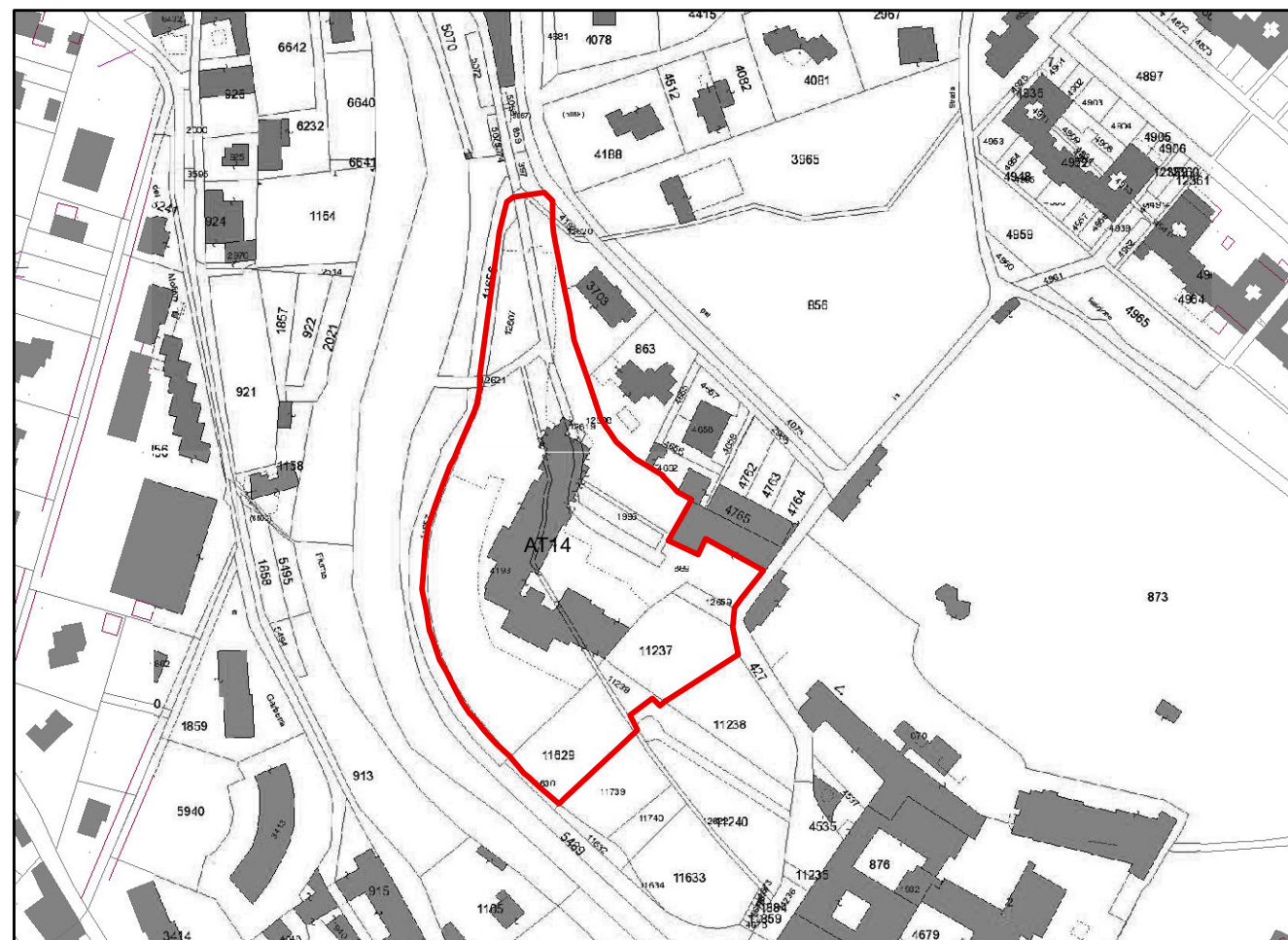
