



**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
**Provincia di Brescia**

*Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica*

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546041 – fax 0365/540808 – codice fiscale 00839830171 -

Protocollo n. 4747

**PROPOSTA DI INTERVENTO (S.U.A.P.) IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI EX ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. – PROCEDURA DI VALUTAZIONE TECNICO URBANISTICA – PRESENTATA DA BOGLIACO GOLF RESORT SRL**

***Verbale della conferenza - integrazione***

L'anno duemiladiciotto il giorno nove del mese di marzo sono scaduti i termini per la presentazione, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c), da parte delle amministrazioni coinvolte, delle proprie determinazioni, relative alla procedura di valutazione tecnico urbanistica del progetto in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, mediante atto unico abilitativo proposto dalla Società BOGLIACO GOLF RESORT SRL, denominato "SUAP BOGLIACO GOLF RESORT".

Premesso che:

- In data 09.03.2018 prot. n. 4441 è stato redatto apposito verbale di conferenza di servizi, relativo alla richiesta di SUAP in variante allo strumento urbanistico per un cambio di destinazione d'uso senza opere per l'immobile situato in via Golf n. 21, all'interno del Bogliaco Golf Resort identificato con il mappale 2694 sub. 1-2, foglio 23, all'interno del quale risultano pervenuti, tramite posta certificata, entro il termine del 09.03.2018 i seguenti pareri: Comunità Montana, ARPA Lombardia, ATS Brescia, Provincia di Brescia, U.T.R. Brescia;

Considerato che in data 06.03.2018 prot. n. 4176 è giunto anche il parere di Acque Bresciane Srl (ex Garda Uno Spa), ma che lo stesso è pervenuto all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica in data 14.03.2018 si è ritenuto di integrare il verbale di conferenza con il sopracitato parere, le cui determinazioni non comportano mutamento in relazione all'avviso di deposito già pubblicato.

Risultano quindi convocati senza che abbiano comunicato le loro determinazioni i seguenti enti: Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Bergamo e Brescia, Regione Lombardia D.G. Qualità Ambiente e D.G. Sistemi Verdi e Paesaggio, Comune di Gardone Riviera, Comune di Gargnano, Comune di Vobarno, Comune di Torri del Benaco, A2a Energia Spa, L.D. Reti Srl.

Il verbale si ritiene concluso.

Autorità Procedente  
Ing. Nicola Zanini



Autorità Competente  
Geom. Mattia Zanini



PROVINCIA DI BRESCIA  
AREA DELLA PIANIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE  
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'**  
**con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune: **BRESCIA**

Tipologia dello strumento urbanistico: **Progetto afferente la procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PGT, per il cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile in via Del Golf n. 21 a Toscolano Maderno. La variante è richiesta dalla società Bogliaco Golf Resort s.r.l. ai sensi dell'art. 8 - DPR 160/10 e s.m.i.**

Brescia 28/02/18

*Documento firmato digitalmente*

1

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 15-04-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



# INDICE

**Introduzione generale**

**Premessa**

**Procedimento**

**Contenuti della variante**

## **Valutazione PTCP**

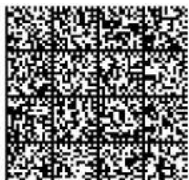
1. **Sistema ambientale**
2. **Sistema del paesaggio e dei beni storici**
3. **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP**
4. **Sistema insediativo**
5. **Valutazione conclusiva**



## Introduzione generale

La L.r. 11 Marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti del PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP, in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
  - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
  - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
  - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*



d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/14, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/14 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

### **Premessa**

Il Comune di Toscolano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 11/04/12, in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi del 16/08/12.

La presente Relazione Istruttoria valuta la compatibilità con il PTCP del progetto, in variante al PGT vigente, presentato allo Sportello unico per le attività produttive del Comune di Toscolano Maderno dalla società Bogliaco Golf Resort s.r.l.

L'immobile interessato dal progetto è identificato catastalmente al comune censuario di Toscolano al foglio 23, mappale 2694 sub 1-2, di proprietà della società proponente la variante.

Si precisa per quanto riguarda i procedimenti di sportello unico per le attività produttive che è il progetto a variare lo strumento urbanistico, in base a necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, determinando in tal modo la misura della variante urbanistica. Le norme del presente SUAP saranno esclusivamente dirette alla realizzazione del progetto presentato.

La relazione istruttoria di compatibilità con il PTCP è stata condotta sugli elaborati messi a disposizione dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.

### **Procedimento**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Comune</b>                      | Toscolano Maderno   |
| <b>Tipologia strumento</b>         | SUAP – Progetto presentato allo Sportello unico per le attività produttive, in variante |
| <b>Trasmissione alla Provincia</b> |   |
| data                               | 07/02/18  |
| prot. prov.                        | 19840/18  |
| <b>Responsabile procedimento</b>   | arch. Annalisa Giunta   |

### **Contenuti della variante**

Trattasi del progetto presentato con procedura SUAP, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, per la richiesta di cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in Via Del Golf n. 21 a Toscolano Maderno, senza la realizzazione di opere edilizie.

