

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

## OGGETTO:

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA  
PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE ESISTENTE,  
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DELL'INTERRATO ESISTENTE,  
SISTEMAZIONE DEL PIAZZALE SALVO D'ACQUISTO E DEGLI INNESTI DAL  
PIAZZALE VERSO IL CENTRO STORICO E VERSO PIAZZA SAN MARCO.

## COMUNE DI:

TOSCOLANO MADERNO

## COMMITTENTE:

Alessi Pietro- Giappi Cristina – Giappi Italo – Giori Elisabetta – Ambrogio  
Annamaria – Zanato Valeria

## PROGETTISTA:

ALESSI geometra DARIO

Data: 28 Maggio 2015

Il Richiedente

il tecnico

**RELAZIONE TECNICO PAESISTICA AMBIENTALE NECESSARIA**  
**ALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

**PREMESSE:**

La presente relazione paesistica viene redatta in conformità alle indicazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, più precisamente:

- D.P.C.M. 21.12.2005;

- D.G.R. VIII / 21.21.2006;

- In particolare il capitolo 6 "valutazione paesaggistica dei progetti: il percorso metodologico" del sopra citato supplemento straordinario, si è redatta una relazione paesaggistica che segue alla lettera tutte le indicazioni necessarie a favorire a tutti gli enti a cui è attribuita la competenza amministrativa in materia di paesaggio la valutazione della compatibilità paesaggistica, riferita all'ampliamento di un'attività commerciale esistente, al cambio di destinazione d'uso di parte dell'interrato esistente, alla sistemazione del Piazzale Salvo d'Acquisto e degli innesti dal piazzale verso il centro storico e verso Piazza San Marco, in comune di Toscolano Maderno, individuato catastalmente ai mappali 2099 - 5518 - 3469 fogli 19-25.

## ANALISI DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI IL PAESAGGIO OGGETTO DI INTERVENTO:

L'area oggetto di intervento, è soggetta a vincolo paesaggistico.

Si è provveduto pertanto ad analizzare tutti i principali elementi indicati al capitolo 6 del 3° supplemento straordinario in precedenza citato:

- lettura ed interpretazione del contesto paesistico;
- individuazione degli elementi di vulnerabilità e di rischio;
- valutazione delle trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e conseguente compatibilità paesaggistica del progetto;

in modo da conferire alle commissioni elementi fondamentali per esprimere motivazioni sulla definizione del parere finale.

La stesura analitica e definitiva di tutti gli elementi di lettura necessari è stata effettuata producendo gli "ELABORATI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI" dettagliatamente prescritti nello stesso capitolo 6 prima citato.

Questi elaborati ripercorrono in maniera mirata ed esaustiva tutti gli argomenti prescritti dalla normativa per la valutazione paesaggistica dei progetti da parte delle commissioni competenti:

- 6.1 – analisi del contesto paesaggistico: censimento e classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio;
- 6.1.1 – il sistema geomorfologico e naturalistico;
- 6.1.2 – il sistema antropico;
- 6.2 – valutazione di compatibilità paesaggistica del progetto;
- 6.2.1 – interventi sull'esistente;
- 6.2.2 – nuovi interventi.

## ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO

(allegato A del cap. 6 del 3° supplemento straordinario al n. 13 – 31 marzo 2006)

Il presente progetto è stato redatto tenendo conto della documentazione individuata nei criteri di cui alla d.g.r. 25 luglio 1997, n.° 6/30194 nonché del decreto ministeriale 12 dicembre 2005, pubblicato sulla G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006, nelle more degli adempimenti previsti dall' art. 3 del sopracitato decreto, indica i contenuti della relazione paesaggistica a corredo della domanda d'autorizzazione e del progetto dell'intervento proposto.

La documentazione allegata che accompagna le istanze di autorizzazione paesaggistica è così costituita:

**1) Relazione paesaggistica completa di:**

- Documentazione fotografica dell'intorno e del contesto in cui si va ad inserire l'intervento;

- Simulazione fotografica contestualizzata dell'intervento in variante;

- Corografia ambientale (CTR);

- Ortofoto;

**2) Elaborati di progetto costituiti da:**

- Elaborati grafici di rilievo progetto e sovrapposizione

## RELAZIONE PAESAGGISTICA:

La presente relazione paesaggistica costituisce la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

La relazione contiene tutti gli elementi necessari alla verifica di compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del piano territoriale paesistico regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggior dettaglio.

La relazione è corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione, mediante opportuna documentazione, tiene conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento e della morfologia dell'ambito, nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Si illustra inoltre, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 la relazione indica:

- A)** lo stato attuale del bene paesaggistico interessato ;
- B)** gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice ;
- C)** gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte,
- D)** gli elementi di mitigazione e compensazione proposti .

## **A) DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**



### **A) Descrizione del contesto di intervento**

Il sito è situato in comune di Toscolano Maderno. Collocata in zona pianeggiante ed urbanizzata. Caratterizzata da edifici di diversa tipologia, da villini a case bifamiliari o a schiera, a uno o due piani, con gradini di accesso per piano rialzati e da edifici commerciali.

L'area in oggetto non presenta caratteristiche peculiari o significative dal punto di vista morfologico/strutturale.

Il contesto è urbanizzato e gode di una buona viabilità.

L'area in oggetto confina con il centro storico, e si trova inserito in un'area caratterizzata da insediamenti terziari e servizi.

Sull'area non esistono elementi morfologici di viabilità agricola, manufatti, muri riconducibili ad un sistema.

Da ortofoto è percettibile che la zona è già ben inurbata per quantità di edifici e strade. Dalla stessa si evince che la zona è un insieme di stili e di ordini architettonici, vegetativi, della viabilità e del sistema in generale.

Nel P.T.C. l'area è inclusa nell'ambito di potenzialità ecologica diffusa.

## **ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO**

### **Descrizione degli elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento:**

La zona interessata al progetto è fra quelle caratterizzate dalla possibilità di godere del quadro rappresentato nel vincolo essendo in ambito della riviera del lago, in zona ormai consolidata.

Gli elementi storici presenti non interferiscono per niente con l'area in oggetto in quanto il centro storico e il supermercato in oggetto si sviluppano in direzioni opposte. Non sono peraltro presenti nel luogo altre caratteristiche peculiari rispetto ai quali possa interferire la realizzazione della presente nuova costruzione.

