

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO  
PROVINCIA DI BRESCIA



**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT ESISTENTE**  
ad iniziativa privata, dell'immobile ubicato sul Lungolago Zanardelli nel  
Comune di Toscolano Maderno | Mapp. 7127 – Foglio 20

**PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

(Art. 6, comma 3, D.Lgs. 114/98 – DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007 – DGRL n. IX/761 del  
10.11.2010, Allegato 1, paragrafo 5 - DGRL n. IX/3836 del 25.07.2012)

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**RELAZIONE MOTIVATA AI FINI DELL'ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA V.A.S.**

ai sensi art. 4 della L.R. 12/2005.

PROPRIETARIO PROPONENTE	I PROGETTISTI
L'AUTORITA' PROCEDENTE	L'AUTORITA' COMPETENTE

**Ing.\_ Irene Usardi**  
Via Monte Suello n.23/B | Toscolano Maderno  
T. 320/6247455 | usardi.irene@gmail.com  
Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° 5628

**Arch. IU\_ Alberto Saramondi**  
Via Monte Suello n.23/C | Toscolano Maderno  
T. 328/9859543 | progettazione@studiosaramondi.it  
Ordine degli Architetti di Brescia al n° 3069

## **INDICE:**

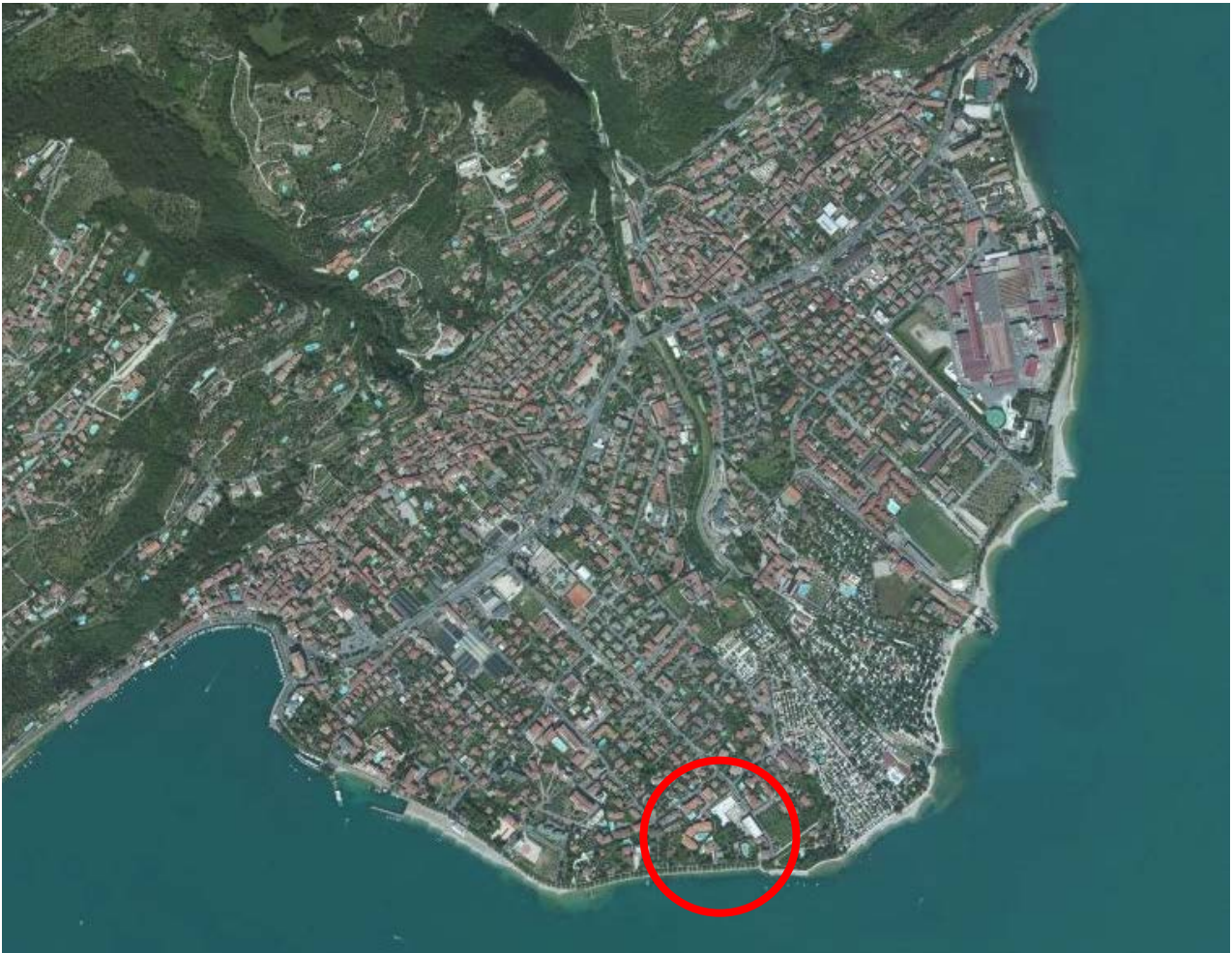
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. PREMESSA
3. COMPARAZIONE ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE ED IN VARIANTE
4. IL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DEL PROGETTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE
5. LE COMPONENTI TERRITORIALI E GLI ELEMENTI SENSIBILI E VULNERABILI
6. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED AL POTENZIALMENTE DEL COMPARTO ECONOMICO LOCALE
7. SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AZIONI CON POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI
8. L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL NUOVO PROGETTO
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PROGETTO

