



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA PATRIOTI

INQUADRAMENTO

PIANO ATTUATIVO "AdT comparto C" approvato con Delib. C.C. n. 20 del 19/4/2016

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

AdT

4

TAVOLA 15.1

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Estratto mappa catastale foglio n. 10

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:5000

Mappali: 55, 62, 219, 637

Superficie catastale stimata: 63.880 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 65.006 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2, 3d (parte)

Classi di sensibilità paesaggistica: media

Classi acustiche: III, IV

Ambito VAS: 4

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Fascia di rispetto stradale



Fascia di rispetto reticolo idrico



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA PATRIOTI

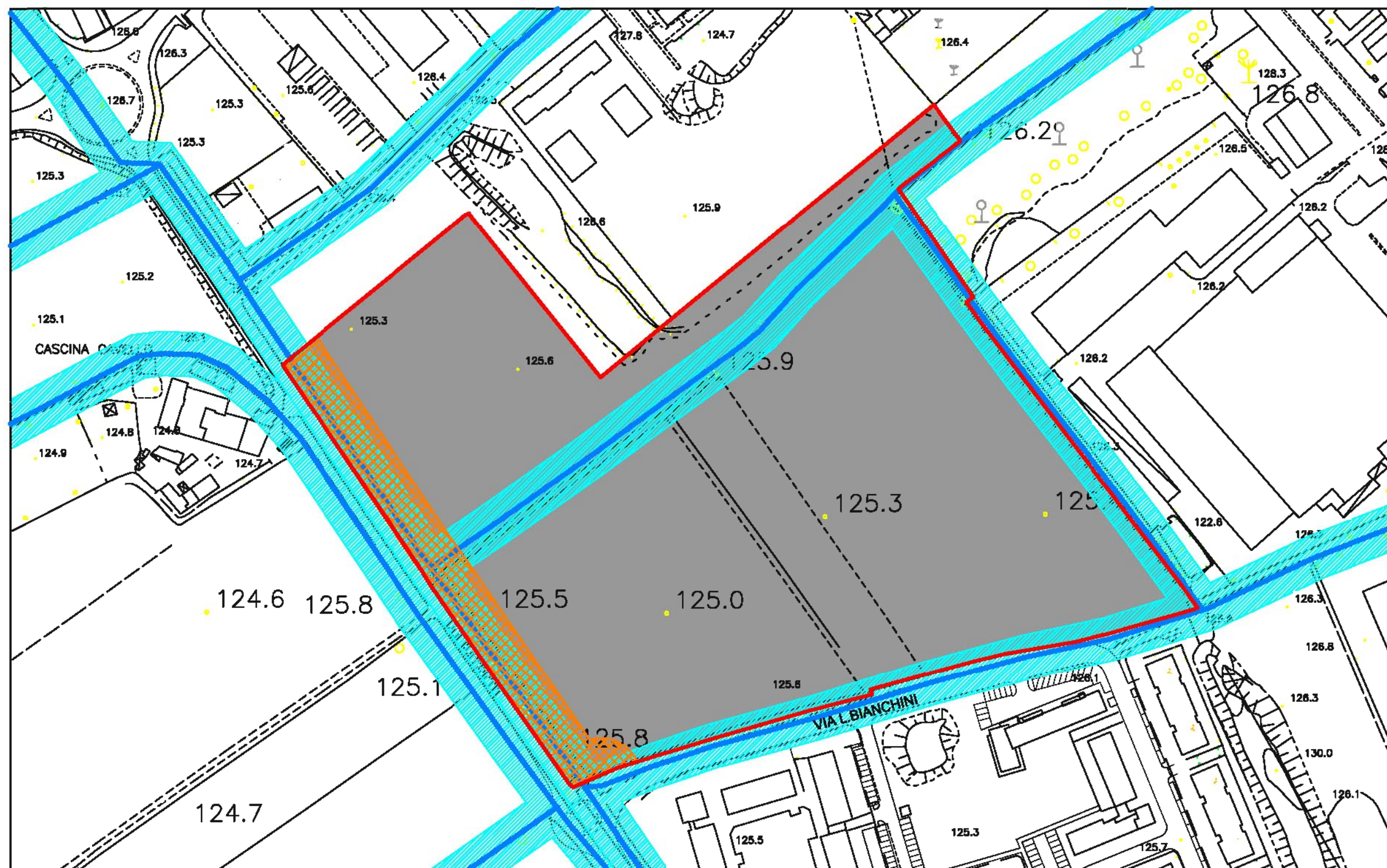
VINCOLI

AdT

4

TAVOLA 15.1

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



scala 1:2000

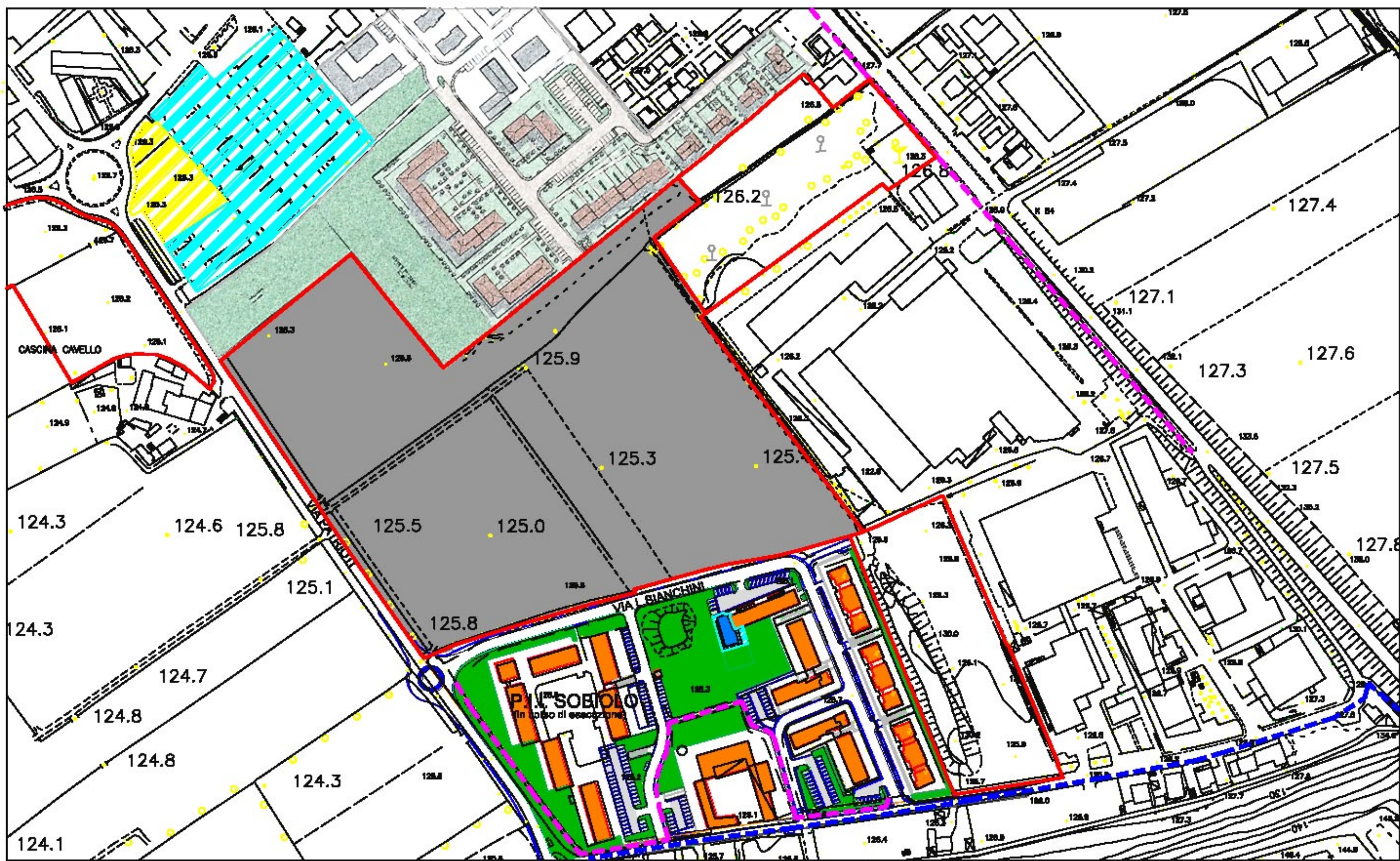


PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

4

studio associato arch. G. Ciognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lomello d'AG (BS)



