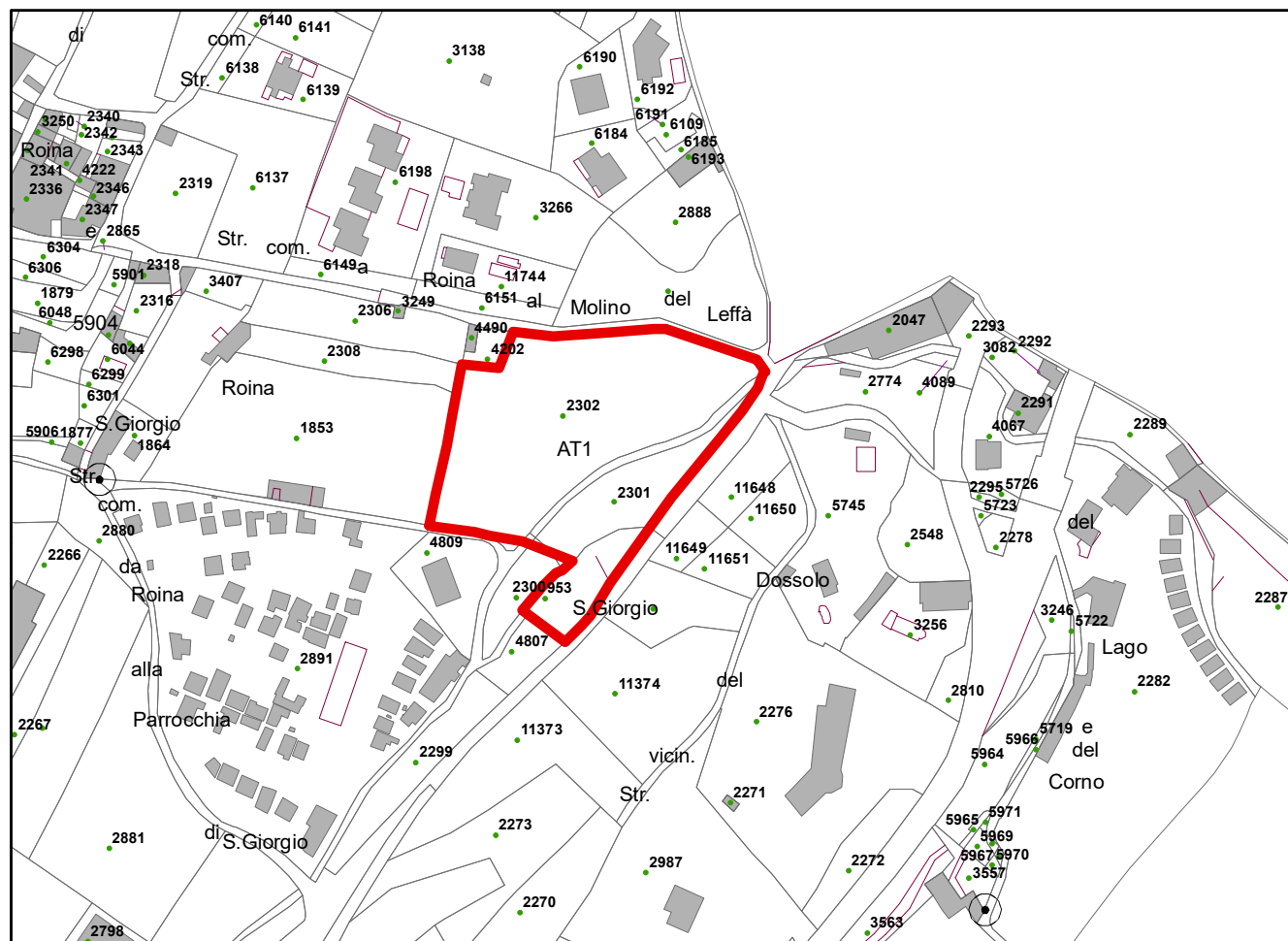
