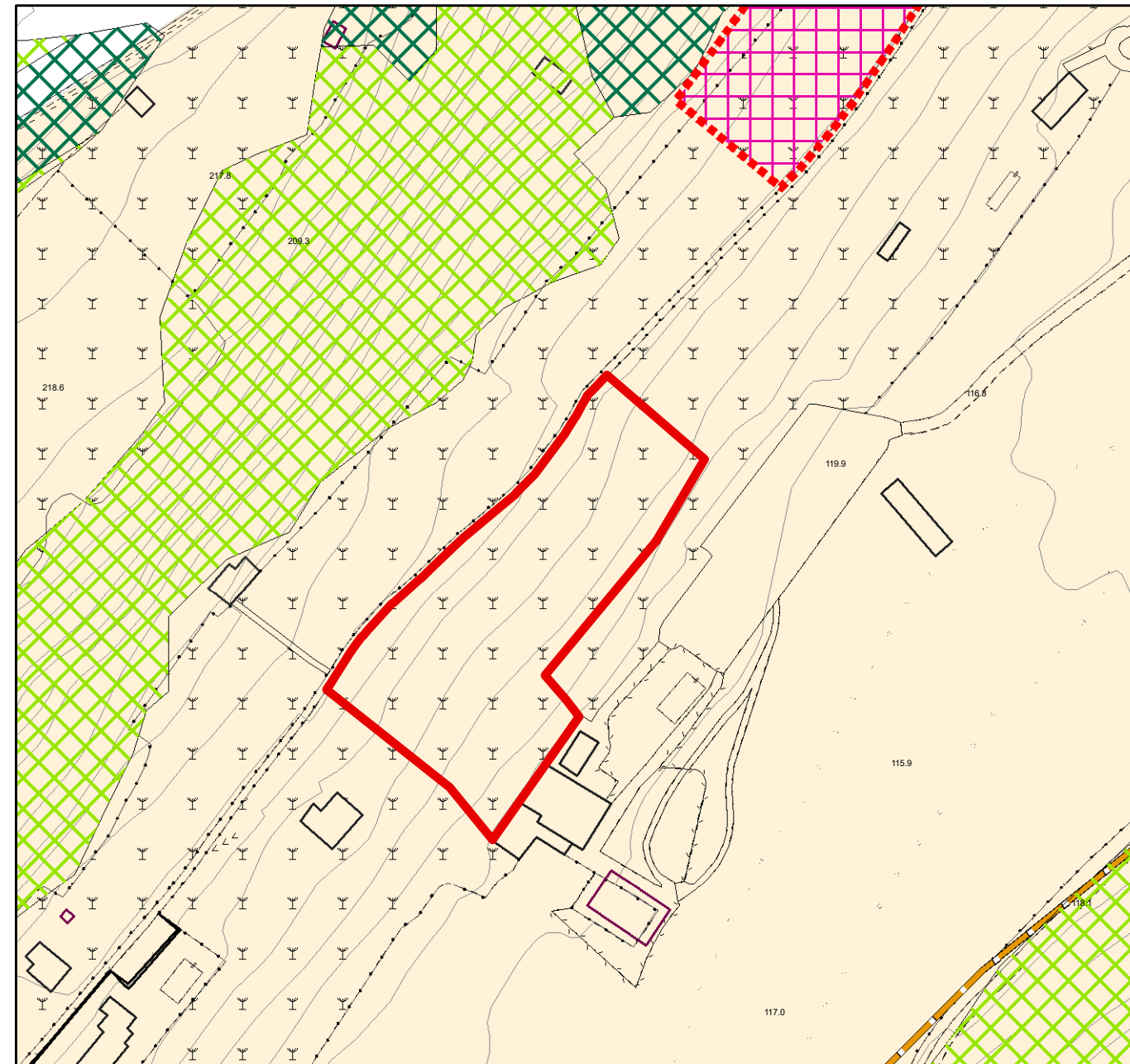


LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Piano del Paesaggio: Tutele patrimonio culturale e naturalistico

scala 1:2000

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004, n.42)

 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Piano di indirizzo forestale - PIF

 Boschi trasformabili

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004, n.42)

 Nuclei di antica formazione - NAF

Zone di interesse archeologico (Art. 142 comma m)