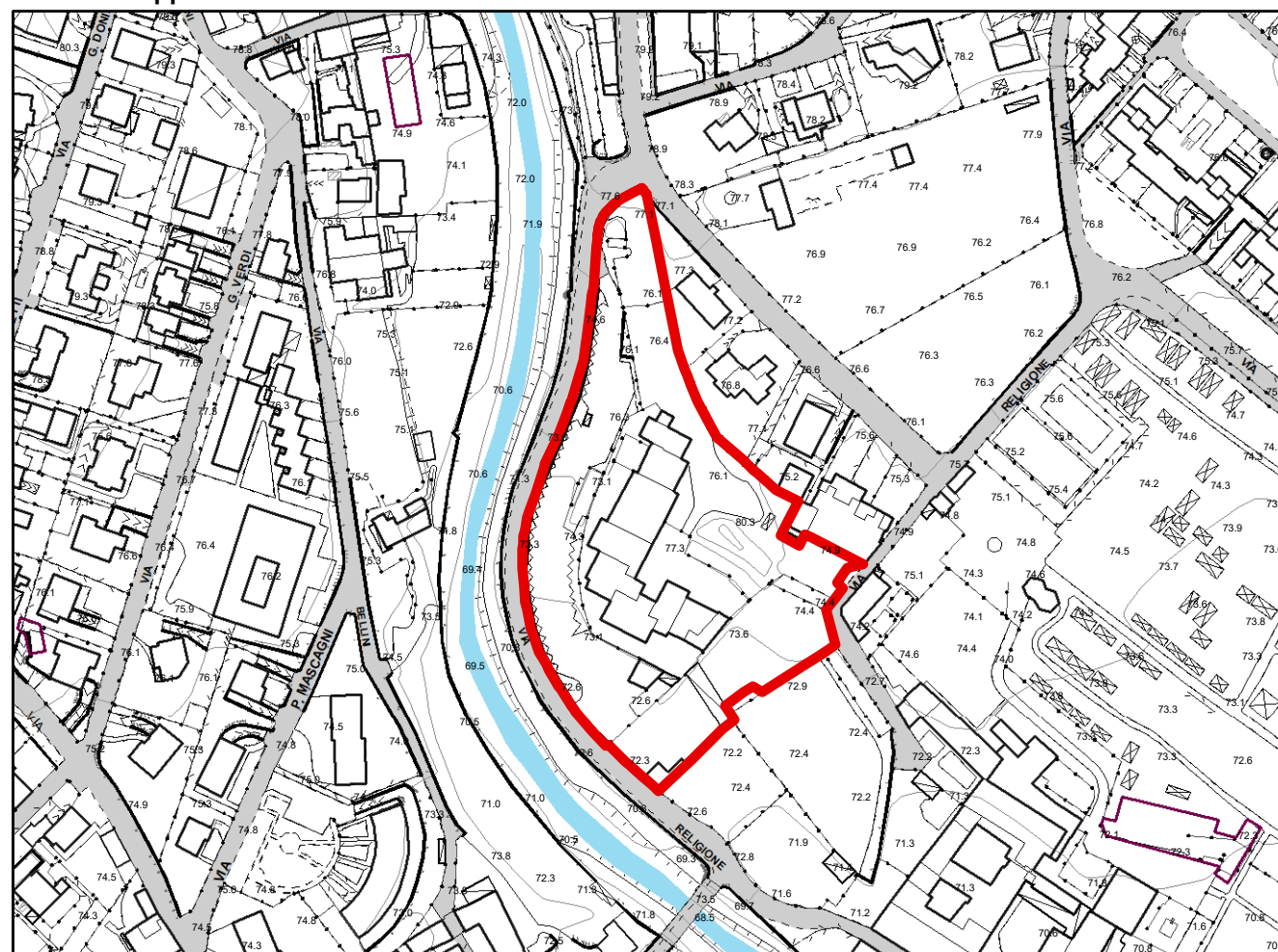