La società Bogliaco Golf Resort è proprietaria del fabbricato sopra individuato e del terreno circostante, entrambe nel PGT vigente sono classificati struttura agricola in area agricola.

Documento firmato digitalmente

4



La struttura è stata recentemente ristrutturata grazie all'autorizzazione SCIA n. S79/2017 prot. 8290 del 30/05/17 e successiva integrazione del 04/07/17.

La variante urbanistica in oggetto chiede il cambio di destinazione d'uso del fabbricato ristrutturato, da agricolo a struttura alberghiera, più precisamente ad *albergo-meublè* come disciplinato all'art. 7 punto D.1.1.c delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente.

Il fabbricato adibito alla nuova funzione offre nove camere da letto con rispettivi bagni privati e un piccolo appartamento per il custode. Questi locali sono disposti nel seminterrato, al piano terra e al primo piano. I posti auto di pertinenza della struttura ricettiva saranno reperiti nel vicino ed esistente parcheggio del Bogliaco Golf Resort.

La struttura da adibire ad albergo-meublè ha una volumetria di 1.152,27 mc e presenta una s.l.p. totale di 384,09 mq (P.Semint. 129,62 mq – P.T. 127,40 mq – P.1° 127,07 mq)

Il cambio di destinazione d'uso comporta il reperimento di standard nella misura del 100% della slp destinata a struttura ricettiva, a tal fine la quota di standard destinata ai parcheggi pubblici (122,91 mq) sarà monetizzata e la quota destinata a verde pubblico (122,91 mq) sarà per metà reperita sul mappale n. 818 di proprietà della società proponente e ceduta al Comune e per metà monetizzata.

## Valutazione PTCP

### 1 Sistema Ambientale

#### 1.1 Verifica di assoggettabilità a VAS

Si prende atto che in data 30/01/18 con provvedimento prot. 1962 l'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente, ha stabilito:

*“1. di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di assoggettabilità a VAS, il progetto SUAP presentato dalla SOCIETA' BOGLIACO GOLF RESORT SRL con sede in Toscolano Maderno ...*

*2. di stabilire che qualunque intervento edilizio-urbanistico, degli impianti tecnologici rivolto a trasformare o modificare anche in parte l'edificio oggetto di Suap può portare ad una rivalutazione della procedura adottata e del presente decreto; ....”.*

### 2 Sistema del paesaggio e dei beni storici

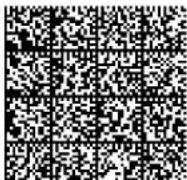
Il fabbricato oggetto di cambio destinazione d'uso da agricolo a ricettiva senza opere edilizie è collocato nella zona orientale del territorio comunale non lontano dalla costa prospiciente il lago di Garda. Il contesto in cui è inserito il fabbricato è prevalentemente agricolo e boschivo.

Nelle vicinanze è posta la grande “area per attrezzature di livello sovracomunale” del Bogliaco Golf e due piccole zone, una residenziale l'altra turistico-ricettiva.

Relativamente al sistema del paesaggio e dei beni storici del PTCP si evidenzia che l'area ove sorge il fabbricato oggetto di variante appartiene all'Unità di Paesaggio “Fascia rivierasca e colline morniche del Garda” come perimetrata nella Tavola 2.1 del piano provinciale.

Nella Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP, l'area e il fabbricato della variante in valutazione sono interessati dagli elementi del paesaggio: *Ambiti di elevato valore percettivo (IV.c.1) e Colture specializzate: oliveti (II.b.4).*

Inoltre l'intero territorio comunale di Toscolano Maderno è interno al Parco dell'Alto Garda



bresciano, parco regionale il cui ente gestore è la Comunità Montana Alto Garda Bresciano. Si rileva inoltre che tutta la zona costiera del lago di Garda nei Comuni di Gargnano e Toscolano Maderno è dichiarata *di notevole interesse pubblico* con decreto ministeriale 15 marzo 1958.

La Tavola 2.6 *Rete verde paesaggistica* del PTCP evidenzia che l'area sulla quale è posto il fabbricato, è definita *Area di elevato valore naturalistico* per la quale valgono gli indirizzi dell'art. 44 della Normativa del PTCP e per quanto concerne la Rete ecologica regionale l'immobile è interessato dall'elemento di primo livello: Alpi e Prealpi.

### **3 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP**

Si evidenzia che il fabbricato oggetto di variante è sito all'interno degli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP.

In merito alla tematica relativa a tali ambiti (AAS) si richiama l'art. 75 comma 4 della Normativa del PTCP, dove è specificato che:

*"Nei parchi regionali gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui alla tavola 5 rappresentano una proposta per una coerente individuazione degli stessi ambiti nei Piani dei Parchi."*

Con nota pervenuta in data 30/01/18 prot. 13766, il Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente e Paesaggio della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano ha dichiarato che il P.T.C. del Parco Alto Garda non ha individuato per i Comuni convenenti al Parco medesimo, zone riservate ad autonome scelte di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.r. 86/1983.

