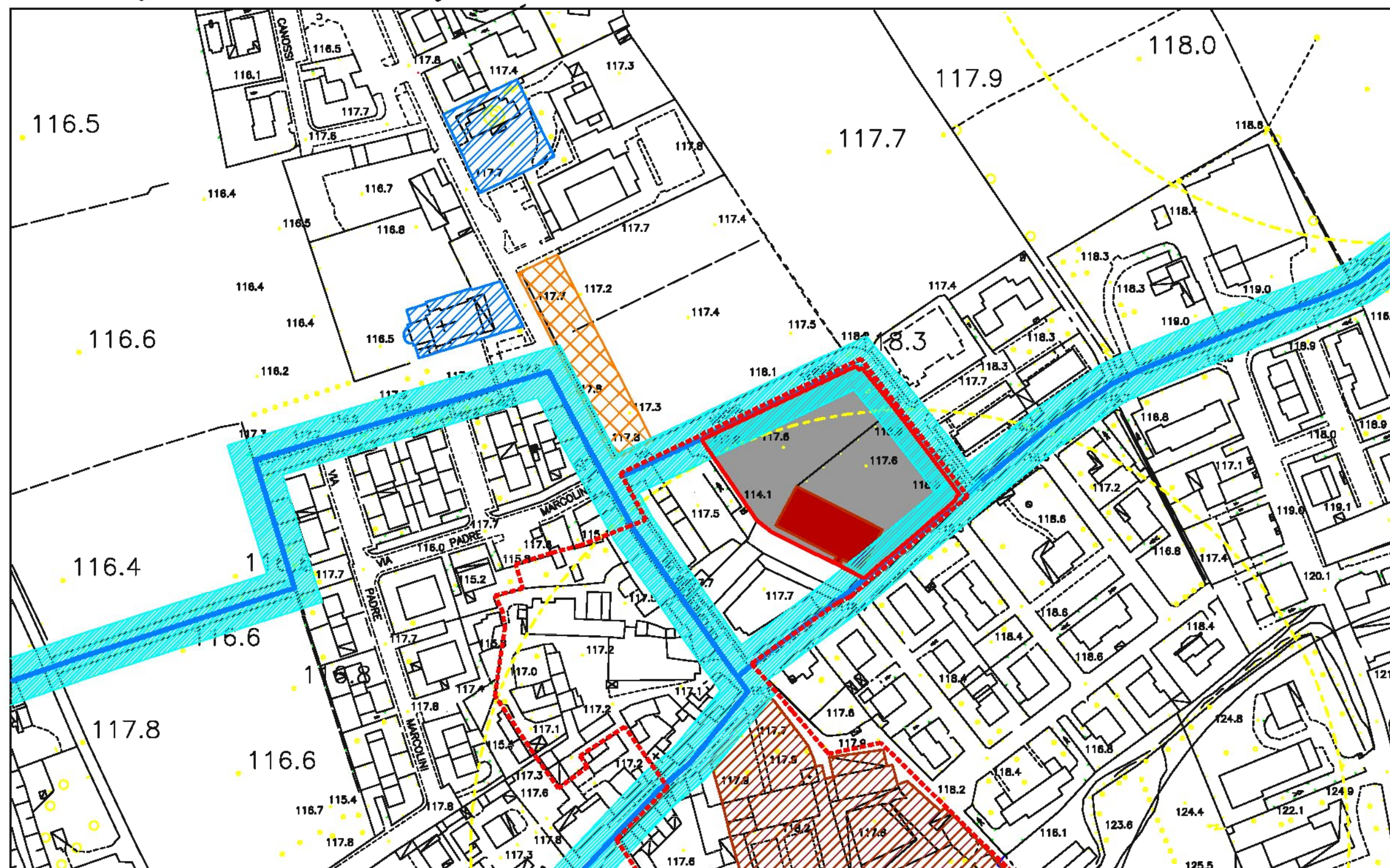
CANTINONE - CAPODIMONTE

VINCOLI

AdT 14b

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

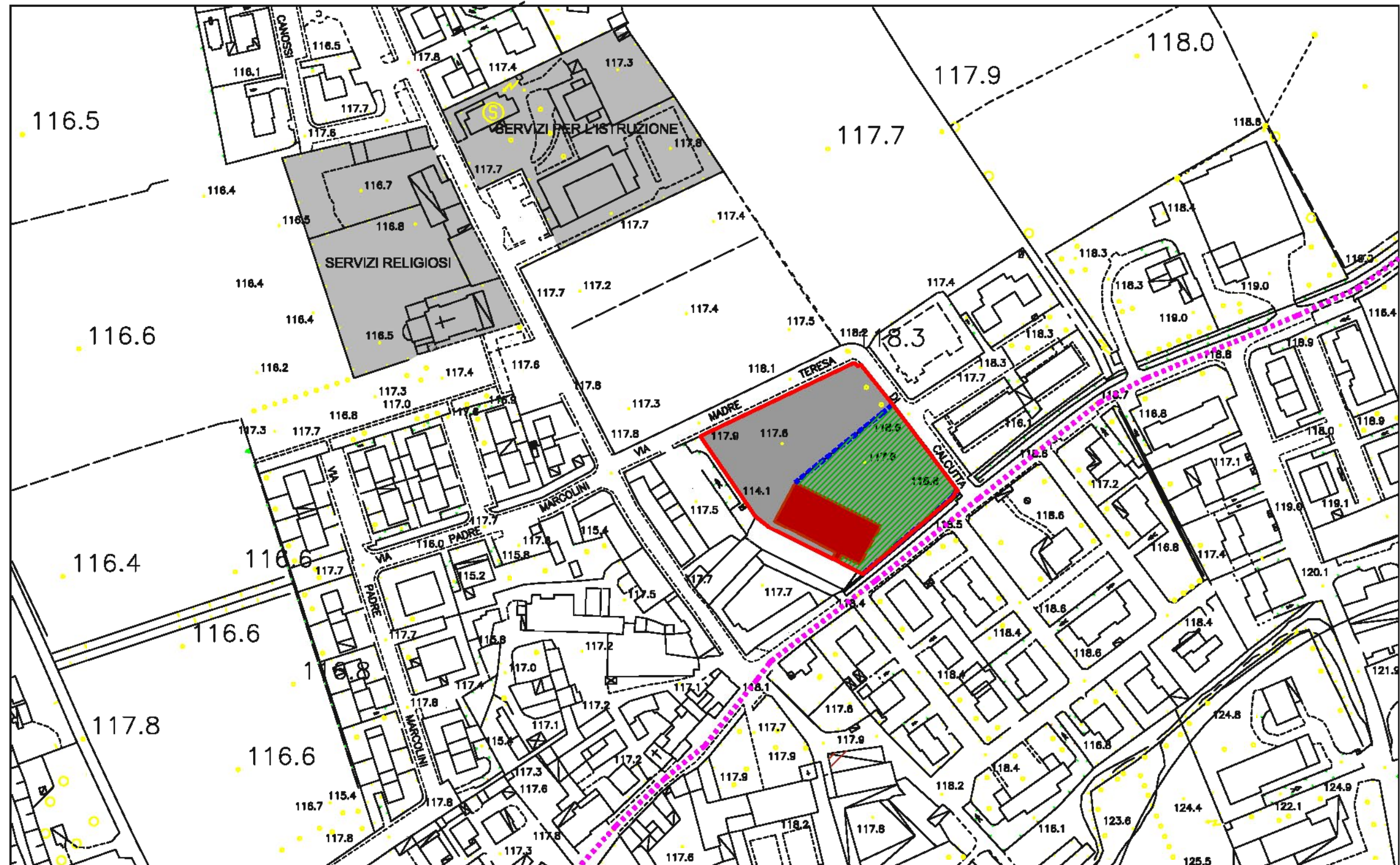
CANTINONE - CAPODIMONTE