Estratto mappa catastale

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 QUINQUES

AT

14

COMMERCIALE - DIREZIONALE
TURISTICO-RICETTIVO - SERVIZI

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

Foglio 30, mappali: 869 parte, 1995, 4193, 12607, 12608.
Foglio 1: mappali 397 parte, 11656 parte, 11237, 11239, 11629,
11657 parte, 12659.
Proprietà demanio fluviale Fg. 1, mappali 12619 parte, 12621.

Superficie catastale: 11.692,00 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 11.622,00 mq

Classi acustiche: Classe VI

LEGENDA

- ● ● Confine comunale
- Perimetrazione ambito di trasformazione



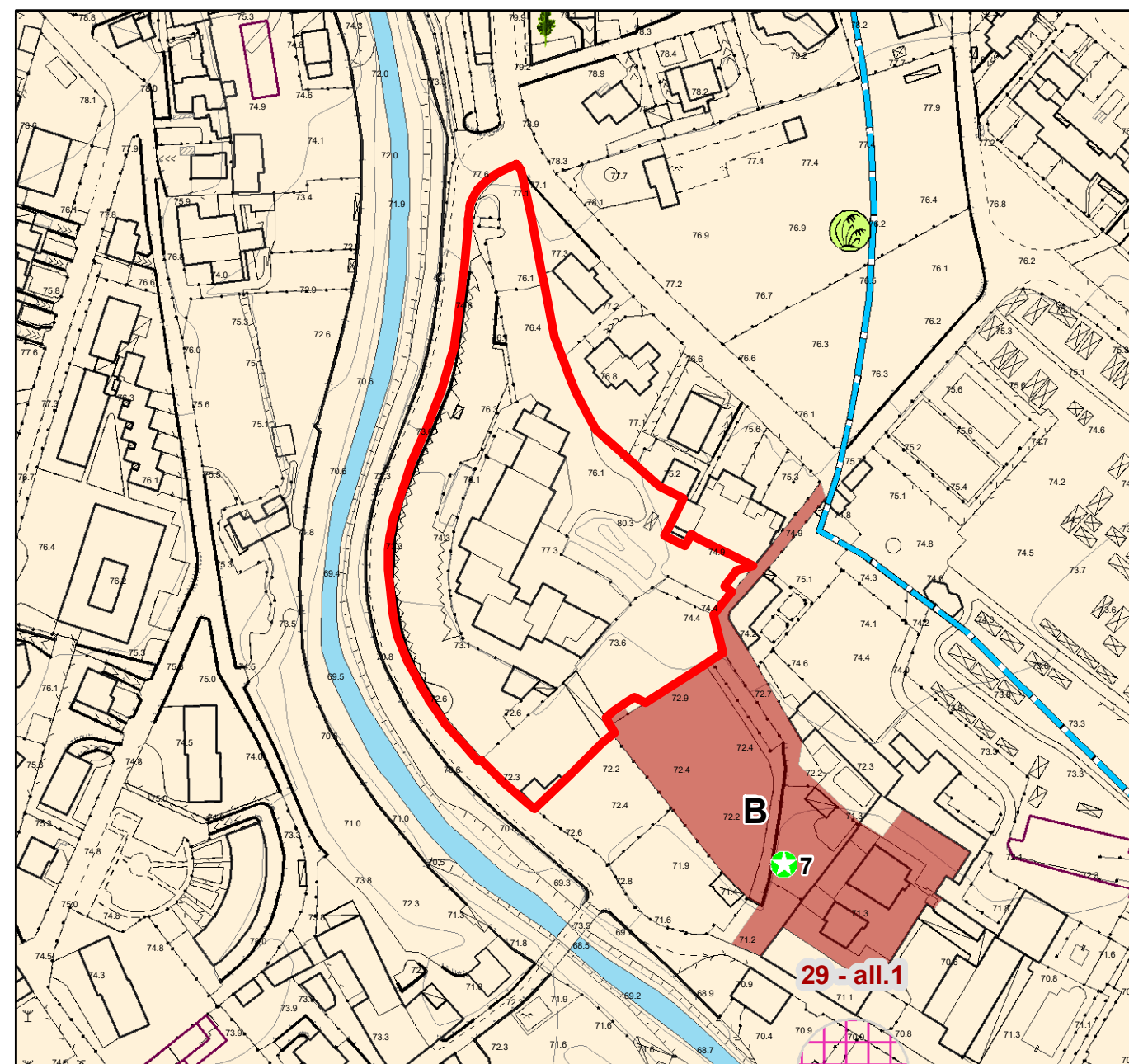
Ortofoto AGEA 2018 Geoportale Regione Lombardia

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) **Contratto di fiume**

 Fiumi - (comma c)

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

 Vincoli monumentali (A - B - C)

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

 Orto botanico sperimentale G. E. Ghirardi - (comma h)

