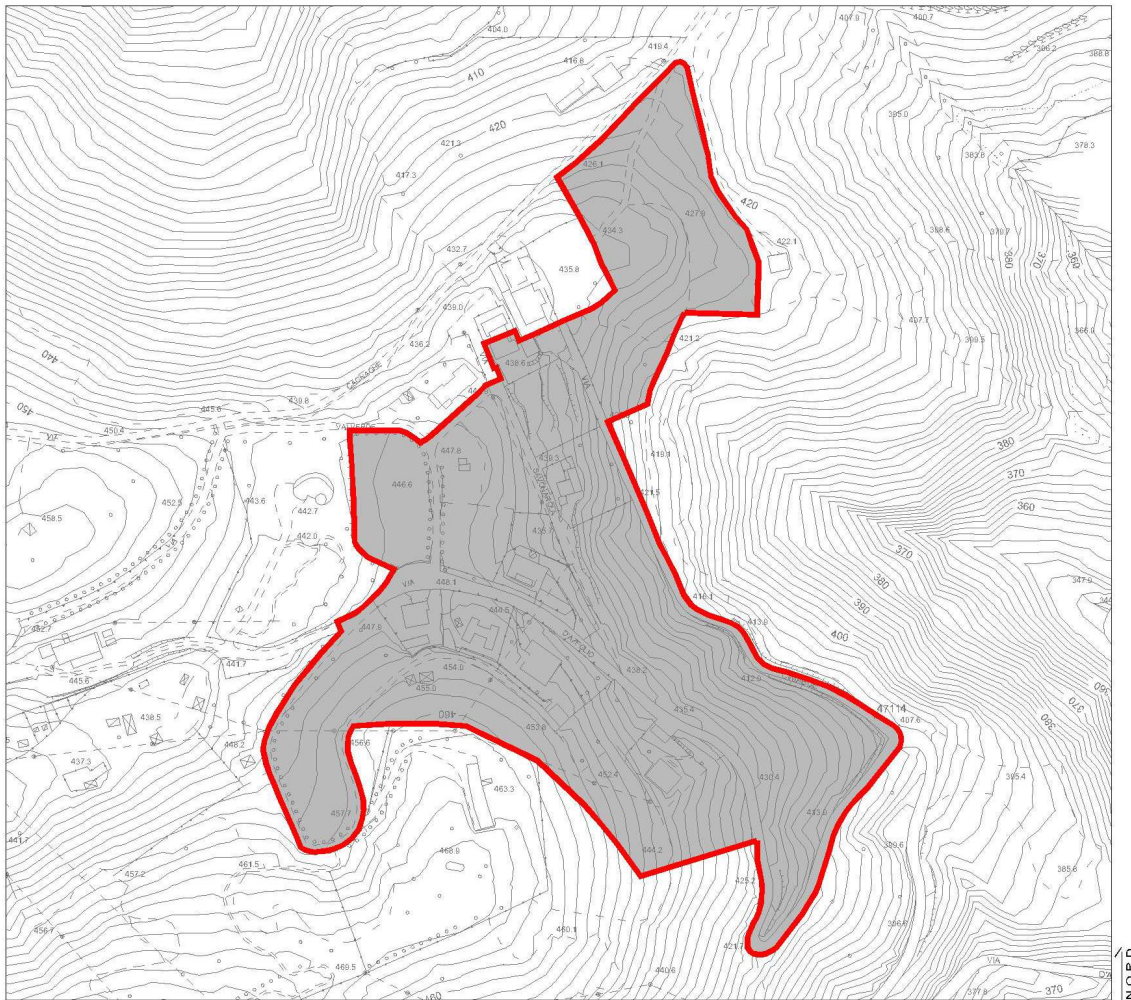




Estratto mappa catastale foglio n. 28

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali: fg.28 -182,505,506p,507,178,179,351,377,508,152,253,509,378,
287,69,298,282,286,284,68,285,288,283,299,265,151,264,281,278
148,249,246,247,149,150,251,504,503p,353,153,279,296,297,516p,,514,515,511p

Superficie catastale stimata: 58.955 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 59.661 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 3a(parte),3b(parte),3i(parte), 4a(parte)

