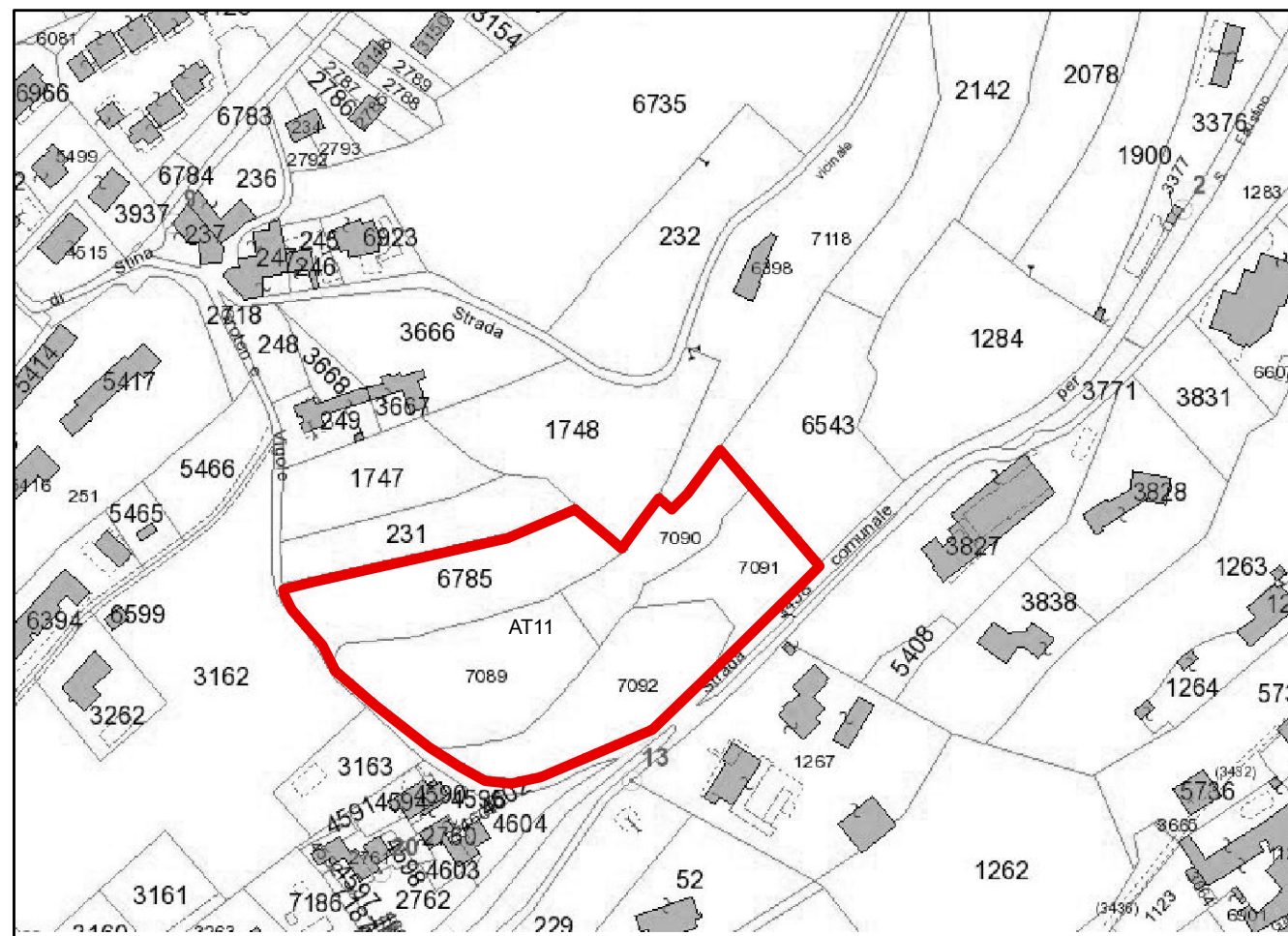