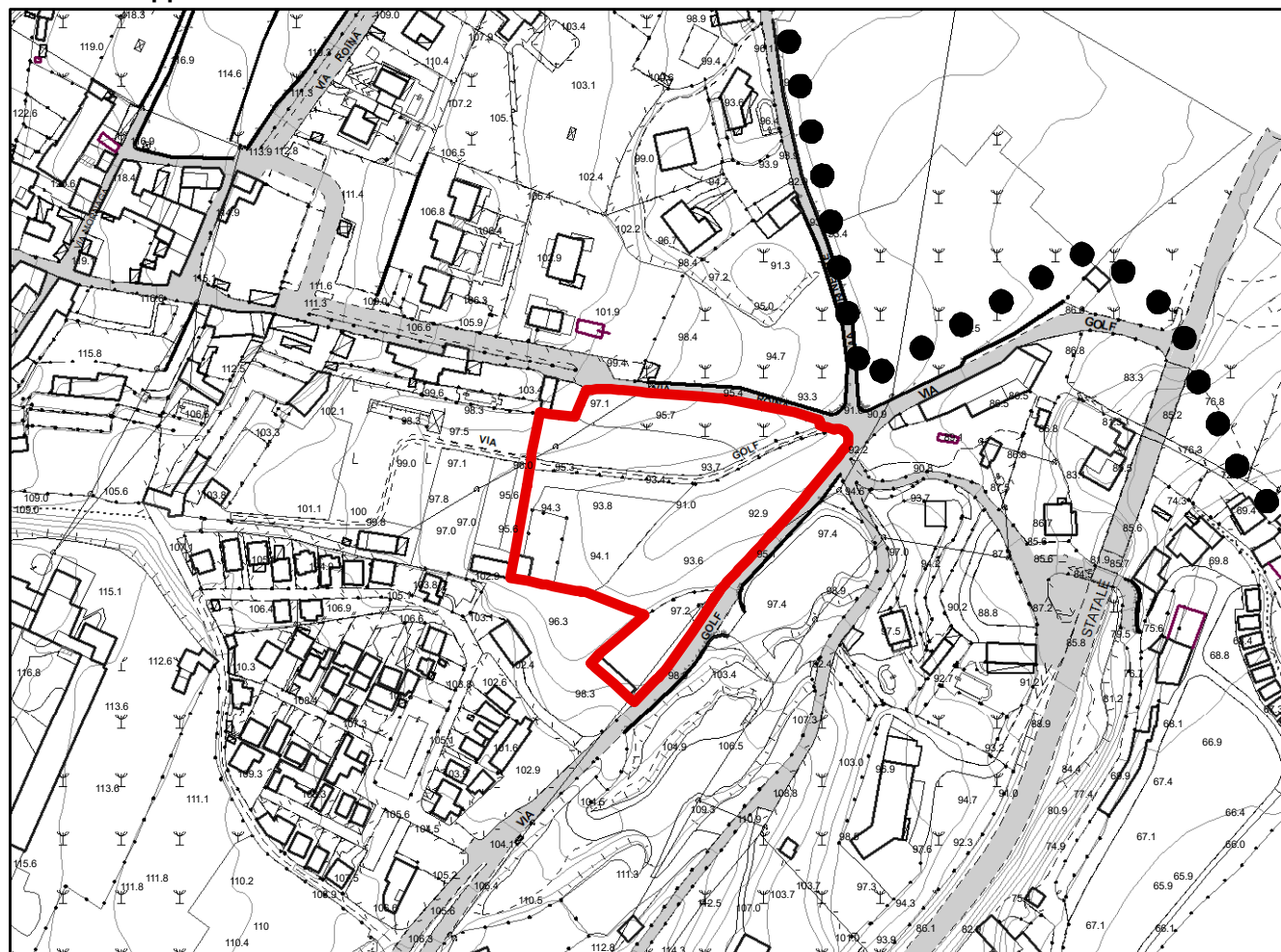