La zona limitrofa è già consolidata come area residenziale e commerciale, alle cui caratteristiche e tipologie ci si riferisce per ottenere un risultato progettuale di assonanza e di raccordo anche per quanto riguarda la realizzazione dell'ampliamento.

Non sono presenti particolari punti panoramici e per quanto riguarda la vista del lago va considerata la sua inesistenza in quanto l'edificio in oggetto non gode della vista dello stesso sia per la sua distanza, sia per la presenza di edifici e vegetazione esistente interposta tra l'edificio stesso e il lago.

Non si pongono problemi di vulnerabilità e rischio per la percettibilità o leggibilità dei sistemi.

Rispetto a questi rischi il progetto si preoccupa di adeguarsi e immedesimarsi nella leggibilità del sistema già insediato non creando elementi di emergenza né visiva, né tipologica, né invasiva.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale: si ritiene l'area in grado di accogliere i cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva. Nonostante ciò si provvederanno in fase di progetto tutti gli accorgimenti necessari per non alterare gli equilibri ambientali e paesistici.

**Parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche per l'attività di verifica della compatibilità del progetto:**

-Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche:

- **Diversità:** non si riscontrano elementi o caratteri peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici culturali, simbolici;
- **Integrità:** non si riscontrano caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici tra gli elementi costitutivi del paesaggio in oggetto.
- **Qualità visiva:** come evidente dalla documentazione grafica allegata si riscontra una discreta qualità scenica;
- **Rarità:** non ci troviamo in presenza di siti o aree particolari dove si possa riscontrare la presenza di elementi caratteristici;
- **Degrado:** non siamo in un'area dove si possa verificare una deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.

Non si pongono problemi di vulnerabilità e rischio per la percettibilità o leggibilità dei sistemi.

Rispetto a questi rischi il progetto si preoccupa di adeguarsi e immedesimarsi nella leggibilità del sistema già insediato non creando elementi di emergenza né visiva, né tipologica, né invasiva.

**Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:**

- **Sensibilità:** si ritiene l'area in grado di accogliere l'intervento senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva. Nonostante ciò si provvederanno in fase di progetto tutti gli accorgimenti necessari per non alterare gli equilibri ambientali e paesistici.
- **Vulnerabilità/fragilità:** l'area non ricade in un ambito a condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;

- Capacità di assorbimento visuale: discreta attitudine dell'area ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;
- Stabilità: più che buona capacità dell'area in oggetto di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici e di situazioni di assetti antropici consolidati.

**Allegati cartografici per una completa analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata:**

- Tavola di P.G.T. completa di legenda e N.T.A.;
- Estratto mappa in scala 1:2000;
- C.T.R. in scala 1:10000;
- Ortofoto in scala 1:10000;
- Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento;
- Estratto struttura di piano;
- Estratto tavola paesistica;
- Estratto atlante dei rischi idraulici e idrogeologici;
- Estratto cartografica ambiente e rischi – carta inventario dei dissesti.

## **C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE**

### **C1) Inquadramento dell'area di Intervento**

#### **Descrizione delle opere:**

Il Progetto in questione è da realizzarsi nel Comune di Toscolano Maderno, Piazzale S. D'Acquisto, sui mappali 2099-5518-3469, fg.19/25.

Sull'area era già stato presentato un progetto, molto più invasivo, autorizzato con p.e. n. 13/2014.

Per accordi diversi con l'amministrazione si è deciso di presentare un progetto più semplice che mira però al ripristino di alcune zone già esistenti.

L'intervento in sintesi prevede di ampliare l'attività commerciale già esistente al piano terra, di stralciare una porzione del magazzino interrato per realizzare dei nuovi posti auto di uso pubblico, di eseguire alcune opere negli innesti dal Piazzale al centro storico e verso via Benamati, e di ripristinare il Piazzale Salvo D'Acquisto adibito a parcheggi.

#### **Caratteristiche dell'intervento:**

La scelta progettuale dell'intervento ha tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento, ed in particolare si è evidenziato quanto segue:

- > che è posta in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ex legge 1497/39 ora D.lgs 490/99;
- > L'intervento è permanente e fisso.

La scelta della tipologia costruttiva risulta in sintonia con quanto già edificato, mantenendo quindi allineata anche la scelta dei materiali costruttivi e di finitura della struttura.

**C2) Testi di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica:**

**Relazione Tecnica:**

L'intervento che si propone è sito in comune di Toscolano Maderno nel Piazzale Salvo D'Acquisto.

Sull'area era già stato presentato un progetto molto più invasivo, autorizzato con p.e. 13/2014, ma per accordi diversi con l'amministrazione comunale si è deciso di presentare un progetto più semplice che mira a migliorare e ripristinare l'esistente.

Sull'area attualmente esiste un fabbricato di proprietà della committenza composto da un piano terra ove si sviluppa un'attività commerciale "Supermercato SMA-Simply", un piano interrato dove è presente un magazzino di pertinenza al market ed a un piano primo a destinazione residenziale.

Prospiciente l'edificio c'è il Piazzale salvo D'Acquisto" di proprietà comunale destinato a parcheggi di uso pubblico.

Le opere da realizzare sono così suddivise:

-per l'attività commerciale esistente posta al piano terra, si vorrebbe realizzare un ampliamento di 375.56 mq al servizio del supermercato, oltre a 19.25 mq da destinare al vano scala-ascensore che collega il piano terra a quello interrato, per un totale complessivo di 394.81 mq.

Si prevede di realizzarlo mantenendolo strutturalmente indipendente dalla parte esistente.

In lato sud, fronte Piazzale Salvo D'Acquisto, verranno installate delle grandi finestre, tipiche di queste tipologie di struttura, con soprastante pensilina di protezione dalle piogge per l'ingresso e l'uscita dal market, fronte accessi si delimiterà una zona con pavimentazione antiscivolo.

In lato Ovest ed Est vengono montate delle piccole finestre con dimensioni uguali a quelle dell'edificio esistente, in modo da creare una continuità

prospettica in linea con l'edificio.

I nuovi serramenti saranno in alluminio colore RAL 9006.

