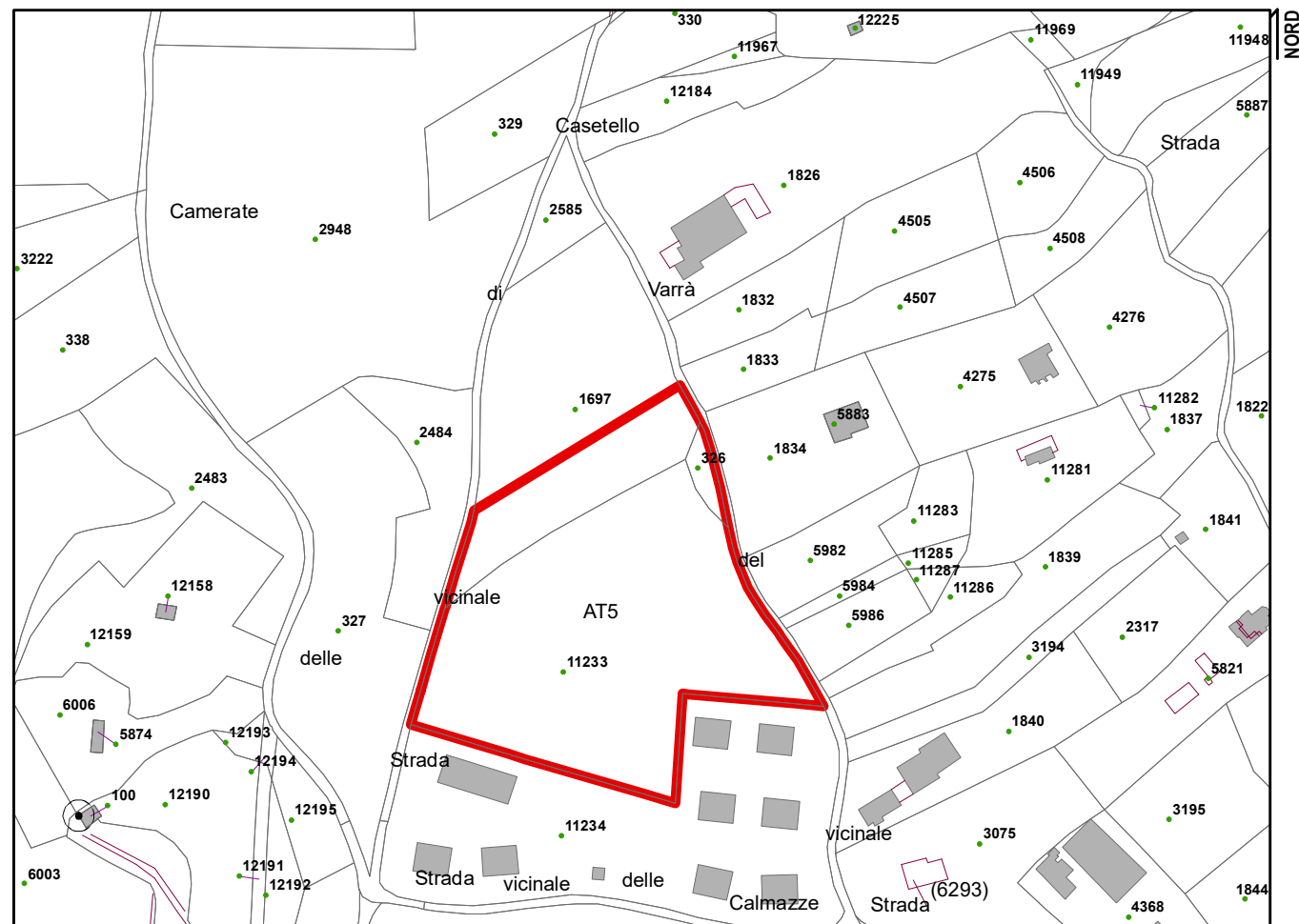