Classi di sensibilità paesaggistica: Alta

Classi acustiche: classe II, III

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto ortofoto

scala 1:2000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

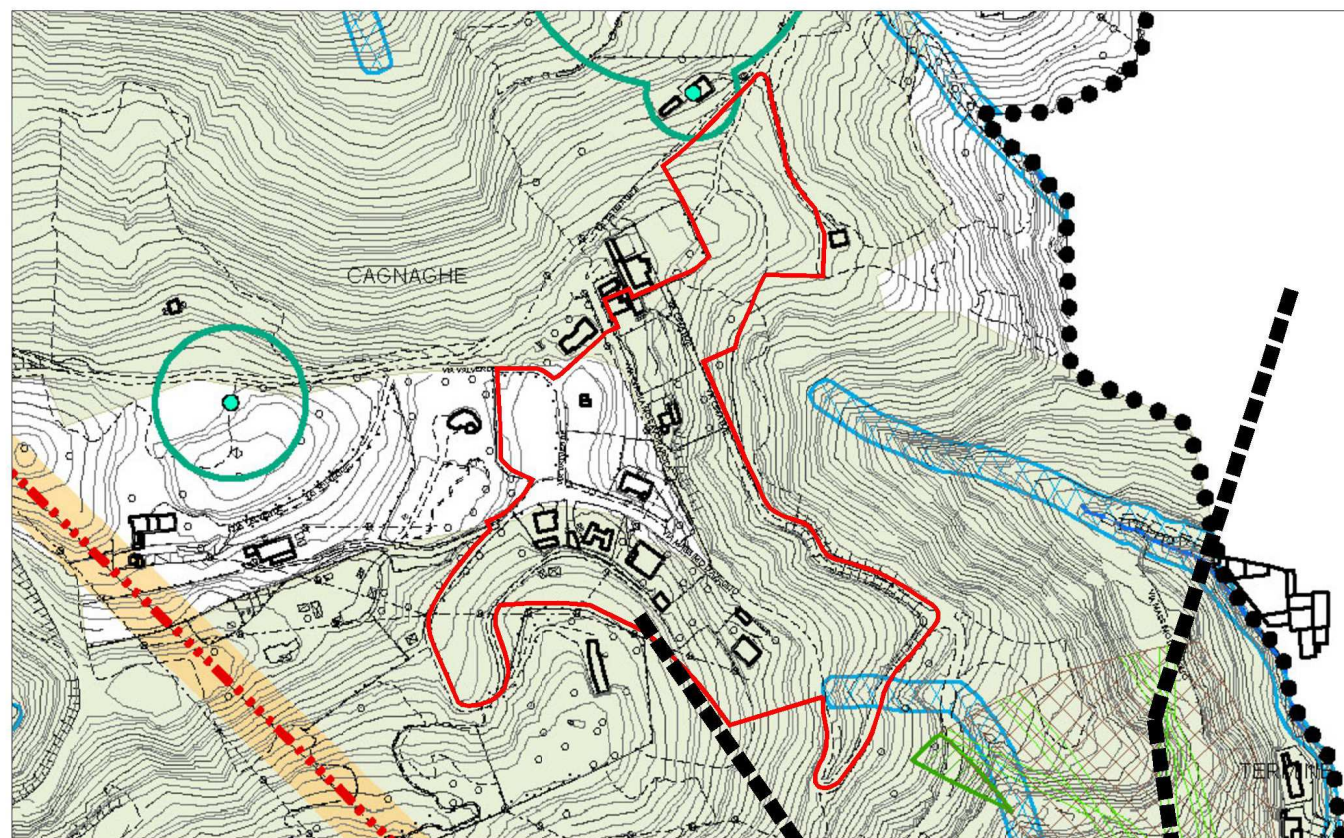
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (2013)

AdT

8

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Vella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia Variante Sp. n. 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A. - 10m dentro C.A.)
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