Considerato lo scarso stato di tinteggiatura dell'edificio esistente e per uniformare l'attuale con il nuovo, si prevede di ritinteggiare tutto il fabbricato, impiegando colori più chiari degli attuali, da scegliere tra le diverse campionature RAL che si propongono quali: 1000-1019-7032-7044-7047.

Verranno installate delle pannellature in simil legno su alcune parti dell'edificio onde "muovere il prospetto" e mitigare alcune zone in lato nord, quali: zona frigo e cabina Enel esistente, in modo da renderle più gradevoli all'impatto visivo, che oggi risulta molto scarso.

Nel piano interrato esistente si vorrebbe realizzare una divisoria nel magazzino onde "stralciare" una porzione di superficie pari a 710.30 mq per creare numero diciannove posti auto di uso pubblico ed il vano scala-ascensore prima citato.

Per rendere quest'area accessibile verrà realizzato un accesso, demolendo una parte di tamponamento perimetrale esistente.

Per questa superficie verrà chiesto il cambio di destinazione d'uso che porterà dall'attuale magazzino a garage.

-Per il Piazzale Salvo D'Acquisto si prevede la riorganizzazione del Piazzale. Con rifacimento della segnaletica orizzontale e l'integrazione di quella verticale, per la formazione di numero centodiciassette posti auto, comprensivi dei cinque posti auto vincolati a favore della proprietà del supermercato.

Le alberature di alto fusto esistenti fronte statale, vengono salvaguardate ed integrate con piccole essenze di lavanda e rosmarino, posizionate anche nelle altre aree a verde presenti.

Nella parte centrale verranno piantumati nuovi alberi di ulivo.

Viene spostato il piccolo monumento Salvo D'Acquisto portandolo verso la farmacia e valorizzandolo con essenze di lavanda e rosmarino.

Viene realizzata una piccola rampa che collega il Piazzale verso il centro storico.

Fronte statale viene creato un nuovo percorso pedonale e successivamente, solo se il comune ne otterrà le autorizzazioni necessarie dagli enti competenti, la realizzazione della fermata del pullman con annessa pensilina.

-La sistemazione dell'innesto dal Piazzale verso il centro storico retrostante il supermercato esistente che sbocca su via Benamati dove si prevede di realizzare delle nuove aiuole con essenze di vite canadese o gelsomino.

La sistemazione del muro esistente, nella piccola zona a parcheggio, intonacandolo con lo stesso RAL che verrà utilizzato per ritinteggiare l'edificio oggetto di ampliamento.

Verranno posizionate delle fioriere con essenze di rosmarino e lavanda e nuova illuminazione in lato Est dell'edificio.

Nella limonaia esistente verranno integrate gli attuali agrumi con nuove piantumazioni.

Infine nel percorso dal Piazzale salvo D'Acquisto verso Piazza San Marco si prevede di rifare la pavimentazione dalla farmacia alla Banca Popolare di Sondrio e di realizzare lungo il tragitto delle aiuole adeguatamente piantumate con essenze di tappezzanti ed alberi di oleandro o quercette.

Il tutto meglio specificato negli elaborati allegati alla presente domanda.

### **C3) Valutazione per le verifiche del P.T.P.R.:**

Il Progettista ha effettuato le verifiche e le valutazioni per considerare la sensibilità paesistica dei luoghi e l'incidenza paesistica del progetto, per trarre un giudizio sull'impatto paesistico della trasformazione proposta.

Tali considerazioni e valutazioni interessano ovviamente l'intero intervento edilizio in esame.

#### **L'incidenza paesistica del progetto**

Il progetto si inserisce in un contesto in cui i valori simbolici sono molto attenuati, e non subiscono particolari alterazioni da parte delle modifiche in oggetto.

Per quanto riguarda l'incidenza visiva, l'intervento seppur con le sue varianti non

interviene su coni ottici e su punti panoramici di rilievo, l'incidenza percettiva da lago è inesistente, la percezione dalla Statale dell'intervento "come nuovo" sarà marginale.

La documentazione fotografica e le simulazioni allegate chiariscono in modo esaustivo sullo stato finale del progetto.

Quanto ai criteri e parametri di incidenza ambientali si rileva che la zona non è disturbata da fenomeni di impatto olfattivo. L'intervento non è suscettibile di creare fenomeni acustici e olfattivi di disturbo alle condizioni esistenti.

#### L'impatto paesistico del progetto

Dalle considerazioni sopra riportate si può dedurre che l'impatto paesistico del progetto può essere ritenuto ininfluenza, e sotto la soglia di tolleranza.

#### **C4) Previsioni degli effetti della trasformazioni dal punto di vista paesaggistico nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime :**

Durante la fase di cantiere , l'intervento sarà mitigato , rispetto alle posizioni di migliore percettibilità , con una visione irrilevante del cantiere nel suo complesso , e comunque difficilmente individuabile dai luoghi di normale accessibilità. Sullo stato finale vedasi la simulazione fotografica con inserito l'edificio in oggetto. Risulta evidente la compatibilità d'inserimento e la sensibilità progettuale che verrà attuata in fase di realizzazione.

Sicuramente con tale atteggiamento progettuale i problemi di compatibilità paesaggistica saranno da escludere.

L'intervento ha accesso da viabilità esistente.

L'intervento non produrrà nessuna de connotazione del sistema paesistico come già sostenuto.

Gli elaborati, rappresentativi della proposta progettuale, evidenziano che l'intervento proposto, pur nella trasformazione, è da ritenersi adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità

paesaggistica esistente. Le inesistenti modifiche della morfologia del terreno naturale, le piantumazioni esistenti, le tinte naturali e ricorrenti per l'edificio, la marginale sensibilità ambientale dell'area rendono l'edificio e l'intervento generale compatibile dal punto di vista ambientale. L'intervento proposto si ritiene idoneo secondo lo scrivente, in quanto gli elementi impiegati sono di semplice lettura. Dal punto di vista ambientale l'intervento è da ritenersi assentibile.

## **D) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI**

### **Opere di mitigazione sia visive che ambientali previste:**

L'intervento dell'ampliamento è difficilmente visibile dai luoghi di normale accessibilità confinanti grazie alla sua ubicazione e alle alberature presenti al confine.