 N. localizzazione (Riferimento in relazione)



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

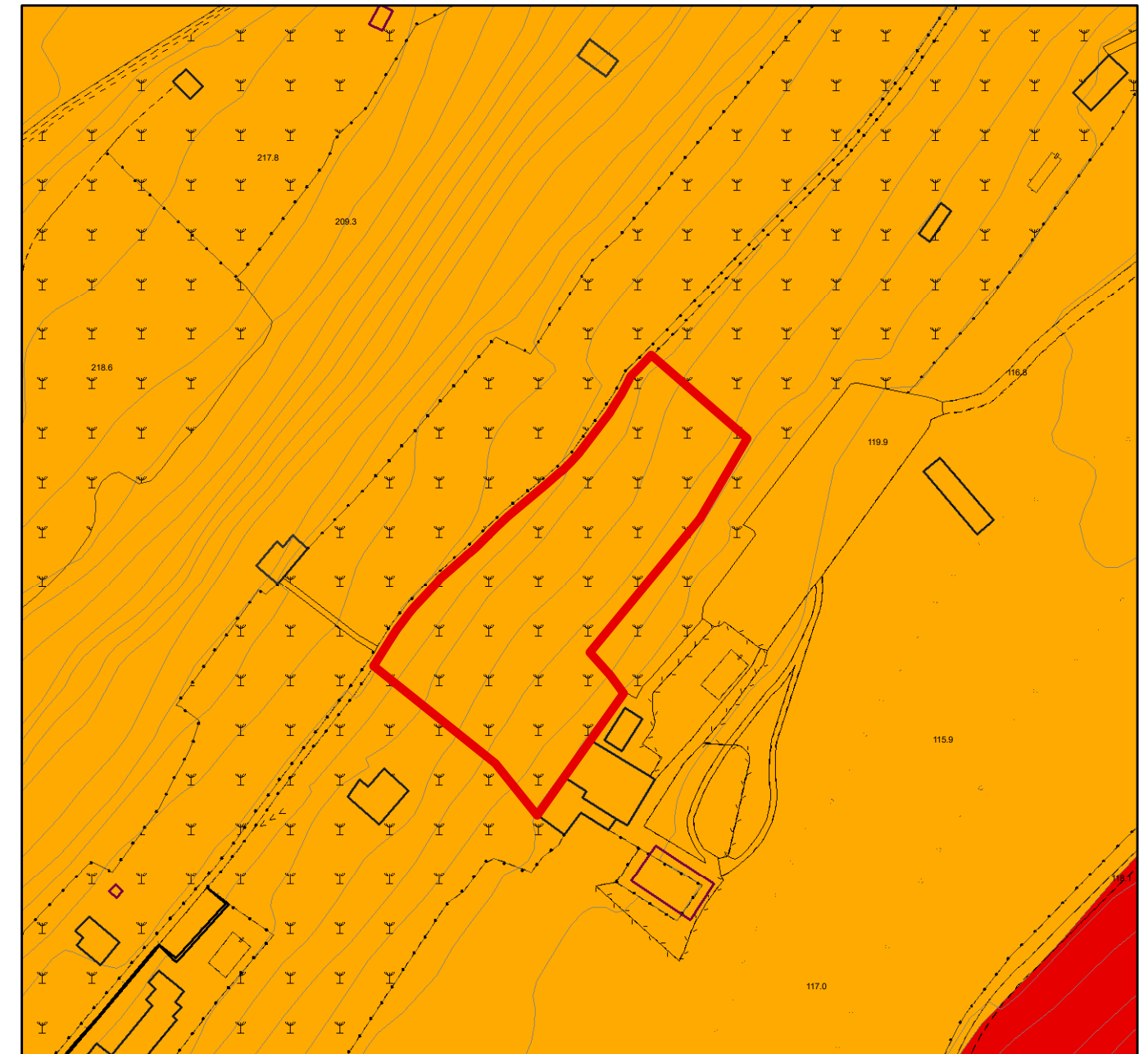
AT
VIA GOLF

AT

02

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