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente *“Rapporto preliminare”* viene richiesto per quanto riguarda il mappale n° 7127 localizzato sul Lungolago Zanardelli sul promontorio di Toscolano Maderno.

Più precisamente sono posti in zona Sud rispetto al promontorio, nella parte conclusiva del Lungolago ove l'arteria incrocia Viale Ugo Foscolo. Sono sicuramente posti in una zona che rappresenta un particolare valore paesaggistico e ambientale.

La zona di prefigura come *“Art. 17.A – Ville di pregio con o senza parco”* come del resto tutta la fascia verso lago contermina ai mappali succitati.



*Il promontorio di Toscolano Maderno con l'individuazione dell'area in oggetto alla pratica.*

Come descritto nella relazione ambientale, l'area risulta sicuramente di massimo pregio paesaggistico per la posizione che occupa, ma si fa anche presente che da Lago (cono visivo migliore per osservare in modo ravvicinato l'intero promontorio toscano-madernese), l'edificio oggetto della presente pratica risulta completamente mascherato dalla vegetazione composta principalmente da pini marittimi presenti sul Lungolago Zanardelli.



*Scatto eseguito da lago nell'area antistante i mappali oggetto della presente pratica.*

## 2. PREMESSA

Il presente “*Rapporto preliminare*”, predisposto in conformità a quanto disposto dal punto 5.7 della DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007 e dall’Allegato 1, paragrafo 5, della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010 (*Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n.12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971*), ha finalità di analizzare le potenziali ricadute ambientali correlate al progetto di “**PIANO DI RECUPERO in variante al Piano delle Regole del PGT vigente**” da attuarsi in Comune di Toscolano Maderno, sul Lungolago Zanardelli n°64.

In particolare, la proposta programmatica oggetto del presente “Rapporto Preliminare” è finalizzata a variare le previsioni del vigente PGT, per quanto riguarda il mappali 7127 del foglio 20 (di proprietà della Sig.ra Galli Rosangela) e classificato come “*Art. 17.A – Ville di pregio con o senza parco*”.

L’area oggetto di variante ha una superficie di circa 1.610 mq per quanto riguarda il mappale 7127.



*Estratto mappa con indicato il mappale oggetto della presente variante di proprietà della Sig.ra Galli Rosangela.*

Il progetto di variante al Piano delle Regole del PGT vigente prevede l’individuazione di un PIANO DI RECUPERO nell’AMBITO A ai sensi dell’art. 14 co. 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il piano ha una connotazione di **'recupero'** poiché l’operazione urbanistica consentirà di evitare l’abbandono di un immobile datato anni ‘60-’70 in pessimo stato di conservazione, che in passato svolgeva la funzione di residenza a servizio dell’immobile principale posto nel mappale 2068 (prima del frazionamento).

Con la presente pratica l'obiettivo, oltre a quello del recupero, è anche quello di valorizzare un immobile situato in punto strategico del promontorio di Toscolano, posto sicuramente in zona di massimo pregio dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Il PIANO DI RECUPERO sarà attuato mediante la demolizione del fabbricato esistente che come descritto nei capitoli successivi non presenta caratteristiche architettoniche degne di nota, e per altro posto per due lati direttamente sul confine di proprietà, per effettuare una successiva costruzione di un nuovo edificio residenziale in altra posizione (semi-centrale al lotto) che rispetti tutti i requisiti urbanistici vigenti.



*Ortofoto con indicato il lotto oggetto di intervento.*

Come già precedentemente affermato, l'area oggetto del presente PIANO DI RECUPERO, viene indicata come "Art. 17.A – Ville di pregio con o senza parco" come indicato dalla Tav. 3.2.c.7 del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno.

La destinazione d'uso dell'edificio presente sul lotto 7127 è indicata come categoria catastale "A7 – abitazioni in Villini" con la relativa "C6 – autorimessa".

Il nuovo edificio proposto che si prefigura sempre come villino, mantiene di fatto la stessa destinazione urbanistica, così come contemplato dalle NTA del Piano delle Regole del Comune di Toscolano Maderno.