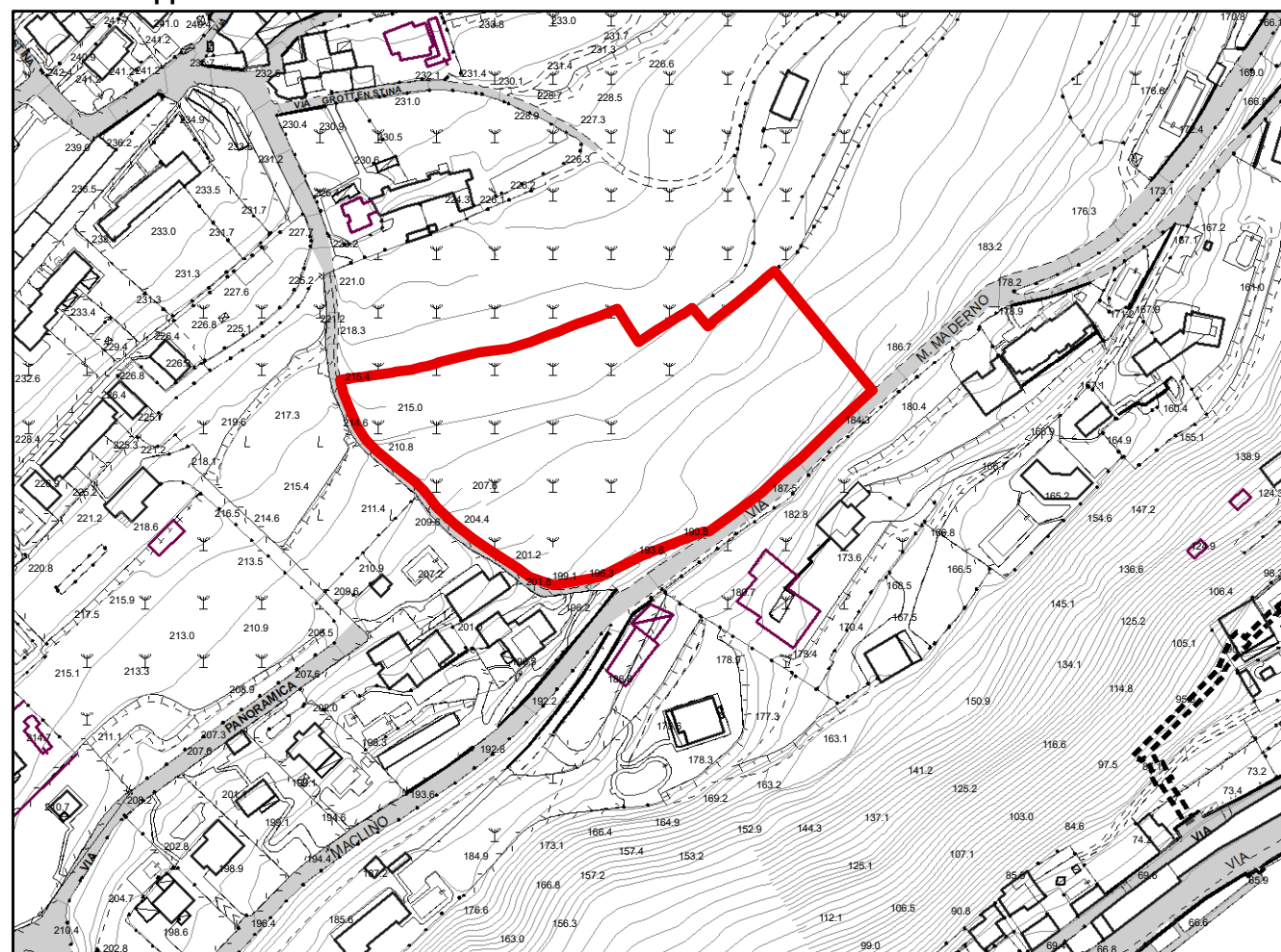