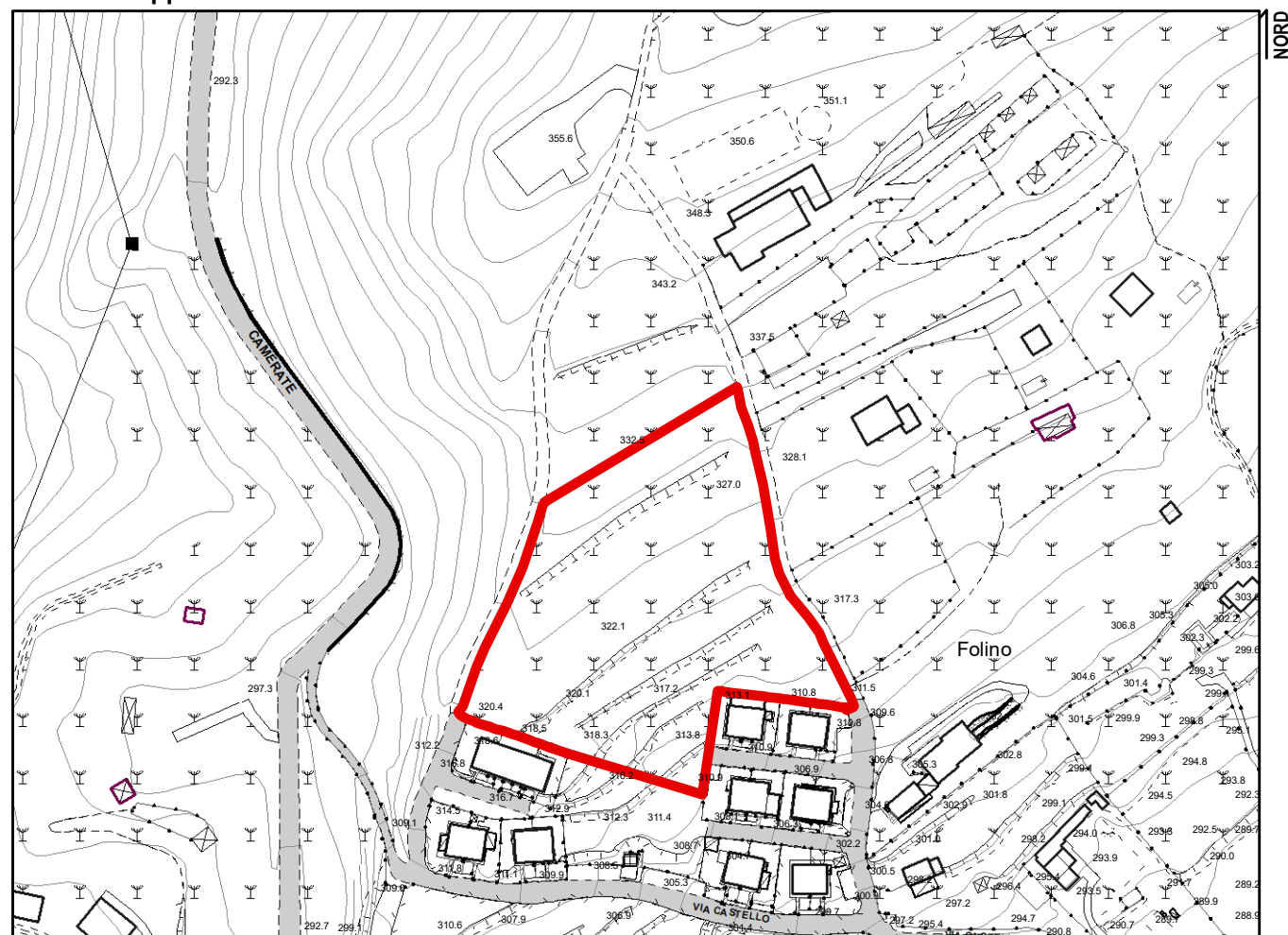