La Provincia richiama altresì l'Allegato 1 alla d.g.r. 19 settembre 2008 - n. 8/8059 *"Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale"* laddove, a proposito di quanto disposto dalla lr. 12/05, viene chiarito che *"Per le aree comprese nel territorio di aree regionali protette, (...) il comma 7 dell'art. 15 dispone che la Provincia coordini con gli enti gestori (...) l'eventuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, tale individuazione operata in riferimento alle aree che i piani territoriali dei parchi regionali rinviando alla pianificazione comunale ha effetto prevalente sulle previsioni comunali"*.

La Provincia infine richiama *"il parere reso dalla Regione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 12/2005 sul vigente PTCP che (vd. pag. 39 ALLEGATO A alla d.g.r. n. X/1773 dell'8 maggio 2014) precisa che l'esito del coordinamento tra Provincia e Parco dovrebbe concludersi con specifiche varianti al piano del parco affinché le aree agricole ad esso interne e gli ambiti agricoli strategici individuati sul resto del territorio provinciale, possano mosaicare e completare il disegno del sistema rurale di scala regionale"*.

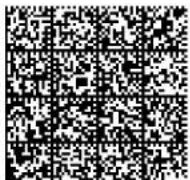
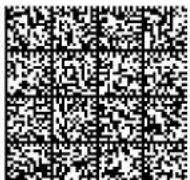
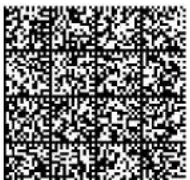
### **4 Sistema insediativo**

Come già evidenziato, trattasi del progetto "SUAP Bogliaco Golf Resort" in variante al Piano delle Regole del PGT vigente.

Il progetto propone il cambio di destinazione d'uso senza la realizzazione di opere edilizie di un fabbricato esistente, recentemente ristrutturato con SCIA S79/2017 prot. 8290 del 30/05/17 e successiva integrazione del 04/07/17 e sito in Via Del Golf n. 21 a Toscolano Maderno.

Attualmente il fabbricato e l'area circostante, esterni al tessuto urbano consolidato, sono classificati nel PGT vigente come area e struttura agricola:

- art. 32 - *Ambito esterno al centro consolidato*
- art. 32.A - *Edifici agricoli*
- art. 32.B - *Zona agricola paesaggistica*



La variante chiede per il solo fabbricato il passaggio dalla classificazione agricola a quella di *albergo-meublè* di cui all'art. 7 punto D.1.1.c delle NTA del PdR vigente.

Dalla documentazione del progetto SUAP in esame si prende atto che la variante sarà recepita negli elaborati grafici del PGT, con un asterisco posto vicino al fabbricato interessato dalla variante e con l'introduzione nella norma vigente dell'art. "32.B.1 – *Il solo edificio da intendersi a destinazione ricettiva in zona agricola*". Al riguardo si raccomanda di specificare, nella legenda delle tavole grafiche e nell'art. 32.B.1, che trattasi unicamente del "progetto SUAP Bogliaco Golf Resort" come approvato da apposita deliberazione del consiglio comunale.

## 5 Valutazione conclusiva

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito al SUAP presentato dalla società Bogliaco Golf Resort s.r.l. e sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP**.

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Responsabile del procedimento  
arch. Annalisa Giunta





(P.R.)  
LE 062-18

Padenghe sul Garda, 05/03/2018



Spett.le  
**AMM.NE COMUNALE  
DI TOSCOLANO MADERNO**  
Via Trento, 5  
25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)  
[protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it)

**OGGETTO:** Comune di Toscolano Maderno - Parere preventivo per Conferenza di Servizi relativa alla Proposta di Intervento (SUAP) denominato "SUAP BOGLIACO GOLF RESORT" in variante allo strumento urbanistico inerente il cambio di destinazione d'uso senza opere per l'immobile sito in via Golf n.21.  
**Pratica n° 2018/20155**

Con La presente si trasmette Parere Preventivo relativo all'intervento di cui all'oggetto sito in via Golf n.21 nel Comune di Toscolano Maderno, come da richiesta pervenuta alla Scrivente in data 07.02.2018 prot. n°5003265.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti tramite i canali di contatto con la Sede Operativa di Padenghe sul Garda (tel. 030/9995401, pec: garda@cert.acquebresciane.it)

Distinti saluti  
Acque Bresciane srl  
**Ufficio Allacci Area Est**

Il responsabile  
*Dott. Geol. Gianfranco Sinatra*

*Le firme in formato digitale sono state opposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.*

**Acque Bresciane s.r.l.**

Cap. Soc. € 35.061.522,00 i.v.