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT LOC. MONTEMADERNO INQUADRAMENTO

AT

11

RESIDENZIALE

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

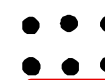
Foglio 19, mappali: 6785, 7089, 7090, 7091, 7092

Superficie catastale: 10.750,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 10.947,00 mq

Classi acustiche: Classe II

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione



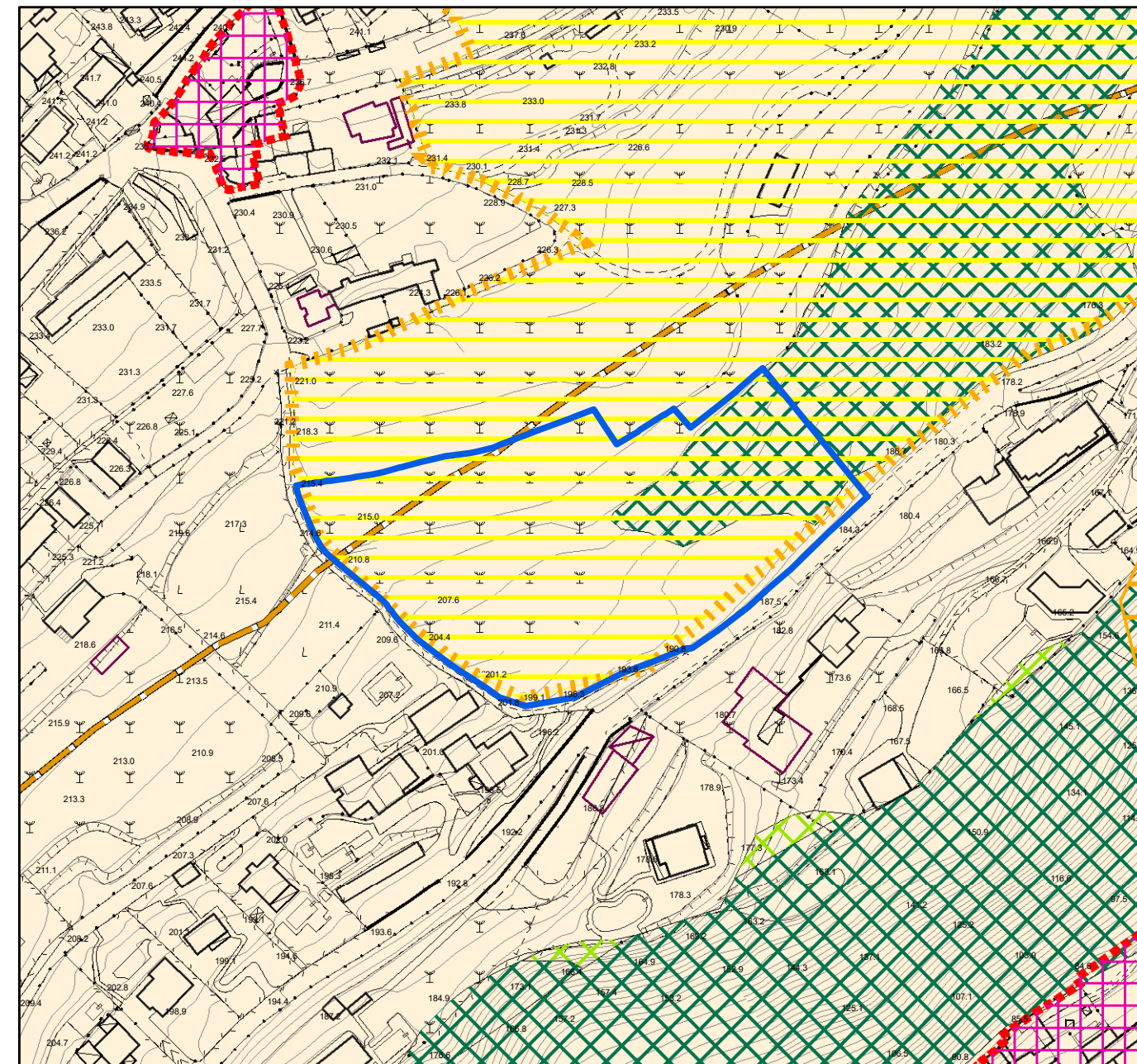
Ortofoto

scala 1:2500

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

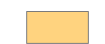
 Perimetro ambiti di trasformazione



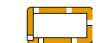
Estratto - Tav.02 Vincoli paesaggistici e storici