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA CAMERATE INQUADRAMENTO

AT 05

RESIDENZIALE

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

Foglio 25, mappali: 11233, 326, 1697 parte

Superficie catastale: 11.294,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 10.500,00 mq

Classi acustiche: Classe I

LEGENDA

- ● ● Confine comunale
- Perimetrazione ambito di trasformazione



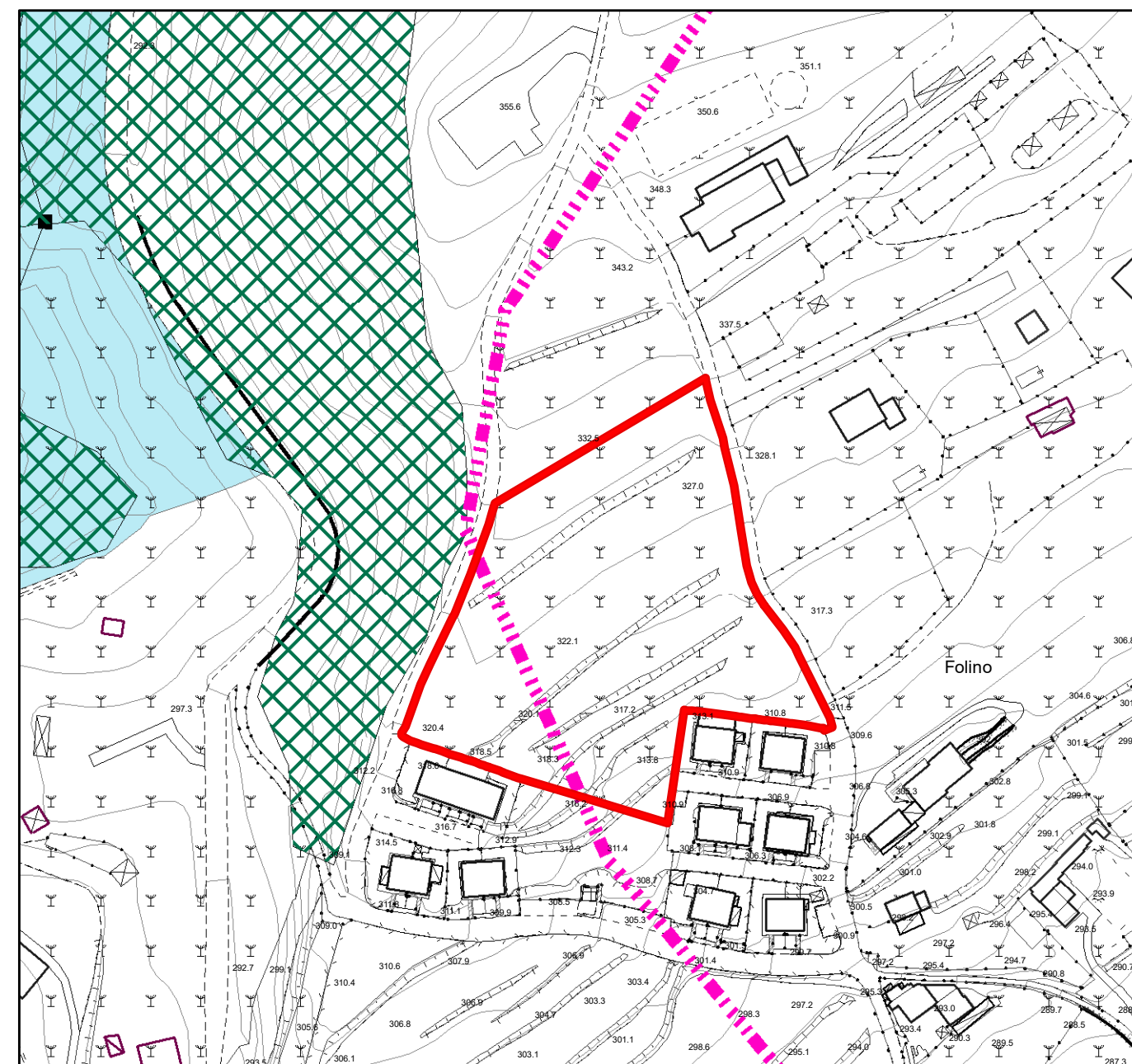
Ortofoto

scala 1:2500

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione



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

scala 1:2000

Piano di indirizzo forestale - PIF

 Boschi non trasformabili

Contratto di fiume

 Limite Bacino Toscolano

 Parco delle Cartiere - P.G.T.



