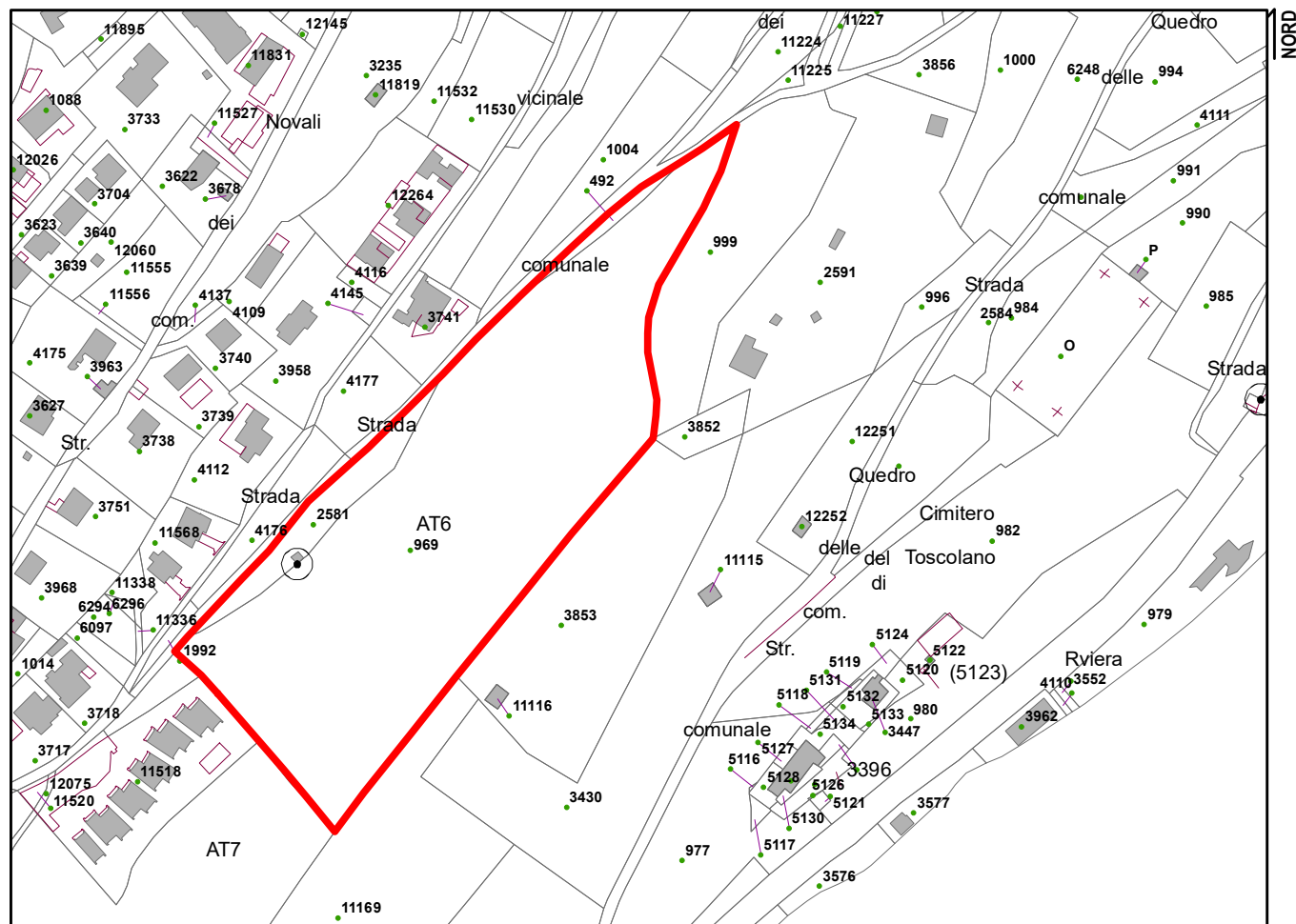
