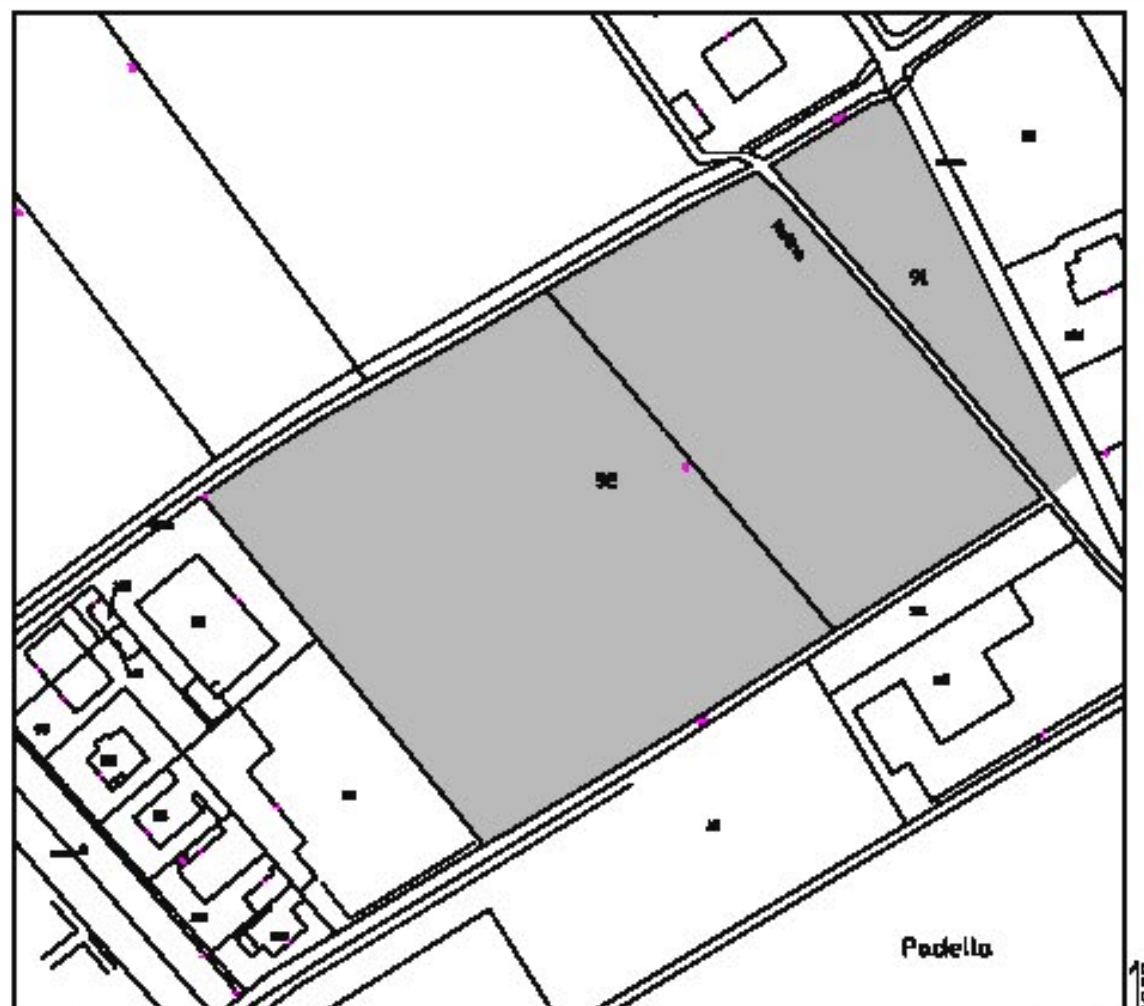