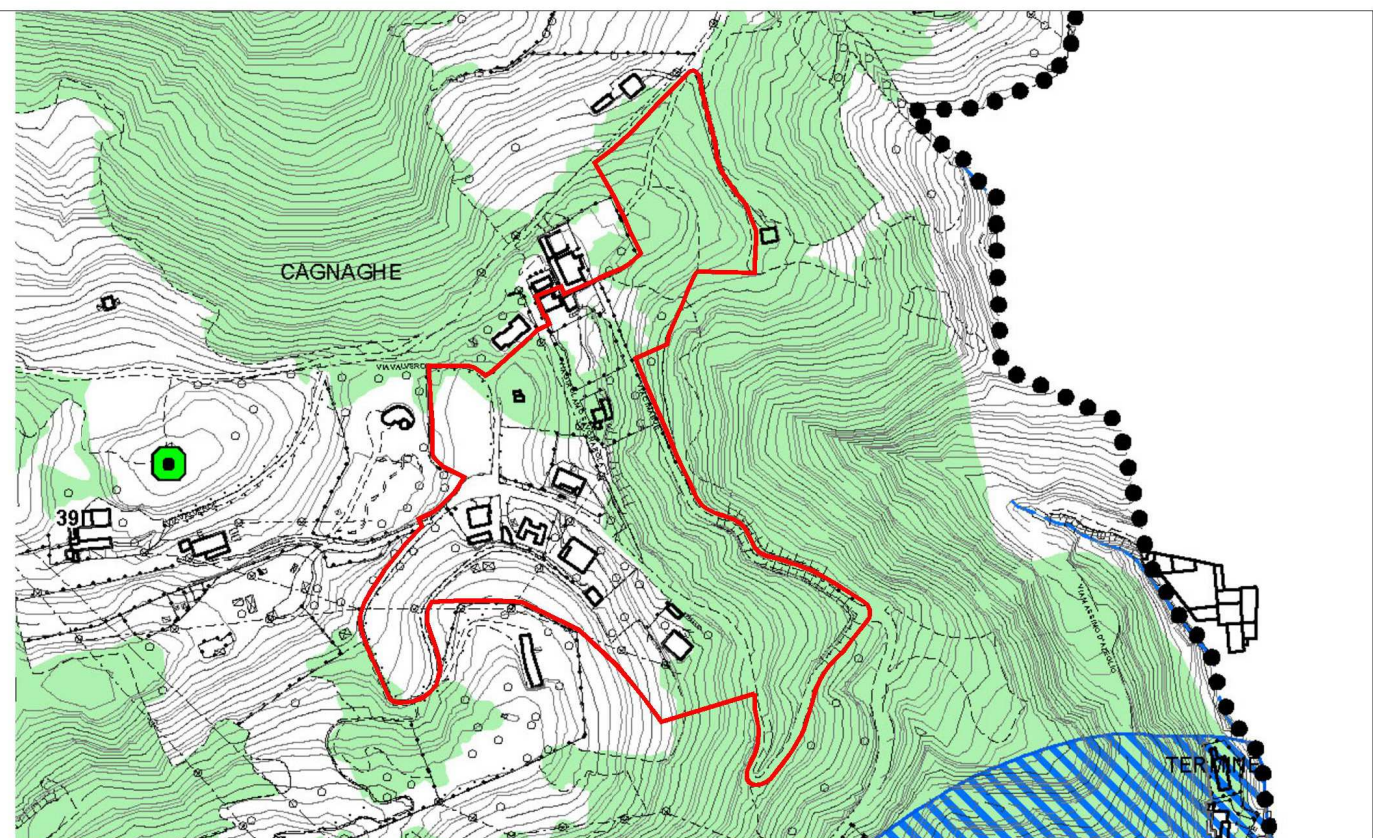
- Area percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

Vincoli Amministrativi



LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Alberi di Interesse monumentale

Edifici segnalati nel P.T.C.P.

Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

Edifici e aree pubbliche

Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

Fiumi (comma c)

Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)

Aree percorse dal fuoco (comma g)

Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati

Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

Boschi trasformabili

Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

Centri storici

Principali interventi pubblici programmati

Chiese di antica fondazione

Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R.

Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P.