## A VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO

1. In questa zona sono compresi tutti quegli edifici, con o senza parco, e le rispettive aree di pertinenza, che, per la loro collocazione sul territorio, contribuiscono in maniera determinante alla definizione della qualità complessiva del paesaggio, e rappresentano un patrimonio di particolare valore ambientale e paesistico.
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, strutture turistico-alberghiere e servizi di sostegno (in genere) a tale attività, servizi di interesse collettivo, servizi pubblici.
3. Modalità di intervento:
  - a. ordinaria e straordinaria manutenzione,
  - b. risanamento conservativo,
  - c. ristrutturazione:
    - i. parziale o completa ricostruzione per gli edifici che non siano di carattere monumentale.
    - ii. per gli edifici completati prima del marzo 2005 il recupero dei sottotetti anche adeguando l'altezza in gronda e in colmo al minimo di legge riguardante il recupero dei sottotetti.
    - iii. ammesso un ampliamento volumetrico del 10 %, una tantum, per l'adeguamento igienico sanitario, nuove scale di servizio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche
    - iv. per gli edifici realizzati dagli anni '50 e/o senza spiccato pregio architettonico/monumentale, pur confermando il loro ruolo nella elevazione dell'immagine complessiva e qualità del paesaggio urbano, è possibile un aumento del 50 % della SLP esistente e fino ad un max di mt 120 mq rispettando tuttavia il decoro dell'edificio esistente e contestualmente del parco in cui l'edificio si trova;
4. In questo ambito non è consentita la traslazione di capacità edificatoria da altro ambito o area come pure la acquisizione da parte dell'A.C., come invece consentito negli altri ambiti residenziali;
5. Ogni intervento deve considerare il profilo degli edifici, il loro allineamento e, di norma, i prospetti su aree pubbliche al fine di elevare la qualificazione estetico formale dell'edificio e dell'ambiente urbano o lacuale su cui si affacciano;
6. Ogni intervento sulle ville deve tener conto della presenza del parco in cui è inserita elevandone la qualità estetica e ambientale, curando in particolare l'aspetto vedutistico dall'esterno;

*Estratto delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune  
di Toscolano Maderno, esattamente a pagina 52-53.*

Per quanto riguarda il "consumo di suolo", si fa presente che l'area del Lungolago Zanardelli risulta già completamente urbanizzata da tempo: in particolare tutti gli edifici presenti nel contesto della fascia rivolta verso lago (ed adiacenti al lotto oggetto della presente pratica edilizia) risultano presenti ville / villini di storica realizzazione.

**La variante urbanistica in progetto, determinerebbe in sostanza, una modifica delle modalità di intervento ammissibili sull'ambito, nonché, dal punto di vista edilizio, una demolizione e ricostruzione in diverso sedime di una volumetria già esistente.**

Si sottolinea inoltre il sedime del nuovo edificio avrà una superficie pari a circa 75 mq che corrisponde a quello dell'edificio demolito. Sul suolo di quest'ultimo, posto per altro, in aderenza per due lati al muro di confine, si prevede la semplice realizzazione di giardino di proprietà; **ne consegue che, dal momento che la variante concerne superficie già urbanizzata, si può escludere che la stessa determini nuovo consumo di suolo.**

### 3. COMPARAZIONE ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE E IN VARIANTE

Di seguito vengono riportate a confronto gli estratti del piano delle regole per il quale si chiede il PIANO DI RECUPERO in variante al PGT vigente.

#### ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE



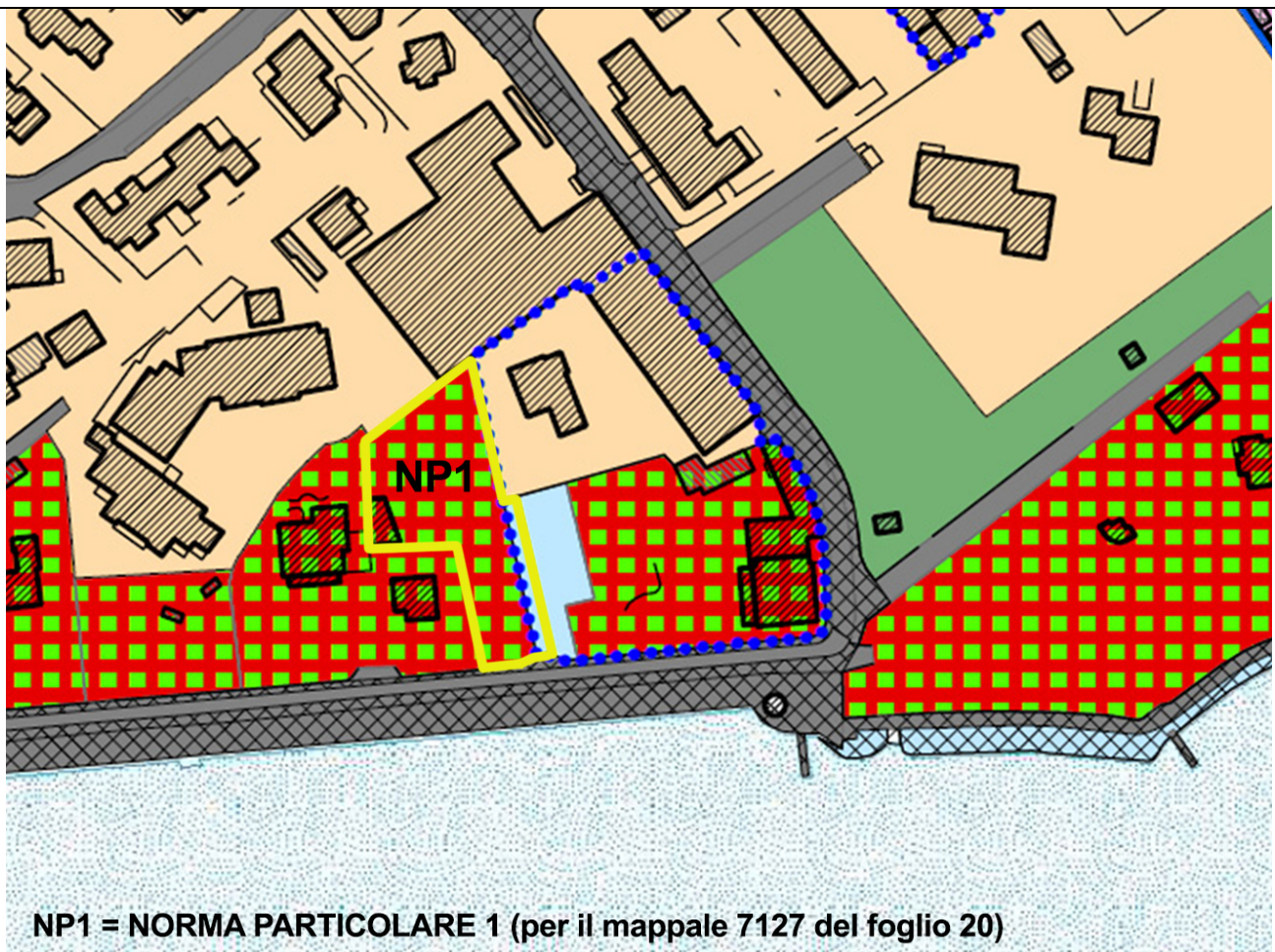
*In giallo evidenziato il mappale oggetto della presente pratica edilizia.*

#### MODALITA' DI INTERVENTO NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE ART. 17. A – VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO

##### 3. Modalità di intervento:

- a. ordinaria e straordinaria manutenzione,
- b. risanamento conservativo,
- c. ristrutturazione:
  - i. parziale o completa ricostruzione per gli edifici che non siano di carattere monumentale.
  - ii. per gli edifici completati prima del marzo 2005 il recupero dei sottotetti anche adeguando l'altezza in gronda e in colmo al minimo di legge riguardante il recupero dei sottotetti.
  - iii. ammesso un ampliamento volumetrico del 10 %, una tantum, per l'adeguamento igienico sanitario, nuove scale di servizio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche
  - iv. per gli edifici realizzati dagli anni '50 e/o senza spiccato pregio architettonico/monumentale, pur confermando il loro ruolo nella elevazione dell'immagine complessiva e qualità del paesaggio urbano, è possibile un aumento del 50 % della SLP esistente e fino ad un max di mt 120 mq rispettando tuttavia il decoro dell'edificio esistente e contestualmente del parco in cui l'edificio si trova;

## ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE DEL PGT **IN VARIANTE**



**NP1 = NORMA PARTICOLARE 1 (per il mappale 7127 del foglio 20)**

*In giallo evidenziato il mappale oggetto della presente pratica edilizia.*

### **MODALITA' DI INTERVENTO NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT **IN VARIANTE**** **ART. 17. A – VILLE DI PREGIO CON O SENZA PARCO**

#### 3. Modalità di intervento:

- a. ordinaria e straordinaria manutenzione,
- b. risanamento conservativo,
- c. ristrutturazione:
  - i. parziale o completa ricostruzione per gli edifici che non siano di carattere monumentale.
  - ii. per gli edifici completati prima del marzo 2005 il recupero dei sottotetti anche adeguando l'altezza in gronda e in colmo al minimo di legge riguardante il recupero dei sottotetti.
  - iii. ammesso un ampliamento volumetrico del 10 %, una tantum, per l'adeguamento igienico sanitario, nuove scale di servizio e per l'abbattimento delle barriere architettoniche
  - iv. per gli edifici realizzati dagli anni '50 e/o senza spiccato pregio architettonico/monumentale, pur confermando il loro ruolo nella elevazione dell'immagine complessiva e qualità del paesaggio urbano, è possibile un aumento del 50 % della SLP esistente e fino ad un max di mt 120 mq rispettando tuttavia il decoro dell'edificio esistente e contestualmente del parco in cui l'edificio si trova;
- d. **NP1 : Norma particolare 1 con modalità di intervento ammissibile: nuova costruzione.**

*In rosso evidenziate le modifiche proposte per le NTA.*



#### 4. IL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DEL PROGETTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.