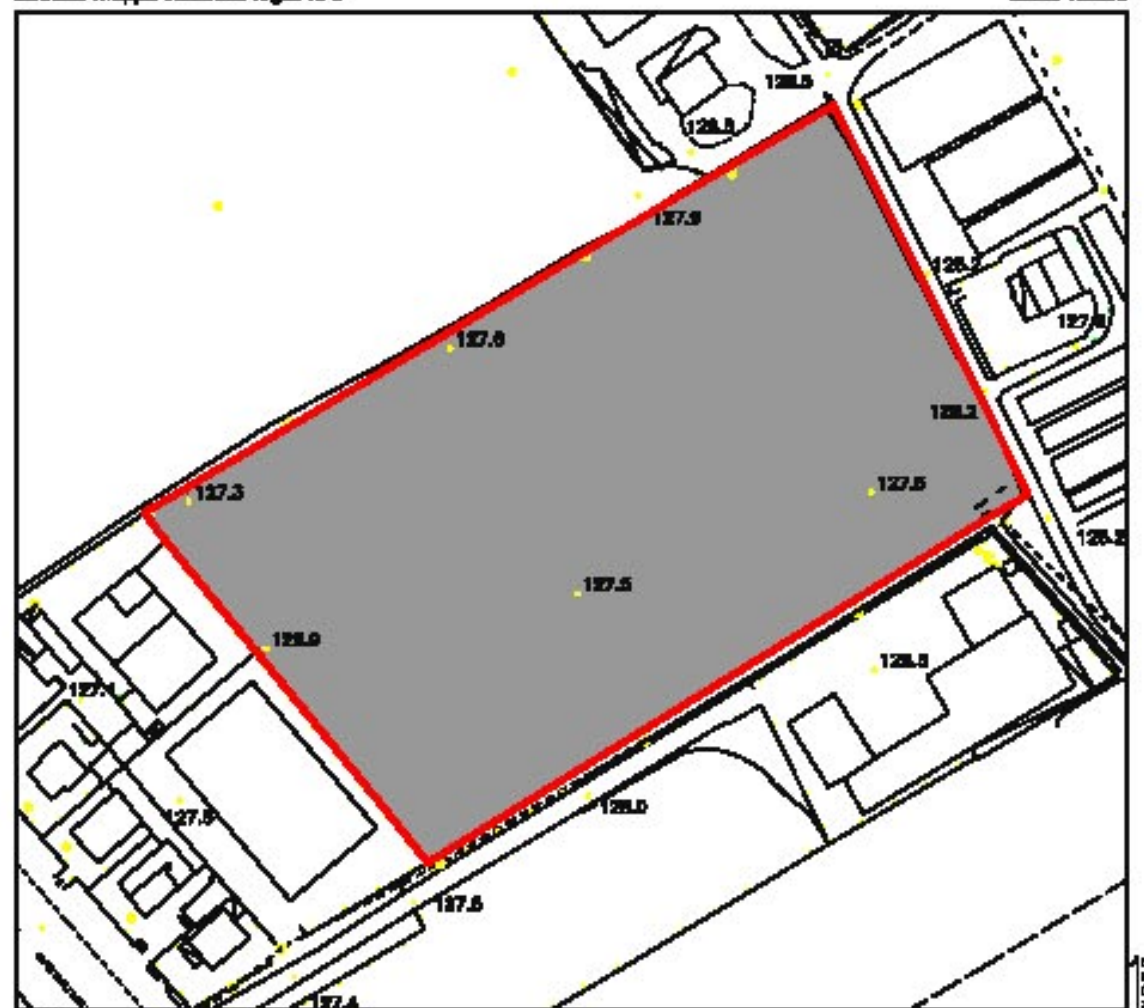




