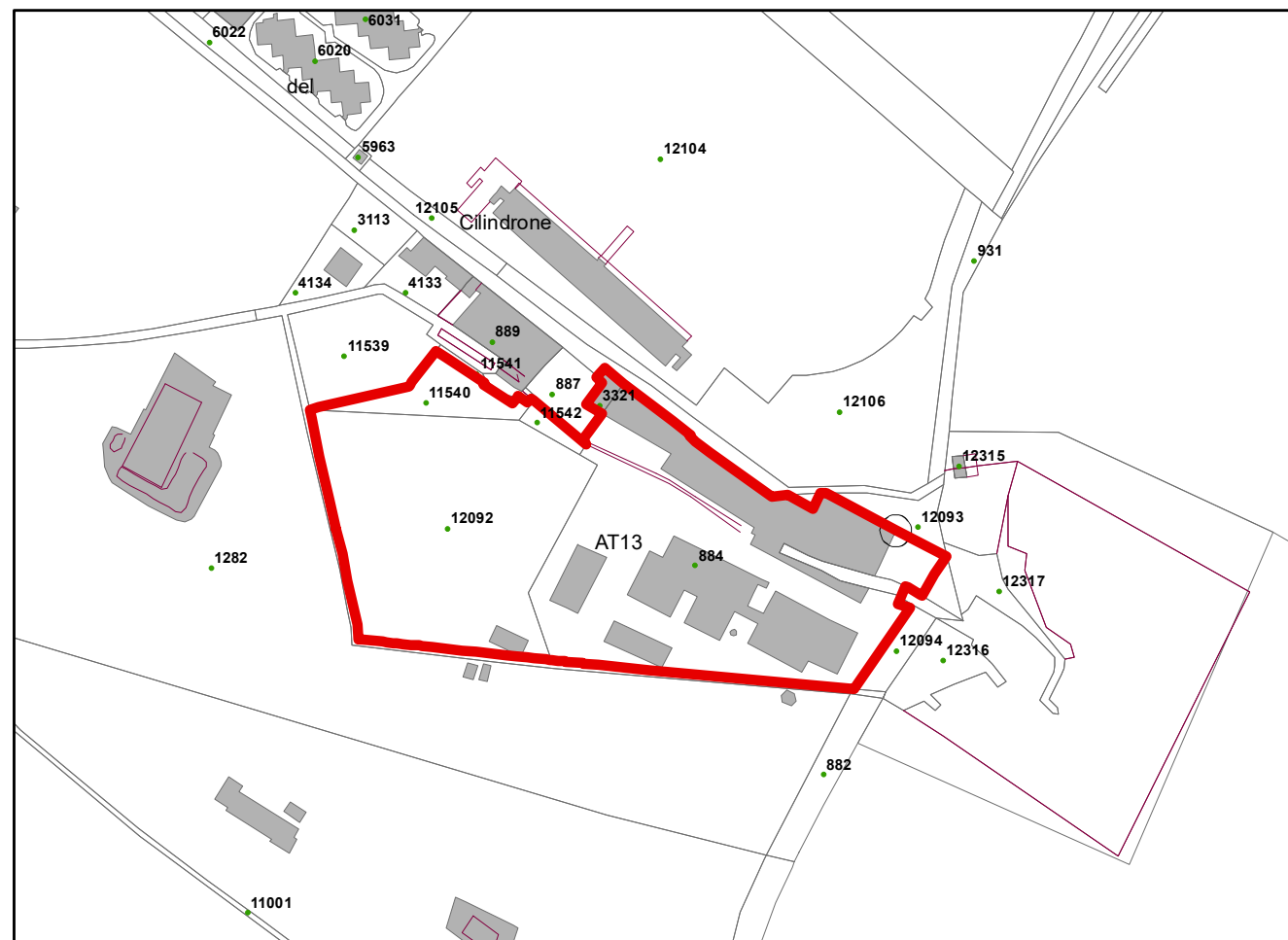