 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

14



Estratto - Tav. 8 Sintesi delle classi di sensibilità paesaggistica

scala 1:2000

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

 Perimetro ambiti di trasformazione

 3 - Media

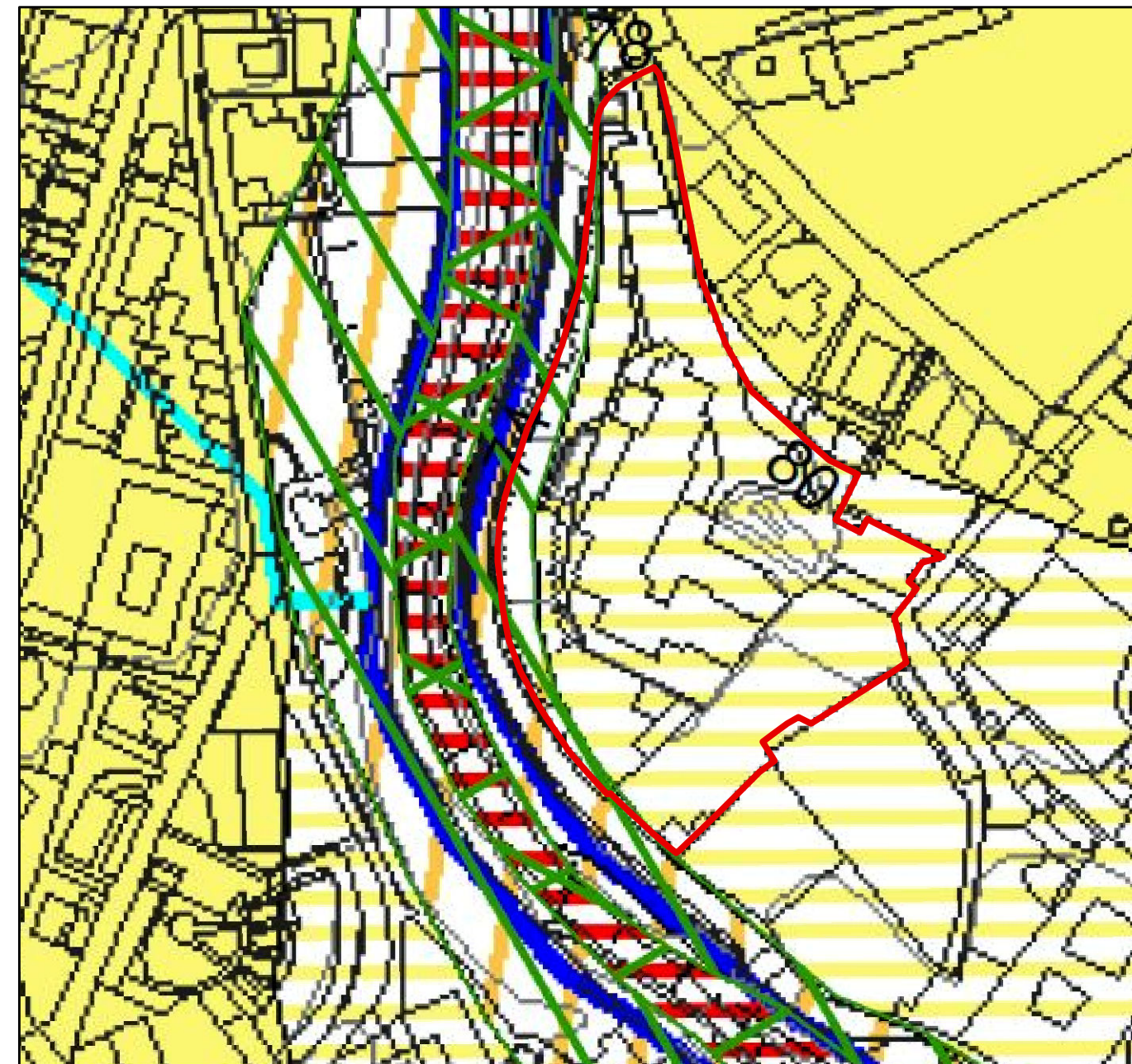
 4 - Alta

 5 - Molto alta

LEGENDA

 Aggiornamento cartografico provvisorio gennaio 2020

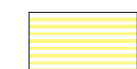
 Perimetro ambiti di trasformazione



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

scala 1:2000

Fattibilità con modeste limitazioni

 CLASSE 2a Aree a pericoli moderati  CLASSE 2 Aree subpianeggianti con terreni incoerenti o roccia subaffioranti

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  CLASSE 3c1 Aree di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale

 CLASSE 4a Aree a pericolosità idraulica alta (Conoide Torrente Toscolano e Bornico PAI)