P.IVA 03832490985 - REA 566755

Iscrizione Reg. Imprese di Brescia e C.F. 03832490985

**Sede Legale**

Via Cefalonia, 70 - 25124 Brescia

**Sede Operativa di Padenghe** - tel. 0309995401

Via Italo Barbieri 20 - 25080 Padenghe sul Garda (BS)

**Sede Operativa di Sirmione** - tel 030916366

Piazza Virgilio 20 - 25019 Sirmione (BS)

---

**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**  
PROVINCIA DI BRESCIA

---

**Parere preventivo per  
Conferenza di Servizi relativa alla Proposta di Intervento (SUAP) denominato  
“SUAP BOGLIACO GOLF RESORT” in variante allo strumento urbanistico  
inerente il cambio di destinazione d’uso senza opere per l’immobile sito in  
via Golf n.21 nel Comune di Toscolano Maderno.**

---

**PARERE PREVENTIVO**

|                       |                   |                       |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>MARZO<br/>2018</b> | <b>2018-20153</b> | <b>ALLEGATO<br/>U</b> |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|

Acque Bresciane srl  
**Ufficio Allacci Area Est**

Il responsabile  
*Dott. Geol. Gianfranco Sinatra*

## INDICE

|  |   |
|--|---|
| 1. DATI DI PROGETTO .....  | 3 |
| 2. PRESCRIZIONI GENERALI.....  | 3 |
| 3. PARERE ED INTERVENTI NECESSARI PER LA RETE DEL CIVICO<br>ACQUEDOTTO .....   | 4 |
| 4. PARERE ED INTERVENTI NECESSARI PER LA RETE FOGNARIA PER ACQUE<br>NERE .....   | 5 |
| 5. DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO AATO SU ESTENDIMENTI E/O<br>POTENZIAMENTI DI RETE AFFERENTI FORNITURE A PIANI DI<br>LOTTIZZAZIONE, PIANI DI COMPLETAMENTO E PIANI DI RECUPERO<br>EDILIZIO..... | 6 |

## 1. DATI DI PROGETTO

Con nota prot.5003265 del 07.02.2018 il Comune di Toscolano Maderno ha convocato per il 09.03.2018 la Conferenza di Servizi relativa al procedimento amministrativo/urbanistico dovuto al cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile identificato catastalmente alla sezione TOS foglio 23 mappale 2694 sub.1-2, sito in via Golf n.21 nel Comune di Toscolano Maderno; intervento denominato "SUAP BOGLIACO GOLF RESORT".

Dalla documentazione trasmessa si deduce che il cambio di destinazione d'uso propone per l'immobile una variazione da residenziale ad alberghiero.

Tuttavia, non modificando l'assetto interno dell'immobile, mantenendo quindi lo stesso numero di servizi igienici e di cucine, si può dedurre che il carico di abitanti equivalenti non varia.

## 2. PRESCRIZIONI GENERALI

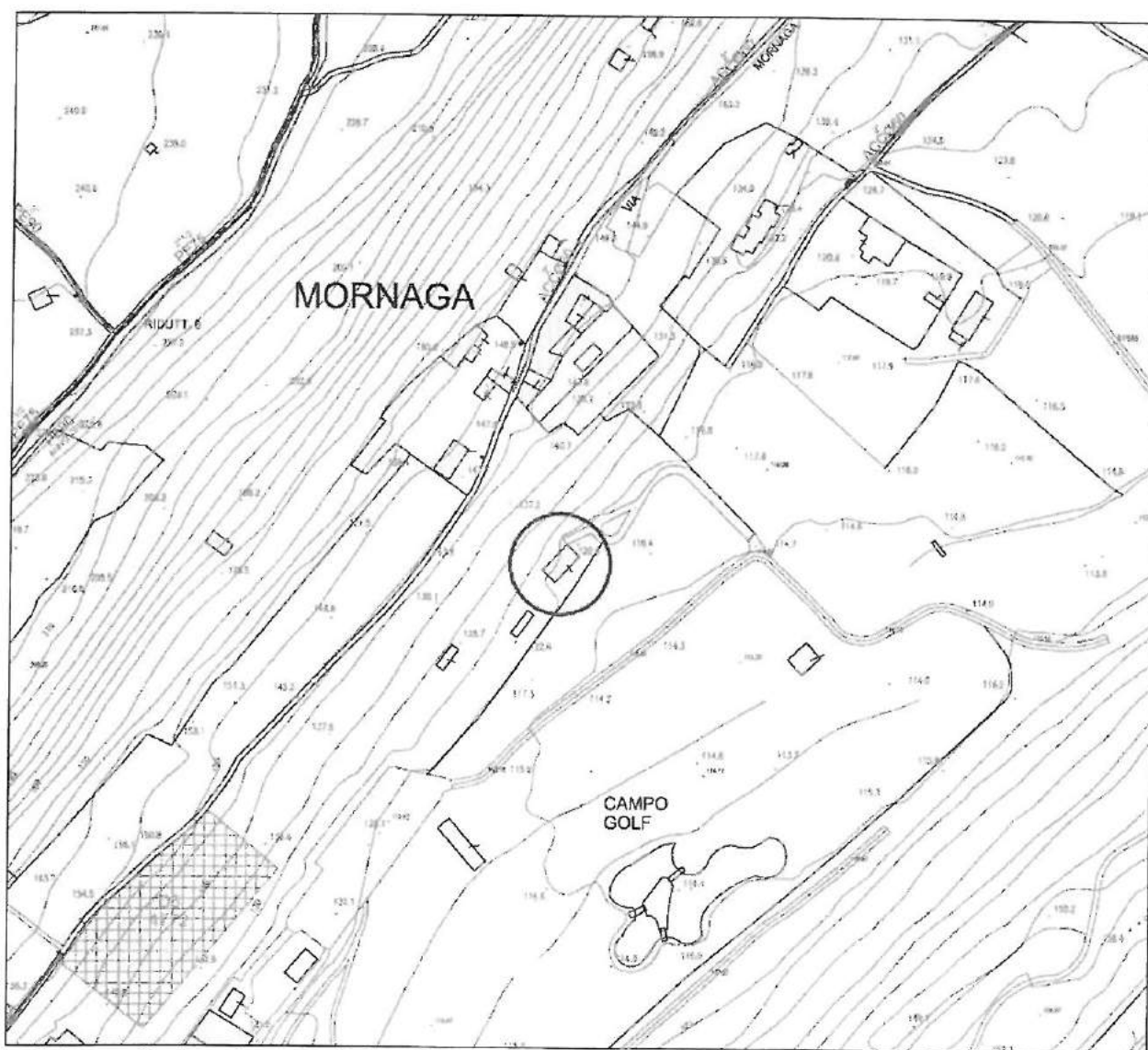
Le opere pubbliche esterne all'insediamento necessarie per eseguire gli allacciamenti al civico acquedotto ed alla pubblica fognatura saranno realizzate da Acque Bresciane srl in qualità di Ente gestore del Servizio Idrico Integrato. Gli oneri necessari per la realizzazione delle opere saranno a carico del Richiedente.

