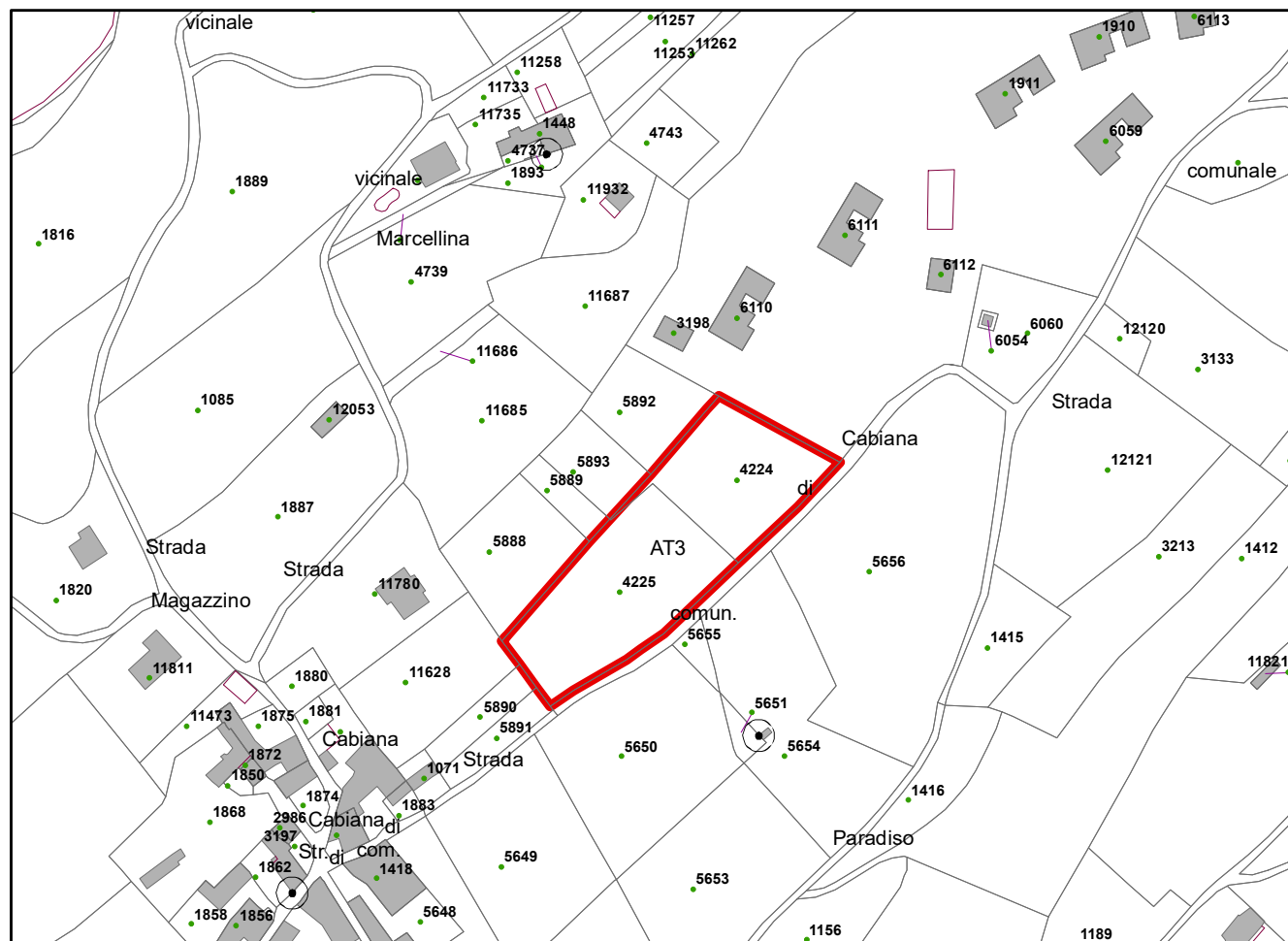