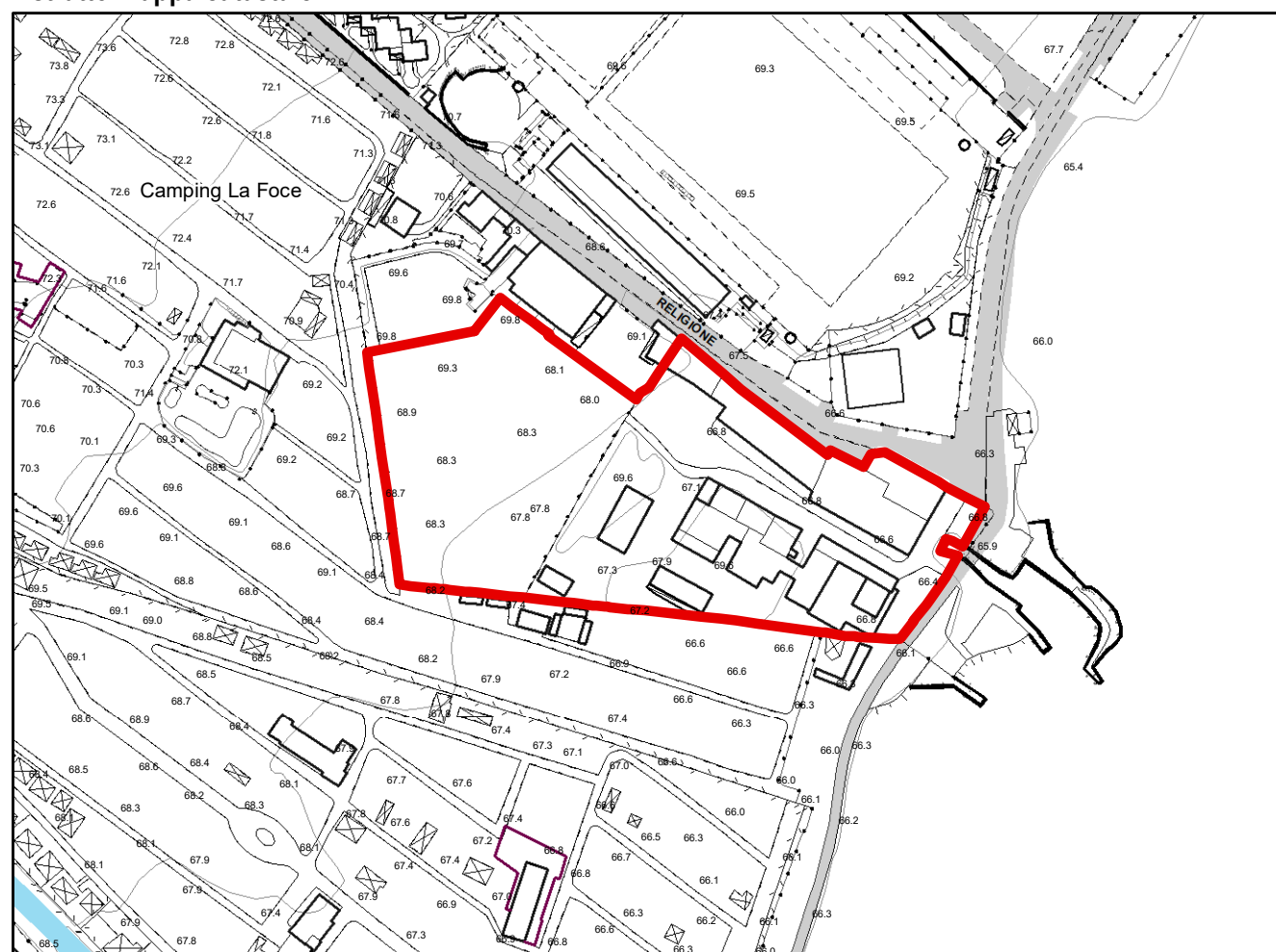




