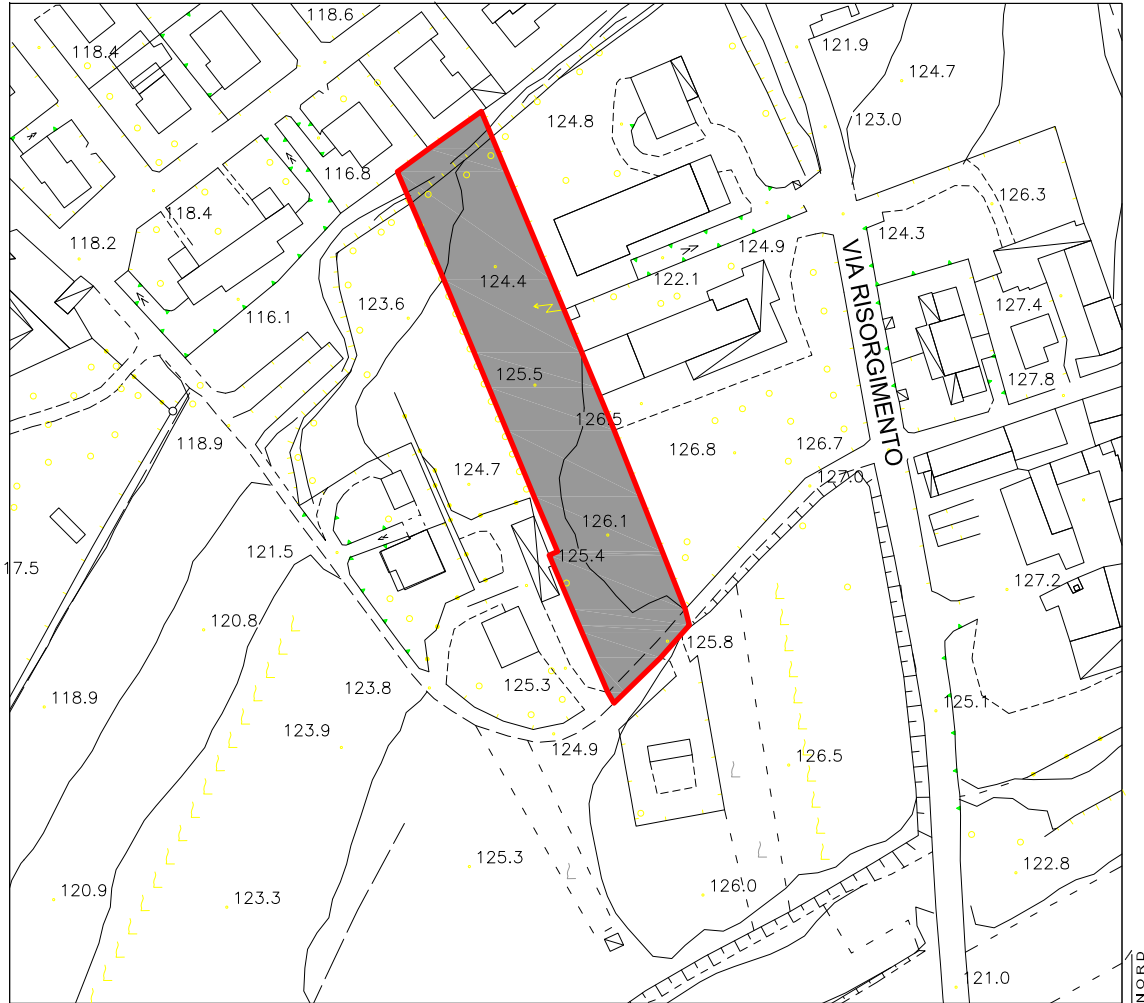




Estratto mappa catastale foglio n. 17 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

PE 19 - CAPODIMONTE

AdT 8a

TAVOLA 15.2

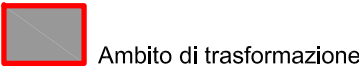
INQUADRAMENTO

MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE - 2023

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

Mappali:	170,171
Superficie catastale stimata:	3.990 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	3.983 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3e, 3d (parte) Fa > soglia comunale
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto alta
Classi acustiche:	II

LEGENDA



Estratto ortofoto scala 1:2000

LEGENDA

Ambito compreso all'interno del D.M. 1983

Ambito di trasformazione

Fascia di rispetto stradale

Delimitazione centro storico

Edificio segnalato nel PTCP (n°48)

Distanze dagli allevamenti

Servizio pubblico - Serbatoio acquedotto

Percorso ciclo-pedonale comunale
"delle coste"



