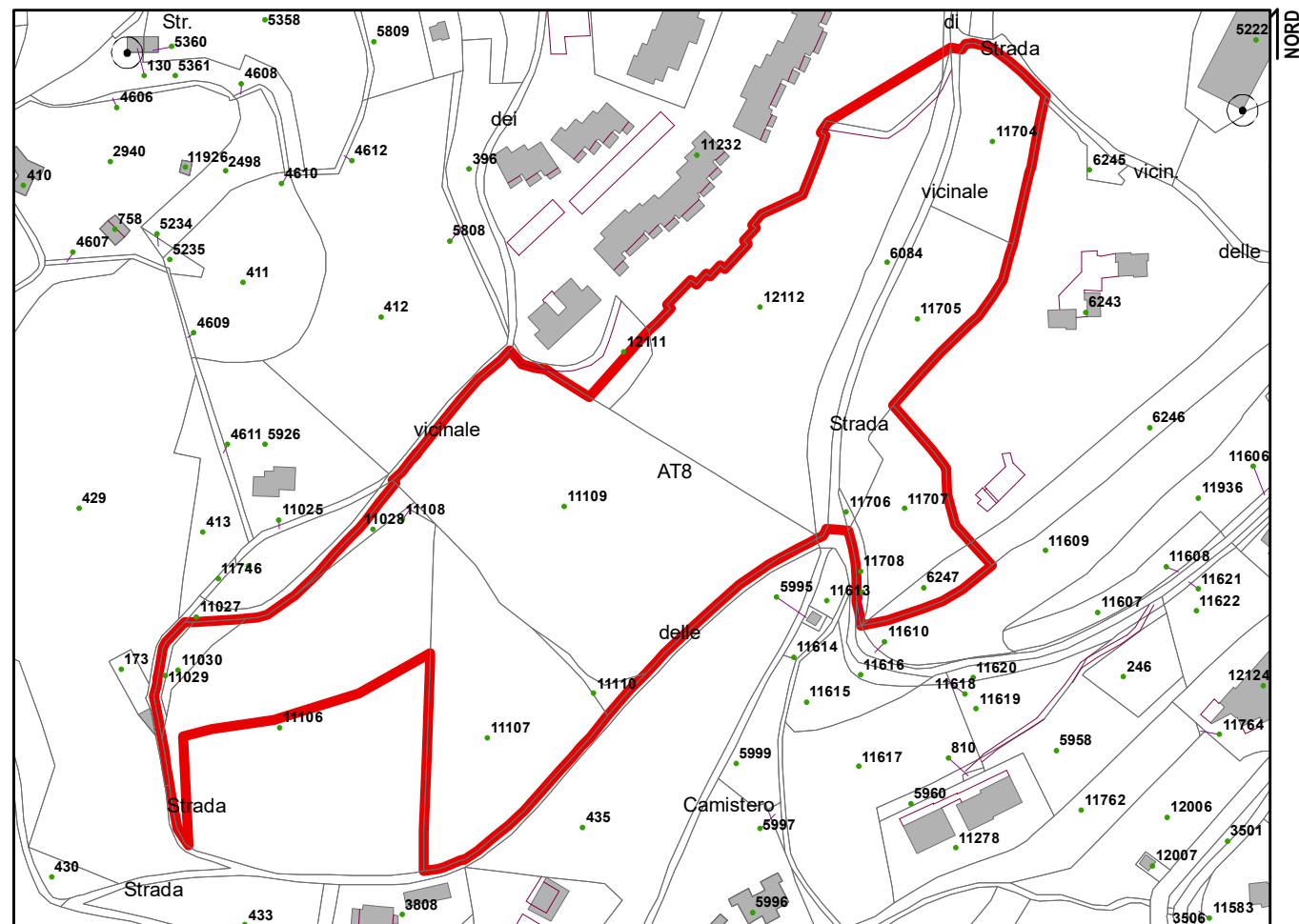