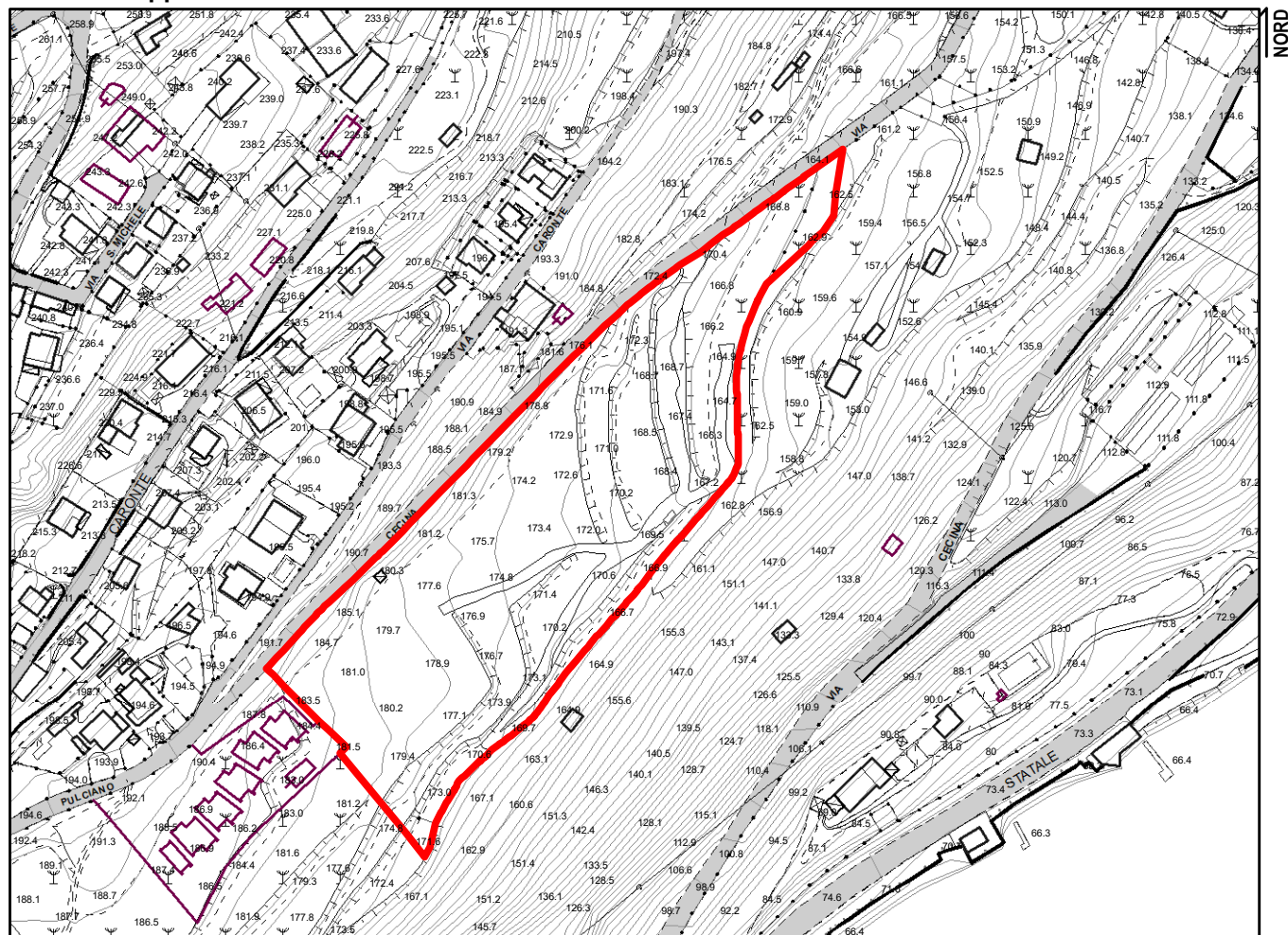