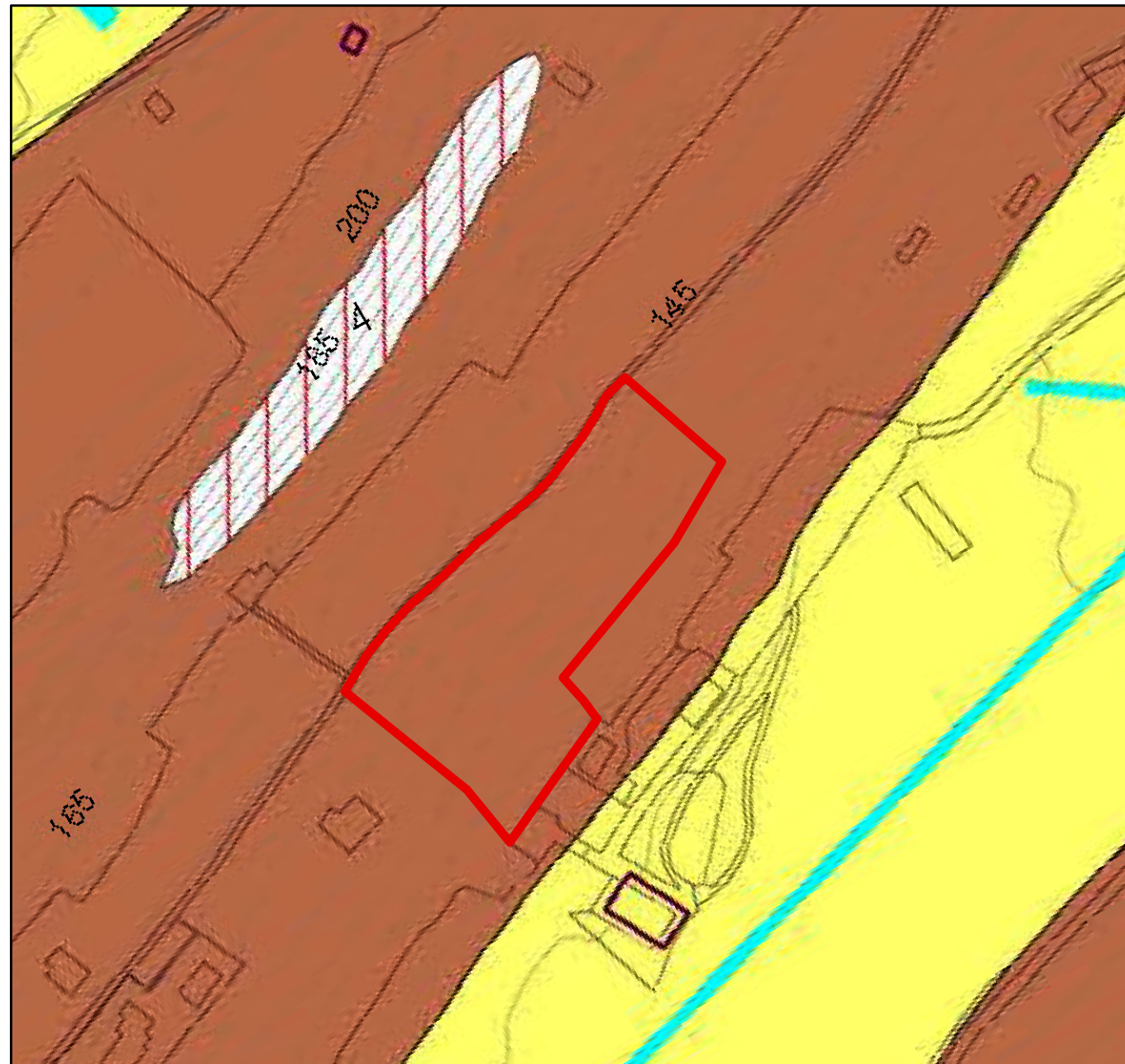
scala 1:2000

 3 - Media
 4 - Alta
 5 - Molto alta

NORD

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020
-  Perimetro ambiti di trasformazione