Per quanto possibile, i sottoservizi di acquedotto e fognatura devono essere posati in aree pubbliche o comunque accessibili, evitando tracciati in attraversamento delle aree private che rendono operativamente difficoltoso (se non impossibile) la successiva manutenzione delle tubazioni e dei relativi manufatti, come ad esempio le operazioni di spurgo fognature o di riparazione delle perdite della rete acquedotto.

### 3. PARERE ED INTERVENTI NECESSARI PER LA RETE DEL CIVICO ACQUEDOTTO

Il 'Bogliaco Golf Resort srl' ad oggi risulta allacciato al pubblico acquedotto e l'Utenza è attualmente attiva. Il cambio di destinazione d'uso, dalla documentazione fornita, non dovrebbe comportare una modifica sulla richiesta idrica. Dovrà quindi essere utilizzato il servizio già esistente e qualora l'erogazione non fosse sufficiente, i richiedenti dovranno predisporre opportuni sistemi di accumulo ed autoclave.

Si sottolinea inoltre che, come definito dal Regolamento per la Disciplina del Servizio Idrico Integrato, la rete del civico acquedotto è destinata a soddisfare le sole esigenze idropotabili del nuovo insediamento, **escludendo dal servizio l'alimentazione continua di piscine e l'erogazione per uso irriguo delle aree verdi.**



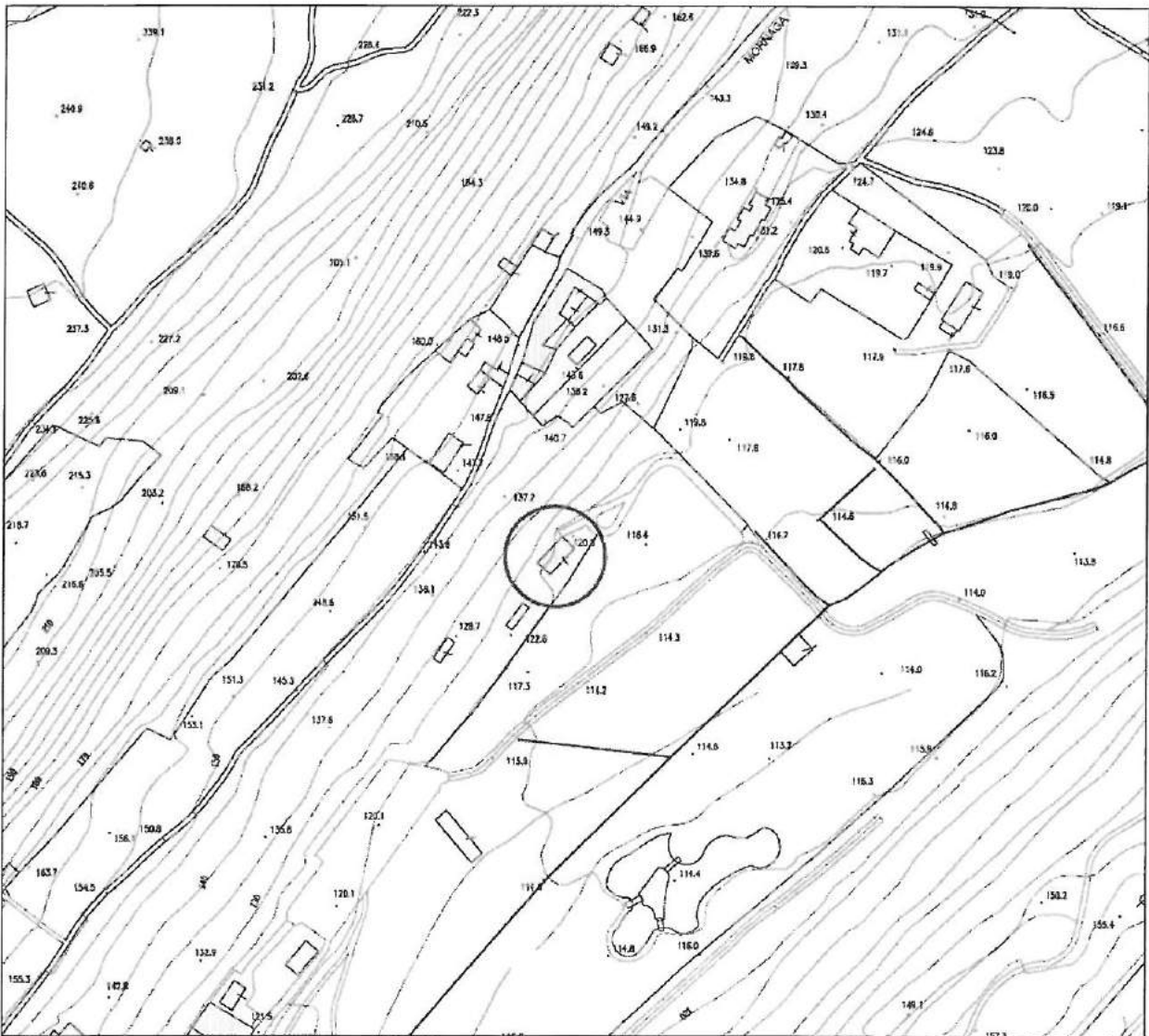
*Schema planimetrico area indicativa insediamento e condotte del civico acquedotto – in rosso è indicata l'immobile in oggetto.*