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

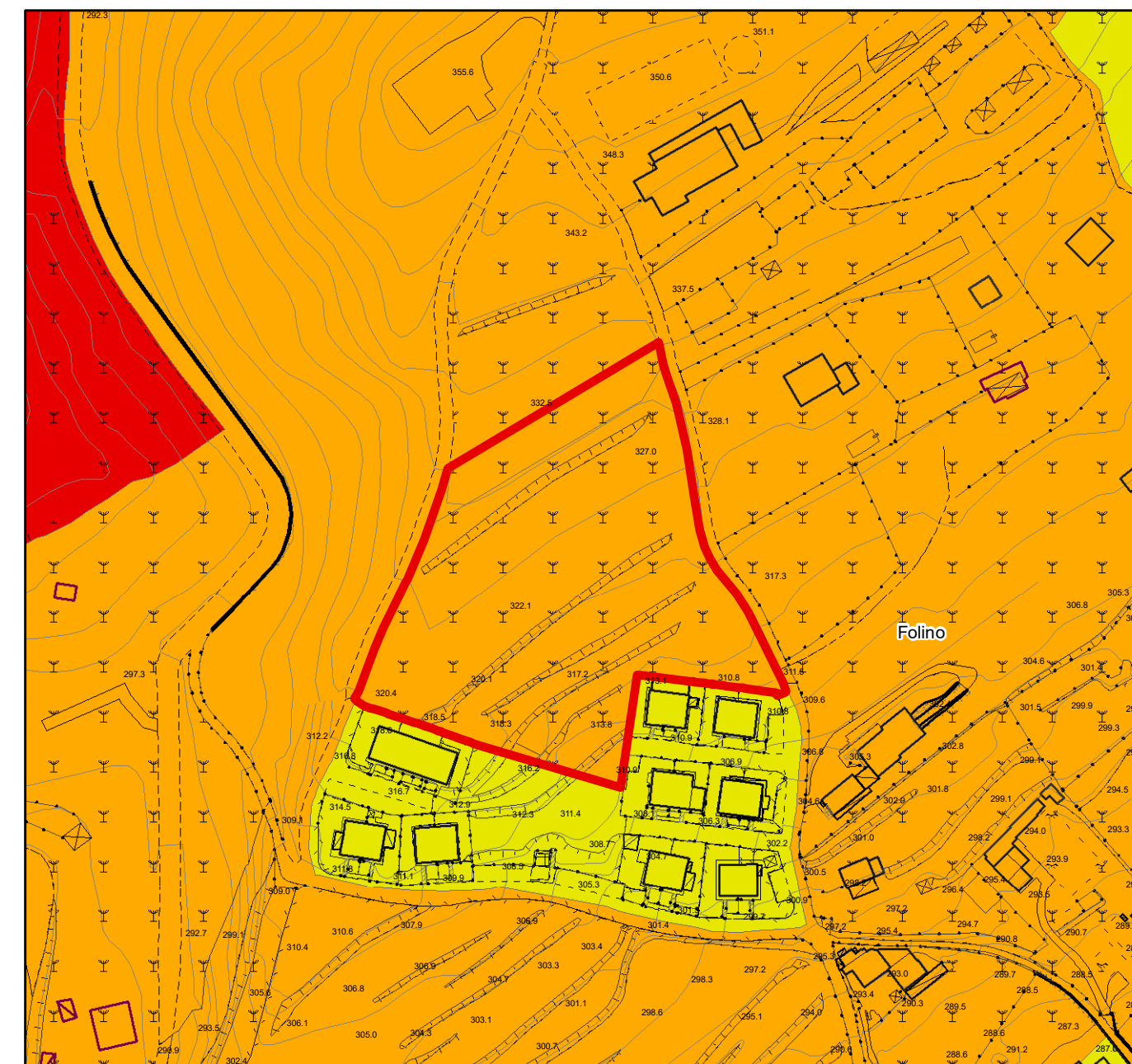
AT VIA CAMERATE

AT

05

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

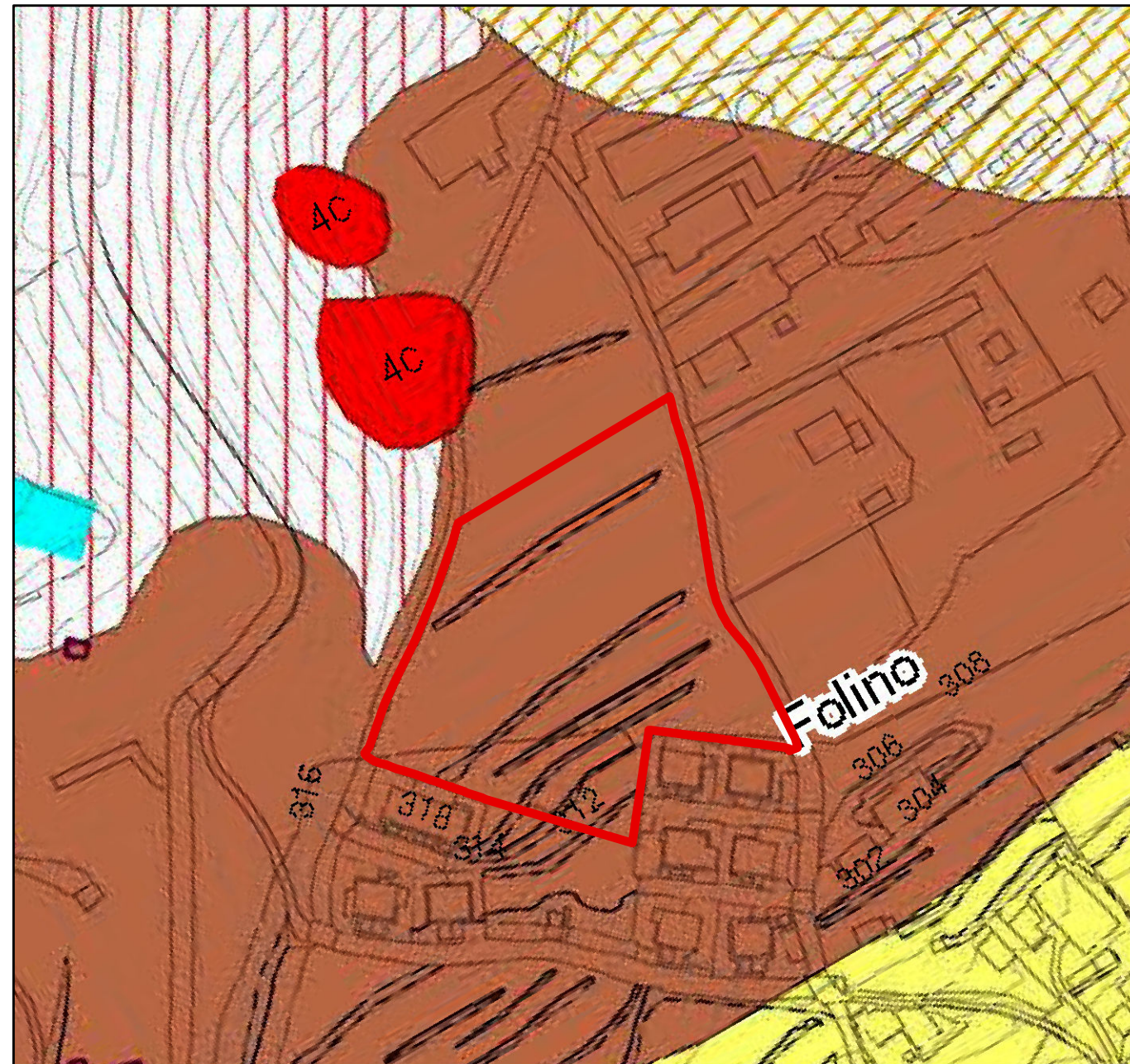
 3 - Media
 4 - Alta