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

PE 19 - CAPODIMONTE

AdT

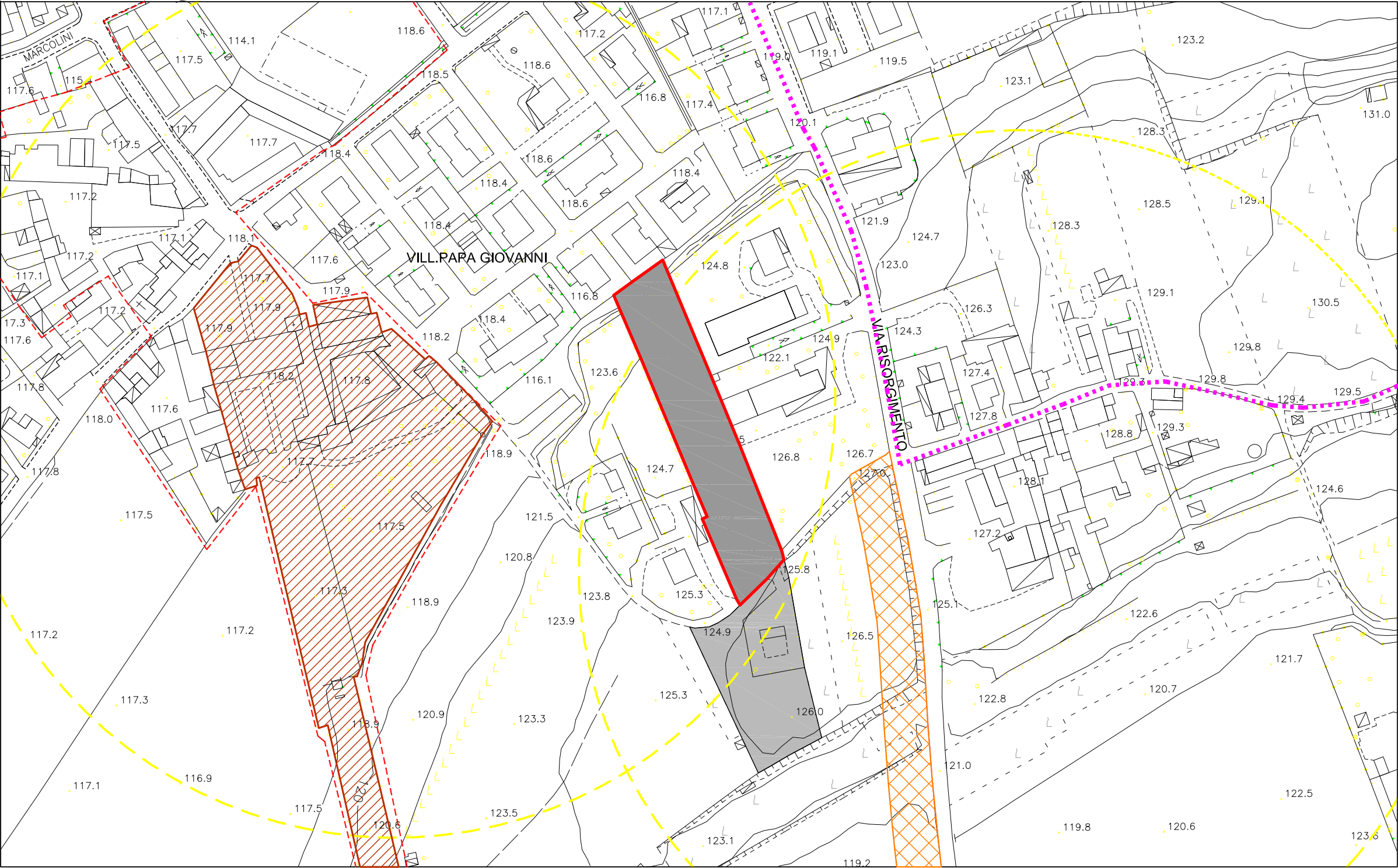
8a

TAVOLA 15.2

VINCOLI

MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE - 2023

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



Filari alberati



Parcheggi pubblici



Area privata



Fascia di mitigazione ambientale alto fusto
(Verde privato)



Accessi



Indirizzi tipologici (numero piani)