(cfr. Allegato 1, paragrafo 5, DGRL 6420 del 27.12.2007). A livello generale<sup>1</sup>, la fattispecie di verifica di esclusione di un Piano o un Programma da procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è oggi regolata dall'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 4/2008 (che ha modificato ed integrato il D.Lgs. 152/2006), che, al riguardo, dispone quanto segue: "4. Per i piani e i programmi (...) che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente" (nel caso che ci occupa, il Comune di Toscolano Maderno, atteso che l'Ente in questione è soggetto competente all'approvazione del PA "valuti che possano avere effettivi significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12<sup>2</sup>".

Ciò premesso con riferimento ai criteri, dettati dal legislatore statale, per la verifica di esclusione di Piani o Programmi da VAS, si segnala che, a livello regionale, sono state assunte ulteriori determinazioni di dettaglio in merito all'iter procedurale ed alle analisi da esperire al fine di accertare – relativamente ad interventi, come nel caso in esame, comportanti "l'uso di piccole aree a livello locale" – l'insussistenza di "effetti significativi sull'ambiente".

In tal senso, la normativa che regola il procedimento di esclusione di VAS è costituita :

- dall'Allegato 1), paragrafo 5), della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010 (attuativa, a sua volta, dei criteri, approvati dal Consiglio Regionale Lombardo, con deliberazione n. VIII/351 del 13.03.2007), recante: "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971."

---

1) A partire dal 2001, con la promulgazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", la valutazione di impatto ambientale viene estesa anche a piani e programmi implementati o modificati dalle autorità a livello nazionale, regionale, locale, etc. (art. 1, Direttiva 2001/42/CE). Viene, in tal modo, introdotto il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), concepito come processo partecipato, da esperirsi contestualmente alla promozione, all'approvazione, ovvero alla modifica di un Piano o di un Programma, finalizzato, in un'ottica di "sviluppo sostenibile", a valutare le scelte programmatiche e gestionali del territorio ed a minimizzare gli impatti correlati ad interventi di trasformazione territoriale.

I Piani e i Programmi necessitanti di preventiva sottoposizione a procedura di VAS sono elencati all'art. 3, comma 2, della Direttiva CE (che, in tal senso, specifica, espressamente, che: "Viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e programmi:

a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE, o b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli artt. 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE"); di contro, il successivo comma 3, precisa che: "Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente".

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita, a livello nazionale, dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, recante "Norme in materia ambientale"<sup>2</sup>, mentre, a livello regionale, la contestualizzazione della direttiva è disciplinata dall'art. 4 della LR 11 marzo 2005, n. 12 – "Legge per il governo del territorio" - che, al fine di "promuovere lo sviluppo sostenibile dell'ambiente ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente", individua le fattispecie di Piani e Programmi - concernenti la pianificazione territoriale e la disciplina dell'uso dei suoli – da sottoporre a valutazione ambientale strategica (Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali di coordinamento provinciale e Piani Territoriali dei Parchi, Documento di Piano del PGT, e relative varianti).

Al fine, peraltro, di dettagliare il procedimento sotteso alla Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi, nonché di individuare le modalità per operare la verifica di esclusione, il Consiglio Regionale della Lombardia, con DCR n. VIII/351 del 13.03.2007, ha assunto, in applicazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, della LR 12/2005, una serie di "Indirizzi generali", da applicarsi ad integrazione di quanto al riguardo disposto dagli artt. 7 e seguenti del D.Lgs. 152/2006, mentre, con successivo provvedimento, la Giunta Regionale (cfr. DGRL. N. VIII/6420 del 27.12.2007) ha specificato la "procedura" per operare la valutazione ambientale di Piani e Programmi, poi ripresa e integrata con successivi provvedimenti. Con la DGRL n. IX/761 del 10.11.2010 la Regione Lombardia ha ridefinito la procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.

- Dalla DGRL n. IX/3836 del 25.07.2012 *“Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano del Servizi e piano delle Regole.*

Ciò precisato, si rileva, nel dettaglio, che ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 5.4) dell’Allegato 1) alla DGRL n. IX/761 del 10.11.2010, *“L’Autorità procedente predispone un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull’ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell’allegato II della Direttiva”.*

Atteso l’obbligo, per l’Autorità procedente (Comune di Toscolano Maderno), di elaborare un *“rapporto preliminare”*, recante la valutazione della proposta di intervento, onde accertarne l’assenza di significative ricadute ambientali, il presente rapporto preliminare – predisposto, per finalità collaborative e partecipative, a cura della società proponente l’intervento da assentirsi mediante ricorso al modulo operativo del Piano Attuativo in variante urbanistica, è finalizzato ad accertare l’insussistenza, relativamente alle matrici ambientali investigate, di ricadute negative, nonché ad individuare le eventuali misure compensative e di mitigazione da porsi a corredo della proposta di intervento, al fine di assicurarne la piena sostenibilità.

