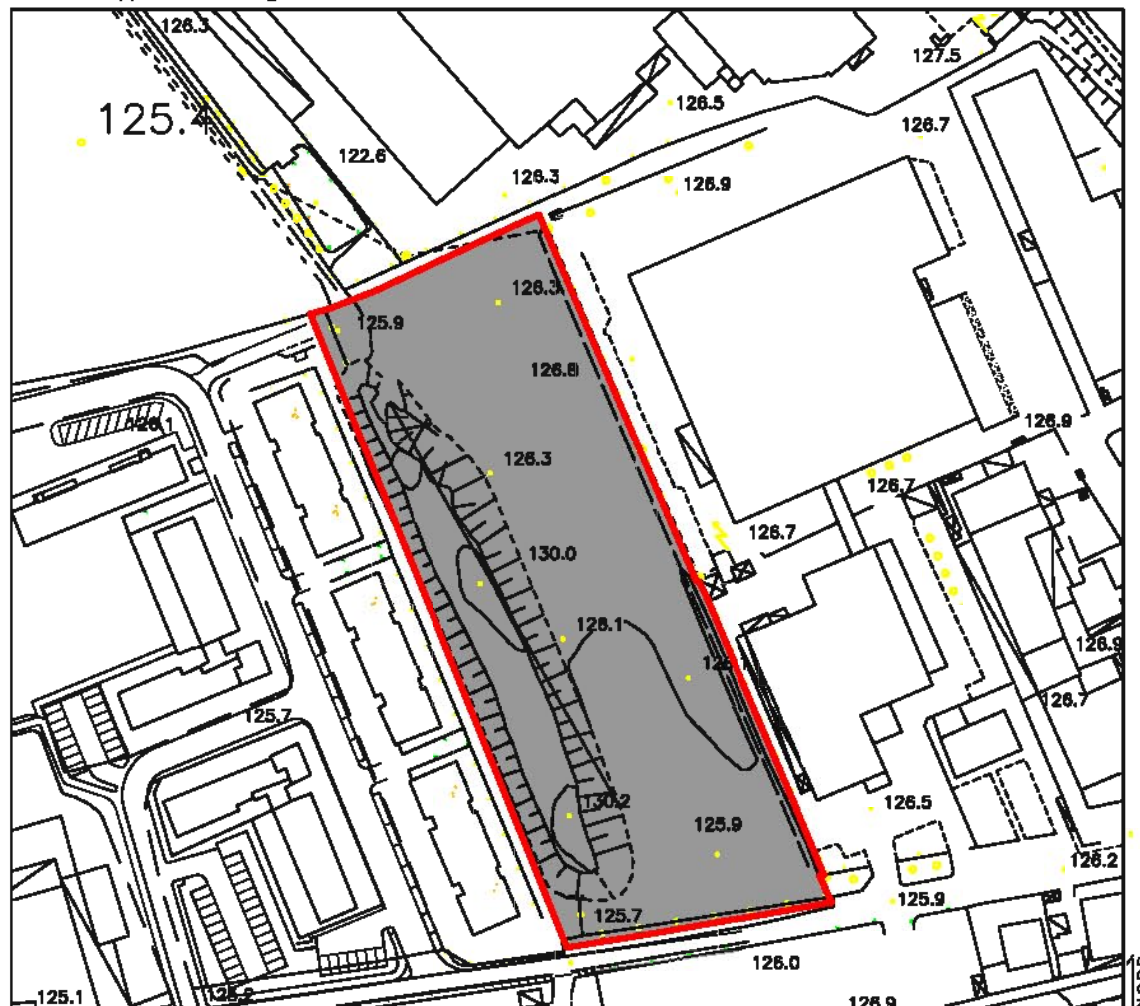




Estratto mappa catastale foglio n. 10

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA MAMELI

INQUADRAMENTO

PGT APPROVATO 10/11/2011

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

AdT

7

TAVOLA 15.1

Mappale:	558
Superficie catastale stimata:	12.788 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	12.856 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2
Classi di sensibilità paesaggistica:	bassa
Classi acustiche:	classe V
Ambito VAS:	7