Verde pubblico



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

PE 19 - CAPODIMONTE

INDIRIZZI PROGETTUALI

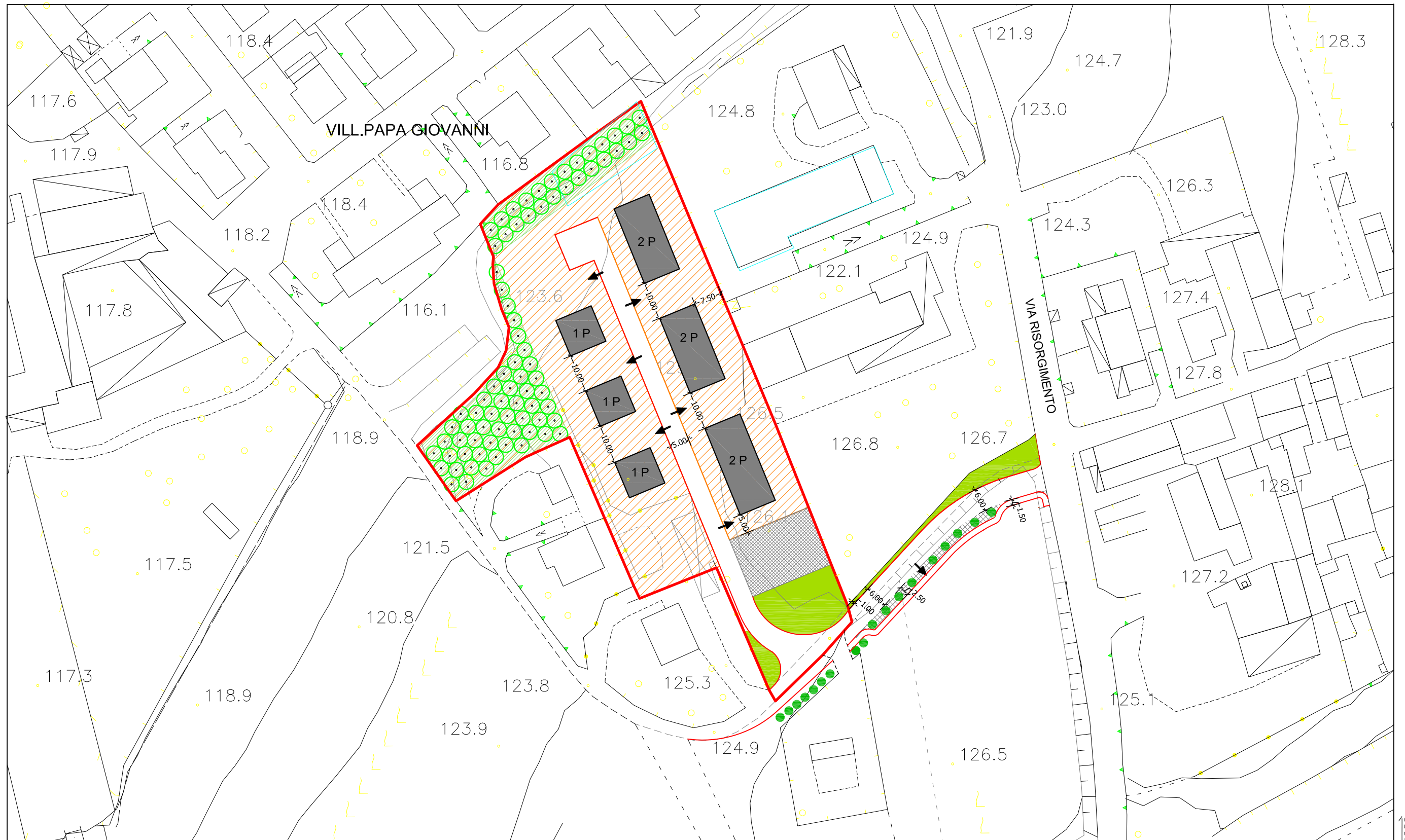
PGT APPROVATO 10/11/2011

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

AdT

8a

TAVOLA 15.2



scala 1:1000

 Ambito di trasformazione

Ambito di trasformazione



Filari alberati



Parcheeggi pubblici



Accessi



**Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia**

INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE - 2023

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

AdT

8a

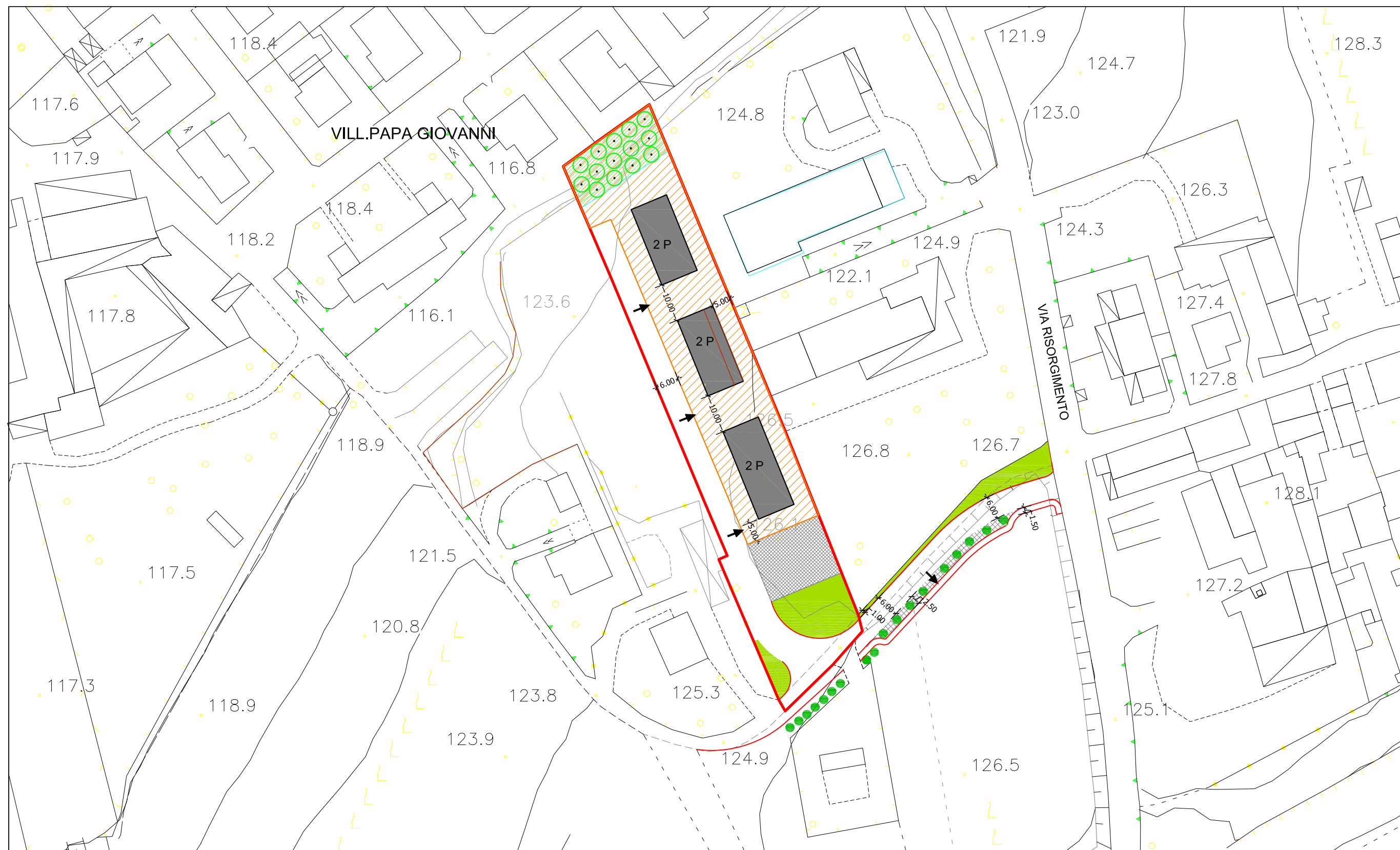
TAVOLA 15.2

 Indirizzi tipologici (numero piani)

Indirizzi tipologici (numero piani)



Verde pubblico



scala 1:1000

1

AMBITO – 8a

nella frazione Capodimonte, in via Risorgimento (*già PE 19*),
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 8.

Obiettivi generali

- miglioramento della viabilità pubblica d'accesso agli impianti tecnologici comunali da via Risorgimento; in compartecipazione con l'A.d.T. 8.b;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, 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 tavv. 5.1 e 5.2); l'attuazione dell'ambito dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- 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;

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 2.550,00 considerata la collocazione dell'area e la sua contiguità con attività agricole e di allevamento, la morfologia dei luoghi, le caratteristiche del quartiere adiacente a nord e la vicinanza con il nucleo antico di Capodimonte.

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 proposte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti, al rischio della percepibilità di edifici prossimi alla sommità di argini, in relazione diretta con il sottostante nucleo antico; in particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione della viabilità di quartiere e garantito il suo collegamento con via Risorgimento, l'onere per la realizzazione di tale collegamento dovrà essere proporzionalmente ripartito con l'A.d.T.8b;
- l'estensione dell'area a parcheggio;
- 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 della vicinanza con attività agricole e produttive.

d – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso i declivi prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";

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.

g – Considerato che l'area è sottoposta a tutela in attuazione del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavole n. 1.1 - 1.2: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

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;

c – eventuali opere di mitigazioni degli effetti.

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 di collegamento tra il quartiere e via Risorgimento; in compartecipazione con l'A.d.T. 8.b;
- viabilità a servizio delle nuove edificazioni residenziali;
- la 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 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 7,50 m 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 5,00 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.

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.. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.

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'edificato nel paesaggio, alla tutela, della residenza da insediare, dalle emissioni prodotte dalle attività agricole e dagli allevamenti esistenti, 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.