L'intervento non necessita comunque di particolare mitigazione in quanto si inserisce bene nel contesto e gli edifici circostanti e la vegetazione esistente contribuiscono in modo significativo alla mitigazione dell'edificio in progetto.

Verranno comunque impiegati dei materiali di finitura in linea con il resto dell'edificato.

## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Le considerazioni complessive fatte in precedenza consentono di sostenere che le trasformazioni paesaggistiche conseguenti alla realizzazione del progetto, conseguenti alla realizzazione delle varianti, considerati nel loro insieme, non si pongono in contrasto con l'esigenza di tutela del vincolo e rispettano il contesto, per cui si possono ritenere paesisticamente compatibili con il vincolo.

Se ne conclude dunque che il progetto risulta secondo il progettista idoneo e assentibile dal punto di vista paesistico.





N=5054800

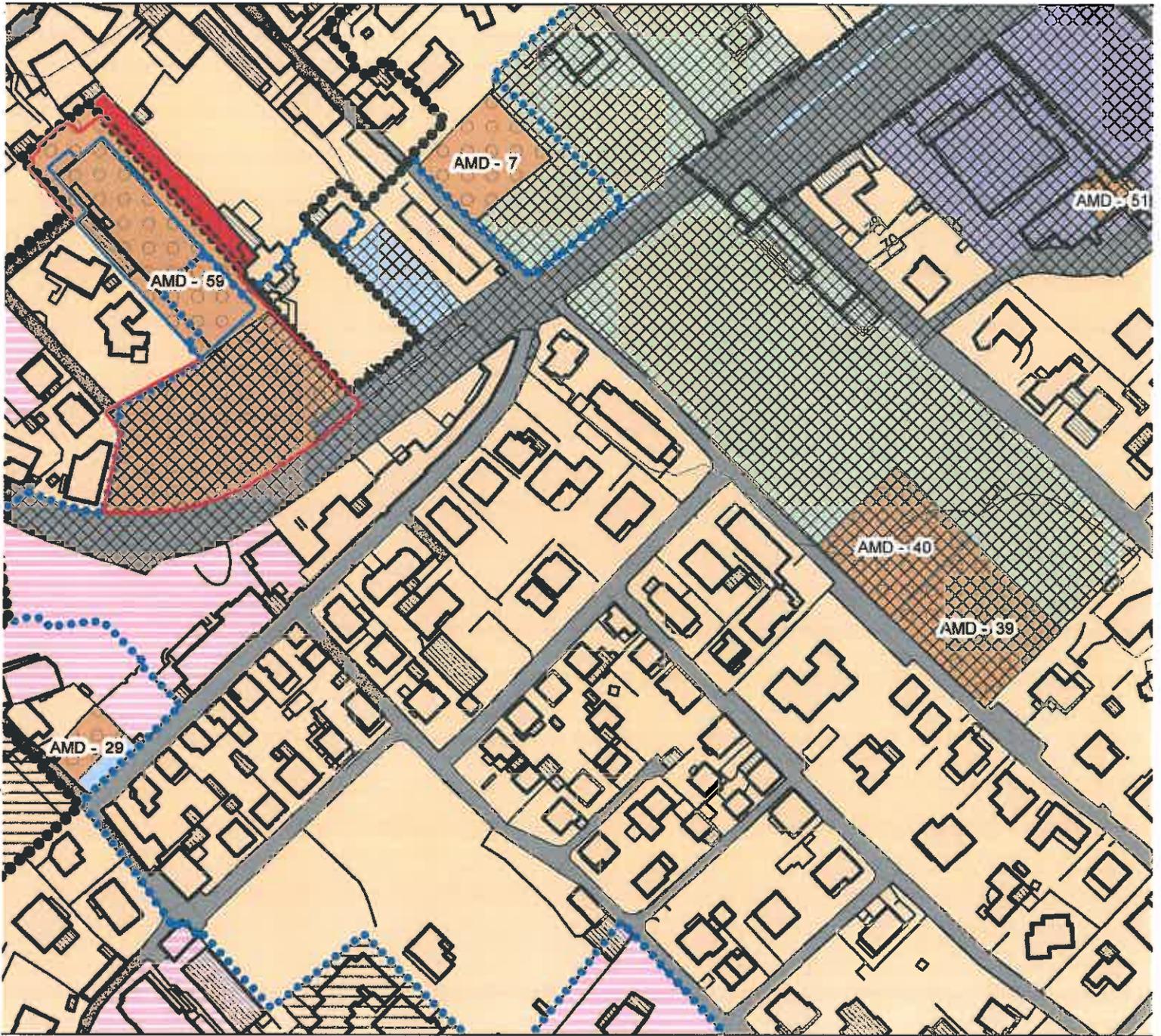
E=1624700

Prot. n. 1297104/2013

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: TOSCOLANO MADERNO/A  
Foglio: 925

1 Particella: 5518



ART. 17.G - Ambiti a intensità media

**ART. 18 - AMBITI A MODALITA' DEFINITA**



ART. 18 - Ambiti a modalità definita

— AREA DI PROPRIETA' DELLA COMMITTENZA

— AREA OGGETTO DI INTERVENTO

**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO – BS  
PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

art 6, 7,8,9,10 - l.r. 12/2005



Adozione	Delibera . C.C. n° 37 del 21.10.2011		<b>3.1.b</b>
Pubblicazione	16/11/2011 – 15/12/2011 16/12/2011 – 15/01/2012 -		
Approvazione	Delibera. C.C. n° 25/2012 .del 11/04/2012		
Progettista	Resp.. Procedimento	Sindaco	Segretario
arch Attilio BULLA	Ing Nicola ZANINI	Roberto Righettini	dr Alberto LORENZI

**APRILE 2012**

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	SLP assegnata,
Ufp	0,07 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	0.03 mq/mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione

### G AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA

1. Sono le zone di completamento residenziale previste in zona B e C nel PRG vigente al momento dell'adozione del presente PGT non edificate o intercluse nei centri abitati e non ancora attuate, per le quali si prevede una capacità edificatoria media;
3. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Tipologia di intervento		Modalità di intervento
Nuova costruzione		P.C.C. o PE con realizzazione e cessione dei parcheggi primari esterni pari a 1mq /10mc, allargamento sezione stradale e cessione delle aree standard;
Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,20 mq/ mq	SLP assegnata,
Ufp	0,14 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione
Ufi	0,06 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione

### H AMBITI COLLINARI DIFFUSI.

1. Sono gli edifici ed area di pertinenza, diffusi nella parte collinare; quasi sempre in forma singola e/o comunque non individuabili come centri abitati; la loro caratteristica è quella di residenze in **zona verde aperta** ;
2. La individuazione cartografica avviene:
  - a. Perimetrando le aree che comprendono o servono più edifici raggruppati, per lo più in case singole o abbinate e, raramente, in edifici plurifamigliari o residences;
  - b. Con apposito buffer in colore come segno identificativo prescindendo dall'area recintata e/o di pertinenza per gli edifici isolati.
3. Nell'area pertinenziale degli edifici negli ambiti collinari diffusi, da definire in sede di autorizzazione qualora non ancora individuata:
  - c. si possono realizzare l' area cortilizia in materiale il più possibile permeabile (per ingressi, manovra, .....), e servizi ludico/sportivi o di deposito/garages;
  - d. l'area libera dalle strutture di cui al punto precedente dovrà essere destinata a verde (prato, orto, piantumazioni,...);

4. L'area recitata di pertinenza dell'edificio, eccedente l'area fondiaria virtuale ( pari a mq 3 di area / 1 mq SLP dell'edificio ) sarà da manutendere come area agricola paesistica o boscata, a seconda della sua localizzazione;
5. Le recinzioni da realizzare in questi ambiti dovranno essere costituite da vegetazione arbustiva, in rete metallica o con aste verticali fino all'altezza di mt 2.00; in questo caso non sarà realizzato il muretto di sostegno ma solo piccole plinti interrate per i paletti e si dovrà consentire il passaggio della fauna di piccola taglia mediante il posizionamento della rete a cm 20 dalla q.c. senza l'uso di filo spinato al bordo inferiore; nel caso di recinzione con aste verticali, queste dovranno avere il terminale inferiore almeno a cm 20 dalla q.c. e a becco stondato, per impedire il ferimento della fauna;
6. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
7. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	+ 5 % SLP	La SLP assegnata o importata dall'esterno (art 5 punto 8) può essere utilizzata solo in ampliamento dell'edificio esistente;
Utp	+ 3,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione; -
Ufi i	+ 1,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione;
H1	2,50 piani	residenze singole o abbinate;
	3,00 piani	interventi turistico alberghieri degli edifici esistenti;
	esistente	qualora le attuali siano superiori alle presenti norme
Qf copertura	Variabile	Esistente + interventi ampliamento
Area pertinenza	3 mq/ 1 mq SLP	

#### Art 18. AMBITI A MODALITA' DEFINITA

1. Sono aree alle quali viene attribuita una destinazione, una capacità edificatoria definita e/o una modalità di attuazione, indipendentemente dalla ampiezza dell'area.
2. Per i parametri edificatori non riportati negli Ambiti a Modalità Definita, valgono le norme riferite alle diverse destinazione d'uso dell'Ambito di riferimento come sotto individuato :
  - a. Gli ambiti a funzione residenziale definite Villa di Pregio con parco di pregio fanno riferimento all'art Art 17 - lettera A "Villa di Pregio con o senza parco di pregio"

55	P.R. Residenziale : mantenimento della capacità edificatoria esistente
57	P.E.- Capacità Edificatoria mq SLP 1.000 e cessione standard cartografati all'interno del PE

c. Gli ambiti a funzione residenziale fanno riferimento all' Art 17 Lettera E "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' BASSA

N°	SLP mq	Di cui mq perequa.	Destinazione <sup>13</sup> & Note
1	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Il PdCC deve prevedere la cessione dell'area antistante per la realizzazione della strada e dei parcheggi
2	450	158	Il PdCC deve prevedere la cessione dell'area e le opere per l'adeguamento della la strada Maclino-Bornico
3	330	116	Obbligo di PdCC
4	140	50	Obbligo di PdCC
5	500	175	Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione del sagrato della chiesa di Maclino come da progetto dell'AC già approvato dalla Soprintendenza
6	Conferma la SLP della richiesta in itinere		
9	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione stradale contigua e il ripristino della vecchia fontana di GAINO non più presente, secondo le indicazioni della A.C.
16	150	45	Obbligo di PdCC
17	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Obbligo di PdCC
18	300	90	Da rilasciare con PdCC
19	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la sistemazione viaria contigua o altra opera in accordo con la A.C.
20	Ambito Collinare a Intensità Bassa		Oltre al pagamento dei costi normali il PdCC deve prevedere la prescrizione che la urbanizzazione di un'area non precluda l'urbanizzazione, servizi, visibilità e accessi all'altro lotto di area
21			
22	1.000	350	La realizzazione degli edifici deve risultare inserita in modo coerente alla morfologia e alla sensibilità del luogo, dal punto di vista paesistico, vedutistico e ambientale. Rifacendosi alla tipologia all'architettura sostenibile e possibilmente ipogea.
45	0.00	0.00	Vincolo di inedificabilità
46	80	20	P.d.C.C.
47	500	0.00	Come P.d.C. in itinere
48	1.143	0.00	Come P.d.C. in itinere
49	614	0.00	P.E.
50	244	70	Con P.d.C.C.

<sup>13</sup> Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

32	120	36	Obbligo di PdCC
33	300	90	Obbligo di PdCC
34	300	90	Obbligo di PdCC
35	150	45	Obbligo di PdCC
36	1.500	450	Obbligo di PdCC
37	150	45	Obbligo di PdCC
38	100	30	Obbligo di PdCC
39	250	75	Obbligo di PdCC
40	250	75	Obbligo di PdCC
41	600	0.00	Destinazione a PEEP – H max degli edifici di n° 3.5 piani
42	150	45	Obbligo di PdCC
43	400	120	Oltre al pagamento degli oneri normali del PdCC, in questa area si deve cedere gratuitamente l'area per parcheggio ad uso pubblico, di circa mq 300
44	350	105	Attuazione con nuovo PR che comprenda l'aumento di capacità insediativa. Per quanto riguarda il pagamento degli oneri questi saranno riferiti alla SLP attribuita e non a quella già oggetto di convenzionamento, anche se ovviamente l'intervento potrebbe riconsiderare quanto già autorizzato.
58	350	105	Attuazione con PdCC. con la previsione di due unità abitative il più possibile compatte nella parte a monte. La parte restante la Sf (mq 1.050) al netto della viabilità di ingresso dovrà essere a verde agricolo riqualificando l'esistente ad uliveto.

e. Gli ambiti a funzione alberghiera fanno riferimento all' Art 20 AMBITI COMMERCIALI .