scala 1:2000

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

 Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

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

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

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

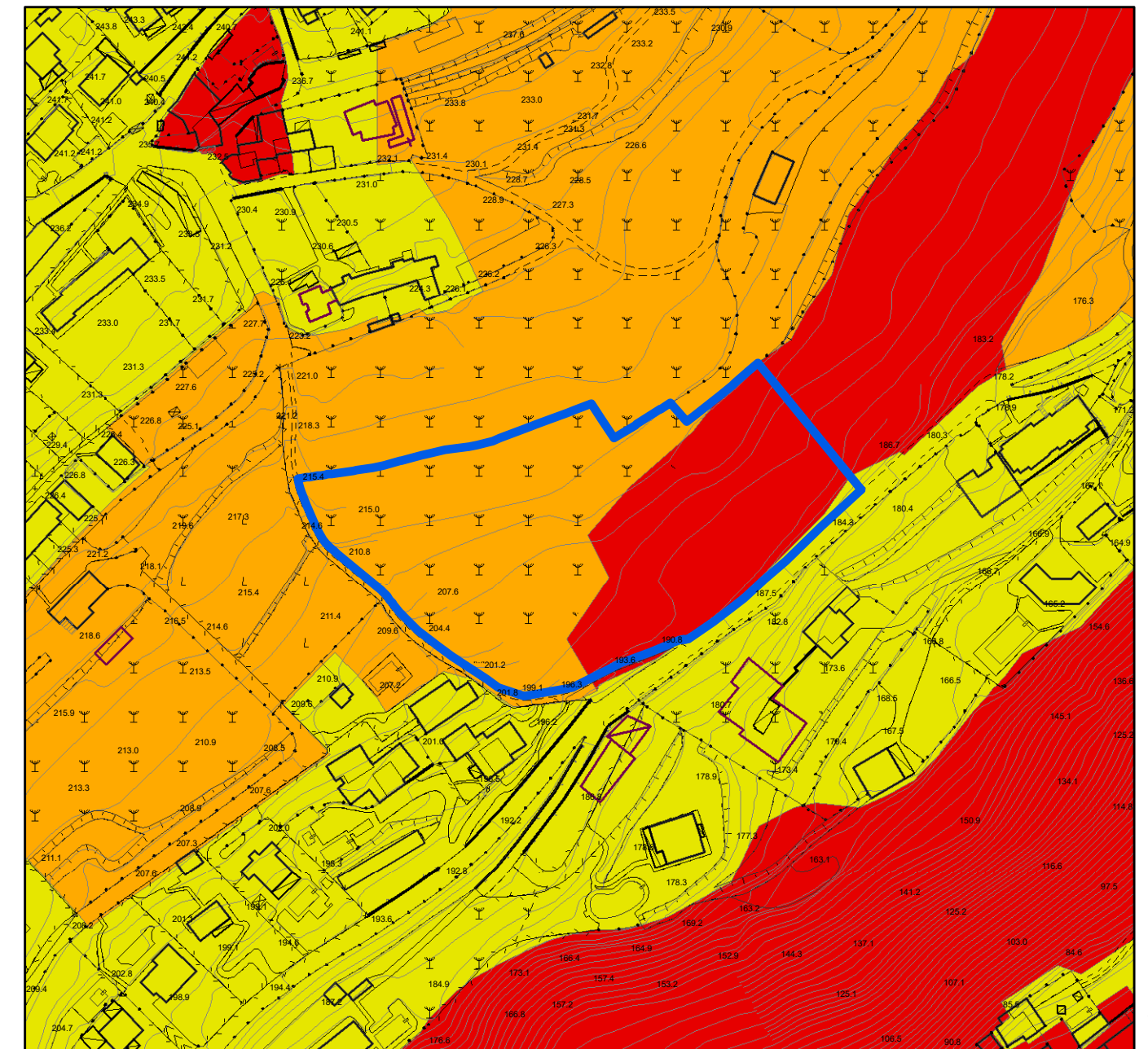
AT
LOC. MONTEMADERNO

AT

11