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

ADT LOC. ROINA INQUADRAMENTO

AT 01

RESIDENZIALE

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

Foglio 19, mappali 2301-2302 / Foglio 23, mappale 953

Superficie catastale: 6.787,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 6.840,00 mq

Classi acustiche: Classe II

LEGENDA

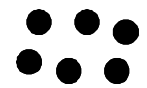
- ● ● Confine comunale
- Torrente Leffa
- Perimetrazione ambito di trasformazione



Ortofoto AGEA 2018 Geoportale Regione Lombardia

scala 1:2500

LEGENDA



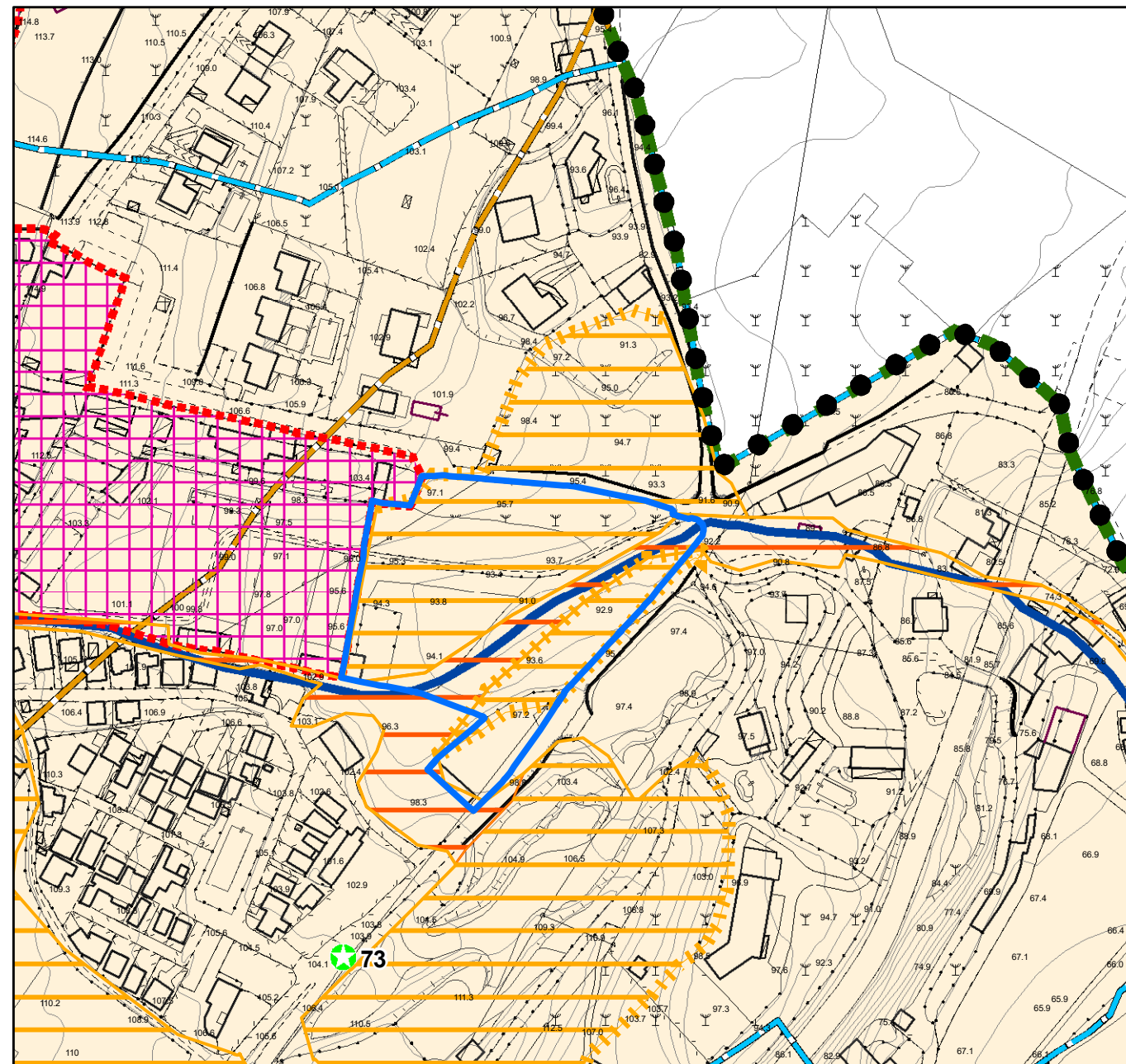
Confine comunale



Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020



Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Tav. Piano del Paesaggio: Tutele patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000

Beni paesaggistici

Centri Storici - Nuclei di antica formazione

NAF

NAF

Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Rete Ecologica Comunale Rec - Varchi comunali

Valore 1
Valore 2
Valore 3

Connettività

limite
passaggio

Aree tutelate per legge (Art.142 D.Lgs. 42/2004, n.42)