scale 1:2500



VIA PATRIOTI
INDIRIZZI PROGETTUALI
PGT APPROVATO 10/11/2011

AdT 4
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
- n° P Indirizzi tipologici (numero piani)
- Allineamenti e arretramenti obbligatori
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde privato)
- Verde pubblico di progetto
- Filari alberati
- Pista ciclopedonale in progetto
- Percorso ciclo-pedonale comunale esistente
- Sede stradale in progetto
- Parcheggi pubblici
- Accessi

scala 1:1000

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



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA PATRIOTI

AdT

4

TAVOLA15.1

PIANO ATTUATIVO "AdT comparto C" approvato con Delib. C.C. n. 20 del 19/4/2016

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



scala 1:1000

AMBITO – 4

nella frazione Alpino, in via Patrioti

IN CORSO DI REALIZZAZIONE COMPARTO 4C

tav. n. 15.1 – Previsioni di piano

nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 4.

Obiettivi generali

- realizzazione di un vasto parco urbano pubblico, a servizio dell'intera frazione dell'Alpino, mediante il collegamento tra l'area a verde pubblico attrezzato, esistente a sud in via Bianchini (quartiere Sobiolo), e l'area a verde pubblico attrezzato in corso di realizzazione a nord, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;
- miglioramento della viabilità del quartiere a nord, mediante la realizzazione di un collegamento con via Bianchini e la rotatoria all'incrocio con via Patrioti;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali necessari al completamento dei tracciati esistenti, al collegamento dei quartieri e a servizio dei nuovi fabbricati;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati.

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 per il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

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

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 35.000,00, 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 descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre gli edifici in relazione spaziale diretta sia con i fabbricati in costruzione a nord, sia con gli edifici previsti a est (A.d.T. n. 5), che con i principali allineamenti dei fabbricati del quartiere "*Sobiolo*" a sud; in particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione dei collegamenti viari e ciclo-pedonali principali e con i quartieri circostanti (esistenti o previsti – A.d.T. 5);
- l'estensione e l'organizzazione delle aree a verde attrezzato e l'unitarietà dell'area centrale a parco pubblico;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e la loro relazione con l'edificazione circostante, il loro impianto planimetrico ha invece

valore di semplice indirizzo progettuale.

b – Il piano attuativo potrà essere realizzato mediante sub-comparti funzionali alla condizione che la coerenza e la funzionalità dell'impianto urbanistico generale, di cui al precedente punto a), sia rispettata.

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 – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione del previsto impatto sull'area dell'eventuale ampliamento aeroportuale.

f – La realizzazione dei nuovi fabbricati prossimi alle attività produttive esistenti a nord-est, è subordinata all'attuazione delle misure di mitigazione ambientale prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", a protezione da possibili molestie acustiche e/o olfattive-inquinanti.

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

h – 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, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I^o, 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..

A tale quantità dovrà essere sommata la cessione gratuita di m² 20.000,00, a completamento del parco urbano pubblico, quale compensazione alla comunità locale per la rilevante sottrazione di territorio agricolo provocato dall'intervento edificatorio e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare.

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:

- viabilità di collegamento tra il quartiere in costruzione a nord, il nuovo quartiere previsto a nord-est (A.d.T. 5) e via Bianchini;
- viabilità a servizio del parco urbano pubblico e delle edificazioni residenziali a sud-ovest (B) e a ovest (C); l'eventuale viabilità interna,

necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;

- percorsi ciclo-pedonali;
- reti e impianti tecnologici, con integrazione e miglioramento del collettore fognario in via Patrioti-via Mameli; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- verde pubblico attrezzato a servizio della nuova edificazione e a completamento del previsto parco urbano pubblico.

Il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta organizzazione dei collegamenti tra le aree a verde attrezzato esistenti e nuove; dei collegamenti con i quartieri residenziali; della possibilità di fruizione per le diverse classi d'età; della protezione dal traffico veicolare; della percezione paesaggistica, con particolare attenzione agli allineamenti dei filari alberati e alla scelta delle essenze arboree ed arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione.

- parcheggi a servizio del parco urbano pubblico, quantità determinata tenendo conto: del fabbisogno indotto dal prevedibile afflusso; parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";

- 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*".

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 10,50, 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 8,00 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 – lungo la viabilità principale 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 - 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.;

c - 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 - 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.

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 la campagna e lungo i corpi idrici a confine dell'ambito.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, alla tutela, della residenza da insediare dagli inquinanti prodotti dalle attività produttive esistenti a nord-est, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*").

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

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.