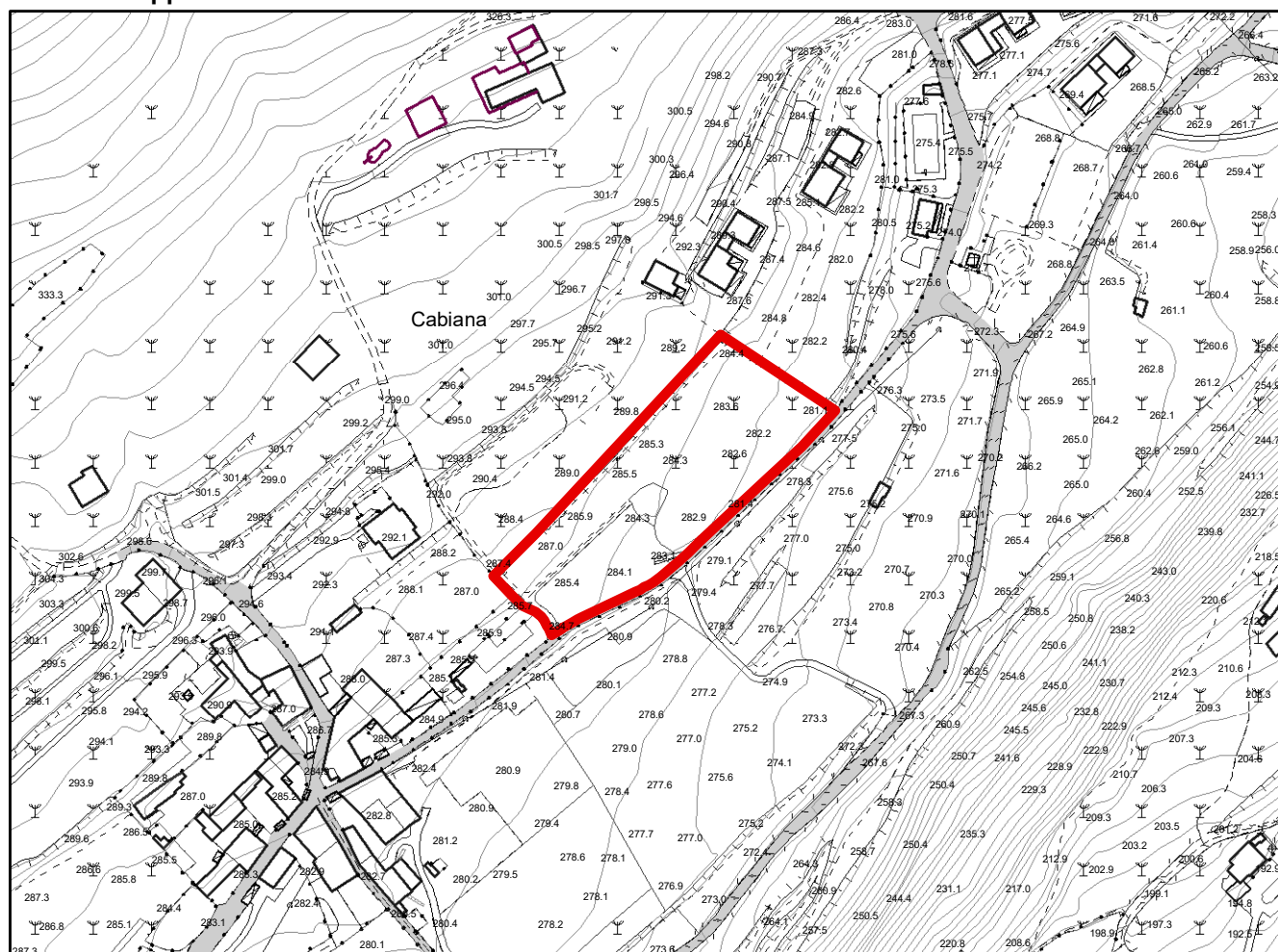