Estratto mappa catastale

scala 1:2500



Aerofotogrammetrico

scala 1:2500



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA RELIGIONE

INQUADRAMENTO

AMBITO RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
ART.8 - COM. E QUINQUIES

AT

13

RESIDENZIALE-RICETTIVO

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

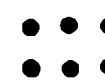
Foglio 30, mappali: 11540, 12092, 884

Superficie catastale: 15.163,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 15.197,00 mq

Classi acustiche: Classe III-IV

LEGENDA



Confine comunale

Perimetrazione ambito di trasformazione



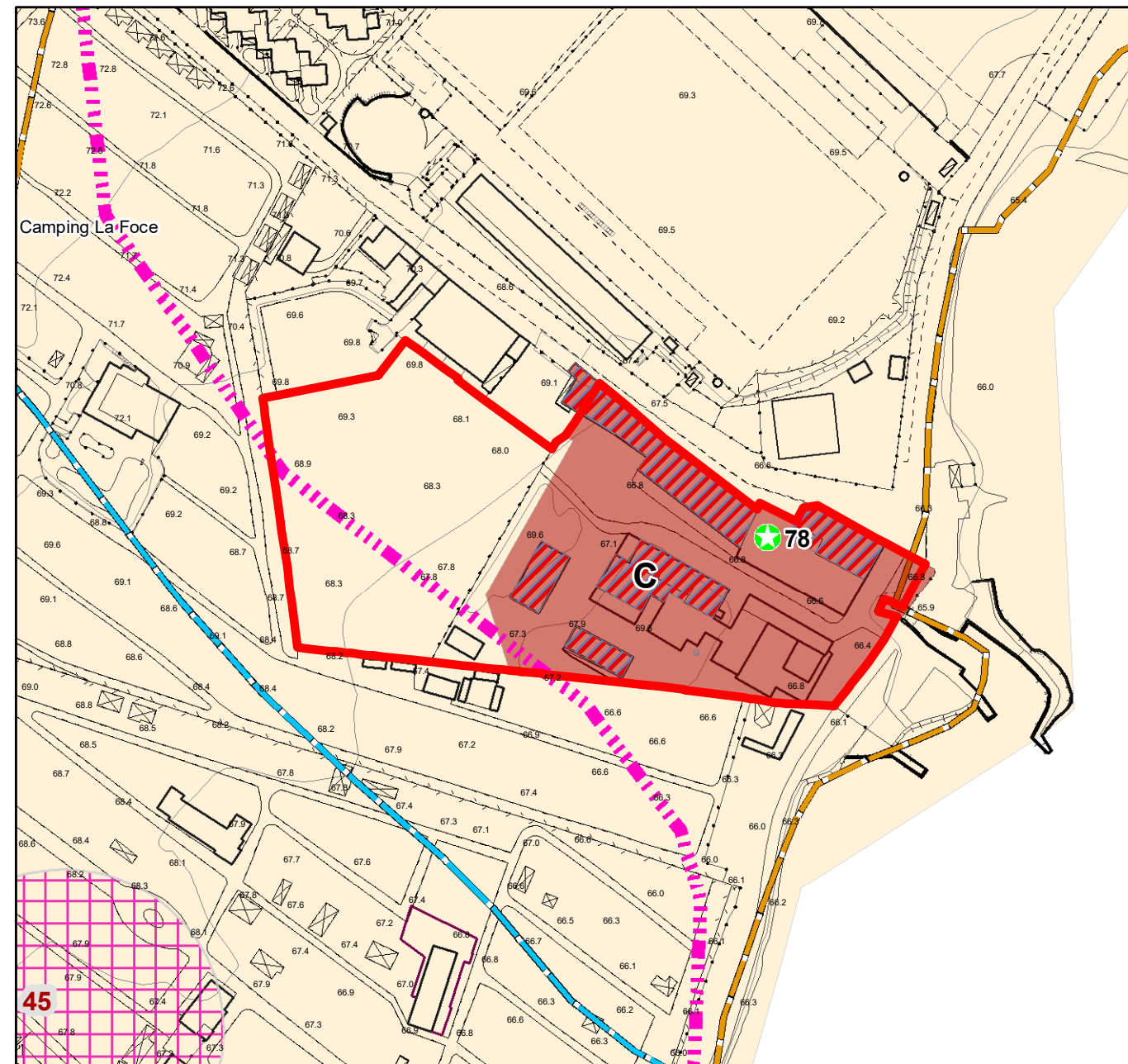
Ortofoto AGEA 2018 Geoportale Regione Lombardia