Fascia 300 m dalla linea di battaglia del lago (comma b)

Fiumi - (comma c)

Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi - (comma c)

Parco regionale - Area sottoposta a vincolo paesaggistico (comma f)



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

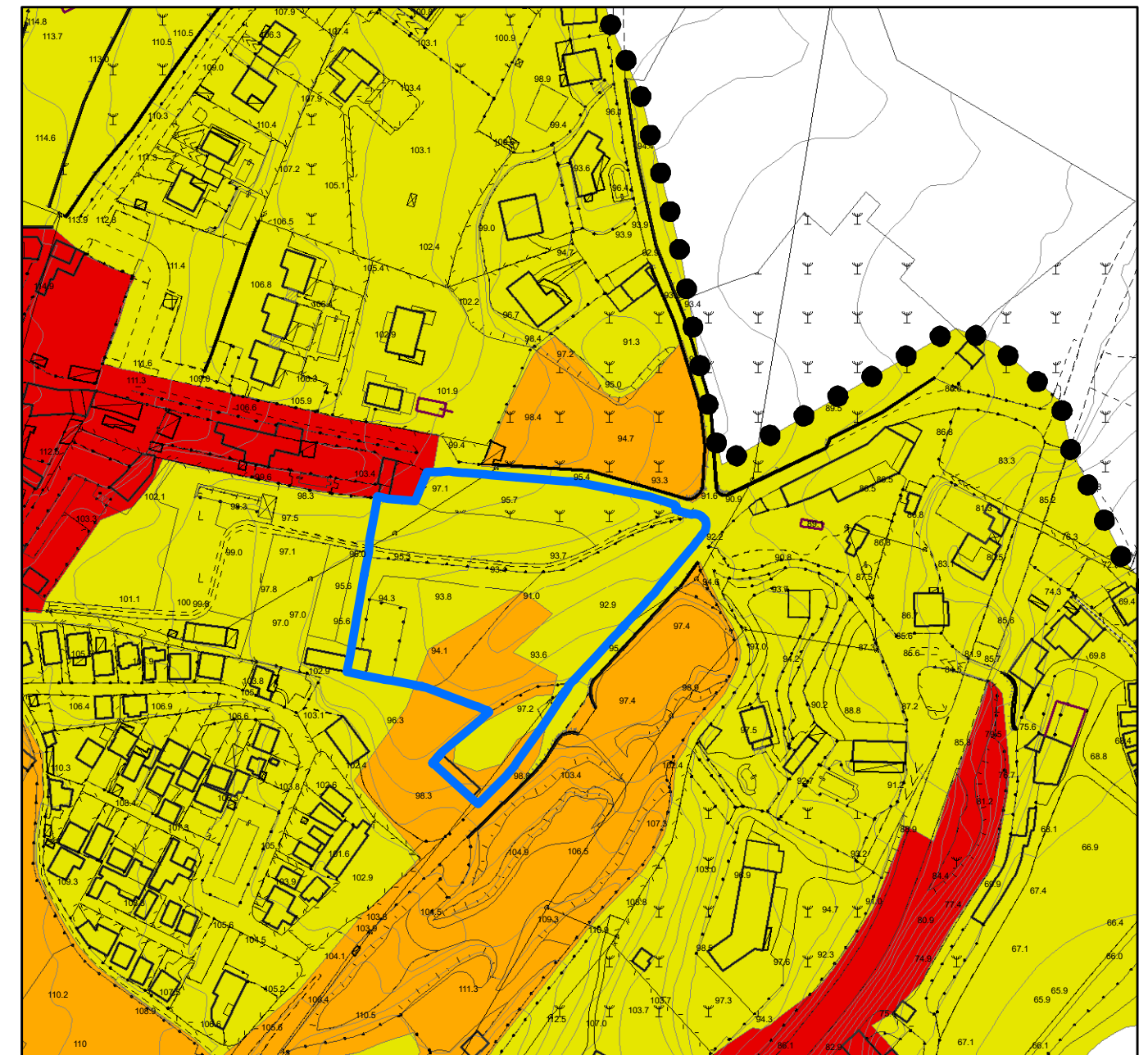
AT LOCALITA' ROINA

AT

01

VINCOLI PAESAGGISTICI - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