#### 4. PARERE ED INTERVENTI NECESSARI PER LA RETE FOGNARIA PER ACQUE NERE

La zona non risulta servita dalla pubblica fognatura nera come evidenziato dalla planimetria allegata. Si ricorda che sono obbligati ad allacciarsi gli immobili che distano dalla stessa non più di 30 metri, misurati dal confine di proprietà.

Dalla documentazione fornita, la proprietà in oggetto risulta a distanza maggiore di 30 metri dalla linea fognaria esistente, dunque, secondo l'art.3.1 del *Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato nell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Brescia*, non sussiste obbligo di allaccio alla fognatura comunale.

Pertanto l'Utenza, per il cambio di destinazione d'uso previsto, potrà richiedere le modalità di smaltimento dei reflui agli enti competenti per lo scarico negli strati superficiali del sottosuolo.



*Schema planimetrico condotte della rete fognaria comunale ed intercomunale – in rosso è indicata l'immobile in oggetto*

## **5. DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO AATO SU ESTENDIMENTI E/O POTENZIAMENTI DI RETE AFFERENTI FORNITURE A PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANI DI COMPLETAMENTO E PIANI DI RECUPERO EDILIZIO**

Con riferimento alle nuove opere di urbanizzazione si riporta quanto disposto dall'AATO di Brescia nel Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento:

1. In caso di piani e progetti di iniziativa pubblica o privata, in aree di nuova urbanizzazione o di estensione/recupero di urbanizzazioni esistenti (di piani attuativi, di piani di completamento, di piani di recupero edilizio) con incremento del carico urbanistico che comportino la realizzazione di nuove opere di acquedotto, fognatura e depurazione oppure la ristrutturazione di opere esistenti, il Comune è obbligato a verificare, prima della stipula della convenzione e del rilascio della concessione edilizia, l'impatto sulla gestione del servizio idrico integrato esistente e gli oneri complessivi dal punto di vista economico, dovendo al termine dei lavori il Gestore prendere in carico le nuove opere.

2. La realizzazione delle opere di acquedotto è a cura del Gestore dell'acquedotto con oneri a completo carico del soggetto proponente.

La realizzazione delle opere di fognatura potrà essere eseguita a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente; in alternativa potrà essere eseguita a cura e spese del soggetto proponente, secondo le modalità previste dal Gestore in fase di rilascio di parere preliminare e/o di preventivo, fatto salvo alcune opere specialistiche che dovranno essere eseguite esclusivamente dal Gestore (es. connessioni e interferenze con le reti in esercizio, opere elettromeccaniche, ecc..) sempre con oneri a carico del soggetto proponente.

Nel caso di realizzazione delle opere di fognatura a carico del soggetto proponente il progetto delle opere deve essere sempre sottoposto, prima dell'approvazione definitiva da parte degli Enti competenti, all'esame del Gestore in modo che lo stesso possa verificare la capacità ricettiva dei collettori fognari e degli impianti di depurazione, la possibilità o la necessità di separare le reti nere da quelle meteoriche.

Il Gestore rilascerà un nulla osta valutata altresì la conformità del progetto con le specifiche tecniche costruttive delle opere.