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

scala 1:2000

Fattibilità con consistenti limitazioni

-  CLASSE 3 Aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

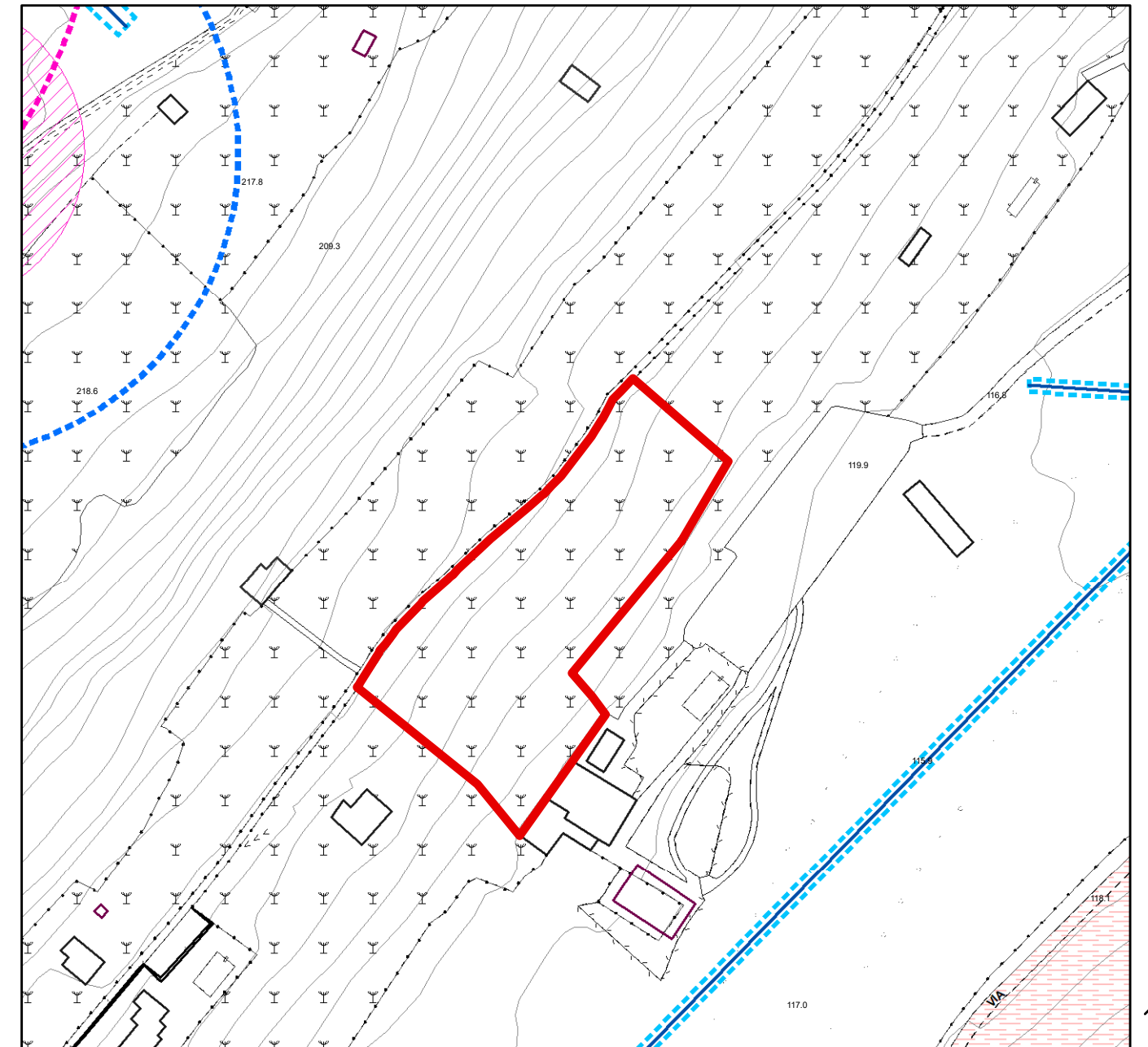
AT
VIA GOLF

AT

02

FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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



Estratto - Tav. 2.1 Vincoli Amministrativi

scala 1:2000

Fascia di rispetto allevamenti agricoli

-  Fascia 100.00 ml.