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di  
TOSCOLANO MADERNO  
Provincia di Brescia

## AT VIA FOLINO CABIANA INQUADRAMENTO

AT 03

RICETTIVO - RTA

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

Foglio 22, mappali: 4224, 4225

Superficie catastale: 4.763,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 4.880,00 mq

Classi acustiche: Classe II

### LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione



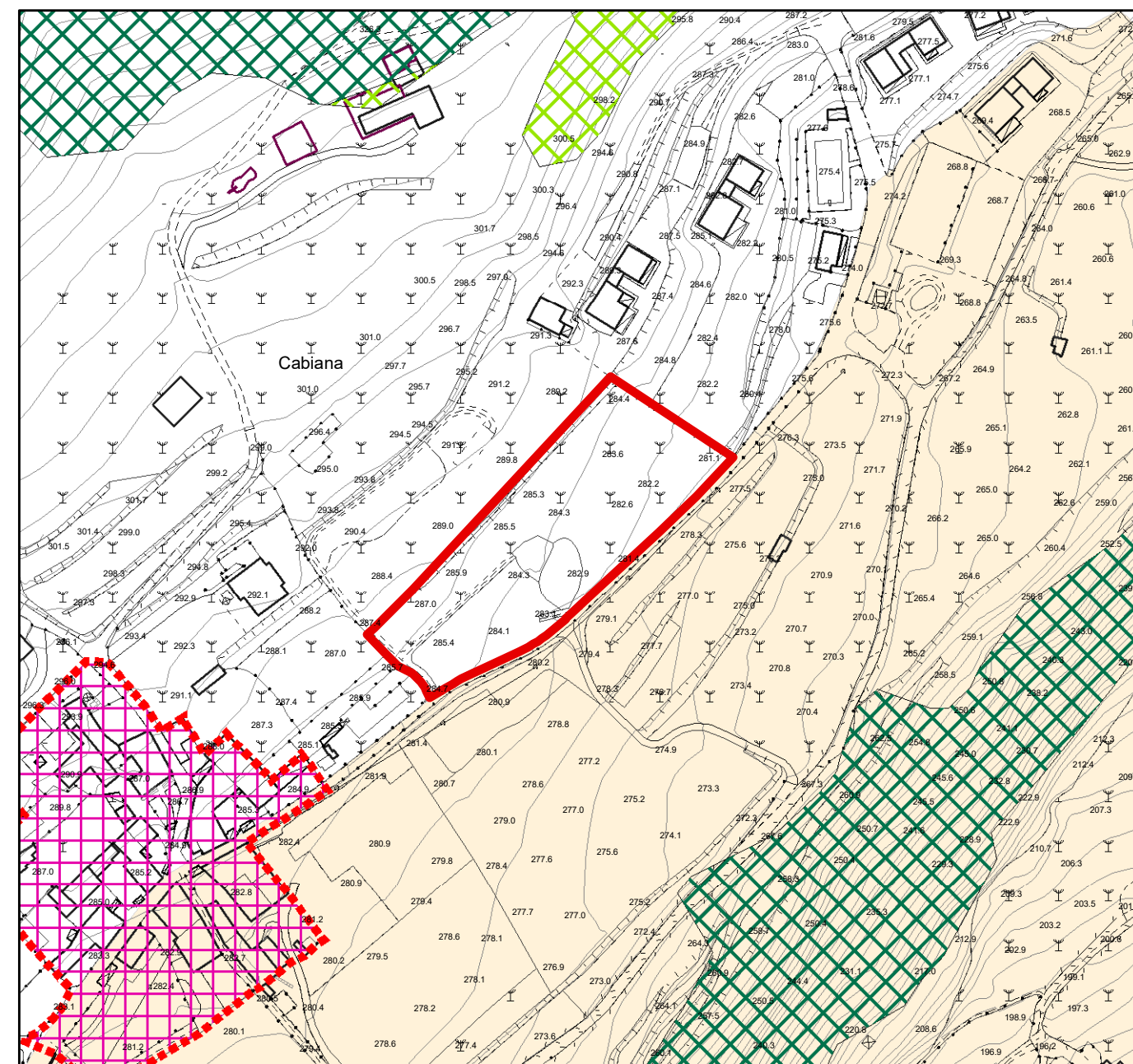
Ortofoto AGEA 2018 Geoportale Regione Lombardia