Il Gestore, in caso non sia stato individuato proprio personale per la direzione lavori, potrà visionare in ogni momento l'esecuzione dei lavori e al termine parteciperà con proprio personale al collaudo delle opere da eseguirsi in contraddittorio fra le parti e con oneri a carico del soggetto proponente; l'esito favorevole del collaudo è condizione necessaria per la successiva presa in carico della gestione dei nuovi impianti e reti.

Nel caso sia il Gestore a realizzare direttamente le opere sarà lo stesso che predisporrà il progetto delle infrastrutture necessarie preventivandone la spesa complessiva e i tempi di attuazione delle opere.

3. Nel corso della verifica propedeutica al rilascio del nulla osta o propedeutica alla definizione del progetto da parte del Gestore si potranno verificare le seguenti situazioni:

- a. l'area di intervento è ubicata in zona sprovvista di rete di acquedotto, fognatura depurazione. In tal caso le opere devono essere eseguite dal Gestore fatto salvo quanto meglio specificato al precedente punto 2;
- b. l'area di intervento è ubicata in zona in cui le reti esistenti non sono in grado di sopportare l'aumento del carico di utenza in progetto. In tal caso la progettazione e la realizzazione devono essere necessariamente eseguite dal Gestore.

In ogni caso tutti gli oneri, compresi quelli del collaudo, sono a carico dei soggetti proponenti.

Il Gestore dopo il collaudo positivo delle opere prende in carico le stesse che assumerà responsabilità e oneri di manutenzione e gestione. Potranno essere previste a tutela del Gestore garanzie fidejussorie o apposite polizze assicurative.

§§§§§

Padenghe sul Garda, 05 Marzo 2018





Direzione



Class. 6.3 Fascicolo **2013.3.41.11**

Spettabile

Comune di Toscolano Maderno  
Via Trento 5  
25088 Toscolano-Maderno (BS)  
Email: [ragioneria@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:ragioneria@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it)

**Oggetto: SUAP IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO EX ART. 8 DPR 160/2010 SOCIETA' BOGLIACO GOLF RESORT S.R.L. - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE. COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**

Convocazione alla conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90.

Prendendo atto che, con atto n° prot. 1962 del 30.01.2018, l'Autorità Procedente ha decretato l'esclusione dalla procedura di VAS e dalla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto proposto tramite SUAP finalizzato al cambio di destinazione d'uso senza opere, di un immobile attualmente classificato dalle NTA tra gli "Edifici agricoli" e ricadente nella "zona agricola paesaggistica", inserita nelle proprietà del Bogliaco Garda Golf Resort, si fa presente che il parere in campo edilizio per l'approvazione di progetti presentati al SUAP non è previsto da alcuna normativa specifica pertanto non sarà reso.

In tale contesto deve essere intesa la volontà da parte dell'Agenzia di non appesantire, né dal punto di vista dei tempi né dal punto di vista dell'onere economico per imprese/Enti, procedimenti nell'ambito dei quali le normative di settore non prevedono un ruolo specifico a carico di ARPA.

Si fa presente altresì che la mancata partecipazione dell'Agenzia alla conferenza di servizi non può essere assunta quale atto di assenso.

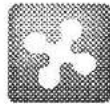
Distinti saluti.

*Il Direttore dei Dipartimenti di Brescia e Mantova*  
MARIA LUISA PASTORE

Responsabile del procedimento: dr.ssa Maria Luisa Pastore

Responsabile dell'istruttoria: P.O. Ufficio VIA VAS Opere Pubbliche: geom. Marcella Don email: [m.don@arpalombardia.it](mailto:m.don@arpalombardia.it)

Sistema Socio Sanitario

Regione  
Lombardia

ATS Brescia

COMUNE DI  
TOSCOLANO MADERNO  
20180003385 21-02-2018  
Cat.10 Cla.11 Fas.10

DIREZIONE SANITARIA  
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE  
SANITARIA  
EQUIPE TERRITORIALE IGIENE 3 GARDA  
Viale Landi, 5 - 25087 Salò  
Tel. 030/3839800 Fax 030/3839821  
E-mail: [igienegarda@ats-brescia.it](mailto:igienegarda@ats-brescia.it)

Invio tramite P.E.C.

Spett.le  
Comune di Toscolano Maderno  
Ufficio Tecnico Edilizia Privata  
Toscolano Maderno

Oggetto: variante al P.G.T. per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie di un immobile; "Procedura SUAP Bogliaco Golf Resort". Convocazione Conferenza dei Servizi.

In data 07/02/2018, con protocollo in ricevimento n°14025 è pervenuta dal Comune di Toscolano Maderno la nota di cui all'oggetto.

L'intervento proposto prevede il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, di un esistente immobile agricolo, da utilizzare ora come struttura ricettiva ed abitazione del custode, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Nel merito dell'esame della documentazione trasmessa risulta che l'edificio in parola anche senza opere edilizie, è in parte adeguato ai requisiti di valenza igienico sanitaria previsti dal Decreto Ministeriale 5.07.1975; in particolare le altezze interne dei locali sono consone. Riguardo i rapporti aer illuminanti si precisa che l'Amministrazione Comunale ha rilasciato una deroga (si veda in proposito la nota prot. n°15522 del 11.10.17), dove gli stessi risultano carenti.