Estratto mappa catastale foglio n. 8

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Gardoneolo
Provincia di Brescia

VIA BRESCIA

INQUADRAMENTO

PGT APPROVATO 10/11/2011

studio urbanistico arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccinini - ing. C. Vitale - località S. Polo - Lancia d'G (BS)

AdT

6

TAVOLA 16.1

Mappale:	92, 91 (parte)
Superficie catastale stimata:	22.916 mq
Superficie aerofotogrammetrica:	23.240 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2, 3d (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	III
Ambito VAS:	6

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Estratto aereo

scala 1:2000

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  Ambito di trasformazione |  Distanze dagli allevamenti |
|  Fascia di rispetto reticolo idrico |  Fascia di rispetto captazioni idropotabili |
| |  Filari alberati esistenti |



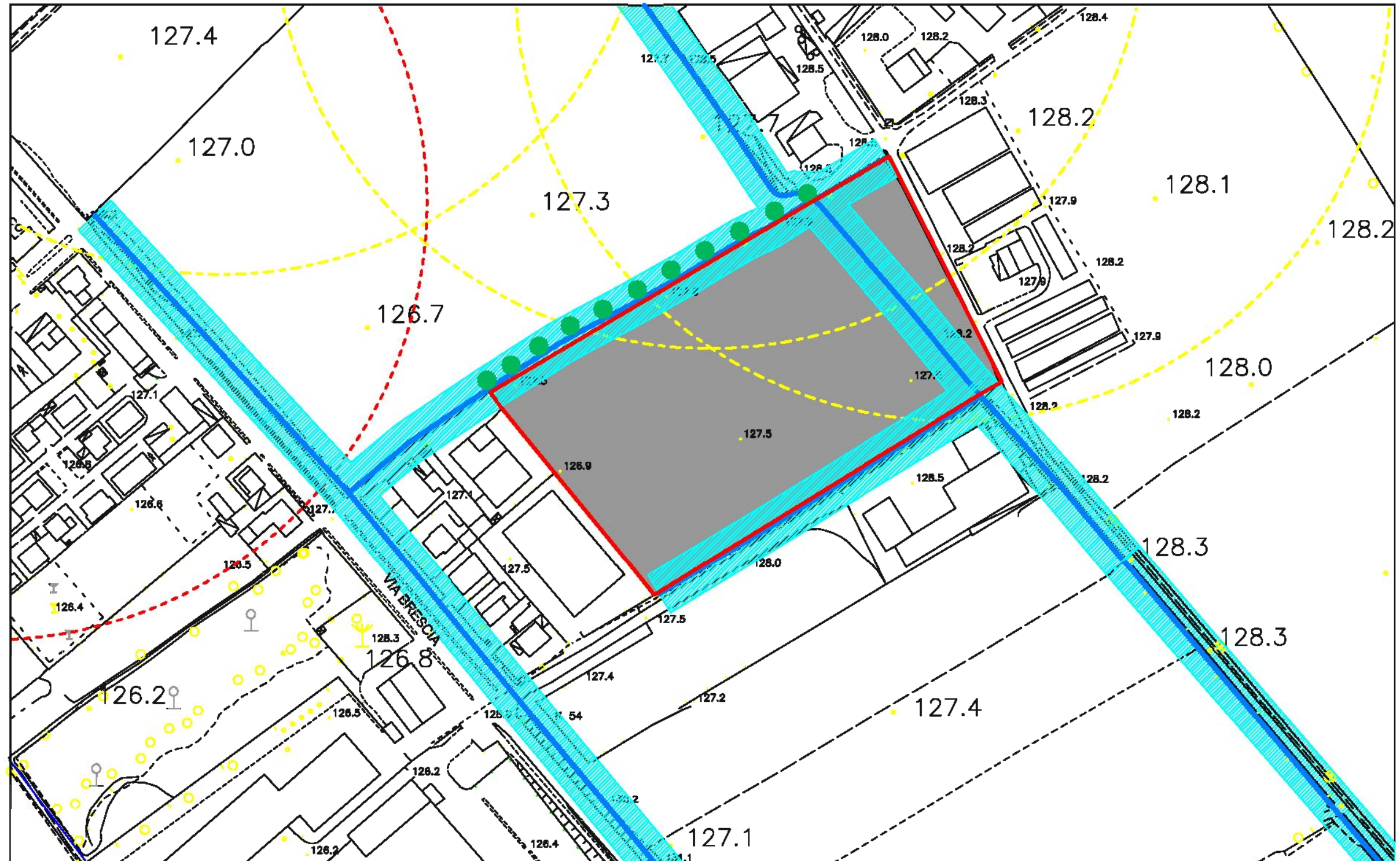
Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA BRESCIA