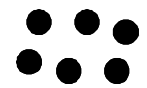


Estratto - Tav. 8 Sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica

scala 1:2000

3 - Media
4 - Alta
5 - Molto alta

LEGENDA



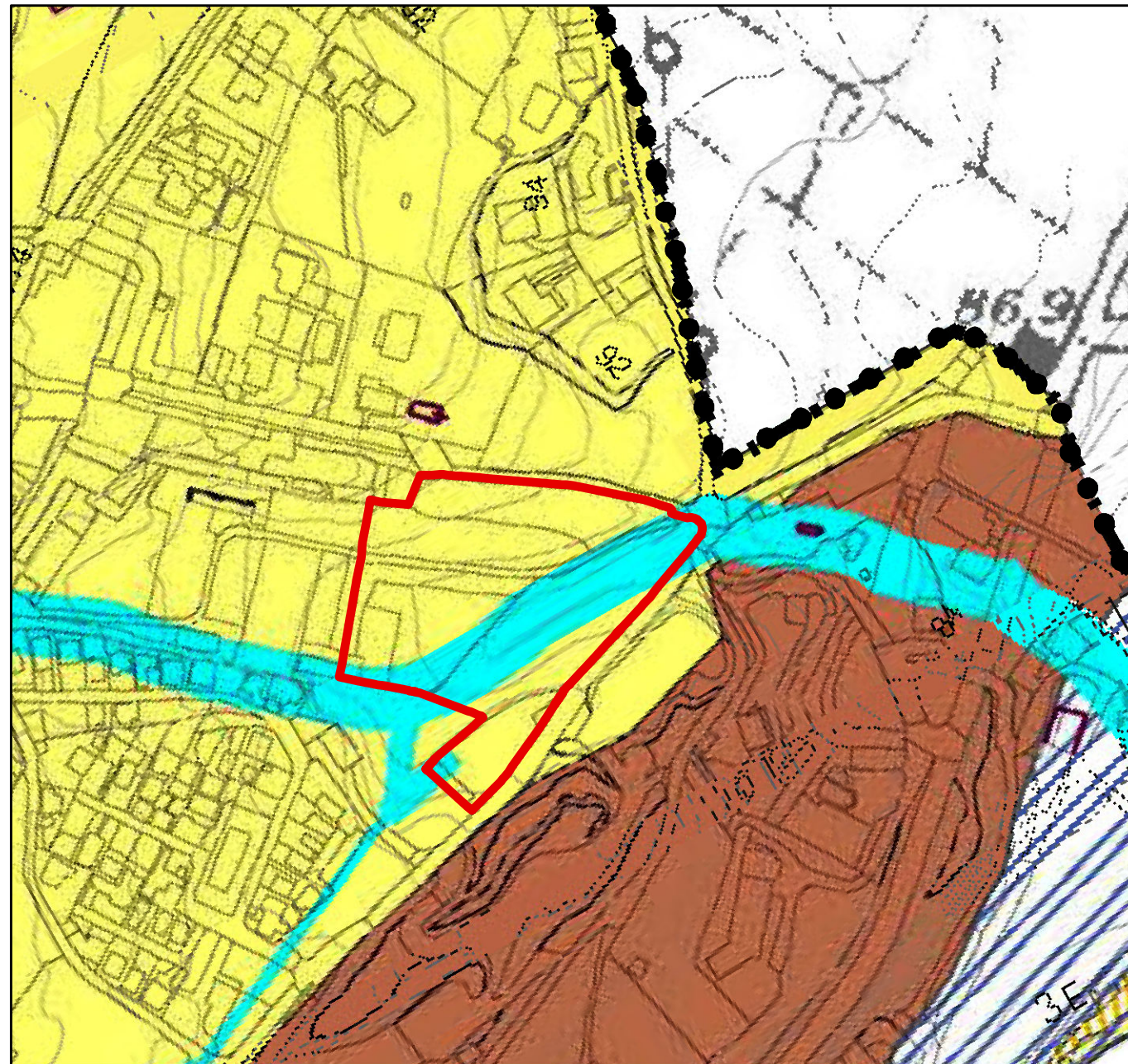
Confine comunale



Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020



Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Carta di Fattibilità Geologica - Tav. 04/2020