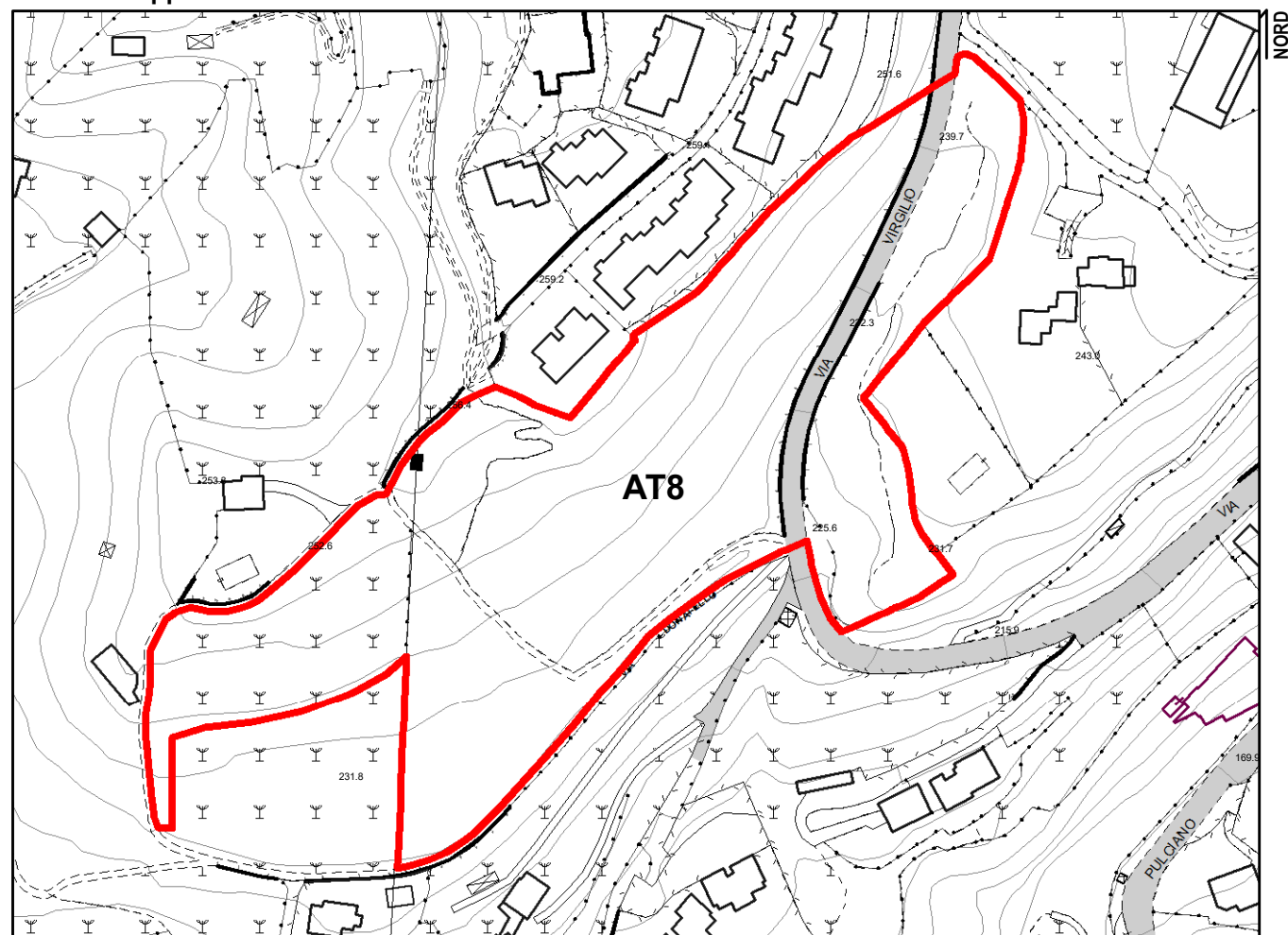