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

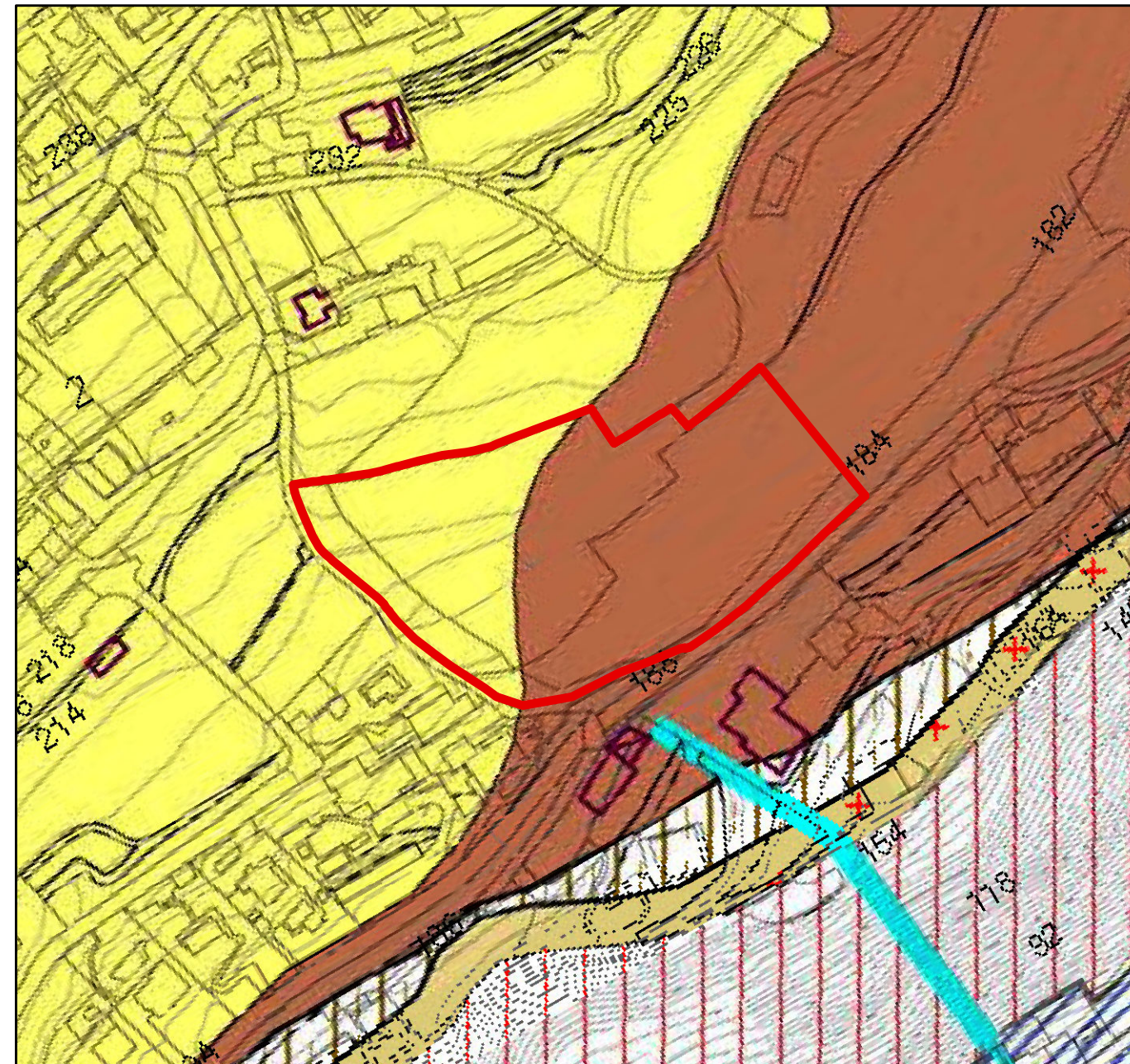
 5 - Molto alta

NORD

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione



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

scala 1:2000

Fattibilità con modeste limitazioni

 CLASSE 2 Aree subpianeggianti con terreni incoerenti o roccia subaffioranti

Fattibilità con consistenti limitazioni