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

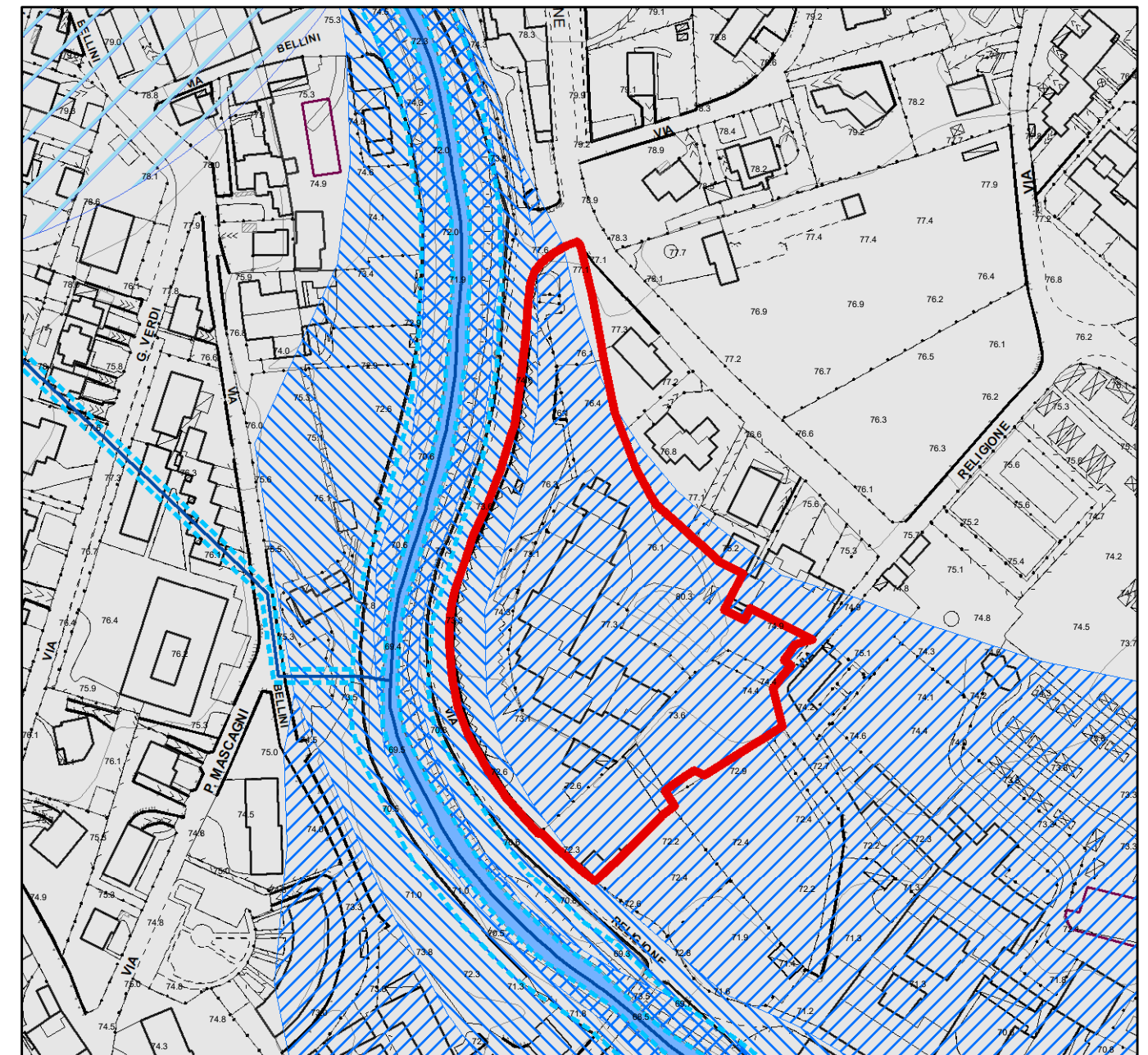
AT VIA RELIGIONE

AT

14

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

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

NORD



COMUNE di
TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

AT VIA RELIGIONE

INDIRIZZI PROGETTUALI

AT

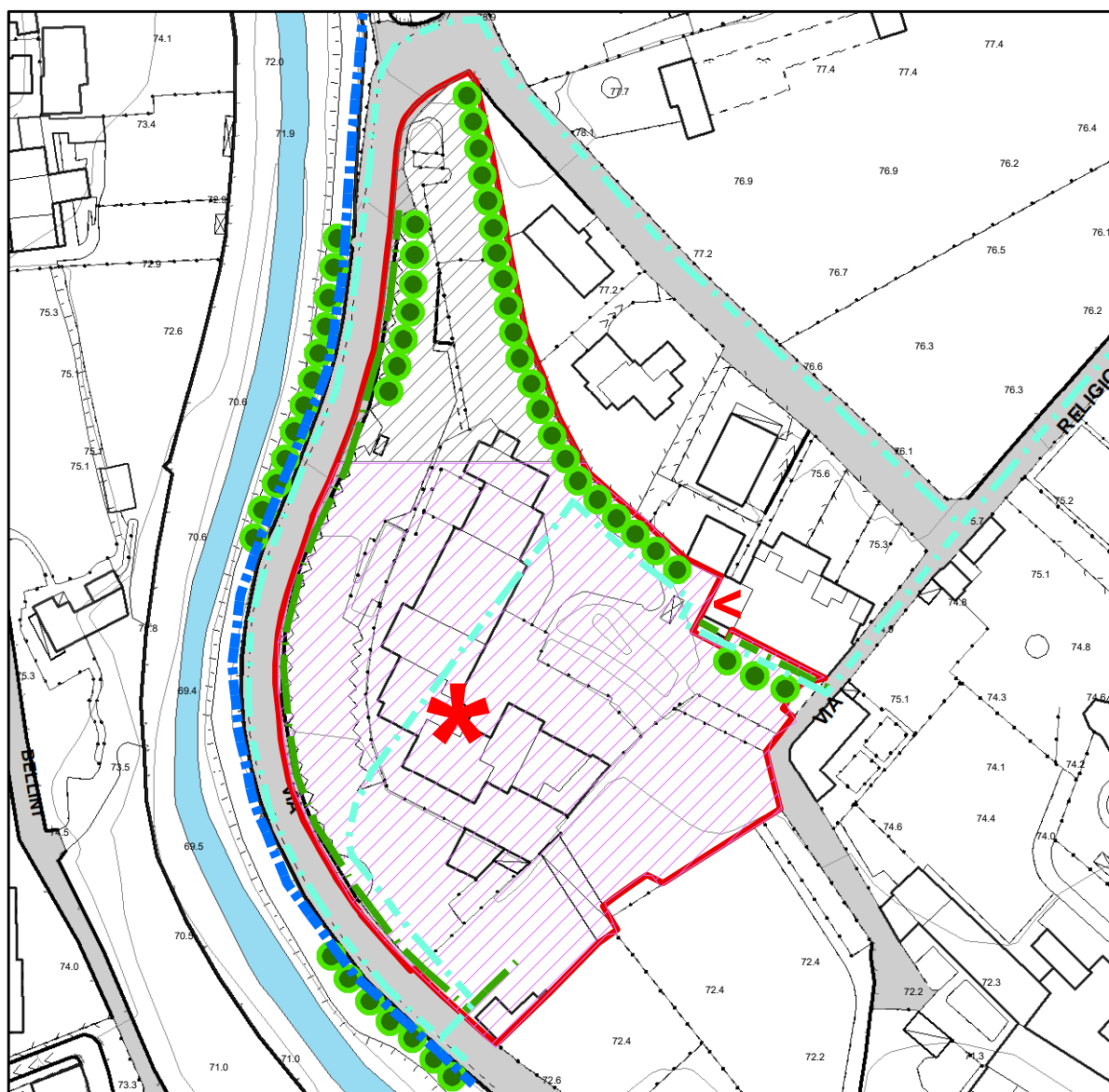
14

COMMERCIALE - DIREZIONALE
TURISTICO-RICETTIVO - SERVIZI

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

LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Perimetro ambito di trasformazione |  Parcheggi di superficie |
|  Riqualificazione area boscata esistente lungo il torrente Toscolano e nuove alberature nel comparto |  Area commerciale - direzionale turistico-ricettivo |
|  Percorsi pedonali in progetto |  Auditorium e parcheggi interrati |
|  Percorso ciclo-pedonale in progetto lungo il torrente |  Antica cartiera |
|  Percorsi ciclo-pedonali in progetto | |



Aerofotogrammetrico

scala 1:1500

AMBITO – 14

in località Toscolano, via Religione – “MIGROSS supermercati”
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. 14.