VINCOLI

AdT 6
TAVOLA 15.1

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



 Ambito di trasformazione


Percorso ciclo-pedonale comunale

 Rotatoria in progetto



**Comune di
Castenedolo**
Provincia di Brescia

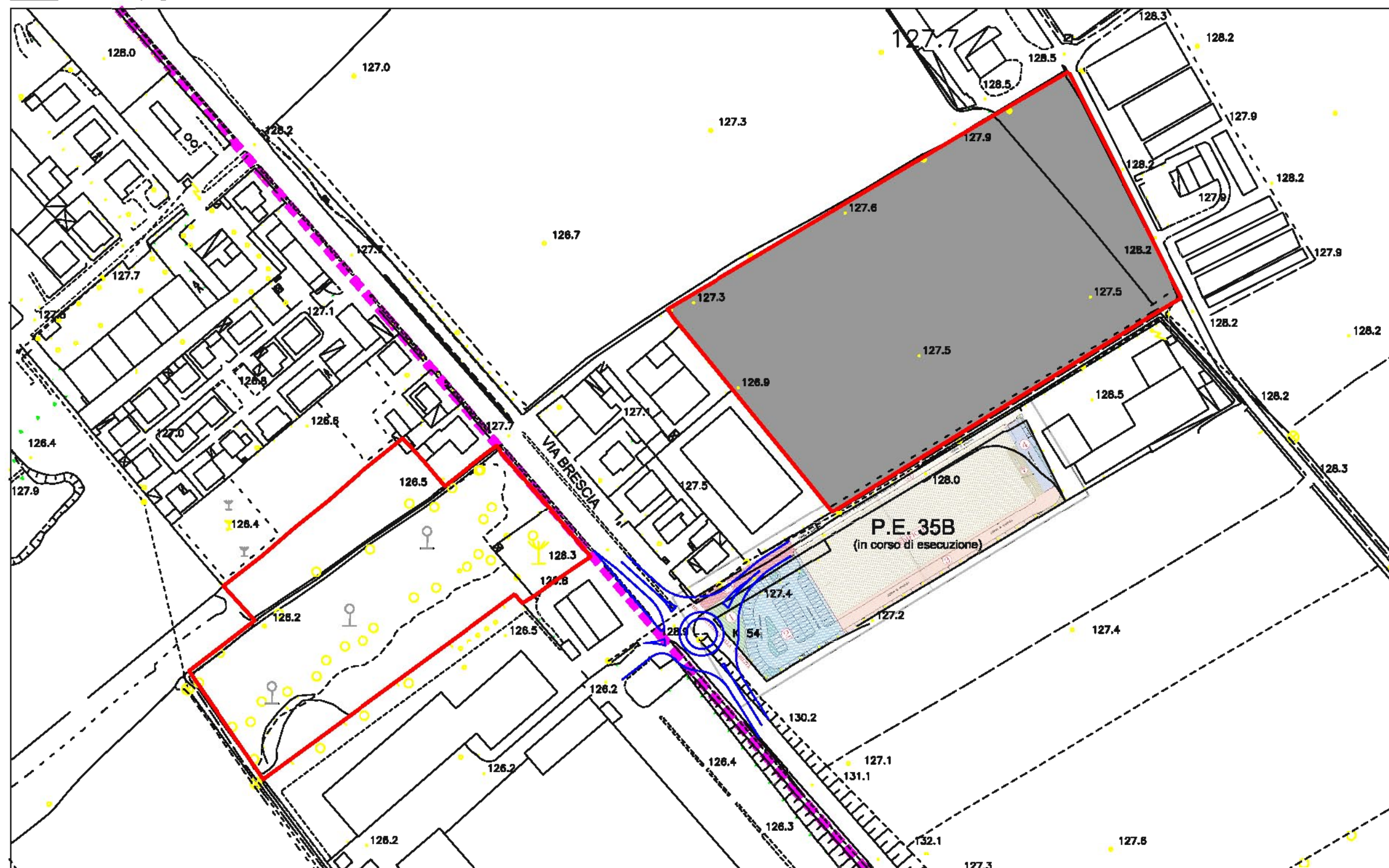
PREVISIONI DI CONTESTO

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

AdT

6

TAVOLA 15.1



scala 1:2000

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

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area privata
-  Indirizzi tipologici (altezza massima)

-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde privato)
-  Filari alberati esistenti
-  Allineamenti e arretramenti obbligatori
-  Parcheggi ad uso pubblico

-  Parcheggi ad uso pubblico su copertura o interrati
-  Sede stradale in progetto
-  Accessi