 5 - Molto alta

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

Fattibilità con gravi limitazioni

 CLASSE 4c Frane attive e quiescenti



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

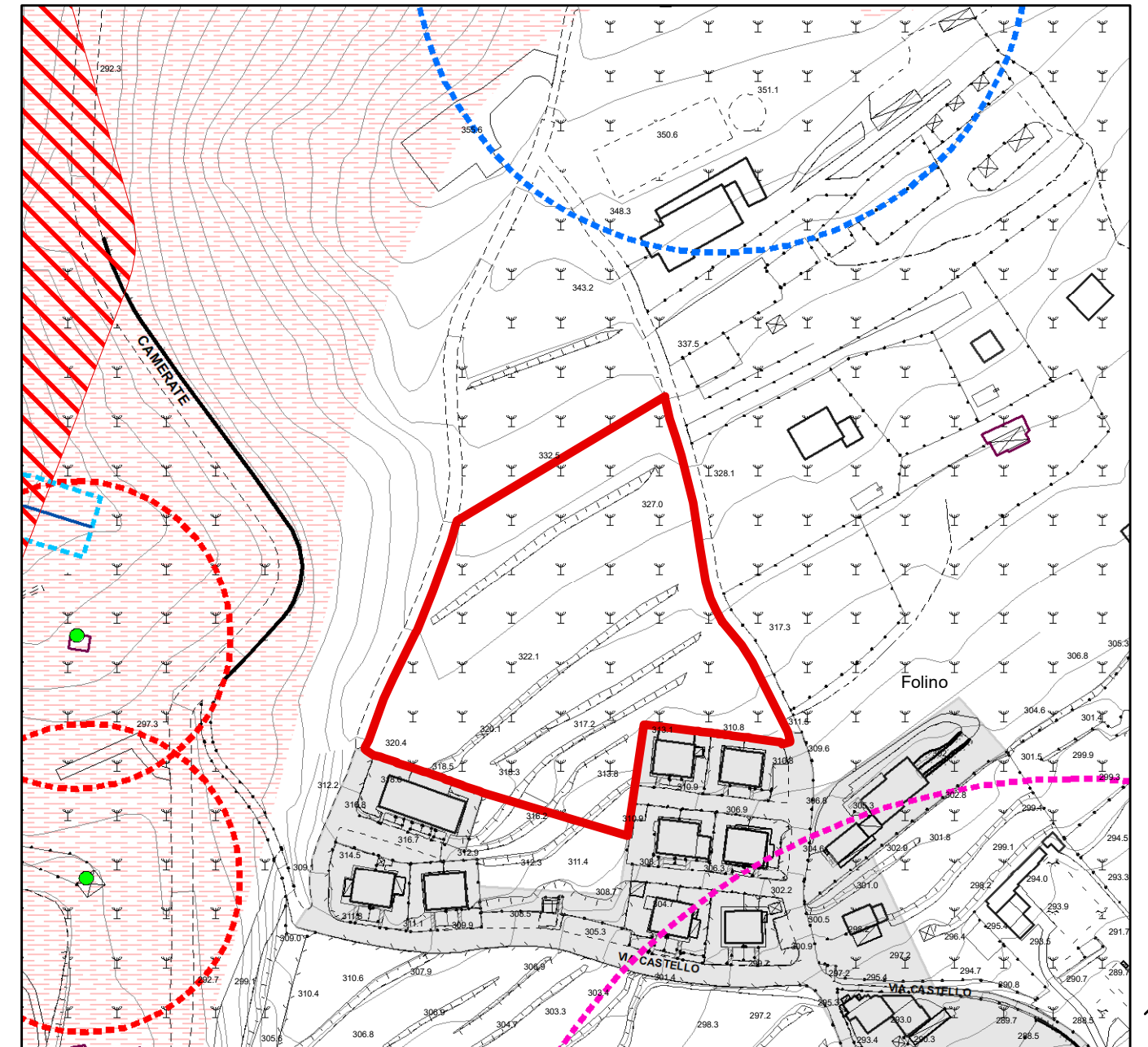
AT VIA CAMERATE

AT

05

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

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

Fascia di rispetto allevamenti agricoli

 Fascia 50.00 ml.

 Fascia 100.00 ml.

 Fascia 200.00 ml.