Obiettivi generali

- estensione della Media Struttura di Vendita autorizzata a Grande Struttura di Vendita;
- realizzazione di auditorium pubblico;
- riorganizzazione della viabilità locale (via Religione), della sua intersezione con la SS.45 bis e delle connessioni ciclo-pedonali, tenuto conto delle criticità indotte dalle nuove funzioni previste;
- realizzazione di adeguate aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;
- realizzazione di percorso pedonale pubblico, dal cortile della dismessa “cartierina” fino a via Religione, nei pressi del ponte Garberia;
- realizzazione di opere di mitigazione paesaggistica.

Destinazione d'uso

principale: **attività commerciali:** Grande Struttura di Vendita, di cui all'art. 20 delle N.A.; attività di ristorazione e di ristoro; **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;

complementare:

- attività direzionali,
- servizi culturali e per il tempo libero,
- 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: residenza; altre attività produttive; centro commerciale, come definito dal comma 1, lett. g) dell'art. 4 del D.lgs. 114/1998; 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 – Il progetto urbanistico potrà prevedere l'ampliamento della Media Struttura di Vendita, la cui riedificazione è stata autorizzata con titolo edilizio convenzionato (PdCC n. 130/2020), e/o altre destinazioni d'uso principali e complementari ammesse nell'ambito. L'incremento della capacità edificatoria, in ogni caso, è subordinato alla realizzazione compensativa di una sala pubblica (*auditorium*) da almeno n. 300 posti e dei relativi servizi funzionali e di parcheggio. Tenuto conto delle criticità indotte dalle nuove funzioni realmente insediabili nell'ambito, il progetto urbanistico dovrà prevedere: le modalità di adeguamento della viabilità locale (via Religione), della sua intersezione con la SS.45 bis e la realizzazione delle necessarie connessioni ciclo-pedonali; superfici per parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati quantitativamente adeguati alle nuove funzioni da insediare; opere di mitigazione ambientale e paesaggistica dell'intervento sia verso il fiume che verso le edificazioni residenziali circostanti. Vedansi al proposito le indicazioni e le

modalità attuative descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", in particolare in merito a "*Riqualificazione area boscata esistente lungo il torrente Toscolano e nuove alberature nel comparto*" e alle connessioni ciclopedonali ivi previste.

L'autorizzazione all'apertura di una Grande Struttura di Vendita è comunque subordinata all'esito favorevole della Conferenza dei Servizi prevista al comma 3 dell'art. 9 del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

b – Oltre all'opera compensativa sopra indicata (*auditorium*) l'intervento dovrà prevedere, con specifico atto, le misure di sostenibilità di cui al paragrafo 5.1, ultimo allinea, dell'allegato alla delib. G.R. n. 1193/13 e in particolare le azioni di cui ai punti II.4 (*Valorizzazione del piccolo commercio di vicinato e azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive*) e II.5 (*Disponibilità di servizi accessori per i consumatori e i piccoli esercizi commerciali*).

c – L'intervento dovrà prevedere il restauro e il risanamento conservativo dell'edificio della dismessa cartiera storica, esterno all'ambito d'intervento, indicata con apposito simbolo nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", al fine di consentirne un uso residenziale.

d – Particolare attenzione dovrà essere posta alle **criticità idrauliche** dell'ambito, limitando, in particolare, interventi nell'area classificata in Classe 3a "*Area a pericolosità idraulica media*", corrispondente alle aree a rischio idrogeologico molto elevato del P.A.I.. La realizzabilità del progetto urbanistico e le condizioni di sicurezza idraulica delle edificazioni dovranno, pertanto, essere verificate mediante uno studio dettagliato dei rischi connessi a tale criticità.

e – Il progetto urbanistico dovrà dimostrare il rispetto delle disposizioni di cui all'art 9.2 delle N.A. in merito al principio d'**invarianza idraulica e idrogeologica** e coerentemente determinare l'estensione delle superfici permeabili drenanti.