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA BRESCIA

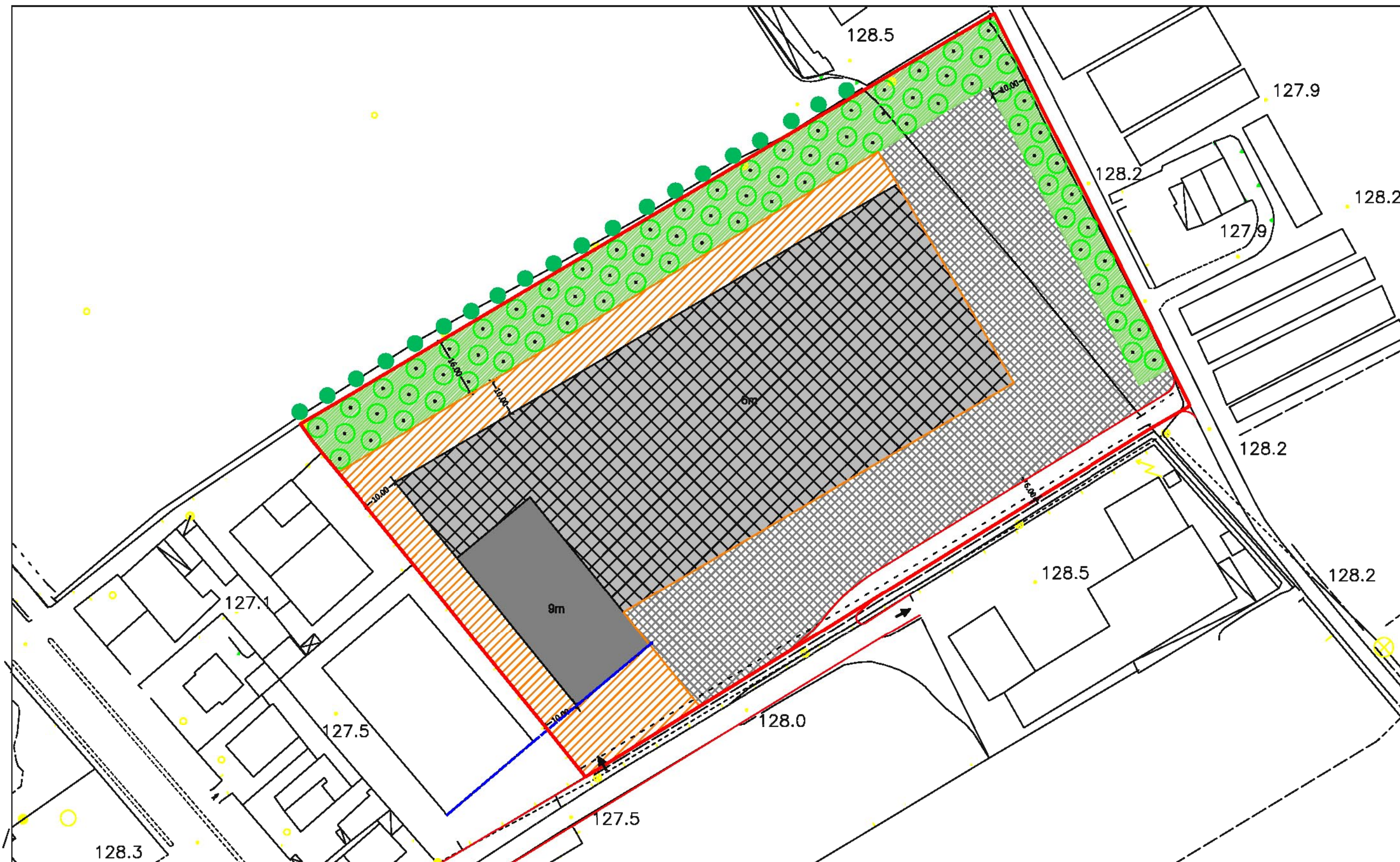
INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

6

TAVOLA 15.1

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



scala 1:1000

AMBITO – 6

nella frazione Alpino, in via Brescia
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 6.

Obiettivi generali

- riqualificazione della viabilità pubblica, con realizzazione di nuova rotatoria a sud-ovest, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Brescia;
- riqualificazione della viabilità d'accesso all'area da via Brescia e collegamento con la viabilità minore a ovest;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797 e successive modifiche e integrazioni - vedi tav. 5.1); l'attuazione dell'ambito dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

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

complementare:

- attività di logistica e autotrasporto,
- artigianato di servizio,
- magazzini e depositi per il commercio all'ingrosso,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludiche e 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 medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali.

Edificabilità

non superiore a m^2/m^2 0,50 di **rapporto di copertura**; con **superficie lorda di pavimento** non superiore all'80% della superficie fondiaria del lotto, considerata la collocazione dell'area, 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 con i fabbricati circostanti a tipologia analoga, tenendo discosta ogni edificazione dal complesso agricolo esistente a nord-est; in particolare dovrà essere:

- assicurato adeguato collegamento tra via Brescia e la viabilità minore a ovest;
- rispettate 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 – 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 – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all’attuazione delle misure di mitigazione ambientale, verso la campagna e il complesso agricolo esistente a nord-est, prescritte nell’allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, a protezione da possibili molestie olfattive-inquinanti.

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.

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 miglioramento della viabilità comunale (via Brescia), con partecipazione economica alla realizzazione della nuova rotatoria prevista a sud-est;
- viabilità a servizio delle nuove edificazioni terziarie e di collegamento tra via Brescia e la viabilità minore a ovest; l’eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;
- reti e impianti tecnologici: ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- 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.; parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell’allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”;
- 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 a m 10,00, 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 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.
- 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 d'accesso all'area 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** - 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 dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo. Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate 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 murature, 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.

f - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

g - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo (nord - est), 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 perimetrali all'ambito; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e a tutela delle abitazioni esistenti nel vicino complesso agricolo a nord-est.

h - 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.