scala 1:2000

Fattibilità con modeste limitazioni



CLASSE 2 Aree subpianeggianti con terreni incoerenti o roccia subaffioranti

Fattibilità con consistenti limitazioni



CLASSE 3c2 Aree di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

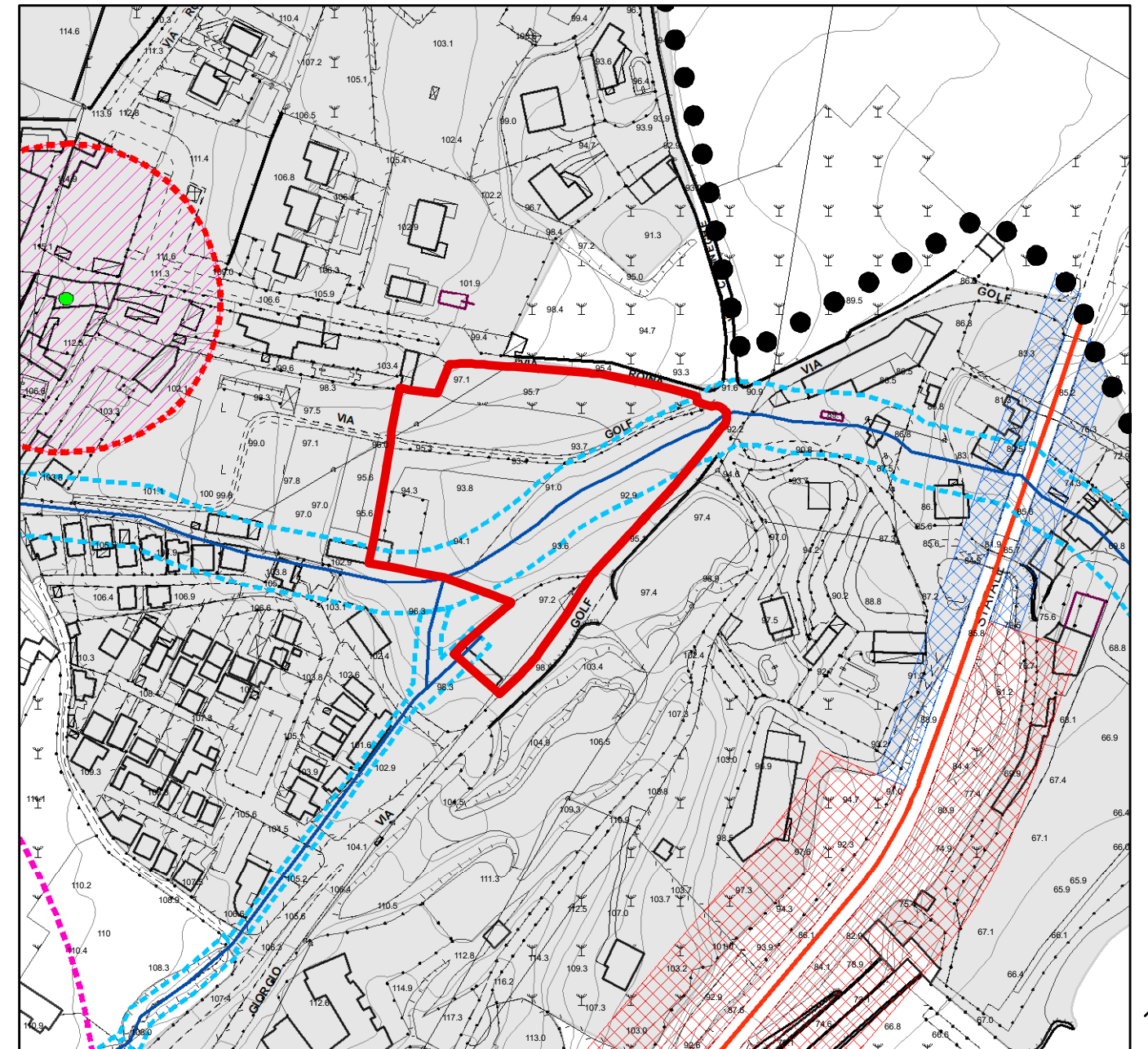
AT LOCALITA' ROINA

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

AT

01



Estratto - Tav. 2.1 Vincoli Amministrativi

scala 1:2000

Perimetrazione Centro Abitato -Art.4 del D.LGS 285/1992 e S.m.i.