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA VIRGIOLO INQUADRAMENTO

AT

08

RESIDENZIALE - RTA

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

Foglio 28, mappali: 11704, 11705, 11706, 11707, 11708,
6084, 6247, 11028, 11109, 11108, 11107, 11106,
11110, 12111, 12112, 11232, 11029, 11030

Superficie catastale: 32.570,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 30.812,00 mq

Classi acustiche: Classe II

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione

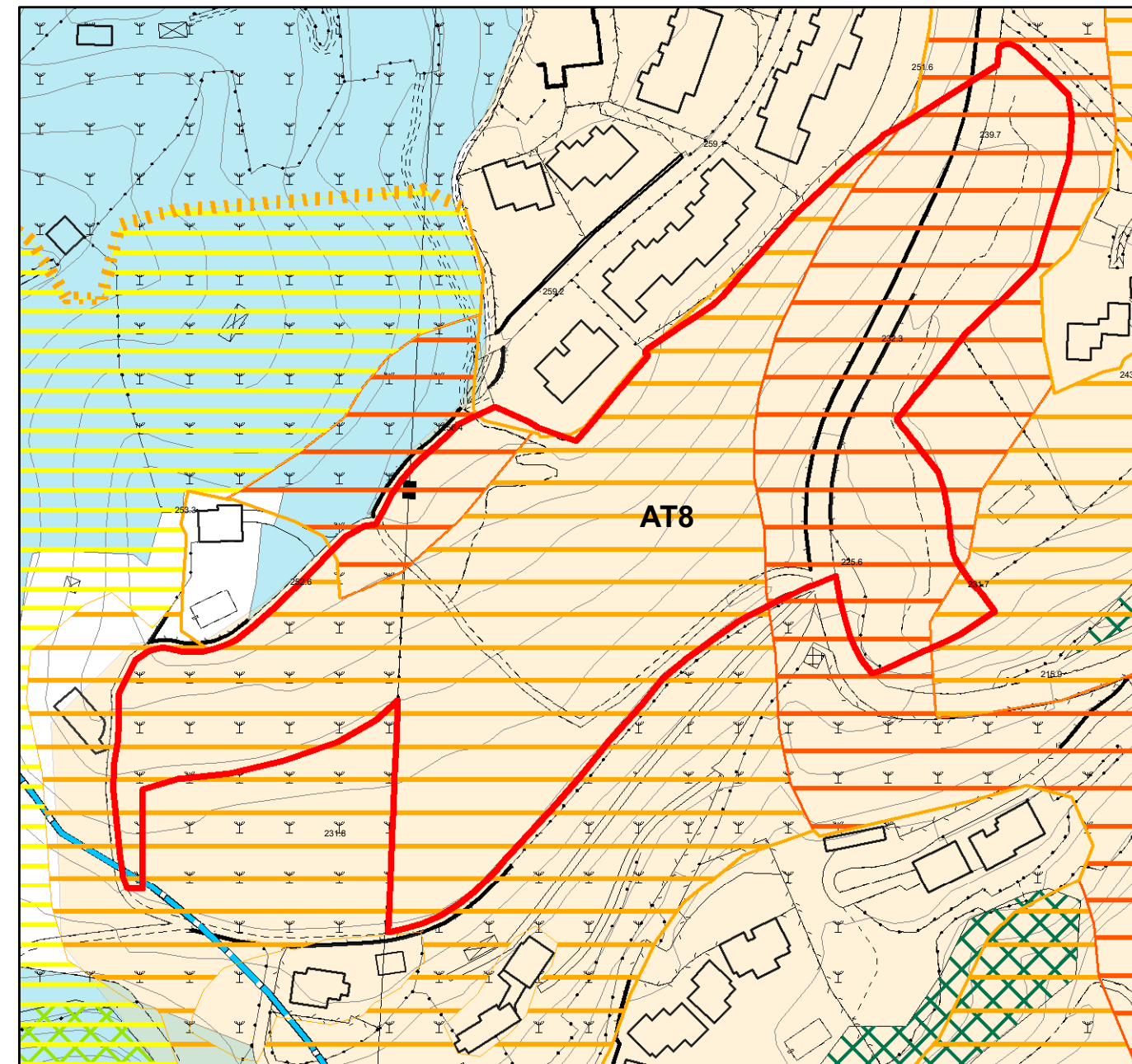


Ortofoto

scala 1:2500

LEGENDA

-  Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020
-  Perimetro ambito di trasformazione



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

scala 1:2000

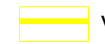
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004, n.42)

 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Piano di indirizzo forestale - PIF

 Boschi non trasformabili

Rete Ecologica Comunale Rec - Varchi comunali

 Valore 1

 Valore 2

 Valore 3

Rec - Varchi comunali

Connettività

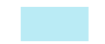
 limite

 passaggio

Contratto di fiume

 Limite Bacino Toscolano

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

 Parco delle Cartiere - P.G.T.