scala 1:2500

## LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Tav.02 Vincoli paesaggistici e storici

scala 1:2000

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

 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

**Zone di interesse archeologico (Art. 142 comma m)**

 N. localizzazione (Riferimento in relazione)

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

 Nuclei di antica formazione - NAF



COMUNE di  
TOSCOLANO MADERNO  
Provincia di Brescia

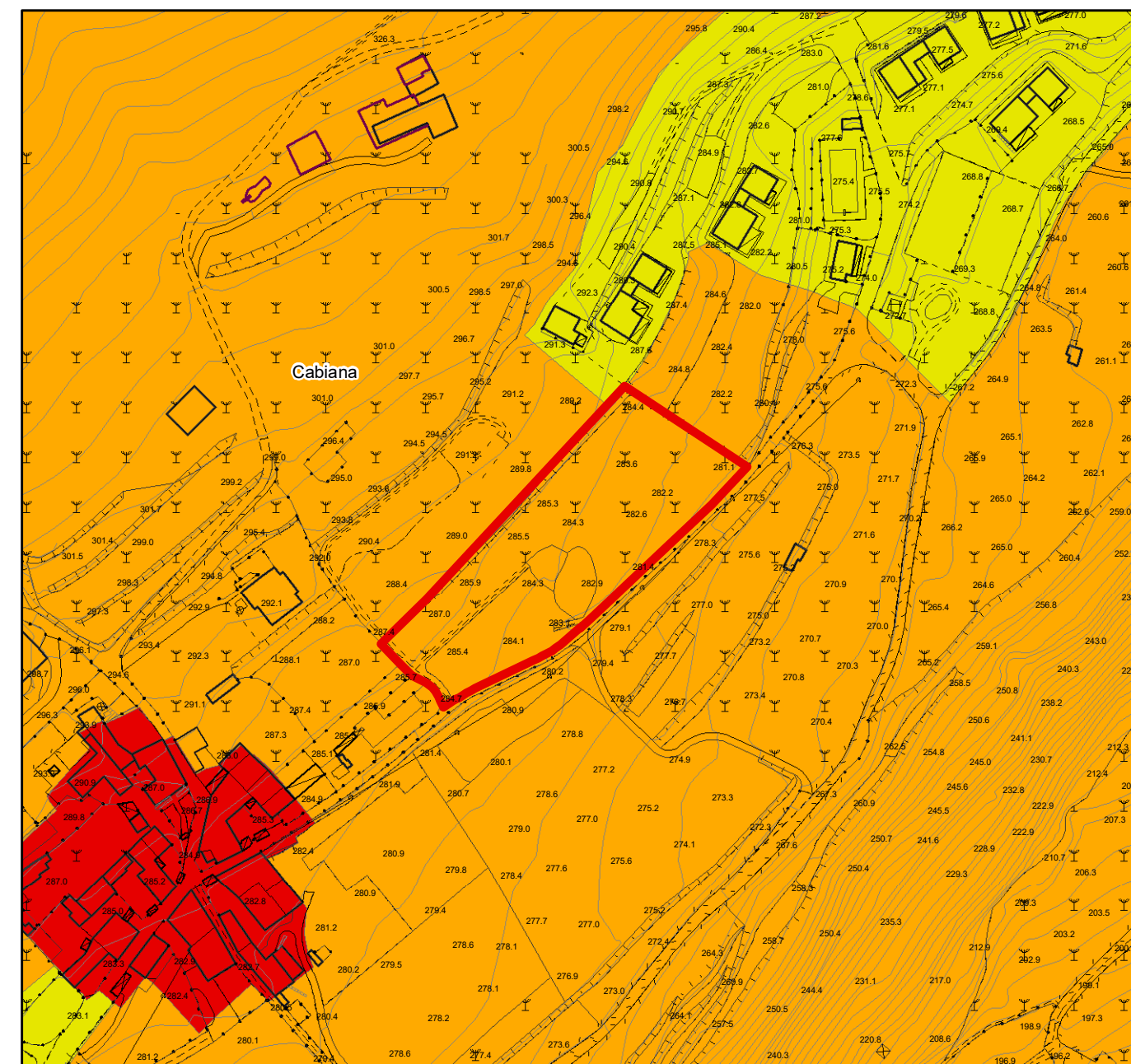
## AT VIA FOLINO CABIANA

VINCOLI PAESAGGISTICI - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

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

AT

03



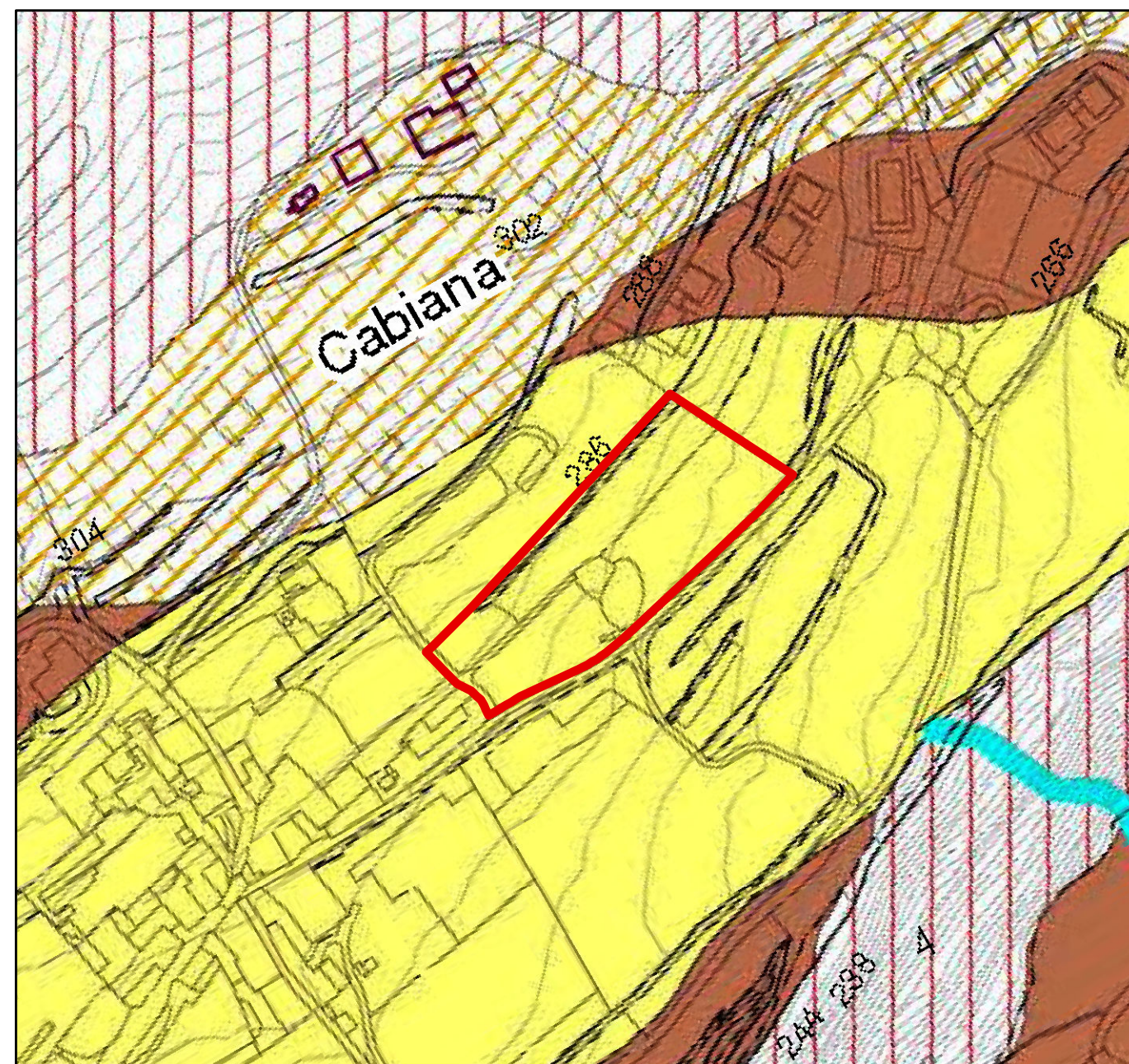
Estratto - Tav. 8 Sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica

scala 1:2000

 3 - Media  
 4 - Alta  
 5 - Molto alta

NORD

 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



**COMUNE di**  
**TOSCOLANO MADERNO**  
*Provincia di Brescia*

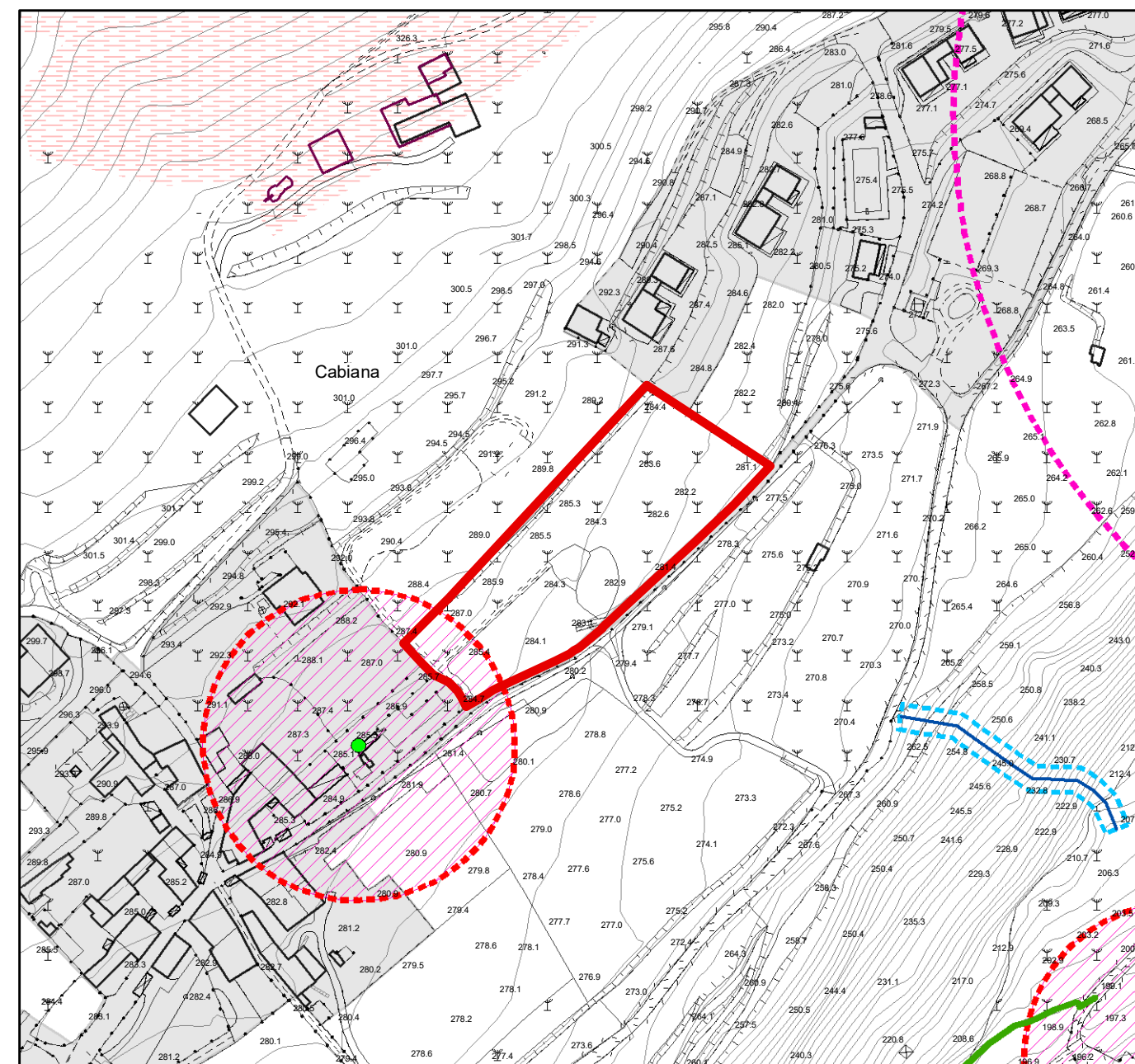
**AT  
VIA FOLINO CABIANA**

## FATTIBILITA' GEOLOGICA - VINCOLI AMMINISTRATIVI

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

**AT**

03



**Estratto - Tav. 2.1 Vincoli Amministrativi**

scala 1:2000

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

**Fascia di rispetto allevamenti agricoli**

 Fascia 50.00 ml.

 Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923

### Rete idrografica

—— Reticolo idrico principale e secondario

 Fasce di rispetto reticolo idrico



COMUNE di  
TOSCOLANO MADERNO  
Provincia di Brescia

# AT VIA FOLINO CABIANA

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

03

RICETTIVO-RTA

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

## LEGENDA



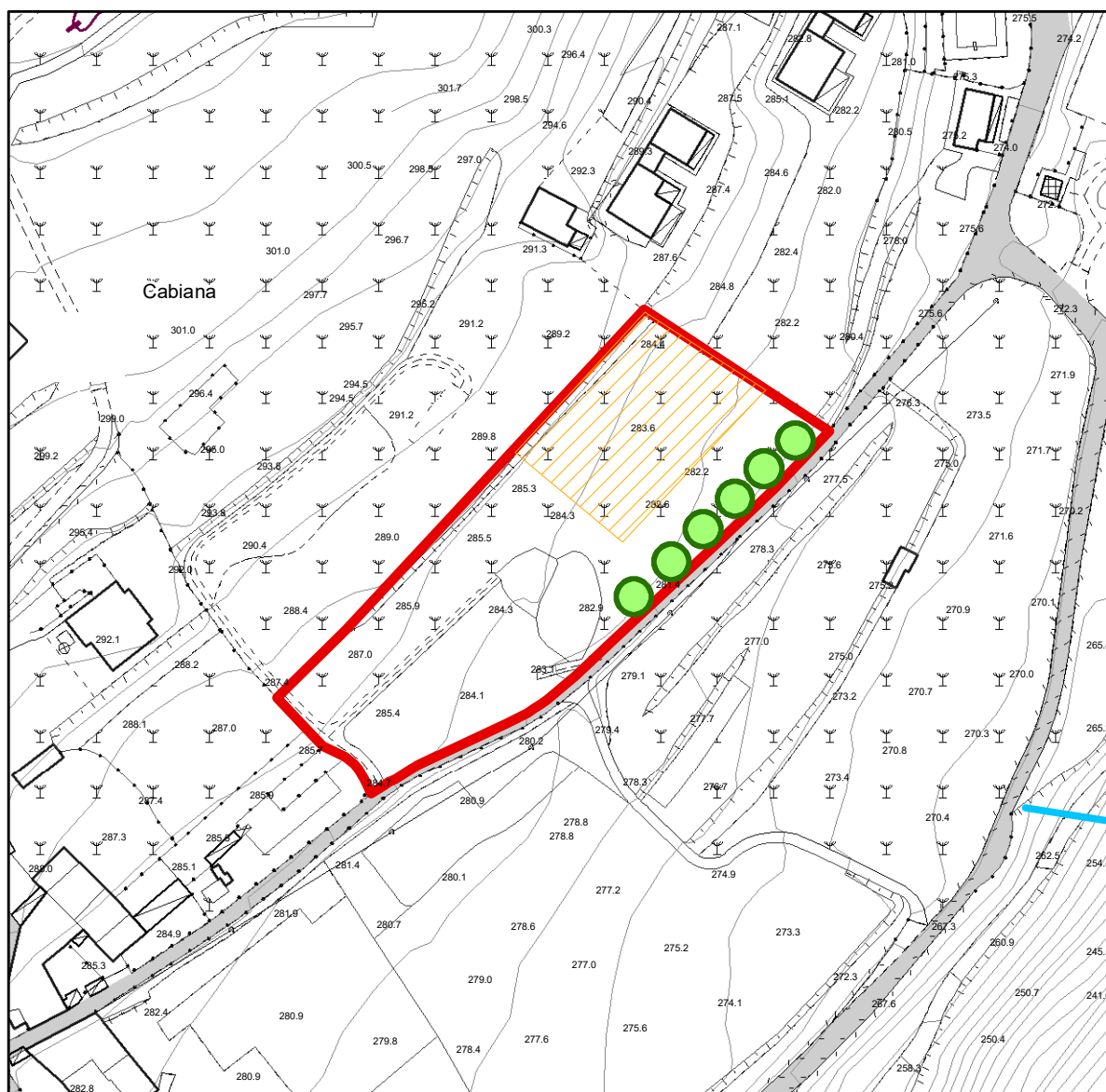
Perimetro ambito di trasformazione



Area di concentrazione edificatoria



Mitigazione ambientale



Aerofotogrammetrico

scala 1:1500

### AMBITO – 03

località Cabiana, in via Folino  
tav. n. 7.3 “*Carta previsioni di Piano*”  
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione  
identificato con il n. 03.

#### Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso turistico ricettivo.

#### Destinazione d'uso

*principale:* **attività turistico ricettive:** residenze turistico alberghiere di cui al comma 2 dell'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; vi sono ammesse anche le altre strutture ricettive alberghiere previste dallo stesso art. 19;

*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 e realizzare gli interventi di “*Mitigazione ambientale*” 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 presente; 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 nell'estrema porzione a nord dell'ambito, in prossimità delle edificazioni esistenti del “Residence Cabiana” e in relazione spaziale con esse. L'accesso carraio all'ambito potrà avvenire da via Cabiana avvalendosi della strada carrareccia già esistente, che attraversa la porzione dell'ambito da conservare all'uso agricolo. L'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'area e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; in particolare gli olivi esistenti eventualmente da estirpare, dovranno essere ricollocati nell'ambito. Considerata la continuità e conservazione della tradizionale coltura dell'olivo nell'ambito e nel contesto, la prescritta mitigazione ambientale a valle dovrà essere realizzata prevalentemente mediante l'utilizzo di tali specie arboree.

**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 m<sup>2</sup> 667,00 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°, Titolo IV° 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 Cabiana, allo scopo di migliorare l'accesso carraio all'ambito;

**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 Cabiana, a servizio dei nuovi fabbricati e anche del vicino centro storico.

*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: 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 alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

**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.