N°	SLP mq	Destinazione <sup>15</sup> & Note
51	40	Aumento di SLP con destinazione d'uso Commerciale – in deroga al rapporto di copertura
52	150	Autorimesse anche non pertinenziali interrato in tutto o in parte
59	500	SLP in ampliamento della SLP esistente- Realizzazione di n° 68 nuovi posti auto a raso

f. Gli ambiti a funzione alberghiera fanno riferimento all' Art 21 AMBITI TURISTICI .

N°	SLP mq	Destinazione <sup>16</sup> & Note
11		Alberghiero: con mq 3.300:di SLP + mq 1.020 per terrazzi e accessori come da progetto già presentato e da attuare tramite procedura SUAP
56		R.T.A. – capacità edificatoria mq 4433 di S.L.P. - Area standard di cessione obbligatoria mq 4660.

<sup>15</sup> Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE

<sup>16</sup> Quando non riportata la destinazione la si intende RESIDENZIALE



Scala 1:10000 ORTOFOTO

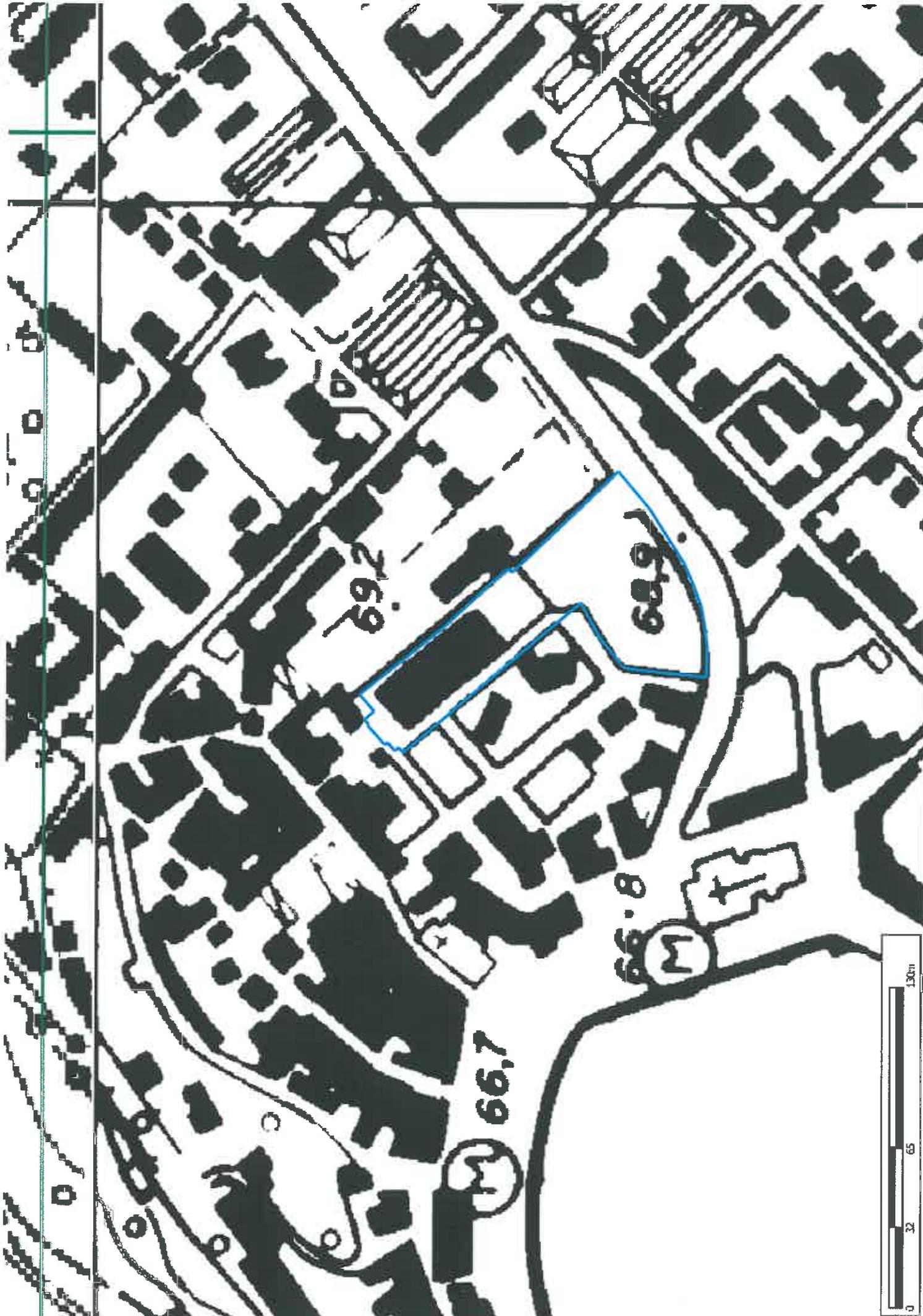


TOSCOLANO  
MADERNO





Mała 1:2000 ORTOFOTO



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**OGGETTO:** RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA  
PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE  
ESISTENTE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE  
DELL'INTERRATO ESISTENTE, SISTEMAZIONE DEL PIAZZALE  
SALVO D'ACQUISTO E DEGLI INNESTI DAL PIAZZALE VERSO  
IL CENTRO STORICO E VERSO PIAZZA SAN MARCO.