Viabilità Extraurbana Secondaria - Tipo C

Strada Statale SS 45 bis "Gardesana occidentale"

Fasce di rispetto stradale SS 45 bis "Gardesana occidentale"

Fascia di rispetto stradale 10.00 ml.

Fascia di rispetto stradale 30.00 ml.

Fascia di rispetto allevamenti agricoli

Fascia 50.00 ml.

Rete idrografica

Reticolo idrico principale e secondario

Fasce di rispetto reticolo idrico

NORD



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

ADT LOC. ROINA

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

01

RESIDENZIALE

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

LEGENDA



Confine Comunale



Reticolo idrico Torrente Lefà



Perimetro ambito di trasformazione



Mitigazione ambientale con
conservazione area boscata lungo il torrente



Area di concentrazione edificatoria

Servizi di livello comunale di progetto



Parcheggi



Attrezzature tecnologiche



Aree verdi



Aerofotogrammetrico

scala 1:1000

AMBITO – 01

località Roina, in via Roina
tav. n. 7.3 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 01.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- realizzazione di servizi di interesse comunale, in particolare di parcheggio, necessari ai nuovi fabbricati, alle edificazioni e attività circostanti; realizzazione di attrezzature tecnologiche; previsioni entrambe contenute nel Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive; attività rurali.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.3 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 rispettare i limiti della “*Area di concentrazione edificatoria*” indicata e realizzare gli interventi di “*Mitigazione ambientale con conservazione area boscata lungo il torrente*” ivi previsti.

b - Le aree esterne al perimetro di concentrazione edificatoria, come definite nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, non dovranno essere interessate da opere edilizie e dovrà essere conservata la coltivazione agricola; detta modalità d'uso dovrà essere disciplinata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

c – Il progetto urbanistico dovrà porre gli edifici in relazione spaziale diretta con i fabbricati del confinante centro storico di Roina, e definire accessi all'ambito e ai servizi d'interesse pubblico coerenti con le esigenze di tutela dei tracciati della viabilità storica. L'intervento dovrà provvedere, inoltre, a salvaguardare le emergenze paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'area e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere.

d – L'ambito è interessato dalla **fascia di rispetto dell'Osservatorio astronomico di Cima Rest a Magasa**, pertanto gli interventi ricadenti in tale fascia sono assoggettati alle disposizioni dell'art 14.5 delle N.A..

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

f – La determinazione dell'entità della **compensazione per la trasformazione del suolo agricolo** sarà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel progetto

di rete Ecologica Comunale (vedi art. 12.3.2 delle N.A).

g - Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Edificabilità non superiore a m² 700,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 14.

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, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e in parte, eventualmente, da monetizzare, 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 35,00 (*m² 35,00/m² 50,00*), comunque nel rispetto dell'art. 18 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'ambito dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità: cessione delle aree e realizzazione opere per eventuali interventi lungo via Roina e via Golf allo scopo di migliorare l'accesso carraio all'ambito e in particolare ai servizi d'interesse generale;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici;

c – parcheggi: cessione delle aree e realizzazione parcheggio pubblico lungo via Golf, a servizio dei nuovi fabbricati e anche delle edificazioni e attività circostanti;

d – altri servizi: cessione delle aree e realizzazione attrezzature tecnologiche.

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio 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 dell'edificio** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza dell'edificio** e comunque a m 5,00 dalla strada pubblica e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 1.2).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti.

a - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" attinente: le prescritte opere di mitigazione ambientale, la gestione dell'area conservata alla coltivazione agricola, la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, le opere di mitigazione dell'area destinata ad attrezzature tecnologiche, i parcheggi privati, pubblici e di uso

pubblico, che dovranno essere alberati almeno con specie di seconda grandezza; le nuove alberature dovranno essere scelte tra le specie ammesse nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art. 12.3. delle N.A).

b - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o intonacato.

c - È ammessa la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

e - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

f - È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

g - Nel caso in cui il progetto edilizio presentato sia stato preventivamente concordato con la Soprintendenza e pertanto ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