f – Allo scopo di definire le modalità di adeguamento della viabilità locale (*via Religione*), della sua intersezione con la SS.45 bis e la necessaria dotazione di parcheggi per le nuove funzioni da insediare, tenuto conto anche della dotazione di aree di sosta a servizio dell'edificio esistente nell'intorno; il progetto urbanistico dovrà contenere una dettagliata **analisi del traffico** e delle **necessità di sosta indotte**. Lo studio del traffico dovrà essere calibrato rispetto al contesto specifico in cui l'intervento si trova a ricadere includendo: a) la calibrazione dei flussi di traffico determinati attraverso il modello regionale di generazione del traffico mediante la verifica del traffico indotto dalla Media Struttura di Vendita già presente; b) la determinazione dell'effettivo raggio di attrazione della Grande Struttura di Vendita proposta e delle conseguenti quote di traffico di carattere sovralocale, anche in relazione alle esistenti aree commerciali servite dalla medesima direttrice stradale; c) la quantificazione delle quote di traffico indotto non motorizzate, derivanti dalle strutture ricettive più prossime; d) la valutazione del traffico indotto nelle giornate festive estive, in relazione alle condizioni di accessibilità.

g – L'area d'intervento è adiacente ad aree sottoposte a **vincolo**

di tutela diretta con D.M. 8 novembre 2021, pertanto il progetto urbanistico dovrà porre attenzione a detta criticità.

Edificabilità

non superiore a m² 7.300,00 di **superficie lorda** edificabile complessiva, comprensiva delle edificazioni realizzate con il titolo edilizio convenzionato (*PdCC n. 130/2020*) già rilasciato;

- di cui potranno essere realizzati m² 3.500,00 di superficie di vendita, alimentare e non alimentare, massima per un unico esercizio commerciale di Grande Struttura di Vendita.

Qualora venga realizzata detta Grande Struttura di Vendita, oltre alla superficie di vendita massima ammissibile, potranno essere realizzati non meno di m² 2.000,00 di superficie commerciale destinata ad attività di ristorazione e ristoro;

- sono esclusi dal computo della di **superficie lorda** edificabile complessiva: i parcheggi, i volumi tecnici e le intercapedini impiantistiche, i collegamenti orizzontali e verticali a servizio dell'intero complesso edilizio (*rampe, vani scala, ascensori, scale mobili, uscite di sicurezza, ecc...*), le superfici destinate a servizi d'interesse generale;

L'incremento della capacità edificatoria dell'area, in ogni caso, è subordinato alla realizzazione compensativa, quale servizio aggiuntivo non scomputabile dal contributo di costruzione, di una **sala pubblica** (*auditorium*) da almeno n. 300 posti e dei relativi servizi funzionali, compreso l'uso di aree di parcheggio coperto, per la realizzazione della quale è concesso un incremento della **superficie lorda** edificabile complessiva pari a m² 1.845,00.

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 quanto determinato nell'art. 18. delle N.A. per le edificazioni con destinazione d'uso commerciale e turistico-ricettiva. In particolare, dovranno essere cedute aree in quantità non inferiore al 200% di **superficie lorda** di nuova edificazione commerciale. Dalle aree di cessione dovute per l'urbanizzazione dell'ambito potranno essere detratte le aree eventualmente già cedute o monetizzate a seguito di precedenti interventi eseguiti nel sito.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – viabilità: eventuale cessione delle aree e realizzazione opere necessarie alla riqualificazione funzionale della viabilità locale (via Religione) e della sua intersezione con la SS.45 bis;

b – viabilità: eventuale cessione delle aree e realizzazione opere necessarie alle connessioni ciclo-pedonali previste;

c - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici;

c – parcheggi: cessione delle aree e realizzazione aree di sosta a servizio delle diverse funzioni da insediare nell'ambito e per i servizi di sosta necessari alle nuove funzioni pubbliche previste

(*auditorium*);

d – attrezzature civiche d'interesse comunale: cessione in proprietà o altro diritto reale di godimento delle aree ed esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione compensativa di una sala pubblica (*auditorium*) da almeno n. 300 posti e dei relativi servizi funzionali (*vedi allegato capitolato prestazionale di massima*). L'uso pubblico delle aree di parcheggio coperto, funzionali a detta sala pubblica, potrà essere destinato anche a funzioni diverse da questa o dall'attività commerciale.

Altre norme di attuazione:

Altezza dell'edificio non superiore a m 11,40.

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

Distanza dalle strade considerata la criticità del sito, la distanza dovrà 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: le prescritte opere di mitigazione paesaggistica, la sistemazione delle aree pertinenziali al nuovo fabbricato e delle aree pubbliche o di uso pubblico, i parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico, che dovranno essere alberati, con esclusione delle parti sovrastanti i vani interrati, 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 - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, depositi, ecc.) esterni al perimetro degli edifici.

c - 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.