scala 1:2500

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione



Estratto - Tav. 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

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

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

 Fiumi - (comma c)

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

 Vincoli monumentali (A - B - C)  Tutela diretta art.10 e 13 D.lgs. 42/2004 - DM 14.05.2013

 Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 116; ex L.1089/39)

Contratto di fiume

 Limite Bacino Toscolano



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

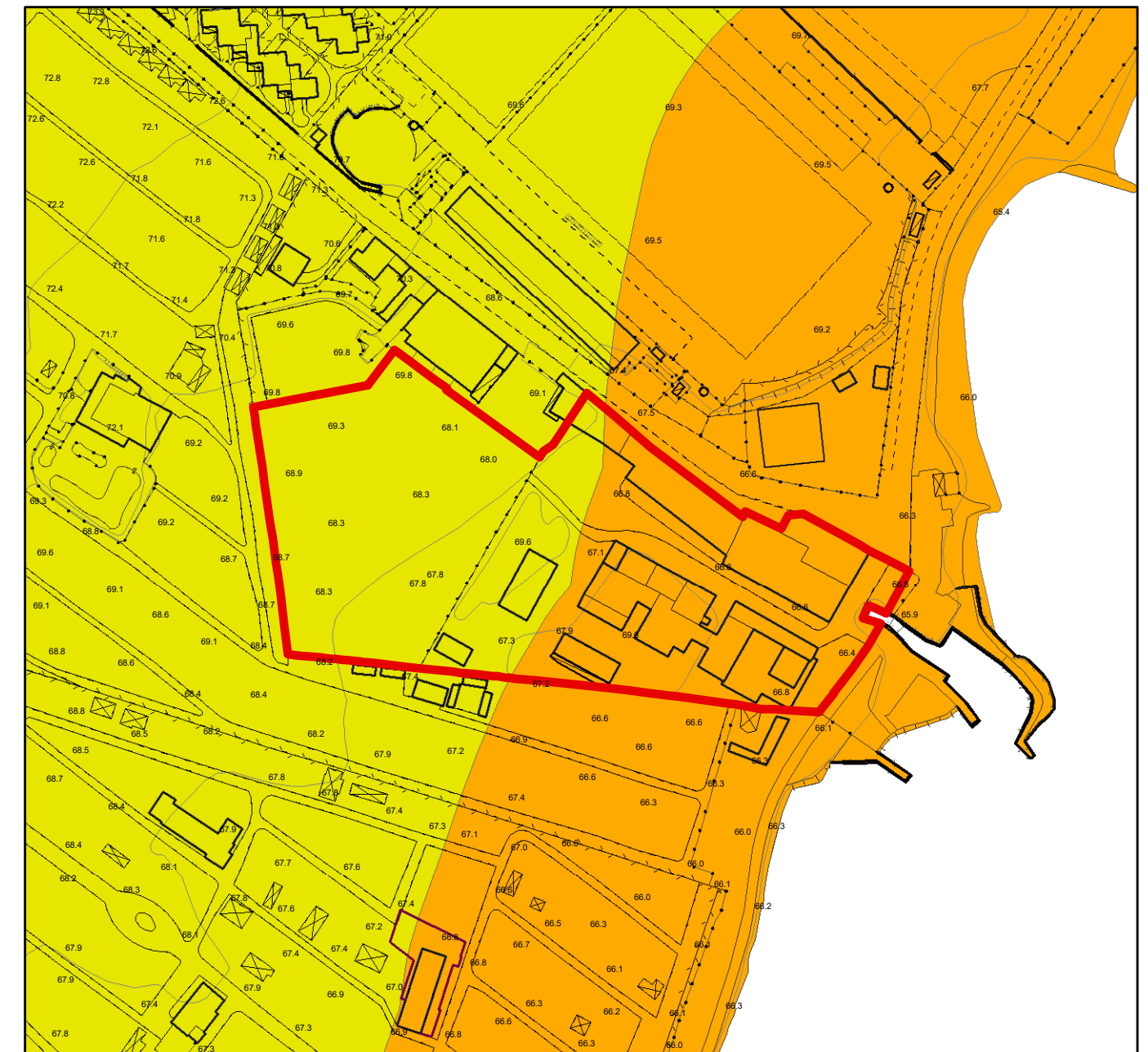
AT
VIA RELIGIONE

VINCOLI PAESAGGISTICI - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