- Complesso "le Calchiere";
- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";
- Alloggi E.R.P. via Dante;
- Alloggi E.R.P. via Gremone;
- Alloggi E.R.P. via Pantera;
- Alloggi E.R.P. via Roma;
- Alloggi via S. Emiliano 27 (Decr. 27/8/2013);
- Alloggi E.R.P. via Tasso;
- Casa in via Marconi - ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano
- Casa fortificata Conelli "il Castello", loc. Monte Costa
- Casa colorata Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo
- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
- Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
- Santella della Pietà
- Cappella di via Gremone

Vincoli Paesaggistici

39 - Chiesa di S. Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

- Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;
- Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;
- Frazione Noboli: Ponte età romana;
- Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;
- 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;
- Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane; Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;
- Chiesa del SS. Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;
- Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a inumazione di epoca romana;
- Località Breda, via delle Bombe 21, centro sportivo: 23 sepolture a inumazione a cassa;
- Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;
- Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ed inumazione alla cappuccina;
- Località Termini, Valletta Valungo: materiali ceramici epoca incerta;
- Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;
- Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;
- Reperio archeologia industriale (prop. Polotti);
- Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);
- Ponte epoca romana;

scala 1:5000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

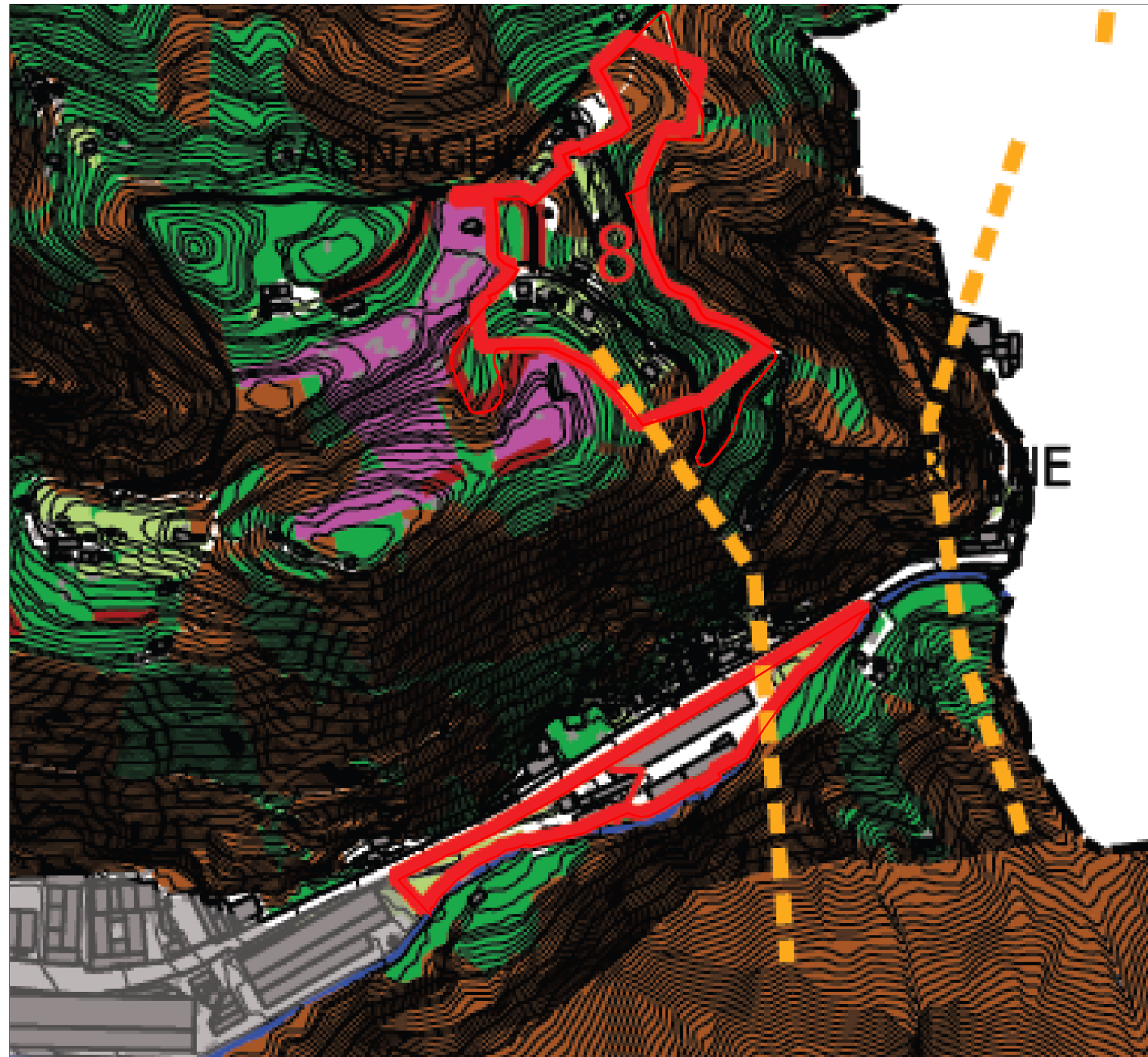
VIA CAGNAGHE

AdT

8

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE
(REC)

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



Legenda

punti_conflicto_prov



elementi_lineari_rete_prov

BS17 - Corridoi fluviali principali

BS25 - Varchi insediativi a rischio

BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione



principali_barriere_insediative



LEGENDA

- 

Confine Comunale
- 

Assi stradali da riqualificare
- 

Accessi ai lotti
- 

Ambito di trasformazione
- 

Parcheggi pubblici
- 

Mitigazione
- 

Sede stradale in progetto
- 

Poligono edificatorio
sedime indicativo con n° piani previsti
- 

Bosco da cessioni compensative



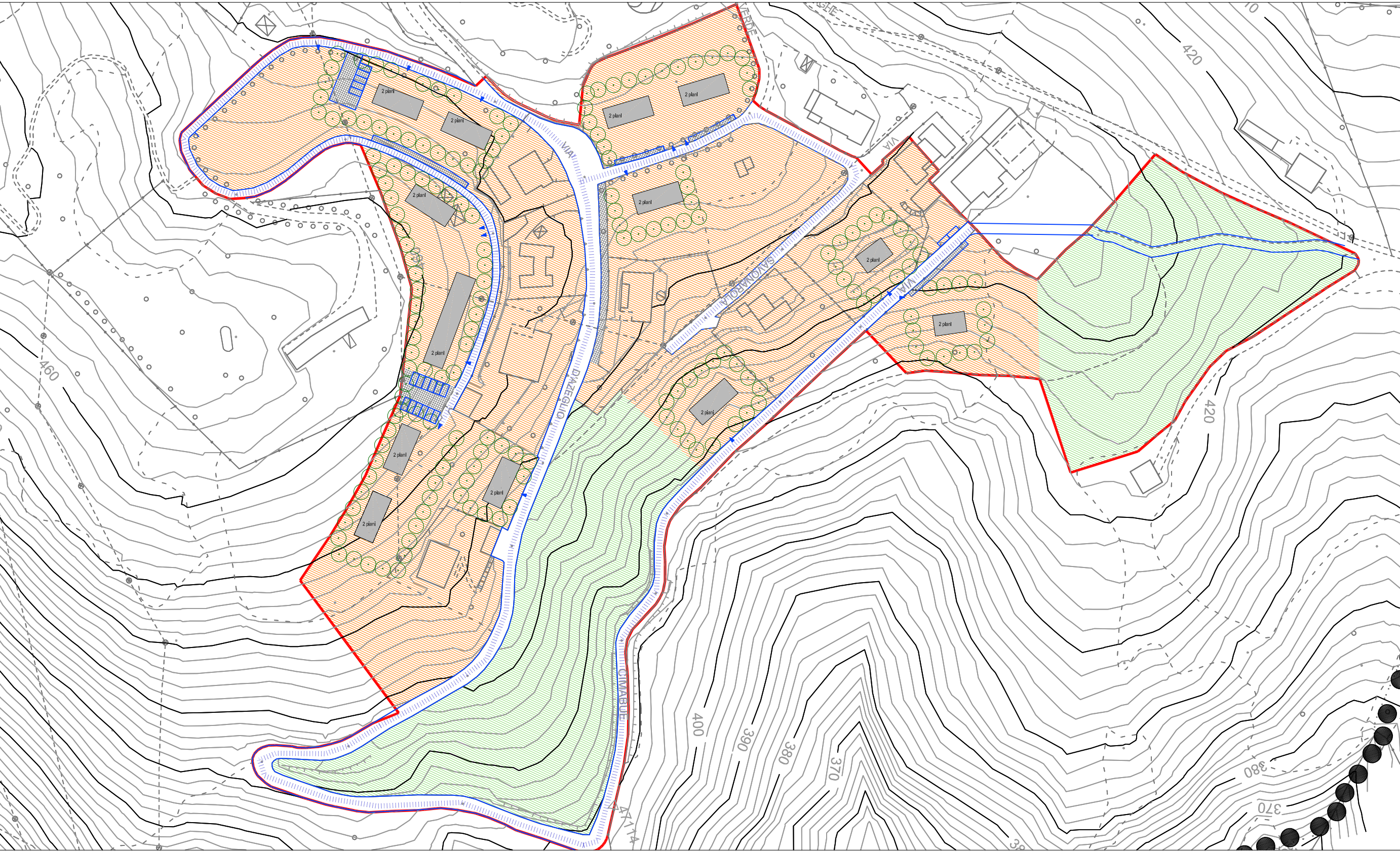
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