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

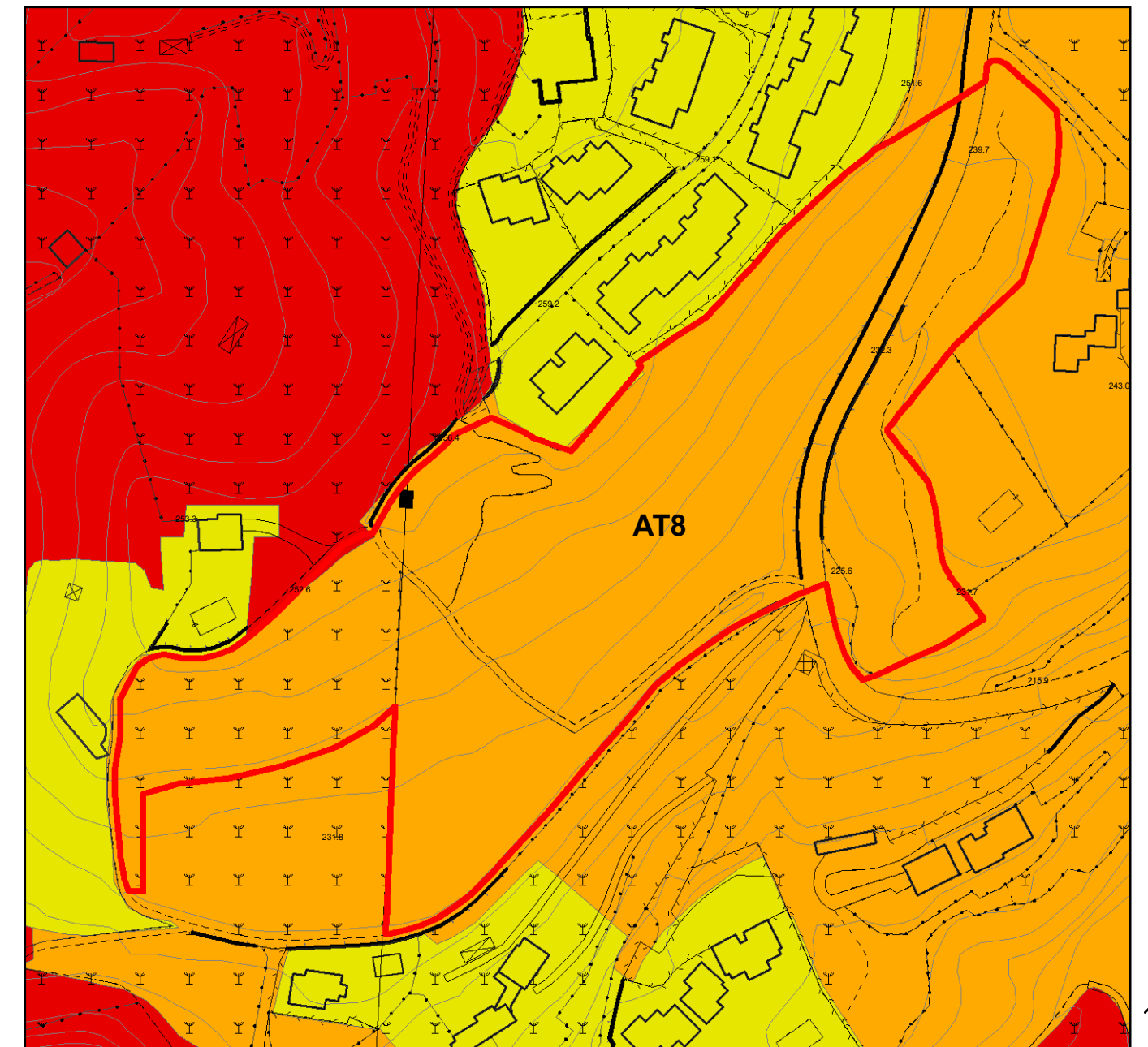
AT
VIA VIRGILIO

AT

08

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

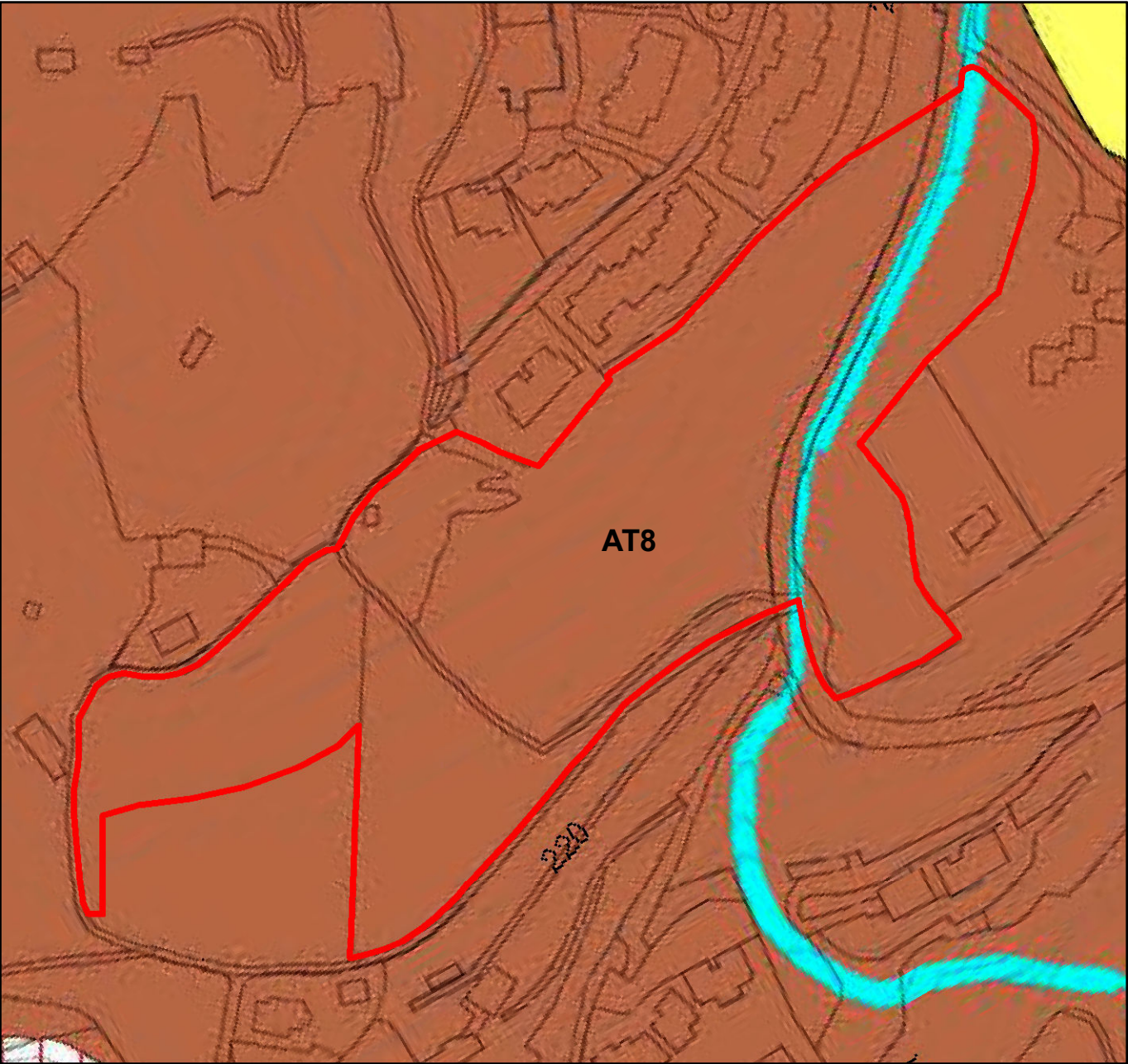
NORD

LEGENDA

- 

Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020
- 

Perimetro ambito di trasformazione