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

AT

13



Estratto - Tav. 8 Sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica

scala 1:2000

 3 - Media

 4 - Alta

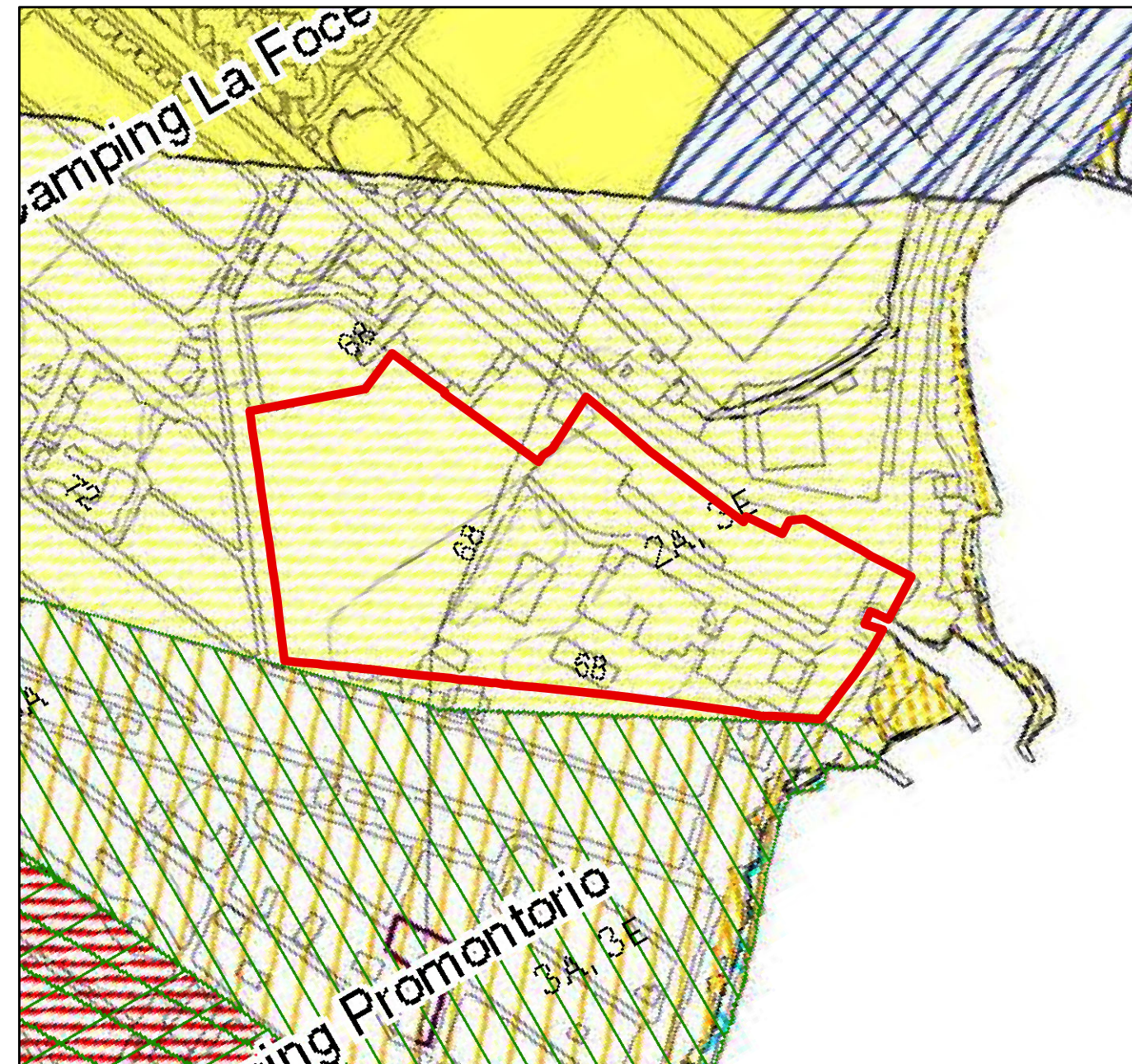
 5 - Molto alta

NORD

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

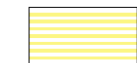
 Perimetro ambiti di trasformazione



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

scala 1:2000

Fattibilità con modeste limitazioni

 CLASSE 2a Aree a pericolosità idraulica bassa (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)

Fattibilità con consistenti limitazioni

 CLASSE 3a Aree a pericolosità idraulica media (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato - L. 267/98 (Codice 021-LO-BS e 036-LO-BS)