INDIRIZZI PROGETTUALI

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



AMBITO – 8

in via Cagnaghe.
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 8.

Obiettivi generali

- riqualificazione della viabilità carraia d'accesso all'ambito e di distribuzione esistente, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, anche per l'edificazione già esistente;
 - riqualificazione delle reti dei servizi tecnologici, anche con realizzazione dell'allacciamento, eventualmente mancante, alle reti comunali, al fine di migliorare la dotazione d'indispensabili servizi di **urbanizzazione primaria**, anche per l'edificazione già esistente;
 - realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con l'edificazione già esistente;
 - realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati e all'integrazione dei servizi d'interesse generale per l'edificazione esistente;
- acquisizione al patrimonio pubblico di vaste aree boschive di compensazione e mitigazione degli interventi.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 12.000,00, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione circostante.

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 alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e all'impianto urbanistico consolidato delle edificazioni già presenti, e concorrere a ridefinire un agglomerato urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di mantenere legami fisici e percettivi tra i versanti collinari, le aree boschive e il fondovalle. Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

In particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari principali e le connessioni con la viabilità esistente;

- la collocazione e l'estensione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- l'estensione e la collocazione delle aree boschive costituenti le cessioni compensative e di mitigazione ambientale;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle;
- la salvaguardia degli spazi boschivi a nord ed est del previsto "*poligono edificatorio*", atti ad assicurare la tutela del "varco a rischio" della rete ecologica;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica della possibile interferenza con l'adiacente area interessata da carsismo profondo (dolina - classe 4e) a sud-ovest.

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", della Relazione, compresi in detto documento.

e – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, definite anche dal preventivo piano paesaggistico di contesto.

f – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

g – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

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

i – 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.

l – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela (*boschi*) in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

m – Considerato che l'area è parzialmente interessata da boschi, preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito, oltre al sopra citato parere paesaggistico, anche la prescritta autorizzazione forestale all'eventuale trasformazione del bosco o di sue porzioni (vedi *Piano d'Indirizzo Forestale - P.I.F., approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017*).

n – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla 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 28,00, 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, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** carraia, al fine di migliorare l'accessibilità dell'ambito;
- realizzazione della viabilità carraia di servizio all'edificazione;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; anche con realizzazione dell'allacciamento, eventualmente mancante, alle reti comunali, al fine di migliorare la dotazione di indispensabili servizi di **urbanizzazione primaria** anche per l'edificazione già esistente. Ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- cessione delle aree destinate a **bosco di compensazione ambientale** ed **ecologica**, con superficie non inferiore a m² 18.365,00, e realizzazione delle necessarie opere per il loro recupero ambientale;
- realizzazione **parcheggi** a servizio della nuova edificazione, con superficie non inferiore a m² 965,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

Altre norme di attuazione:

- Altezza* non superiore a m 6,50, 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.
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 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).
- 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** - 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 specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 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.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "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 essere piane o 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.

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 dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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.