LEGENDA



Estratto ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Fascia di rispetto reticolo idrico



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA MAMELI

VINCOLI

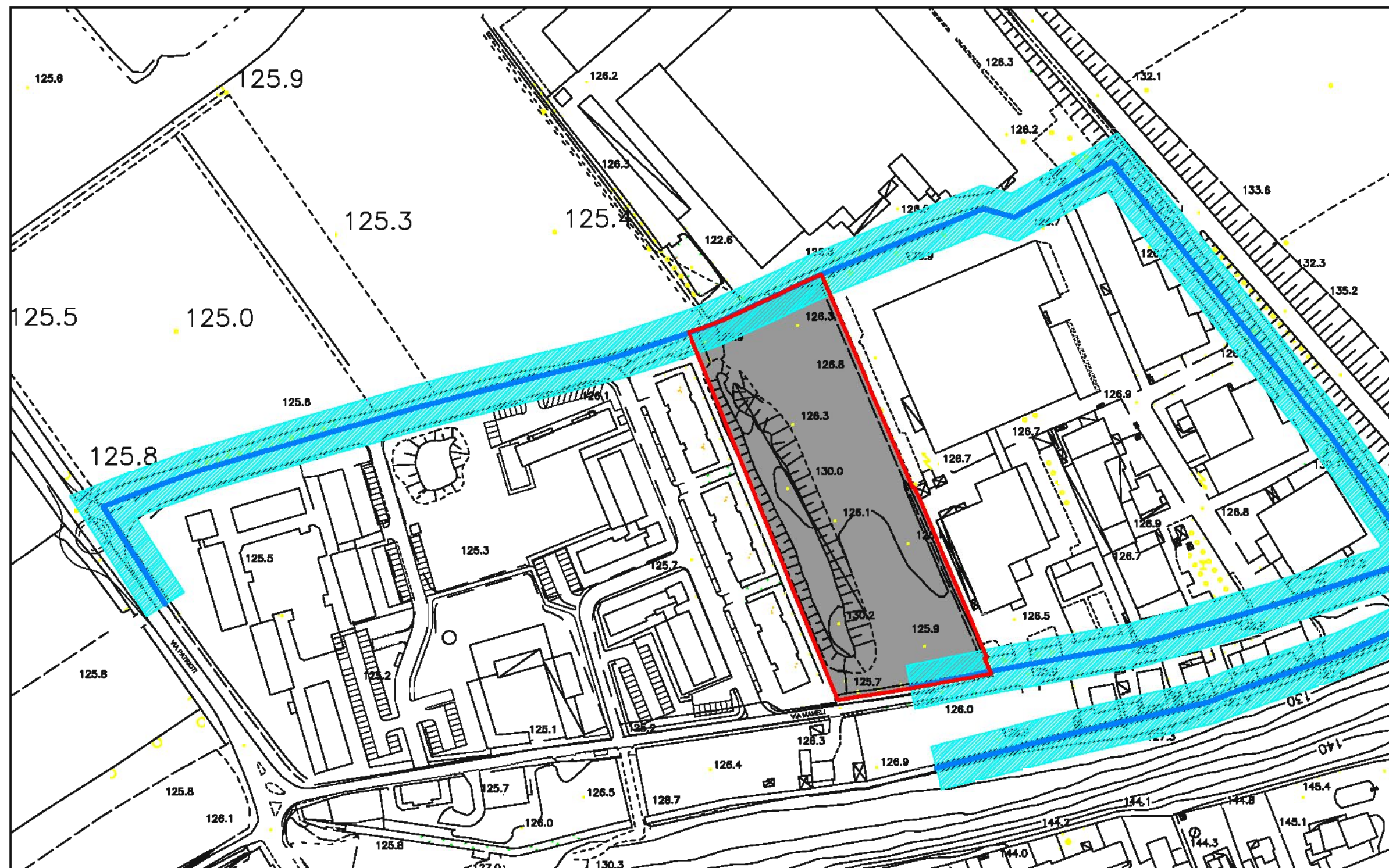
PGT APPROVATO 10/11/2011

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

AdT

7

TAVOLA 15.1



scala 1:2000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area pubblica di cui è prevista l'alienazione
-  Servizi pubblici
-  Percorso ciclo-pedonale comunale "dei Parchi"
-  Verde pubblico
-  Percorso ciclo-pedonale comunale