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA PULCIANO CECINA INQUADRAMENTO

AT

06

RICETTIVO - RTA

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

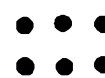
Foglio 28, mappali: 969, 2581 / Foglio 26, mappale: 492

Superficie catastale: 15.775,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 15.643,00 mq

Classi acustiche: Classe III

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione AT6

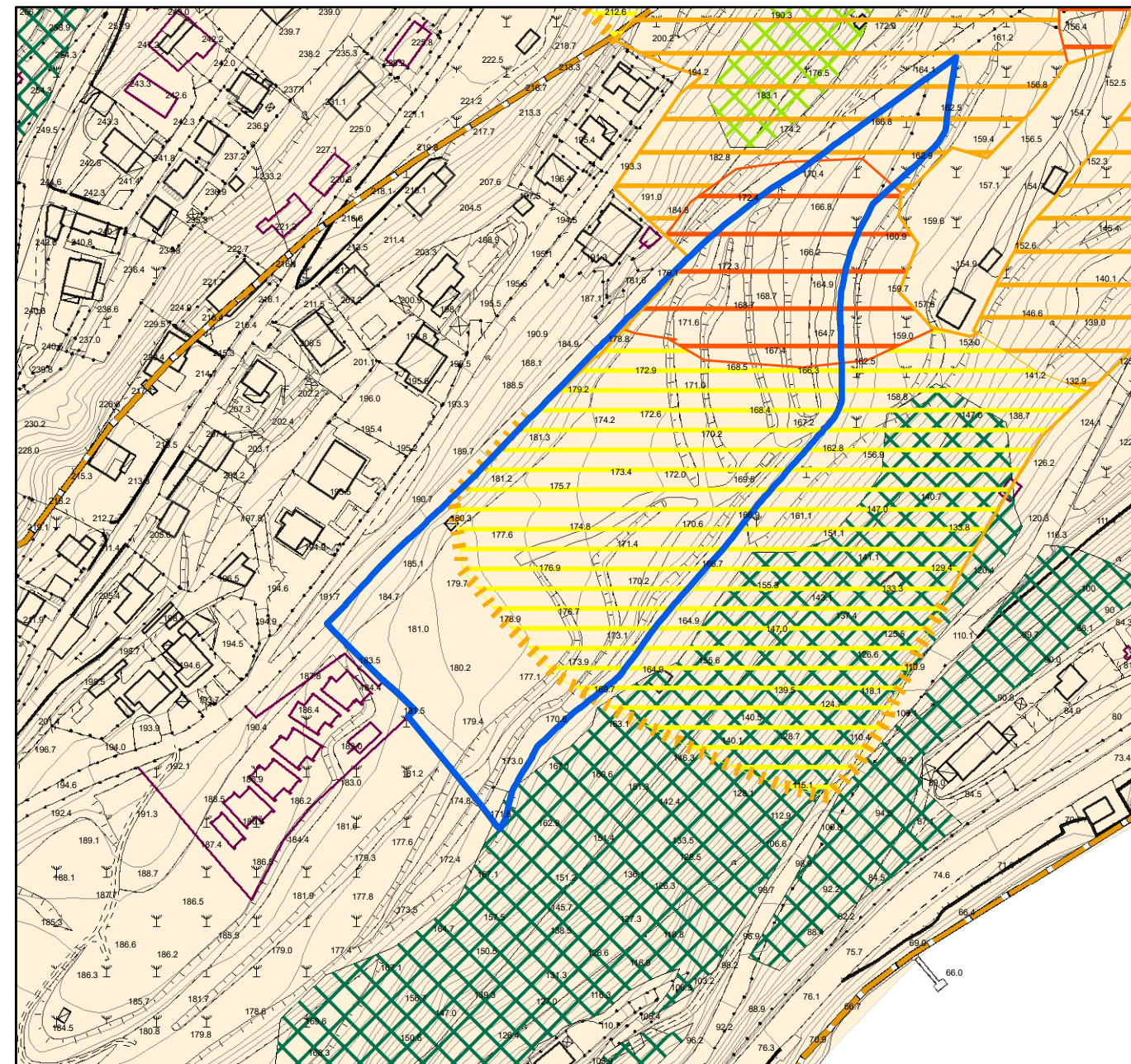


Ortofoto

scala 1:2500

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020
-  Perimetro ambito di trasformazione AT06



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

scala 1:2000

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

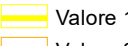
-  Fascia 300 m dalla linea di battigia del lago (comma b)

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 non trasformabili

- Rete Ecologica Comunale Rec - Varchi comunali**
-  Valore 1
-  Valore 2
-  Valore 3
- Rec - Varchi comunali**
- Connettività**
-  limite
-  passaggio