Estratto - Carta di Fattibilità Geologica - Tav. 04/2020 scala 1:2000

- Fattibilità con consistenti limitazioni
- 

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

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



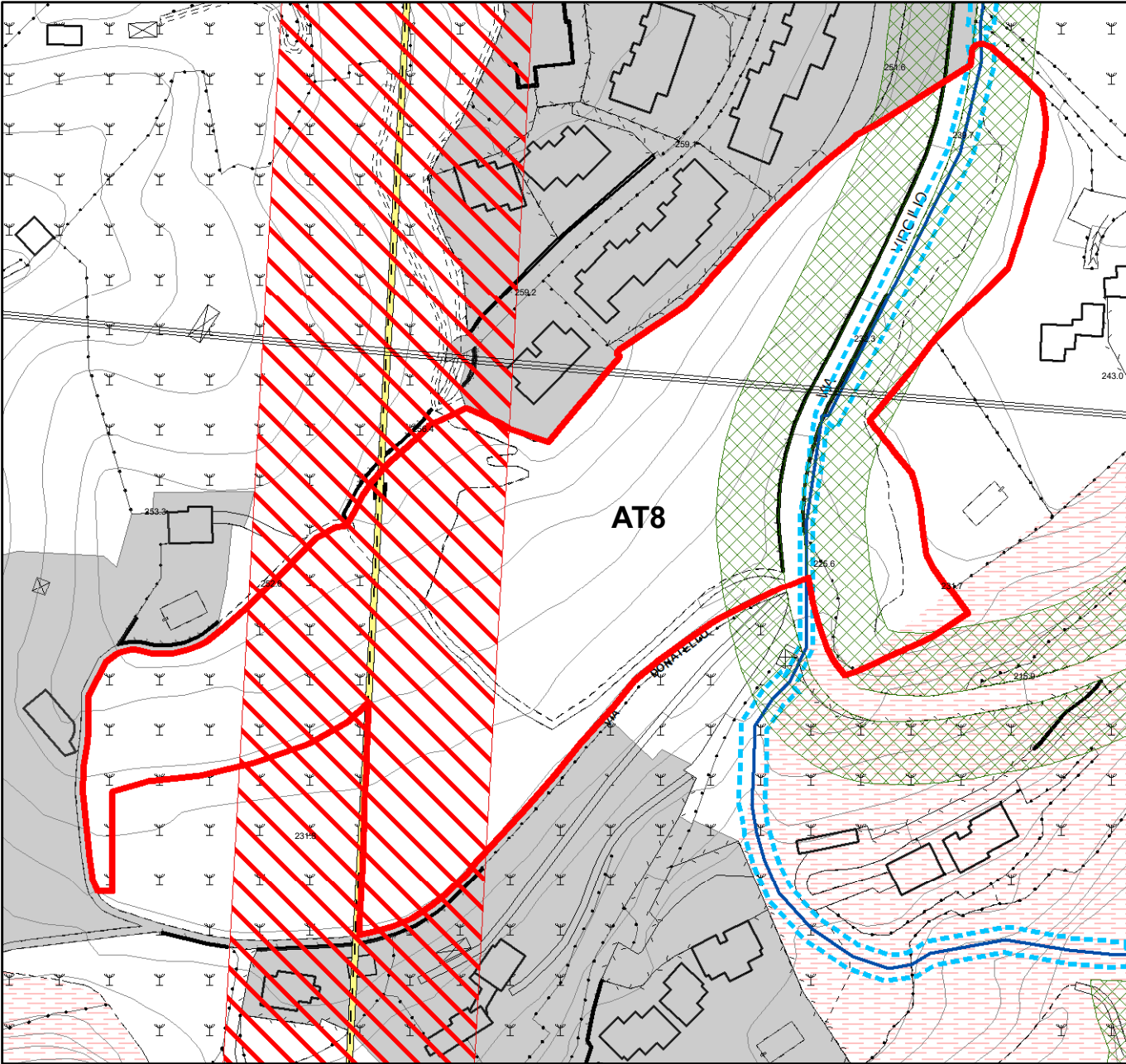
COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT
VIA VIRGILIO

AT 08

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.
- Rete idrografica



Reticolo idrico principale e secondario



Fasce di rispetto reticolo idrico



Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 art. 7 L.8/76 80/89



Fascia di rispetto stradale 20.00 ml.