 CLASSE 3 Aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto

Fattibilità con consistenti limitazioni

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



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

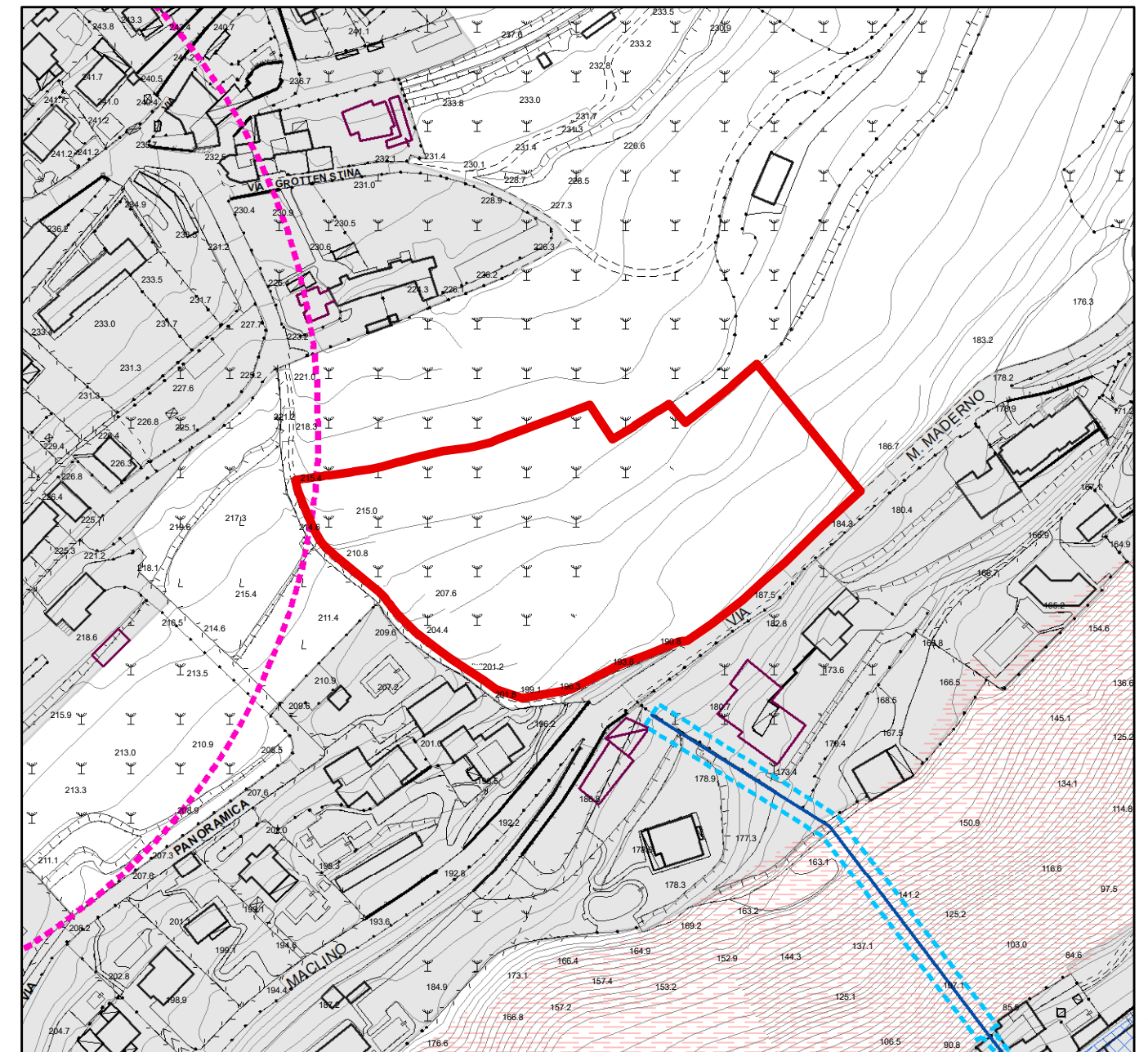
AT
LOC. MONTEMADERNO

AT

11

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 200.00 ml.