Ciò premesso, in applicazione di quanto disposto dal paragrafo 5.4) dell’Allegato 1) alla DGRL n. IX/761/2010 (recante: *“Elaborazione del rapporto preliminare”*), il presente Studio andrà ad analizzare: *Caratteristiche del P/R, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il P/R stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

---

Complessivamente, il quadro di riferimento normativo sopra rappresentato, concepisce la VAS come un processo continuo, volto ad integrare e rendere coerente il processo di pianificazione e di programmazione territoriale, orientandolo verso preminenti obiettivi di sostenibilità: in tale contesto, il processo di valutazione deve accompagnare tutte le fasi di un Piano o Programma (predisposizione, approvazione e gestione), sin dalla sua ideazione.

Ciò premesso in termini generali, si rileva, che la Regione Lombardia, mediante approvazione della DCR n. VIII/351 del 13.03.2007 e della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010, ha provveduto a specificare, nel dettaglio, l’ambito di applicazione della VAS, elencando le fattispecie di Piani e Programmi da sottoporre alla relativa procedura, nonché le fasi, le modalità di informazione e partecipazione della valutazione ambientale di P/P, nonché il raccordo con la normativa vigente in tema di impatto ambientale (VIA, Valutazione d’Incidenza, etc.).

Ulteriormente, si dà atto che la medesima deliberazione regionale ha provveduto a regolamentare (in via integrativa a quanto disposto dall’art. 7 del D.Lgs. 152/2006) l’iter procedurale sotteso alla verifica di esclusione (*screening*), e ciò – in conformità con quanto disposto dal legislatore comunitario e nazionale – relativamente ai Piani ed ai Programmi *“che determinano l’uso di piccole aree a livello locale”* (cfr. punto 4.6, DCRL n. 351/2007); in tale contesto, la procedura di verifica di esclusione è definita come *“procedimento attivato allo scopo di valutare, ove previsto, se piani o programmi possano avere effetti significativi sull’ambiente e quindi essere sottoposti alla VAS”* (cfr. punto 2.2, Deliberazione regionale citata). In tal senso, l’iter procedurale per pervenire all’esclusione di un Piano o un Programma da VAS è regolato dall’Allegato 1, paragrafo, 5, della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010.

La fase di *screening* prevede, dunque, la necessità di predisporre un *“Rapporto preliminare”* della proposta di Piano o Programma, idoneo ad individuare e valutare i relativi effetti (reali o potenziali) sull’ambiente e sulla salute umana (cfr. punto 5.8 DCRL n. VIII/351 del 13.3.2007 e punto 5.4 dell’Allegato 1 alla DGRL n. IX/761 del 10.11.2010).

In particolare, tale documento dovrà illustrare:

- il livello di relazione del Piano o del Programma con altri progetti od attività presenti nella zona, e ciò sia in termini di dimensioni, tipologia, ubicazione ed operatività, sia in rapporto al livello di ripartizione delle risorse;
- le potenziali interferenze ed influenze del Piano o al Programma, idonee ad influenzare gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, compresi quelli gerarchicamente sovraordinati;
- le relazioni del Piano o del Programma con gli obiettivi ambientali generali, soprattutto in relazione al perseguimento dell’obiettivo dello sviluppo sostenibile;
- le potenziali ricadute o problematiche ambientali correlate a ciascun Piano o Programma;

- il livello di influenza sulle componenti ambientali correlato all'attuazione del Piano e Programma, da valutarsi in applicazione dei criteri di valutazione definiti dal legislatore comunitario e statale.

Oltre a ciò, le analisi e le valutazioni - da rendere disponibili in seno alla procedura di *screening* - dovranno specificare:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti sulle matrici ambientali, derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nel Piano o Programma;
- il potenziale carattere cumulativo dei suddetti effetti;
- l'eventuale livello transfrontaliero degli effetti;
- i rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- l'entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazioni potenzialmente interessate);
- il valore e la vulnerabilità dell'area potenzialmente interessata, da valutarsi anche in rapporto ad eventuali caratteristiche naturali e paesaggistiche, ovvero del patrimonio culturale;
- l'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- i potenziali effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (cfr. Allegato II alla DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007).