 Z1  Z2



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

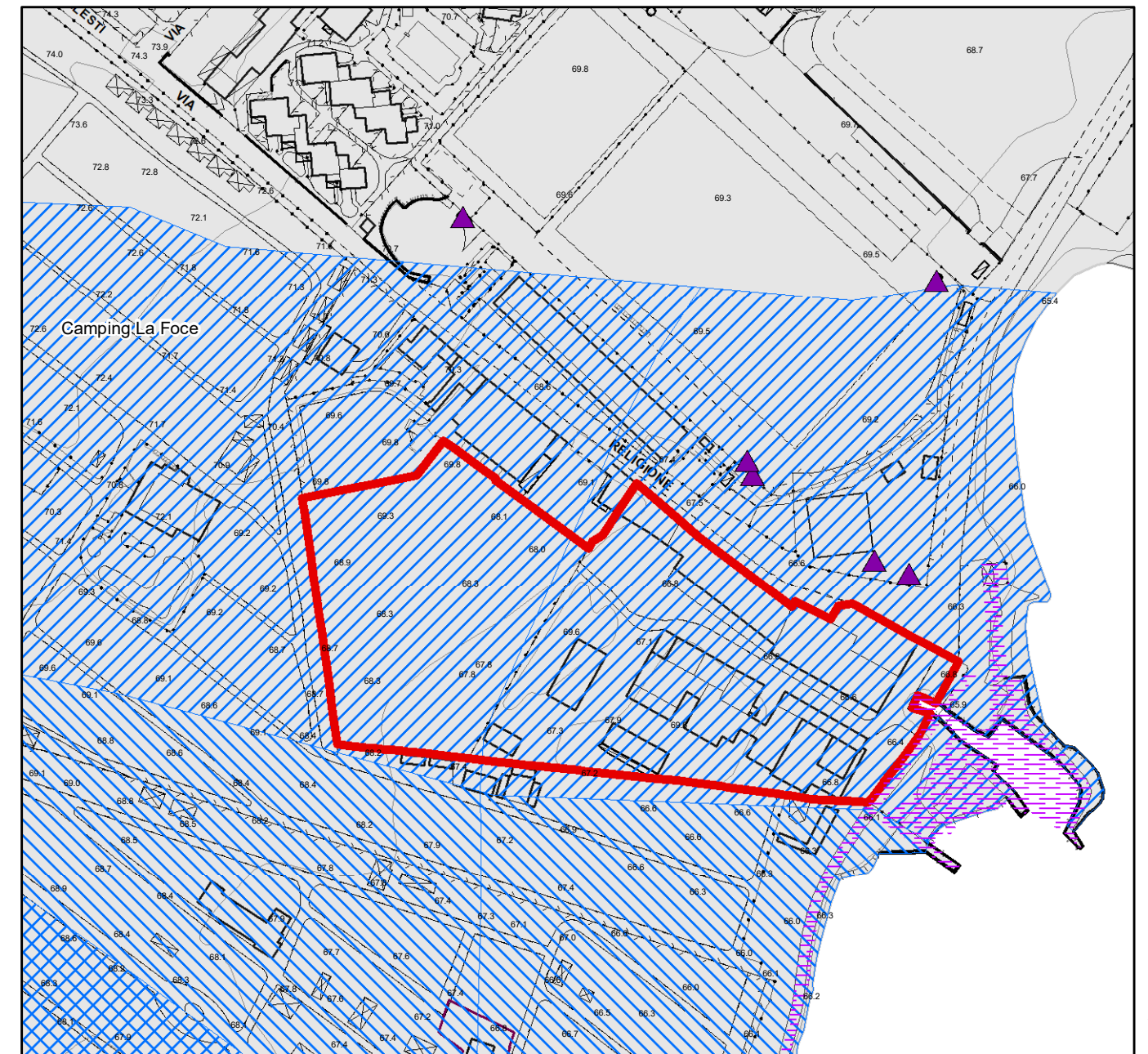
AT VIA RELIGIONE

AT

13

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.

Classi di pericolosità idraulica

 CLASSE 2a Aree a pericolosità idraulica bassa

 CLASSE 3a Aree a pericolosità idraulica media

 CLASSE 4a Aree a pericolosità idraulica alta

Rete telecomunicazioni

 Esistente

 Area demaniale in concessione

NORD

AMBITO – 13

in località Toscolano, via Religione – già “*Centro nautico del Garda*”

tav. n. 7.2 “*Carta previsioni di Piano*”

nel Rapporto ambientale di V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 13.

Obiettivi generali

- riorganizzazione funzionale dell'ambito, recupero degli edifici d'interesse storico architettonico e riqualificazione paesaggistica complessiva del sito;
- recupero di edifici e realizzazione di nuovi fabbricati per attività turistico-ricettive;
- recupero di edifici e realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale;
- realizzazione di adeguate aree per parcheggi privati;
- riorganizzazione della viabilità locale e adeguamento dei servizi di parcheggio pubblico, tenuto conto delle necessità derivanti dagli adiacenti servizi sportivi d'interesse comunale e dalle attività balneari e portuali presenti nell'area, per le quali sono necessarie opere di riqualificazione funzionale e paesaggistica.

Destinazione d'uso

principale: **attività turistico ricettive:** strutture ricettive alberghiere e residenze turistico alberghiere di cui all'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;
residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- servizi culturali e per il tempo libero,
- esercizi di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: altre attività produttive; attività rurali.