Fascia di rispetto osservatorio astronomico Cima Rest - Magasa (Bs)



Area di tutela inquinamento luminoso 15,00 km
- Elettrodotti



Tensione 220 Kv



Tensione 132 Kv



Fascia 40,00 ml. elettrodotto alta tensione



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

ADT VIA VIRGILIO

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

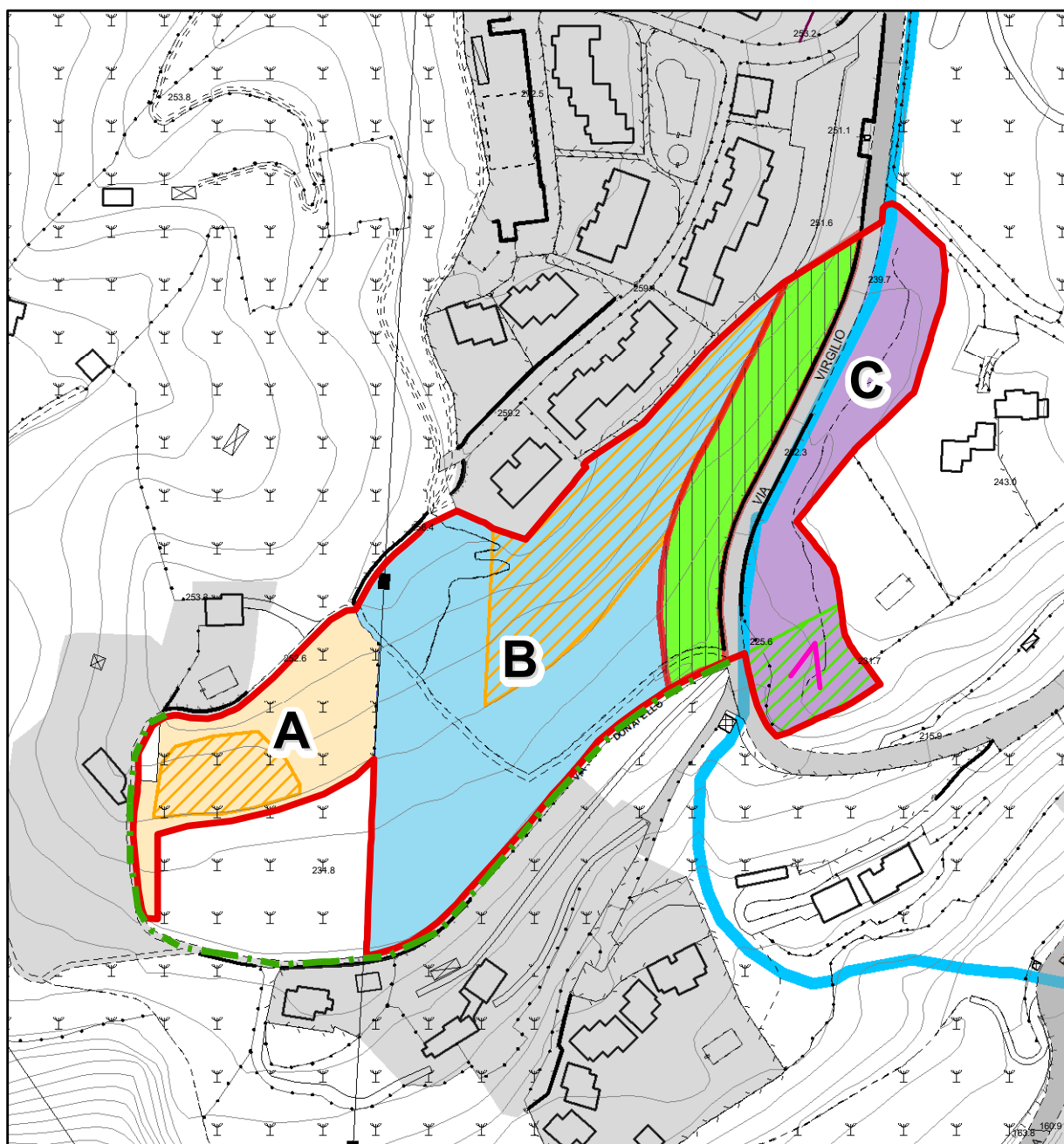
08

RESIDENZIALE-RTA

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

LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Reticolo idrico |  Tessuto Urbano Consolidato TUC |
|  Perimetrazione ambito di trasformazione |  Area di concentrazione edificatoria |
|  Area di verde attrezzato in progetto |  Belvedere in progetto |
|  Strada da riqualificare |  Belvedere |



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500

AMBITO – 08

in via Virgilio
tav. n. 7.2 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 08.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati per attività turistico-ricettive;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- riqualificazione funzionale della strada di distribuzione locale a valle dell'ambito;
- realizzazione di servizi di interesse comunale, in particolare la realizzazione di un belvedere pubblico per la fruizione del panorama; la realizzazione di un'area attrezzata a “verde” lungo via Virgilio, previsione contenuta nel Piano dei Servizi.