Rete idrografica

 Reticolo idrico principale e secondario

 Fasce di rispetto reticolo idrico

 Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/1923

NORD



INDIRIZZI PROGETTUALI

11

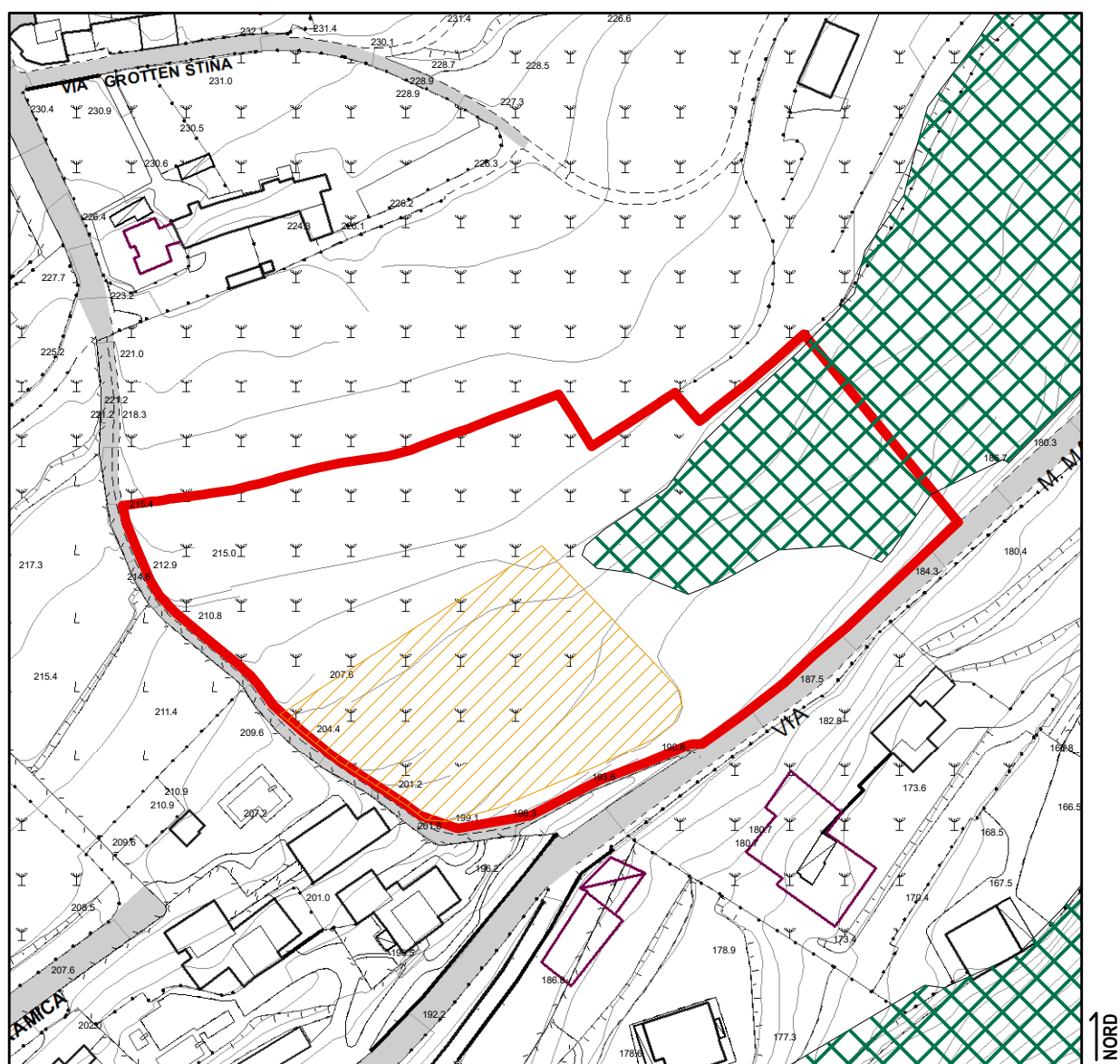
RESIDENZIALE

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

 Perimetro ambito di trasformazione

 Conservazione area boscata esistente

 Area di concentrazione edificatoria



Aerofotogrammetrico

scala 1:1500

AMBITO – 11

in località Monte Maderno, via Monte Maderno
tavv. n. 7.1 e 7.2 “*Carta previsioni di Piano*”
nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 11.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale.

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 “*Conservazione area boscata esistente*” ivi previsti. La concentrazione edificatoria dovrà essere realizzata nella parte sud-ovest dell'ambito, evitando di intaccare le aree con presenze di ulive e ponendola in stretta continuità con l'edificato esistente, nonché in prossimità della strada.

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 porre gli edifici in relazione spaziale diretta con le edificazioni presenti a sud-ovest e soprastanti e definire accessi all'ambito coerenti con le esigenze di tutela del tracciato della viabilità storica esistente a ovest, prevedendo però le necessarie misure per l'accesso in sicurezza da via Monte Maderno, che presenta criticità.

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.

f – L'ambito è interessato da boschi non trasformabili del vigente **Piano d'Indirizzo Forestale**, di cui all'art. 12.5 delle N.A., pertanto gli eventuali interventi ivi previsti sono assoggettati alle disposizioni nello stesso disciplinate.

g – 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.

h – 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.).

i - 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 600,00 di **superficie lorda** edificabile.
Equivalente ad abitanti ottimali: n. 12.

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 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 eventualmente necessarie alla riqualificazione della strada d'accesso all'ambito e all'incrocio con via Monte Maderno;

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, comunque nel rispetto delle edificazioni circostanti.

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 tavv. 1.1).

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: le prescritte opere di conservazione dell'area boscata esistente, la gestione dell'area conservata alla coltivazione agricola e/o naturalistica, la sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati, le aree destinate all'implementazione del varco ecologico; 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 - 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 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.