AdT 14b

TAVOLA 15.1-15.2

PREVISIONI DI CONTESTO

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



scala 1:2000

LEGENDA

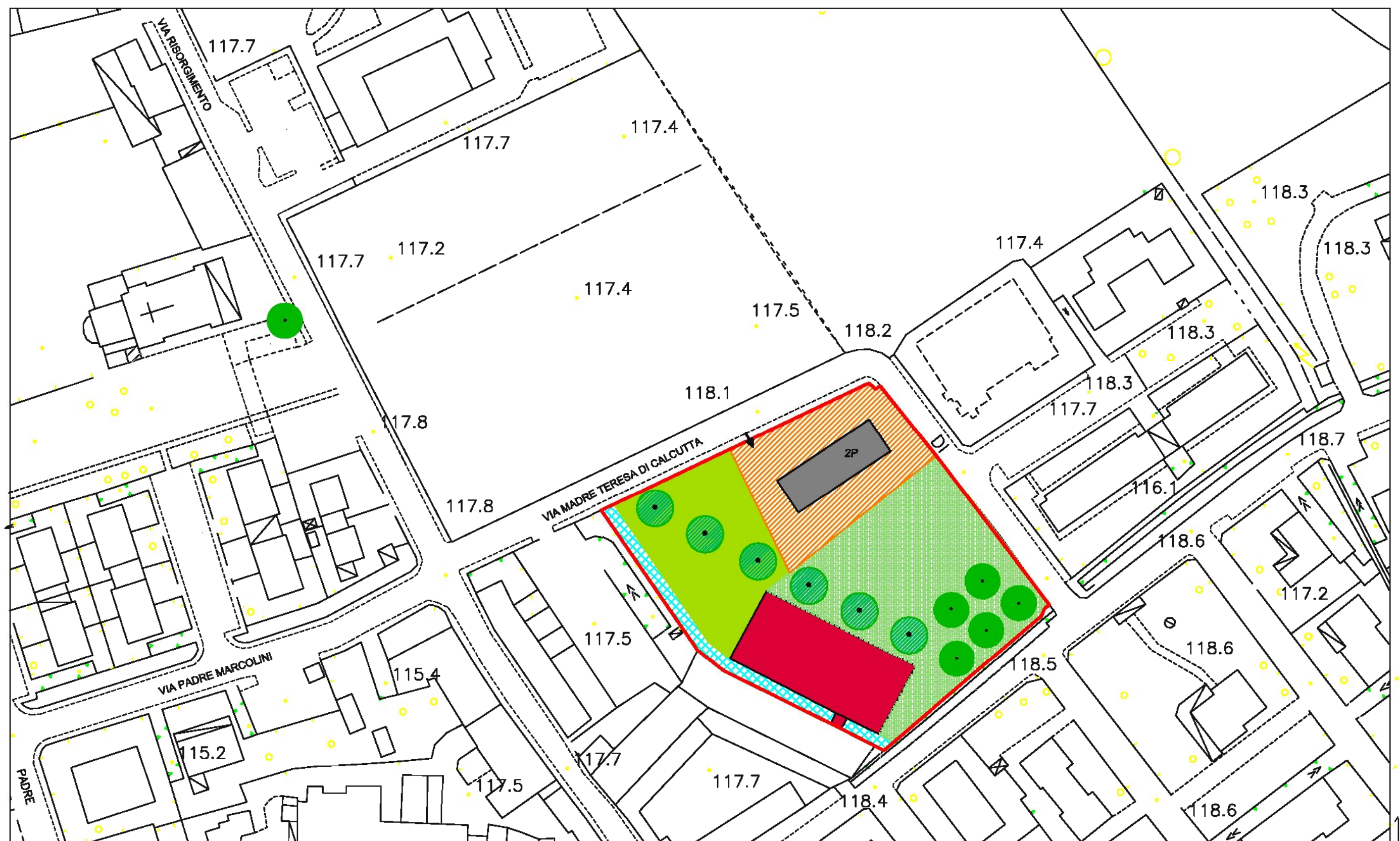
	Ambito di trasformazione		Recupero edificio storico		Alberature esistenti
	Area privata		Giardino storico		Nuove piantumazioni
	Indirizzi tipologici (numero piani)		Verde pubblico di progetto		Accessi
			Percorsi pedonali pubblici		



INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT 14b

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



scala 1:1000

AMBITO – 14.b

nella frazione Capodimonte, in via Madre Teresa di Calcutta
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 dell'incrocio tra via Risorgimento, via Marcolini e via Madre Teresa di Calcutta;
- recupero del fabbricato esistente, di origine antica e di pregio storico-architettonico, attualmente in disuso (*Cantinone*);
- conservazione del giardino storico;
- realizzazione di nuovo fabbricato a uso residenziale, in coerenza con il tessuto urbano a est;
- realizzazione di servizi (parcheggi e verde), necessari al nuovo fabbricato e ad integrazione dei servizi della frazione.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - e) nuova costruzione - *sub: e.1, e.2, e.3, e.6*,
- di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001.

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

l'intervento di recupero, mediante opere di restauro e risanamento conservativo, del pregevole fabbricato antico è finalizzato alla realizzazione di superfici da destinare a residenza (*superficie lorda di pavimento* massima m² 900,00); alle destinazioni d'uso complementari ammesse (*superficie lorda di pavimento* massima m² 870,00).

Potrà essere realizzato un nuovo fabbricato, con volume massimo pari a m³ 1.500,00, con l'ubicazione indicata nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", considerata la collocazione dell'area, l'adiacenza con l'edificio antico (*Cantinone*) e il giardino storico, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato moderno e il territorio agricolo.

L'intervento di recupero edilizio del fabbricato antico dovrà essere realizzato antecedentemente alla nuova edificazione prevista.

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 aperti (giardino storico) 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 i fabbricati residenziali esistenti a est e con gli edifici previsti a nord (A.d.T. n. 14.a); in particolare dovrà essere rispettata:

- l'estensione e l'organizzazione dell'area a verde attrezzato;
- il collegamento pedonale tra il verde attrezzato, via Madre Teresa di Calcutta e le aree pubbliche dell'A.d.T. 14.a a nord e il tessuto urbano a sud;
- l'organizzazione del filare alberato con funzione di collegamento percettivo tra la chiesa e il fabbricato storico denominato "*Cantinone*" (vedi A.d.T. n. 14.a);
- la conservazione e il recupero del giardino storico
- la tipologia e l'allineamento del nuovo edificio, il suo 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 – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 5.1); l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva verifica della permanenza di tali allevamenti e delle relative distanze, nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia (A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797 e successive modifiche e integrazioni).

L'eventuale edificazione potrà in ogni caso avvenire nel rispetto delle suddette disposizioni di natura igienico-sanitaria.

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

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 evidenzii 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 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 omogenei 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°, Titolo IV° 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:

- 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.a; in compartecipazione con l'A.d.T. 14.a;
 - opere di riqualificazione dell'incrocio tra via Risorgimento, via Marcolini e via Madre Teresa di Calcutta; in compartecipazione con l'A.d.T. 14.a;
 - 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 dell'allineamento del filare alberato, per assicurare, in particolare, il previsto collegamento percettivo tra la chiesa e il fabbricato storico denominato "*Cantinone*" (vedi A.d.T. n. 14.a), oltre che un'accurata scelta delle essenze arboree ed arbustive da impiegare e delle esigenze di gestione e manutenzione.
- 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.a.

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..

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 - Dovrà essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale; in particolare le cinte e le cortine murarie originali in pietra e laterizio; i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le essenze arboree, anche isolate, di pregio.

c - 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.

d - 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.

e - 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"*.

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

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

h - Le alberature esistenti, in particolare quelle del giardino storico, 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 delle alberature d'alto fusto, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

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.