**Committente:** Alessi Pietro, Giappi Italo, Ambrogio Annamaria,  
Giappi Cristina, Giori Elisabetta, Zanato Valeria

**Tecnico:** Alessi geom. Dario

**Data:** Salo', 27.05.2015

IL COMMITTENTE

IL TECNICO

# PUNTI DI SCATTO FOTOGRAFICI





Foto 1



Foto 2



Foto 3

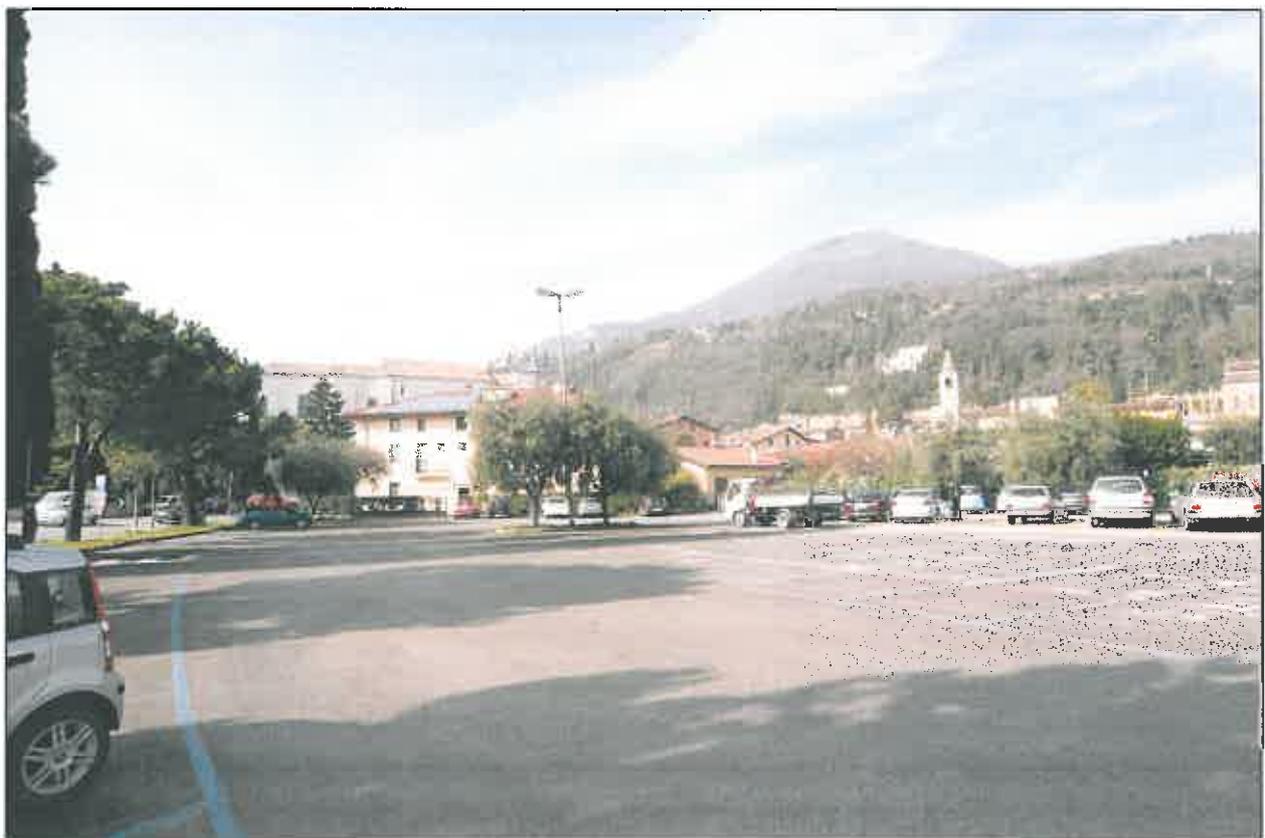


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

# SIMULAZIONE

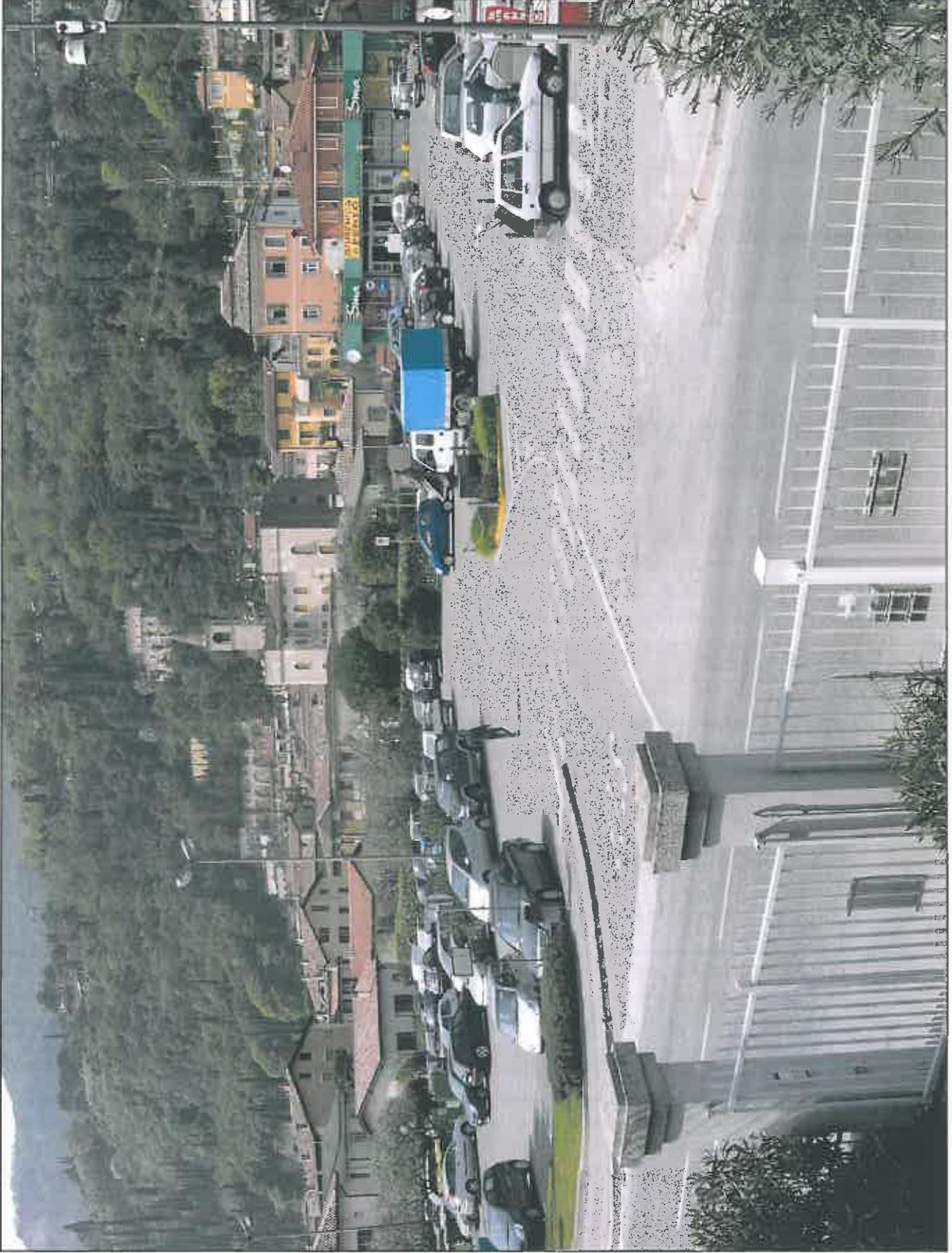


Foto 1 - Stato di fatto



Foto 1 - Simulazione



Foto 8 - Stato di fatto



Foto 8 - Simulazione



Foto 9 - Stato di fatto



Foto 9 - Simulazione



Foto 10 - Stato di fatto



Foto 10 - Simulazione



Foto 11 - Stato di fatto



Foto 11 - Simulazione

NS/Copia

Marca da bollo da €. 16,00

Toscolano maderno li 29 maggio 2015

RICEVUTO  
COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO  
03 GIU 2015  
UFFICIO PROTOCOLLO

Spett.le  
PARCO ALTO GARDA BRESCIANO  
Via Oliva n. 32  
25084 GARGNANO

(oppure)

Spett.le  
SOPRINTENDENZA DI BRESCIA  
Via Gezio Calini n. 26  
25121 BRESCIA

**Tramite Il Comune Di Toscolano Maderno**

**OGGETTO:** Richiesta rilascio Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e art. 80 L.R. 11.03.2005 n. 12 s.m.i..

Il sottoscritto/i Alessi Pietro- Cristina Giappi – Italo Giappi – Valeria Zanato – Annamaria Ambrogio – Eliabetta Giori Nati rispettivamente:

Alessi Pietro nato a Salò il 03/06/1936 (prov.Brescia) Cod. Fisc. LSSPTR36H03H717D residente in Salò in via Cavalier Giovanni de Paoli Ambrosi n. 19

Cristina Giappi nata a Brescia il 20/08/1968 (prov.Brescia) Cod. Fisc. GPPCST68M60B157H residente in Salò via Turrini n.32

Giappi Italo nato a Vobarno il 22/09/1936 (prov.Brescia)Cod. Fisc. GPPTLI36P22M104E residente in Salò in via Cavalier Giovanni de Paoli Ambrosi

Valeria Zanato nata a Gardone Val Trompia (prov. Brescia) Cod.Fisc. ZNTVLR45H55D918D residente in Toscolano Maderno in viale G.Marconi n.44

Ambrogio Annamaria nata a Bedizzole il 09/06/1946(prov.Brescia) Cod. Fisc. MBRNMR46H49A729Q residente in Toscolano Maderno in Piazzale Salvo D'Aquisto n.13

Elisabatta Giori nata a Salò il 08/07/1969 a Salò (Prov.Brescia) Cod.Fisc. GRILBT69L48H717S residente in Piazzale Salvo D'Aquisto n. 13

**SE IL RICHIEDENTE E' UNA SOCIETA' COMPILARE ANCHE QUANTO SEGUE:**  
in qualità di \_\_\_\_\_ della Soc. \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_  