Comune di
Castenedolo
Province di Brescia

VIA MAMELI

PREVISIONI DI CONTESTO

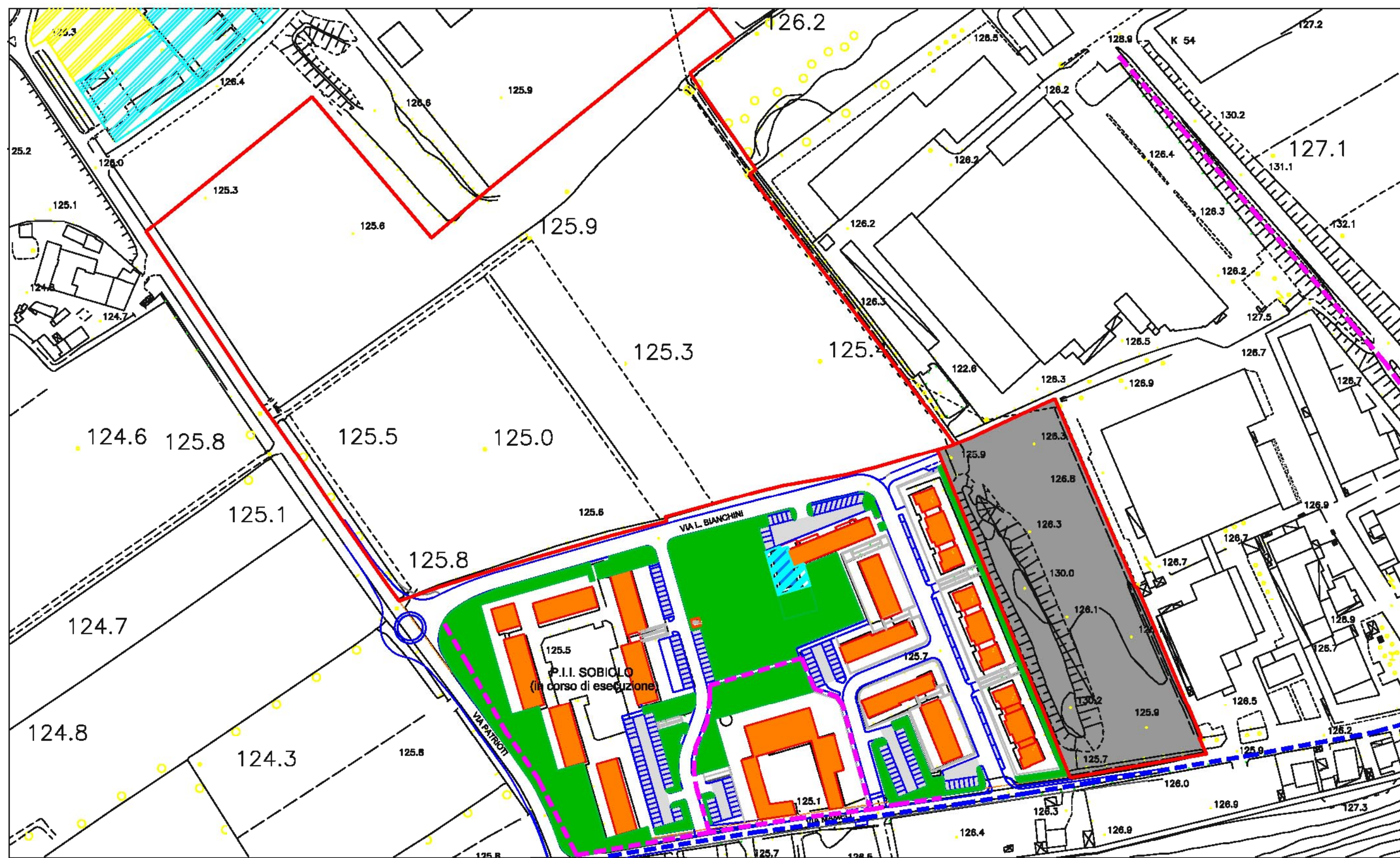
PGT APPROVATO 10/11/2011

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

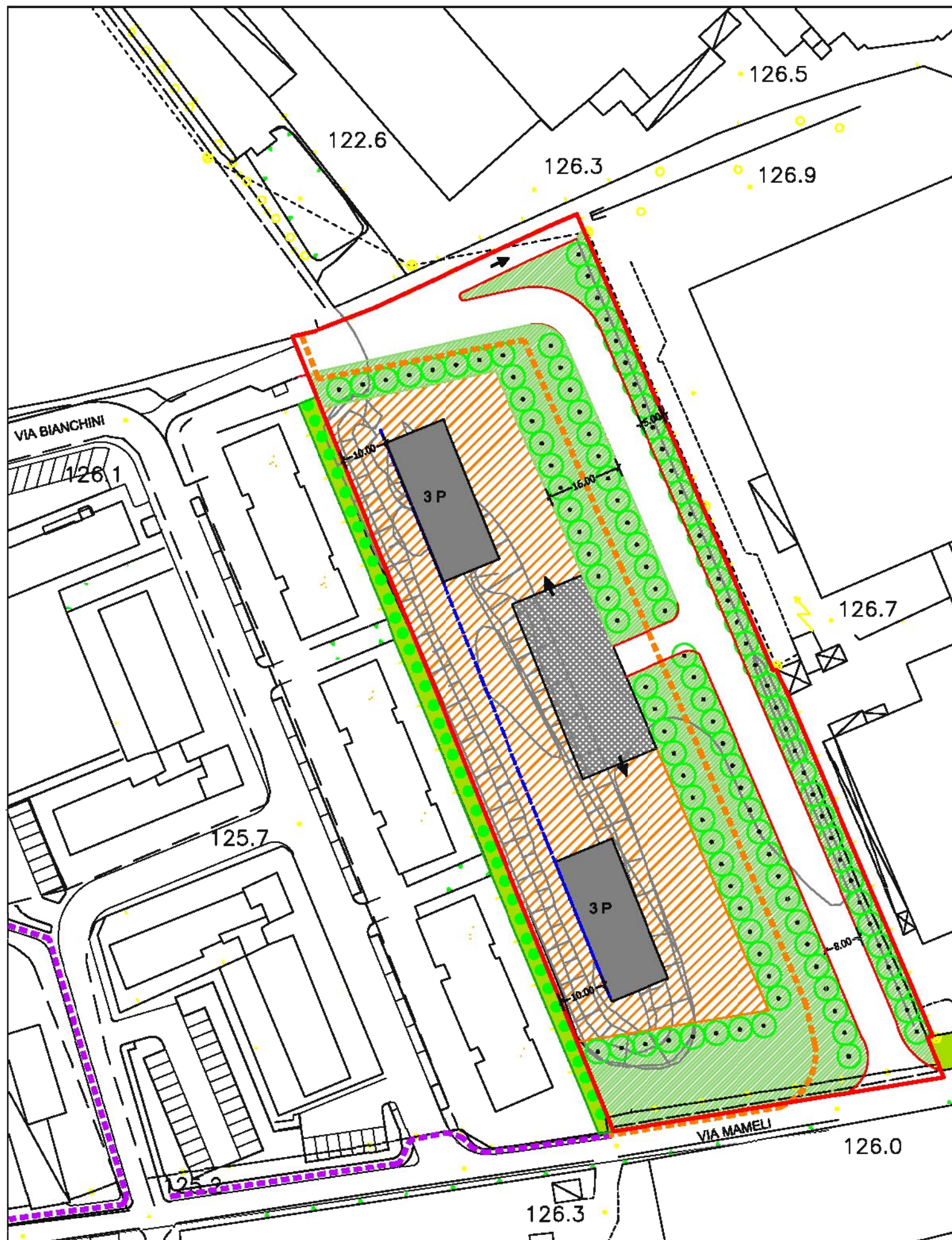
AdT

7

TAVOLA 15.1



scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA MAMELI

INDIRIZZI PROGETTUALI

PGT APPROVATO 10/11/2011

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

AdT

7

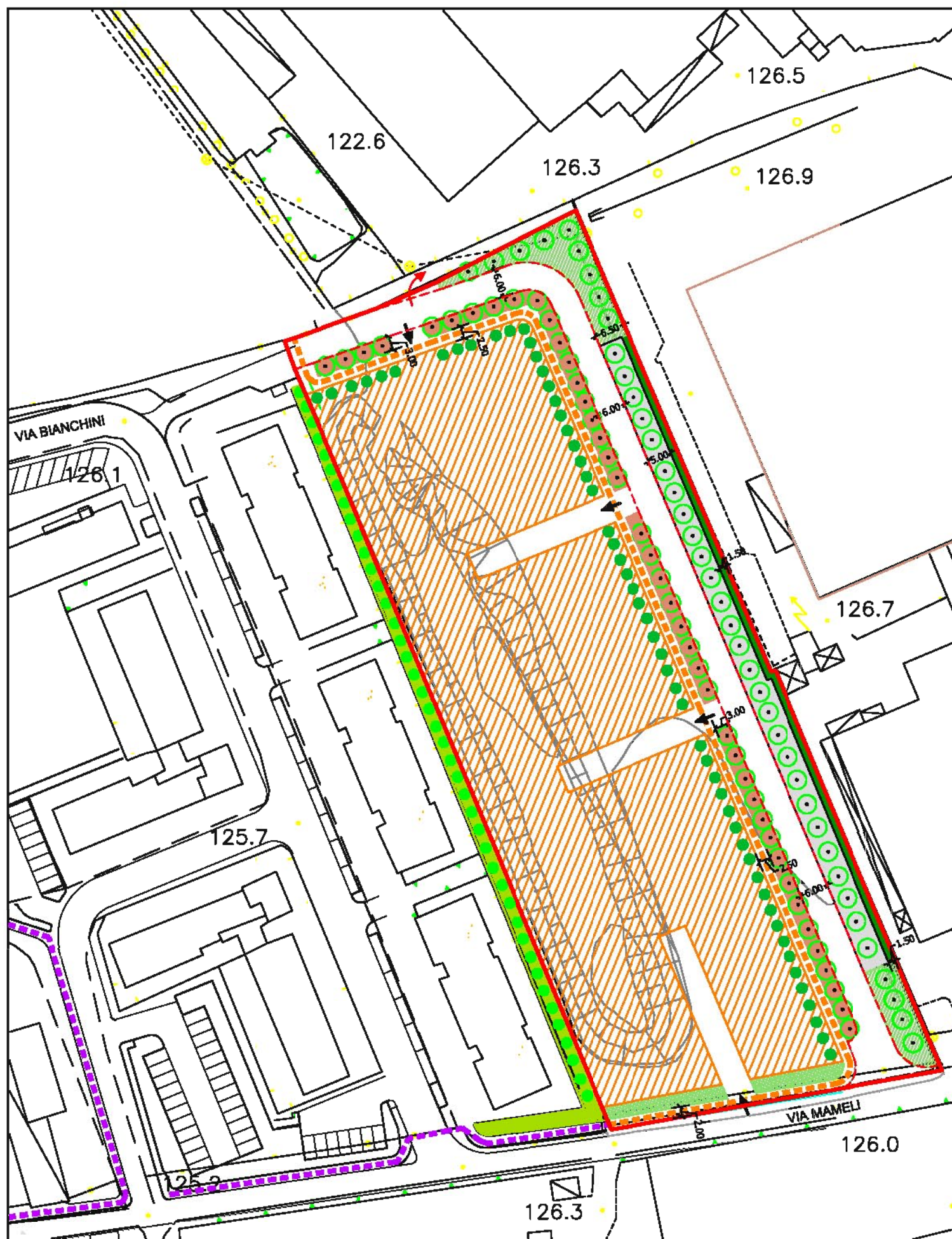
TAVOLA 15.1

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area privata
- n° P Indirizzi tipologici (numero piani)
- Allineamenti e arretramenti obbligatori
- Verde pubblico esistente
- Filari alberati esistenti
- Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde pubblico)
- Pista ciclopedonale esistente
- Pista ciclopedonale in progetto
- Sede stradale in progetto
- Parcheggi pubblici
- Accessi

scala 1:1000

NORD



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

VIA MAMELI

INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO DALLA SECONDA VARIANTE (2018)

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

AdT

7

TAVOLA 15.1

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area destinata all'edificazione privata
-  Verde pubblico esistente
-  Filari alberati esistenti