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;
residenza;

complementare:

- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività direzionali,
- 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 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 delle “*Aree di concentrazione edificatoria*” indicate; in particolare, per il comparto B, la concentrazione edificatoria dovrà essere prevista nelle aree poste a nord-ovest, in prossimità dell'edificazione esistente.

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, in particolare gli oliveti, 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 – L'attuazione dell'ambito potrà avvenire mediante sub-comparti funzionali, nel rispetto delle disposizioni impartite al successivo punto “*Edificabilità*” e alla condizione che l'organizzazione urbanistica complessiva sia coerente con gli “*Obiettivi generali*” perseguiti dal Piano e l'attuazione avvenga garantendo a ogni sub comparto le necessarie opere di urbanizzazione.

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

e – 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 ed evitando, comunque, manomissioni o trasformazioni che pregiudichino la continuità del corridoio, soprattutto in senso trasversale allo stesso.

f – L'ambito è attraversato da una **linea elettrica di alta tensione 220 Kv**, pertanto gli interventi ricadenti nella sua fascia di rispetto sono assoggettati alle disposizioni dell'art 14.4 delle N.A..

g – 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..

h – 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, ma nel rispetto delle disposizioni impartite al successivo punto *"Edificabilità"*.

i – 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).

l - 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 2.890,00 di **superficie lorda** edificabile complessiva, da realizzare esclusivamente entro i limiti delle *"Aree di concentrazione edificatoria"* indicate;

- di cui m² 600,00 di **superficie lorda** edificabile con destinazione d'uso residenziale attribuita alle proprietà comprese nel **sub comparto** identificato con la lettera **"A"** nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*;

- di cui m² 540,00 di **superficie lorda** edificabile con destinazione d'uso residenziale attribuita alle proprietà comprese nel **sub comparto** identificato con la lettera **"C"** nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*;

- di cui m² 1.750,00 di **superficie lorda** edificabile con destinazione d'uso turistico ricettiva attribuita alle proprietà comprese nel **sub comparto** identificato con la lettera **"B"** nell'allegata tavola *"Indirizzi progettuali"*.

Equivalente ad abitanti ottimali: n. 23.

Per la quota parte di edificabilità assegnata al sub comparto C derivante da area di proprietà comunale, la destinazione d'uso residenziale dovrà essere realizzata in regime convenzionato con funzione sociale e di calmierazione del prezzo, per essere destinata a cittadini e famiglie con il necessario possesso di requisiti.

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 $m^2/\text{abitante}$ 35,00 (m^2 35,00/ m^2 50,00) per le edificazioni con destinazione d'uso residenziale, comunque nel rispetto dell'art. 18 delle N.A.; a una quantità non inferiore a quanto determinato nell'art. 18.c delle N.A. per le edificazioni con destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- a – viabilità:** cessione delle aree e realizzazione opere necessarie alla riqualificazione funzionale della strada di distribuzione locale a valle dell'ambito e del suo accesso da via Virgilio;
- b - reti e impianti tecnologici:** opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici;
- c – parcheggi:** cessione delle aree e realizzazione parcheggi a servizio dei nuovi fabbricati e dei nuovi servizi pubblici;
- d – belvedere:** cessione delle aree e realizzazione delle opere necessarie a realizzare un'area attrezzata di sosta per il godimento delle vedute panoramiche;
- e – area di “verde” attrezzato:** cessione delle aree e realizzazione delle opere necessarie alla fruizione pubblica del servizio ricreativo, previsto dal Piano dei Servizi.

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. 2.1).
- 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, la sistemazione delle aree e dei giardini pertinenti ai nuovi fabbricati, le aree destinate all'implementazione del varco ecologico, la sistemazione del “belvedere e dell'area attrezzata a “verde” pubblico, i parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico, che dovranno essere alberati almeno con specie di seconda grandezza; le nuove alberature e le specie arbustive previste 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 alla percepibilità

paesaggistica degli interventi dal lago.

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.