P.I. / Cod. Fisc. : \_\_\_\_\_ tel . n° \_\_\_\_\_

**CHIEDE/ONO**

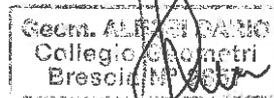
**il rilascio del provvedimento in oggetto per l'esecuzione del seguente intervento:  
ampliamento dell'attività commerciale esistente, cambio di destinazione d'uso di parte  
dell'interrato esistente, sistemazione del piazzale salvo d'acquisto e degli innesti dal piazzale  
verso il centro storico e verso piazza san marco,**

da eseguirsi in Toscolano Maderno, in via/località/Piazza Piazza salvo D'Acquisto identificato catastalmente al N.C.E.U.-N.C.T.R. al Fg n° 19Mapp. 2099-5518-3469 <sup>(1)</sup>della Mappa Censuaria del Comune di Toscolano Maderno Il sottoscritto/i richiedente/i avvalendosi delle possibilità di legge e consapevole/i delle responsabilità penali e amministrative per false attestazioni e dichiarazioni mendaci, **dichiara/no sotto la propria responsabilità** di avere pieno ed esclusivo titolo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 22.01.2004 n° 42, al rilascio del provvedimento richiesto, nella qualità di ( <sup>2</sup>)**PROPRIETARI** come risulta dalla documentazione allegata in triplice copia a firma di Alessi Dario iscritto all'Ordine/Albo dei geometri della provincia di Brescia al n° 2657 C.F. LSSDRA50P19H717V e-mail tecnico@geomalessi.com  
Indirizzo Via G.Natta n. 6/8 25087 Comune di Salò Tel n. 0365-520701 fax n. 0365-520671.

I committenti e proprietari

Dario Alessi  
Albino Gialli  
Gianni  
Elisabetta Giosi  
Gianni Corti  
Ambrogio Anonimario

Il Tecnico



(Timbro e firma)

<sup>1</sup> Occorre sempre inserire tutti i mappali interessati dall'intervento.

<sup>2</sup> Proprietario, Comproprietario con delega degli altri proprietari; Amministratore del condominio per quanto riguarda gli spazi comuni; singolo condomino, delegato dall'assemblea condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni; rappresentante volontario del proprietario con apposita procura; conduttore od affittuario con apposita delega del proprietario; rappresentante legale del proprietario; titolare del diritto di superficie; enfiteuta, usufruttuario nei limiti del C.C., titolare del diritto d'uso o d'abitazione, tutore; titolare di diritti provenienti da provvedimento autoritativo quali il beneficiario dell'Occupazione d'urgenza, l'avente causa da tale beneficiario; titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o sentenza, ecc.