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

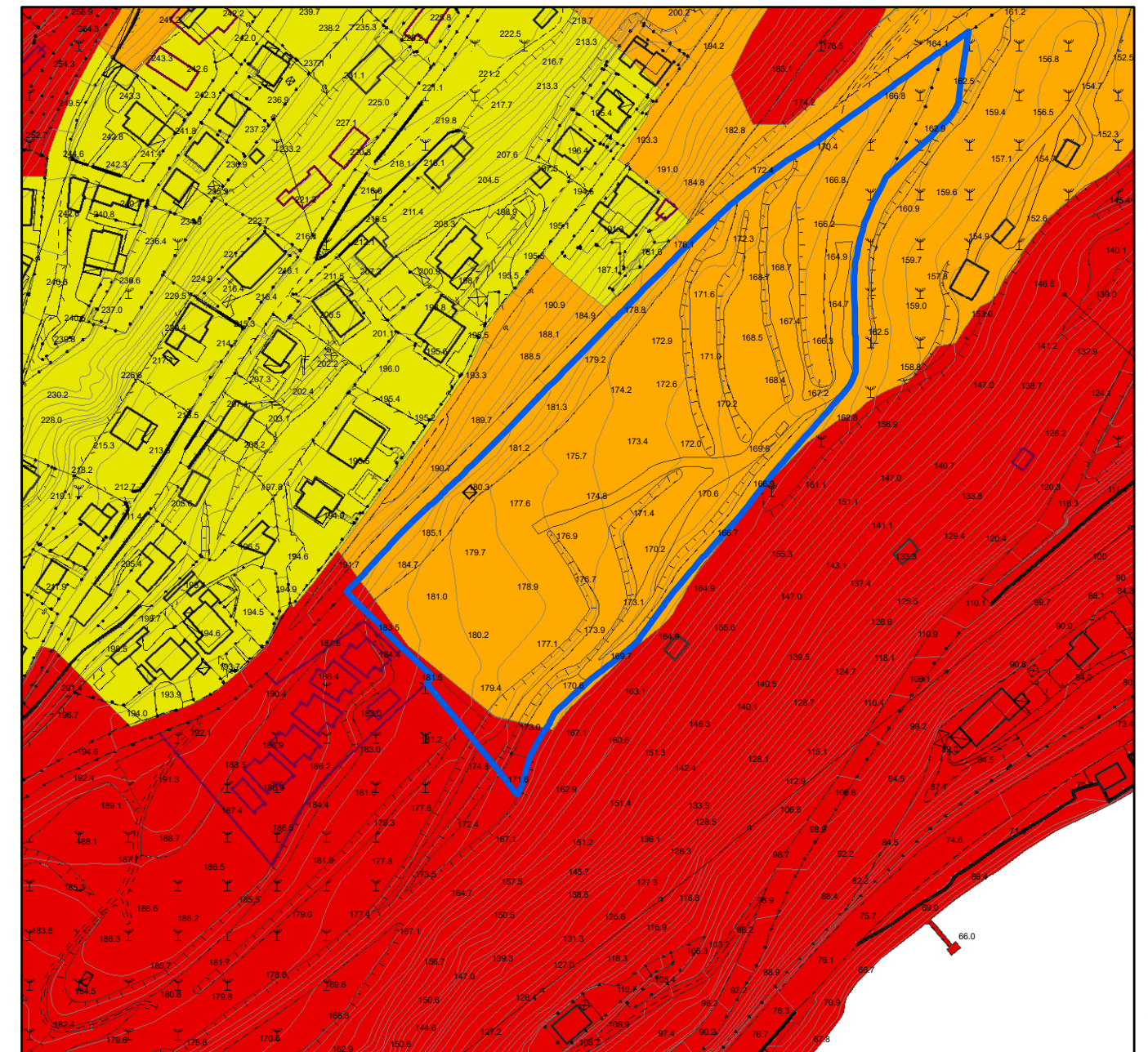
AT VIA PULCIANO - CECINA

AT

06

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

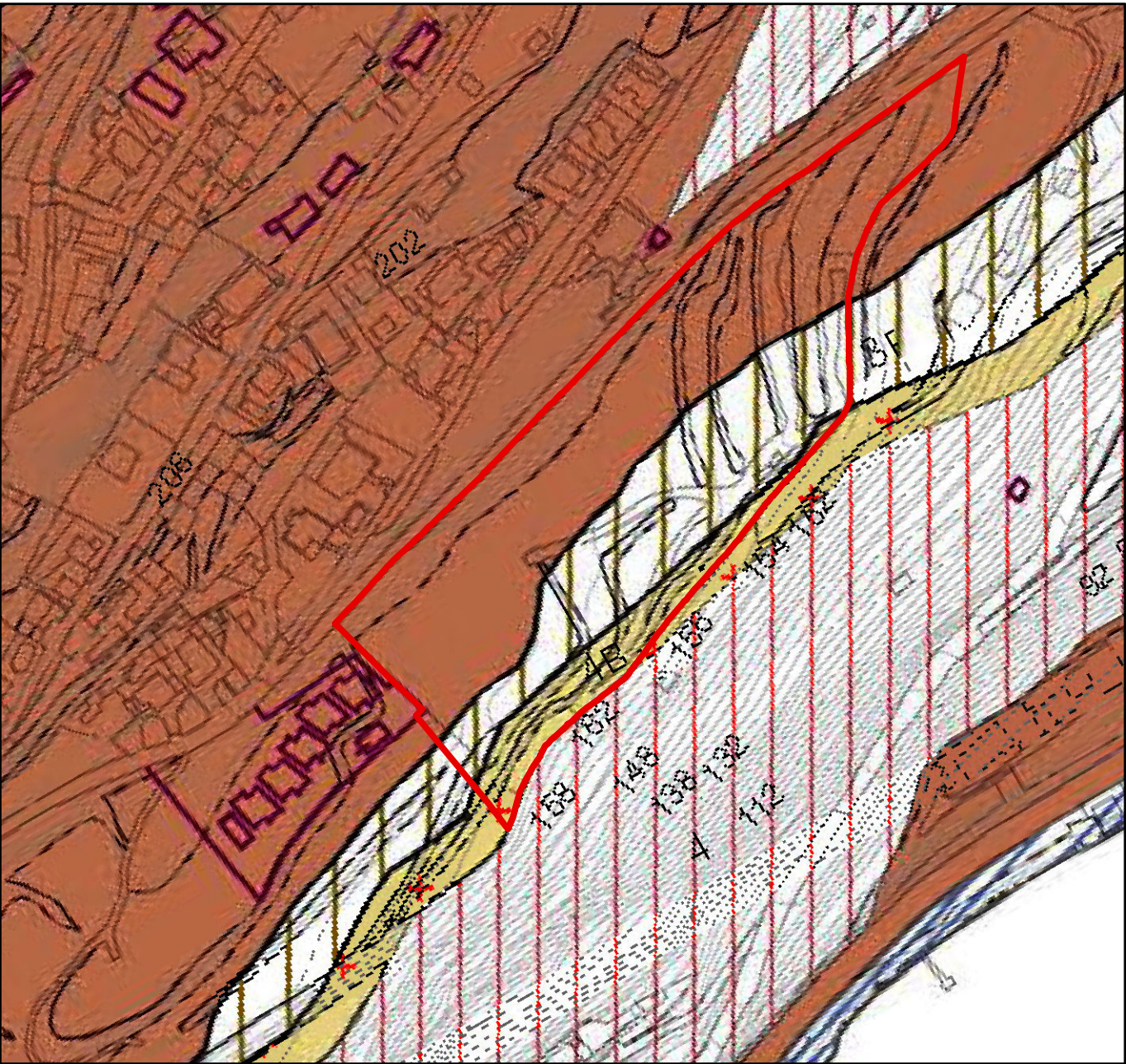
scala 1:2000

-  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
-  CLASSE 3f Aree in aderenza ai cigli delle scarpate interessate da fenomeni di instabilità
-  CLASSE 4b Cigli di scarpate interessate da fenomeni di instabilità ed eventuali arretramenti (fasce di pertinenza)