Modalità d'attuazione:

programma integrato d'intervento o piano attuativo d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.1a, 7.2 e 7.3 delle N.A..

a – L'area d'intervento è parzialmente sottoposta a **vincolo di tutela diretta e indiretta con D.M. 4 maggio 2013**; ogni intervento che riguardi edifici d'interesse storico o immobili qualificati bene culturale, ai sensi degli artt. 10, 12, 21, 45 e 46 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10.1 della N.A. Le trasformazioni previste per la riqualificazione dell'ambito dovranno essere attentamente correlate alla presenza del bene monumentale antistante e nel pieno rispetto delle altezze esistenti.

b – Il progetto urbanistico dovrà garantire la coerenza e l'organicità degli interventi al fine di salvaguardare l'unitarietà e riconoscibilità del lungolago, con preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il sistema delle sponde lacuali, evitando di introdurre elementi

dissonanti o impropri (*art. 19, comma 5 delle NTA del PPR*). Il progetto dovrà, altresì, prevedere parcheggi privati e modalità di accesso carraio e pedonale all'ambito qualitativamente adeguati alle nuove funzioni da insediare, relazionando, in particolare, gli interventi alle esigenze di riorganizzazione della viabilità locale, al tracciato della prevista "*Ciclovía del Garda*", tangente al sito, e alle necessità di adeguamento dei servizi di parcheggio pubblico, tenuto conto, in generale, delle criticità indotte dagli adiacenti servizi sportivi d'interesse comunale e dalle attività balneari e portuali presenti nell'area, per le quali si rendono necessarie opere di riqualificazione funzionale e paesaggistica. Il progetto dovrà, inoltre, prevedere una percorribilità pedonale di uso pubblico, interna all'ambito, con la finalità di qualificare la relazione tra gli edifici di pregio storico presenti e il lago. Per il conseguimento di tali finalità il progetto urbanistico potrà essere esteso anche ad aree esterne alla perimetrazione dell'ambito d'intervento.

c – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità idrauliche**.

d – Considerate le preesistenti attività di tipo produttivo presenti nell'area, dovrà essere prodotta una preventiva **indagine di "caratterizzazione"** del sito, in attuazione di quanto disposto in merito dal D.lgs n. 152/06.

e – L'ambito è adiacente ad **aree di proprietà demaniale** in concessione, in relazione funzionale con il sito d'intervento.

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** urbanizzabile 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 m^2 13.076,00 di **superficie lorda** edificabile complessiva;

- di cui m^2 9.400,00 di **superficie lorda** edificabile, per il recupero edilizio dei fabbricati esistenti;

- di cui m^2 1.733,00 di **superficie lorda** edificabile, per nuove costruzioni in aree inedificate urbanizzabili;

- di cui m^2 1.943,00 di **superficie lorda** edificabile, per incentivazione alla realizzazione delle nuove attività turistico ricettive previste, anche mediante il recupero edilizio dei fabbricati esistenti;

Equivalente ad abitanti potenziali stimati: n. 90.

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^a, 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*) 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: eventuale cessione delle aree e realizzazione opere necessarie alla riqualificazione funzionale della viabilità locale e degli accessi all'ambito;

b – viabilità: cessione delle aree, secondo le modalità già definite con la proprietà, ed esecuzione opere necessarie alla realizzazione della viabilità d'interesse sovralocale (*Ciclovia del Garda*), intervento qualificato di tipo compensativo e, pertanto, non scomputabile dal contributo di costruzione;

c - 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 delle diverse funzioni da insediare nell'ambito e per il miglioramento dei servizi di sosta per le funzioni pubbliche esistenti e previste nell'intorno (*servizi sportivi, servizi balneari e portuali*);

d – servizi sportivi d'interesse comunale: cessione delle aree e realizzazione delle opere necessarie al miglioramento dei servizi sportivi esistenti o previsti;

e – servizi balneari e servizi di “verde” attrezzato: cessione delle aree e realizzazione delle opere necessarie al miglioramento della fruizione pubblica dei servizi ricreativi.

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio non superiore a m 9,50, ma tenuto conto delle esigenze di tutela dei beni sottoposti a vincolo monumentale.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza dell'edificio* e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade considerata la criticità rappresentata dal vincolo di tutela apposto, la distanza potrà essere determinata dallo strumento urbanistico esecutivo.

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 sistemazione dei giardini pertinenziali ai nuovi fabbricati e delle aree pubbliche o di uso 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 - 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.