 Fascia 40,00 ml. elettrodotto alta tensione

 Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

ADT VIA CAMERATE

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

05

RESIDENZIALE

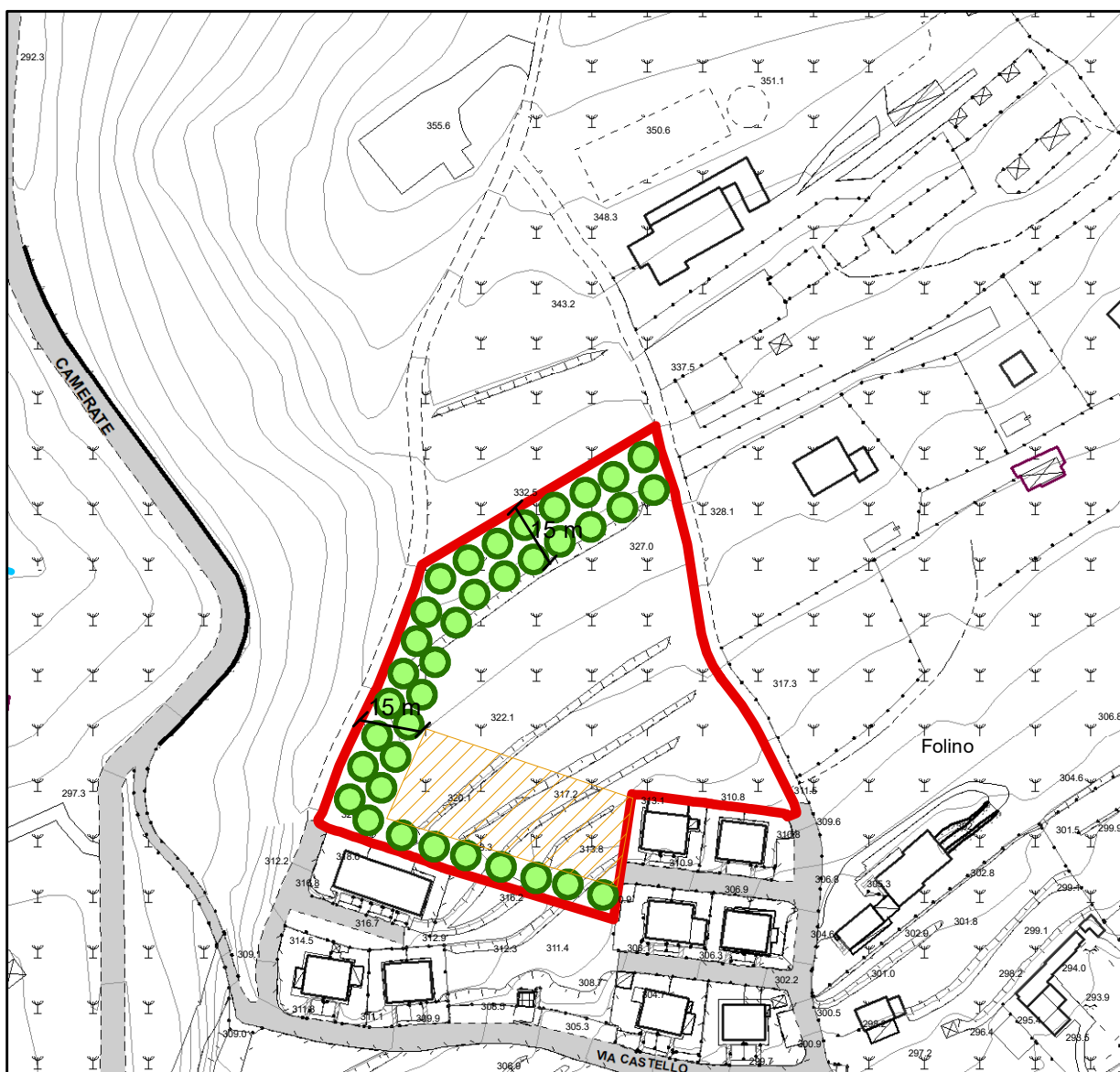
Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

LEGENDA

 Perimetro ambito di trasformazione

 Area di concentrazione edificatoria

 Mitigazione ambientale



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000

AMBITO – 05

in via Camerate
tav. n. 7.3 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 05.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, a
completamento della recente edificazione realizzata a valle.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- attività direzionali;

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
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; in particolare dovrà essere
realizzata una sostanziale mitigazione arborea verso il lago.

b - Le aree esterne al perimetro di concentrazione edificatoria,
come definite nell'allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”, non
dovranno essere interessate da opere edilizie.

c – Il progetto urbanistico dovrà collocare gli edifici in relazione
spaziale con le edificazioni presenti a sud, concentrandoli,
pertanto in prossimità delle edificazioni esistenti, senza eccedere
il limite superiore del costruito presente in loco. L'accesso
carraio all'ambito dovrà avvenire da via Castello, utilizzando i
tracciati esistenti a est e ovest. 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.

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 – 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;

g – 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.).

h - 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 867,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 17.

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^o, Titolo IV^o 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..

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità: cessione delle aree e realizzazione opere per eventuali interventi lungo via Castello 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 o di uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati;

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: le prescritte opere di mitigazione ambientale, la sistemazione dei giardini 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..