Il rapporto preliminare del Piano o Programma rappresenta, quindi, la base conoscitiva per la successiva conferenza di verifica<sup>2</sup>, nella quale *"le autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma"* (cfr. art. 7, comma 6, D.Lgs. 152/2006), si confrontano con *"l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma"* (cfr. art. 7, comma 5, D.Lgs. 152/2006) – nel caso che ci occupa, il Comune è il soggetto competente all'approvazione del Programma Integrato di Intervento, essendo la Provincia chiamata a rendere esclusivamente un parere di compatibilità delle relative previsioni con i contenuti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento – al fine di accertare la necessità – o meno – di sottoporre il Piano o il Programma a valutazione ambientale strategica. Si segnala che, a norma di quanto disposto dall'art. 7, comma 7, del D.Lgs. 152/2006, *"Le conclusioni adottate ai sensi dei commi 5 e 6, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione ambientale strategica, debbono essere messe a disposizione del pubblico"*.

2) In particolare, l'art. 12 del D.Lgs. 4/2008 disciplina la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS nei termini che seguono:

1. *Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*

2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.*

3. *Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*

4. *L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.*

5. *Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.*

- *in quale misura il PA influenza altri PA, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*  
 - *la pertinenza del PA per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

- *problemi ambientali relativi al PA;*

- *la rilevanza del PA per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. PA connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

*Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*

- *carattere cumulativo degli effetti;*

- *natura transfrontaliera degli effetti;*

- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*

- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*

- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*

- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*

- *dell'utilizzo intensivo del suolo;*

- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

In merito a tale griglia di valutazione, le cui conclusioni concorrono a definire il presente *“Rapporto preliminare”*, **si segnala sin d’ora che:**

**1.** il progetto di variante al Piano delle Regole del PGT vigente riguarda un'area avente una estensione territoriale di mq 1.610 mq per il mappale 7127. L'area risulta essere interclusa nel tessuto urbano consolidato del promontorio del Comune di Toscolano Maderno. L'area oggetto di intervento risulta inserita in un comparto di pregio e con destinazione urbanistica prevalente come residenza.

L'Art. 17.A – *Ville di pregio con o senza parco* oggetto di variante non è ricompreso in perimetri di parchi regionali e/o in ambiti assoggettati a SIC o in zone ZPS. Dal punto di vista planivolumetrico, la proposta di progetto prevede la demolizione di un edificio preesistente (privo di caratteri architettonici degni di nota) ed la successiva realizzazione di un edificio residenziale con il medesimo sedime in posizione semi-centrale rispetto al mappale 7127.

Quanto al profilo dell'accessibilità viabilistica si rimanda alle considerazioni contenute nello specifico *“Studio viabilistico”*, dal quale emerge che il comparto risulta essere dotato di un ottimale livello di accessibilità alla maglia viabilistica primaria (Lungolago Zanardelli), che permetterà la corretta gestione dei flussi viabilistici indotti dall'intervento in previsione.

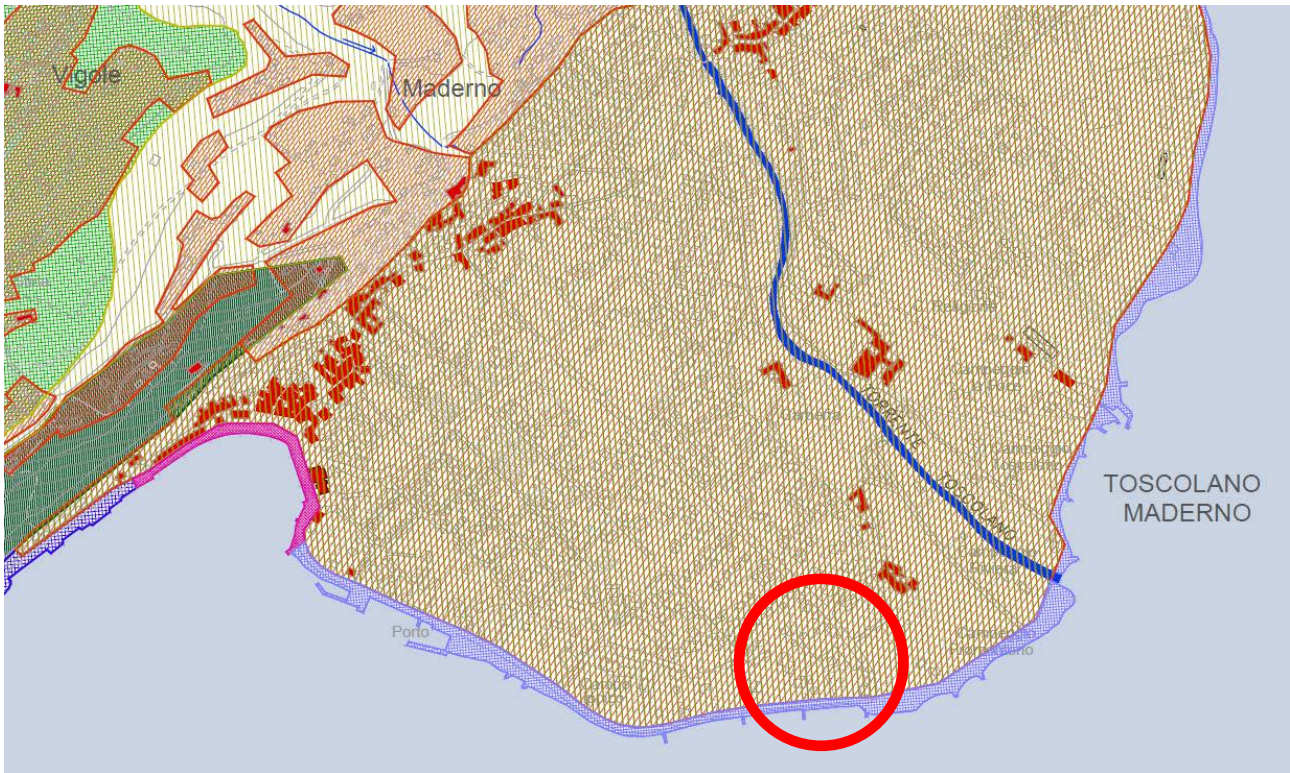
Conseguentemente, ed alla luce delle considerazioni che precedono, si dà atto che il progetto da assentirsi in variante urbanistica al Piano delle Regole, non genera effetti a scala territoriale, né costituisce *“quadro di riferimento per progetti od altre attività”*, essendo il medesimo finalizzato ad individuare attraverso un PIANO DI RECUPERO la modifica delle modalità di intervento che attualmente non ammettono la demolizione/ricostruzione con spostamento del sedime. Quest'ultimo motivo sottolineato dal fatto in cui l'edificio ricade in una zona di pregio ma che, nonostante esso non presenti elementi di rilevanza storico-architettonica, è il motivo per il quale si chiede l'esclusione dalla procedura V.A.S..