-  Verde pubblico progetto
-  Siepe di progetto
-  Rilevato con alberature di mitigazione
-  Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde pubblico)
-  Area parcheggi pubblici con mitigazione alto fusto
-  Filare alberato di mitigazione
-  Pista ciclopedonale esistente
-  Pista ciclopedonale in progetto
-  Sede stradale in progetto
-  Accessi
-  Accesso ad altra proprietà

scala 1:1000

AMBITO – 7

nella frazione Alpino, in via Mameli
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 7.

Obiettivi generali

- miglioramento della viabilità pubblica, con realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra via Mameli e via Bianchini, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Patrioti;
- realizzazione di percorso ciclo-pedonale necessario al collegamento dei nuovi fabbricati ai quartieri circostanti;
- 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 direzionali di servizio,
- 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 grandi strutture di vendita e centri commerciali; attività di ristorazione e di ristoro; attività ludiche e ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 9.300,00 considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente. Di tale edificabilità la realizzazione di m³ 600,00 è subordinata alla corresponsione del contributo compensativo straordinario previsto dalla "Scrittura privata" registrata in data 13 ottobre 2017 al numero 27134 del protocollo comunale.

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 porre gli edifici in relazione spaziale diretta con i fabbricati esistenti a ovest; in particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione dei collegamenti viari e ciclo-pedonali e con i quartieri circostanti (esistenti o previsti – A.d.T. 4);
- l'estensione e l'organizzazione dell'area a verde attrezzato, anche con funzione di mitigazione ambientale; le indicazioni contenute nell'allegata scheda "*Indirizzi progettuali*" relativamente alle modalità di realizzazione delle mitigazioni ambientali verso l'area produttiva antistante hanno carattere prescrittivo;
- 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 – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione dell’adiacenza di edificazioni ad uso produttivo.

d – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all’attuazione delle misure di mitigazione ambientale, verso le attività produttive esistenti a est, prescritte nell’allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, a protezione da possibili molestie acustiche e/o olfattive-inquinanti.

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

f – 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°, 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:

- viabilità a servizio delle nuove edificazioni residenziali e di collegamento tra via Mameli e via Bianchini; l’eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;
- percorso ciclo-pedonale;
- reti e impianti tecnologici, con partecipazione economica all’integrazione e miglioramento del collettore fognario in via Patrioti-via Mameli; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- verde pubblico attrezzato a servizio della nuova edificazione.
- 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 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 10,50, 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 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 - 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 - 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.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell'edificio nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici e alla tutela, della residenza da insediare, dagli inquinanti prodotti dalle attività produttive esistenti 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.

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.