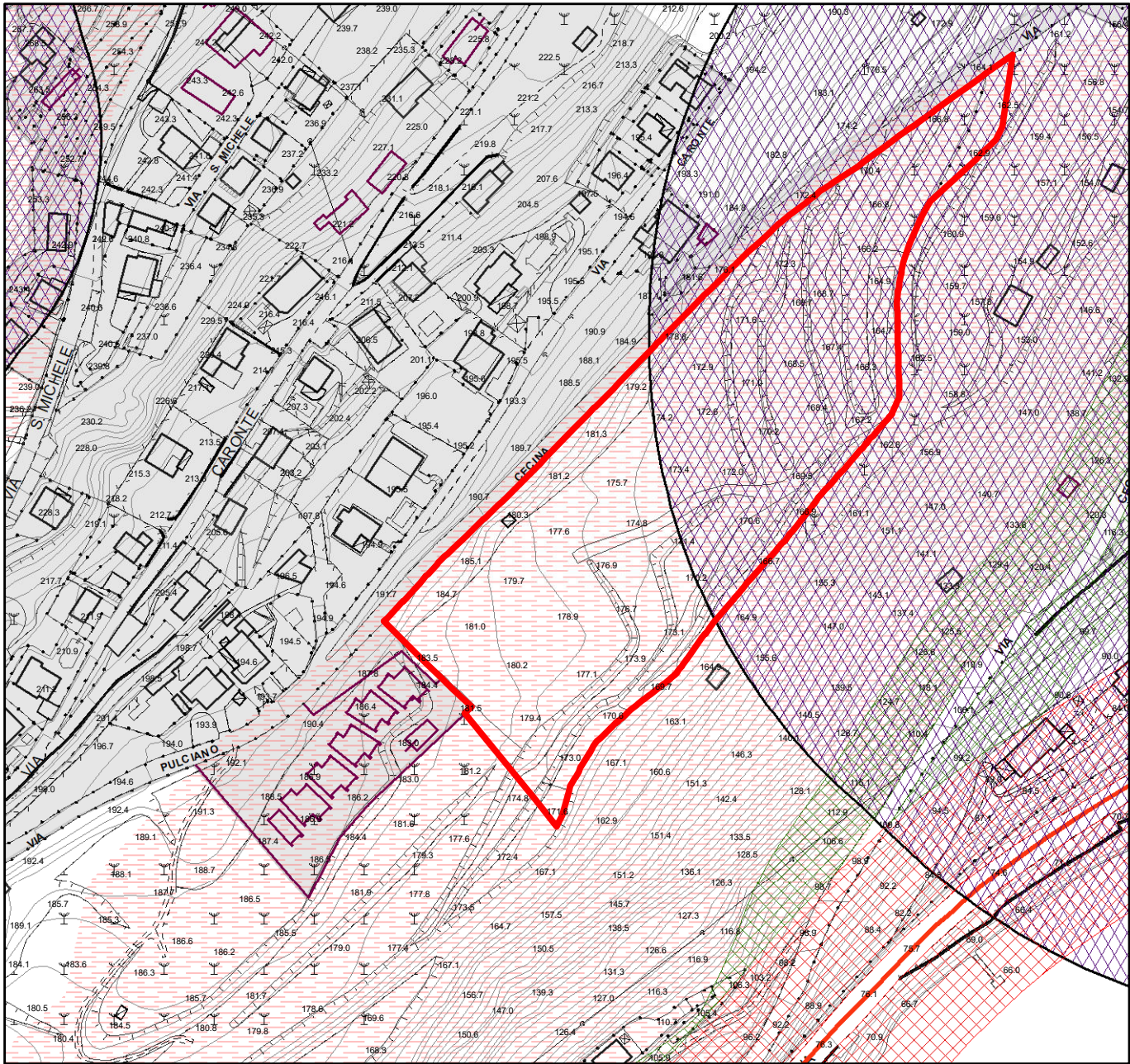
COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT
VIA PULCIANO - CECINA

AT 06

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.
-  Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 art. 7 L.8/76 80/89
- Fascia di rispetto cimiteriale**

 Maderno - Cecina - S.Martino - Bornico - Gaino

Fasce di rispetto SS 45 bis "Gardesana occidentale"

 Fascia di rispetto stradale 30,00 ml.

Fascia di rispetto stradale viabilità comunale primaria - Tipo F

 Fascia di rispetto stradale 20,00 ml.