Pertanto le valutazioni relative agli aspetti di valenza igienico sanitaria sono favorevoli.

Nel proseguo dell'iter di approvazione della procedura S.U.A.P. si auspica di affrontare, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, le problematiche di seguito riferite:

- allaccio al civico acquedotto dell'edificazione in parola (qualora non presente);
- se tecnicamente possibile, allaccio al collettore fognario pubblico degli scarichi dei reflui civili originati dall'edificio in parola;
- se tecnicamente possibile, adozione delle "Linee Guida della Regione Lombardia per la prevenzione dell'esposizione al gas Radon negli ambienti confinati", atteso che il piano seminterrato viene destinato ad usi abitativi.

Restano salve le valutazioni di competenza di altre amministrazioni e/o servizi.

Cordialità.

Firmato digitalmente  
IL RESPONSABILE  
Equipe Territoriale Igiene 3 Garda  
Dr. Crescenzo Messino

Firmato digitalmente  
Il Medico Igienista  
Alessandro Bonù

Struttura competente: Equipe Territoriale Igiene 3 Garda  
Responsabile del Procedimento: Dr. Alessandro Bonù ☎ 030/3839816 - ✉ - [alessandro.bonu@ats-brescia.it](mailto:alessandro.bonu@ats-brescia.it)

ATS Brescia - Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 - 25124 Brescia

Tel. 030.38381 Fax 030.3838233 - [www.ats-brescia.it](http://www.ats-brescia.it)

Posta certificata: [protocollo@pec.ats-brescia.it](mailto:protocollo@pec.ats-brescia.it)

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980



Al Comune di Toscolano Maderno  
Via Trento  
25088 Toscolano Maderno (BS)  
[protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it)

Spett.le Bogliaco Golf Resort S.r.l.  
Via Golf, 21  
25088 Toscolano Maderno (Bs)  
[bogliacogolfresortsrl@legalmail.it](mailto:bogliacogolfresortsrl@legalmail.it)

e p.c. Arch. Piu Andrea  
Via Fiorentini, 62  
Brescia (Bs)  
[andrea.piu@archiworldpec.it](mailto:andrea.piu@archiworldpec.it)

**OGGETTO:** Convocazione Conferenza di Servizi art. 14 L. 241/1990, relativa al procedimento amministrativo/urbanistico inerente la proposta di intervento (SUAP) in variante allo strumento urbanistico ex art. 8 del D.P.R. 160/2010 – Società Bogliaco Golf Resort S.r.l. per cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile identificato catastalmente alla sezione TOS – fg. 23, mappale n. 2694 sub. 1-2 in Via Golf n. 21.  
Ns. rif. pratica PTC n. 11/2017 – Parere di conformità/congruità con il P.T.C. del Parco.

In riferimento a Vs. nota prot. n. 2380/2018 di Convocazione della Conferenza di Servizi indicata in oggetto, con la presente si confermano i contenuti del precedente parere espresso da questo Servizio con prot. n. 576 del 31/01/2018, attestando la compatibilità/congruità della proposta di variante in argomento ai contenuti del P.T.C. del Parco.

Distinti saluti.

*arch. Stefania Baronio*  
Responsabile del Servizio  
Urbanistica, Ambiente, Paesaggio e Territorio

*Le firme in formato Digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.lgs. n.82/2005 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano ai sensi dell'art. 22 del medesimo Decreto.*



Regione Lombardia

Regione Lombardia - Giunta  
AREA - RELAZIONI ESTERNE, TERRITORIALI, INTERNAZIONALI E  
COMUNICAZIONE  
COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI  
UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE BRESCIA

Via Dalmazia, 92/94  
25125 Brescia  
Tel 030 34621

[www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)  
[bresciaregione@pec.regione.lombardia.it](mailto:bresciaregione@pec.regione.lombardia.it)

|                                     |
|-------------------------------------|
| COMUNE DI<br>TOSCOLANO MADERNO (BS) |
| 07.03.18 004275 -                   |
| CAT.....CL.....FASC.....            |

Spett.

Comune di Toscolano-maderno  
Via Trento, 5  
25088 Toscolano-Maderno (BS)  
Email:  
[protocollo@pec.comune.toscolanomaderno  
o.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it)

c.a. Autorità Procedente  
ing. N. Zanini

**Oggetto : Comune di Toscolano Maderno (Bs) - SUAP Cambio destinazione d'uso immobile senza opere - Società Bogliaco Golf Resort srl - nostro rif. n°561.**

Con riferimento alla nota di codesto Comune in data 08.02.18, prot. N° AE03.2018.0003096, l' Ufficio scrivente esprime, per quanto di competenza, parere favorevole al cambio di destinazione dell'immobile in oggetto, ricordando che eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale, dovranno essere sempre autorizzati, con idonea istruttoria, come prescritto dalla DGR n° 7581 del 18.12.2007.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

ENRICO CAPITANIO

UO Demanio Idrico e Ambiente: D. Colosio

Referente per l'istruttoria della pratica: M. Ponchielli

Tel. 030/3462427