Rete idrografica

-  Reticolo idrico principale e secondario

-  Fasce di rispetto reticolo idrico

-  Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA GOLF

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

02

RICETTIVO

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

LEGENDA



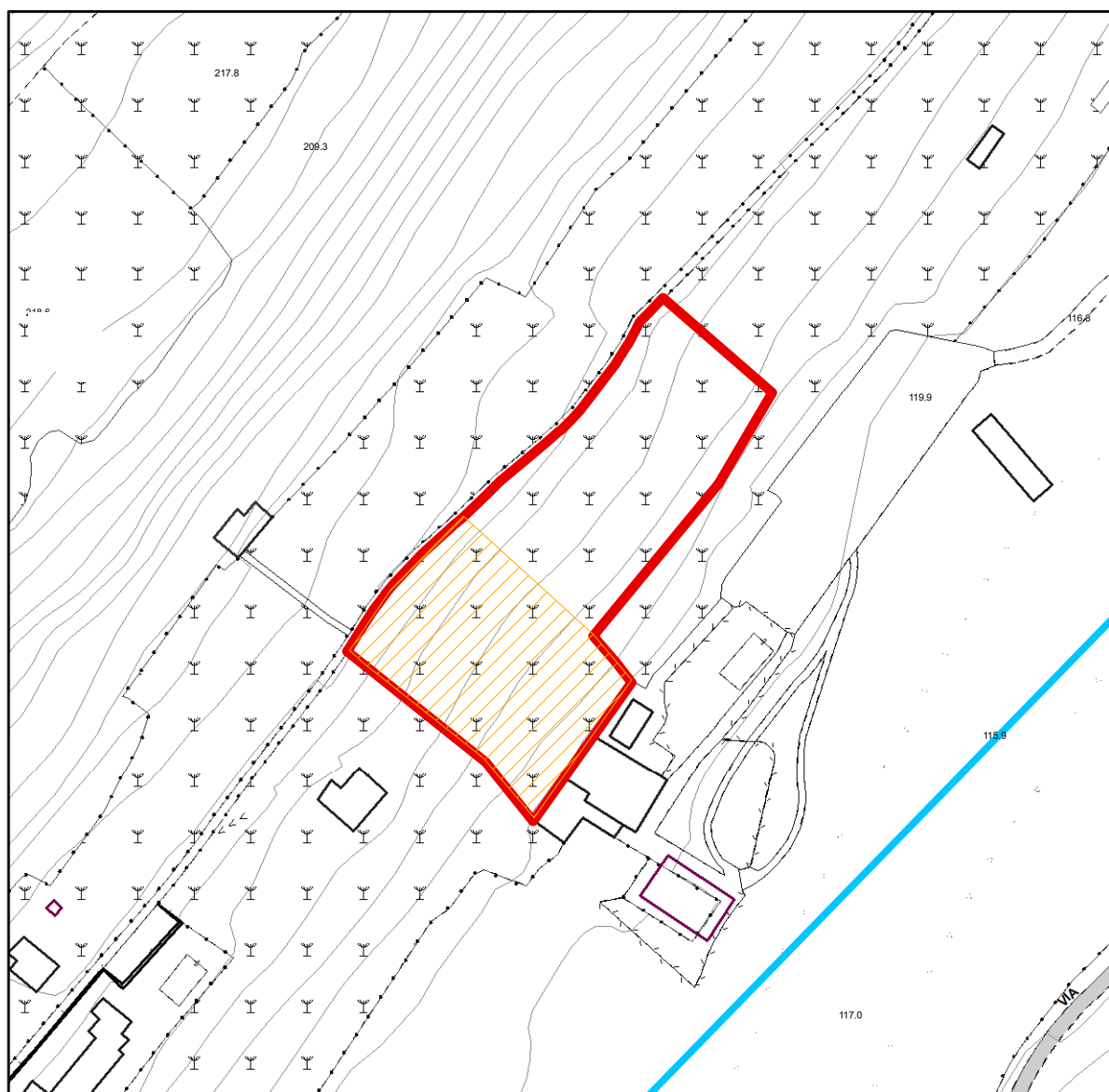
Confine Comunale



Perimetro ambito di trasformazione



Area di concentrazione edificatoria



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000

AMBITO – 02

Golf Bogliaco, in via Golf
tav. n. 7.3 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 02.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso turistico ricettivo per attività integrative del servizio sportivo di interesse sovracomunale esistente, previsto nel Piano dei Servizi e descritto all'art. 29 delle sue Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

Destinazione d'uso

principale: **attività turistico ricettive:** strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 19, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 “*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*” e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative;

complementare:

- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;

non ammessa:

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

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.2 e 7.3 delle N.A..

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.

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 ove presente e/o i caratteri naturalistici dei luoghi; detta modalità d'uso dovrà essere disciplinata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

c – Il progetto urbanistico dovrà collocare gli edifici in relazione spaziale e funzionale con i sottostanti fabbricati pertinenziali al servizio sportivo, di cui la nuova edificazione ammessa nell'ambito dovrà costituire attività integrativa. L'accesso carraio all'ambito potrà avvenire attraverso il servizio sportivo sottostante, dei cui servizi di urbanizzazione primaria (*viabilità, reti e impianti tecnologici, parcheggi*) potrà avvalersi. L'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'area e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere.

d – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità geologiche** del sito e ai rischi di dissesto.

e – 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..

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 2.400,00 di **superficie lorda** edificabile.

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^a, Titolo IV^o delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a quanto determinato nell'art. 18.c delle N.A..

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità: cessione delle aree e realizzazione opere per eventuali interventi lungo via Golf allo scopo di migliorare il transito e l'accesso carraio all'ambito;

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

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio non superiore a m 6,50.

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: la gestione dell'area conservata alla coltivazione agricola e/o naturalistica, la sistemazione delle aree pertinenziali ai nuovi fabbricati, 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.

d - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse,

depositi, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.

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

f - 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.