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

ADT VIA PULCIANO - CECINA

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

06

RICETTIVO

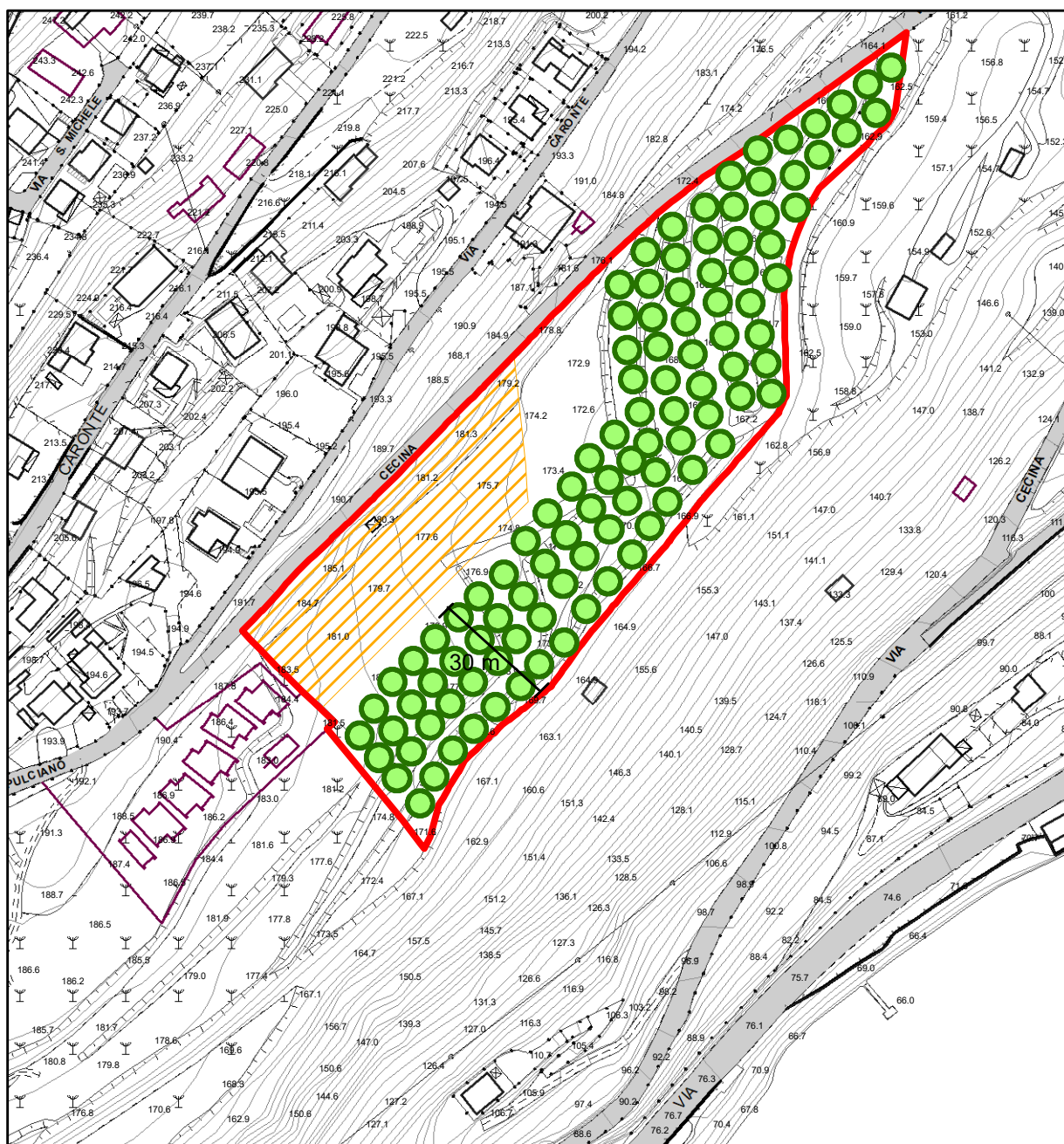
Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G (Bs)

LEGENDA

 Perimetro ambito di trasformazione AT6

 Area di concentrazione edificatoria

 Mitigazione ambientale



Aerofotogrammetrico

scala 1:2000

AMBITO – 06

in località Gardanella, via Pulciano Cecina
tav. n. 7.2 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 06.

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. In particolare, il limite edificatorio meridionale non dovrà superare la linea dei volumi esistenti a ovest, dovrà essere realizzata una sostanziale mitigazione arborea di medio/alto fusto 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 – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità geologiche** del sito e alla presenza di orli di scarpata potenzialmente instabili.

d – L'ambito è interessato da un varco della **Rete Ecologica Comunale**, pertanto gli interventi previsti dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 12.3.1 delle N.A.. L'intervento dovrà comunque provvedere a salvaguardare le emergenze paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'area e garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere.

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.).

Edificabilità non superiore a m² 2.000,00 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 Cecina, allo scopo di migliorarne la percorribilità e 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 e delle edificazioni preesistenti.

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 delle aree pertinenziali ai nuovi fabbricati, in particolare dovrà essere ripristinato, ove possibile, l'oliveto preesistente, 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 - Particolare attenzione dovrà essere posta al rischio di limitazione delle vedute paesaggistiche verso il lago da via Cecina.

c - 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.

d - 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 (autorimesse, depositi, 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..