**2.** Le considerazioni che precedono, portano ad attestare che la proposta programmatica non è caratterizzata da implicanze tali da generare *“problemi ambientali”*, dovendosi, conseguentemente, attestare la sua piena *“sostenibilità”* in rapporto a tutte le matrici investigate.

A quanto sopra si aggiunga che il progetto di Piano Attuativo di Recupero rappresenta un'occasione per scongiurare l'abbandono dell'edificio insistente sulla proprietà, andando invece a valorizzare e riqualificare una *“zona-fascia”* già di notevole pregio dal punto di vista paesaggistico.

**3.** Oltre a ciò, si attesta che il progetto non genera *“effetti negativi su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale”*, né, tanto meno, *“rischi per la salute umana o per l'ambiente”*; analogamente, il compendio di che trattasi, non risulta interessato da episodi di *“vulnerabilità”*, con riferimento alle intrinseche caratteristiche del compendio (che, come dinanzi già acclarato, è caratterizzato da totale assenza di preesistenze naturalistiche, ambientali e culturali, in rapporto agli effetti derivanti dalla sua attuazione (atteso che parimenti non si riscontrano superamenti della *“qualità ambientale o dei valori limite”*), se ne dimostra la totale sostenibilità.

## CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AREA DI INTERVENTO














Estratto delle tavole dei DOCUMENTI DI PIANO del PGT vigente.  
Tavola 1.4.c dei caratteri paesaggistici.

### LEGENDA:

#### TIPOLOGIE DI PAESAGGIO URBANO

-  INSEDIAMENTI URBANI
-  INSEDIAMENTI EXTRAURBANI

#### COROGRAFIE DEI PAESAGGI

-  RILIEVO MONTANO
-  CRINALI
-  PAESAGGIO COLLINARE
-  TERRAZZAMENTI DI VASTA SCALA
-  PAESAGGIO COLLINARE URBANO
-  FALESIE E PARETI BOSCHIVE
-  CONOIDE
-  PAESAGGI VALLIVI (TORRENTE TOSCOLANO E VALLE DEL POMER)
-  COSTA LACUSTRE LUNGO FALESIE
-  COSTA LACUSTRE CONOIDE
-  TORRENTE TOSCOLANO E IDROGRAFIA PRINCIPALE

#### ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL PAESAGGIO URBANO

-  NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
-  ZONA ARCHEOLOGICA
-  GOLFO DI MADERNO

Come visibile dall'estratto dei "caratteri paesaggistici" sopra riportato l'area oggetto della presente pratica edilizia risulta inserita in "insediamenti urbani", così come tutto il promontorio di Toscolano Maderno. Nell'area prospiciente il Lungolago Zanardelli, seppure non intaccata dal progetto viene retinato un perimetro a "fascia" identificato come "costa lacustre conoide".

## 5. LE COMPONENTI TERRITORIALI E GLI ELEMENTI SENSIBILI E VULNERABILI

L'individuazione delle componenti e degli elementi da investigare tiene conto della varietà delle discipline coinvolte, della complessità del territorio interessato dal progetto e delle effettive ricadute derivanti dalle azioni dal medesimo contemplate.

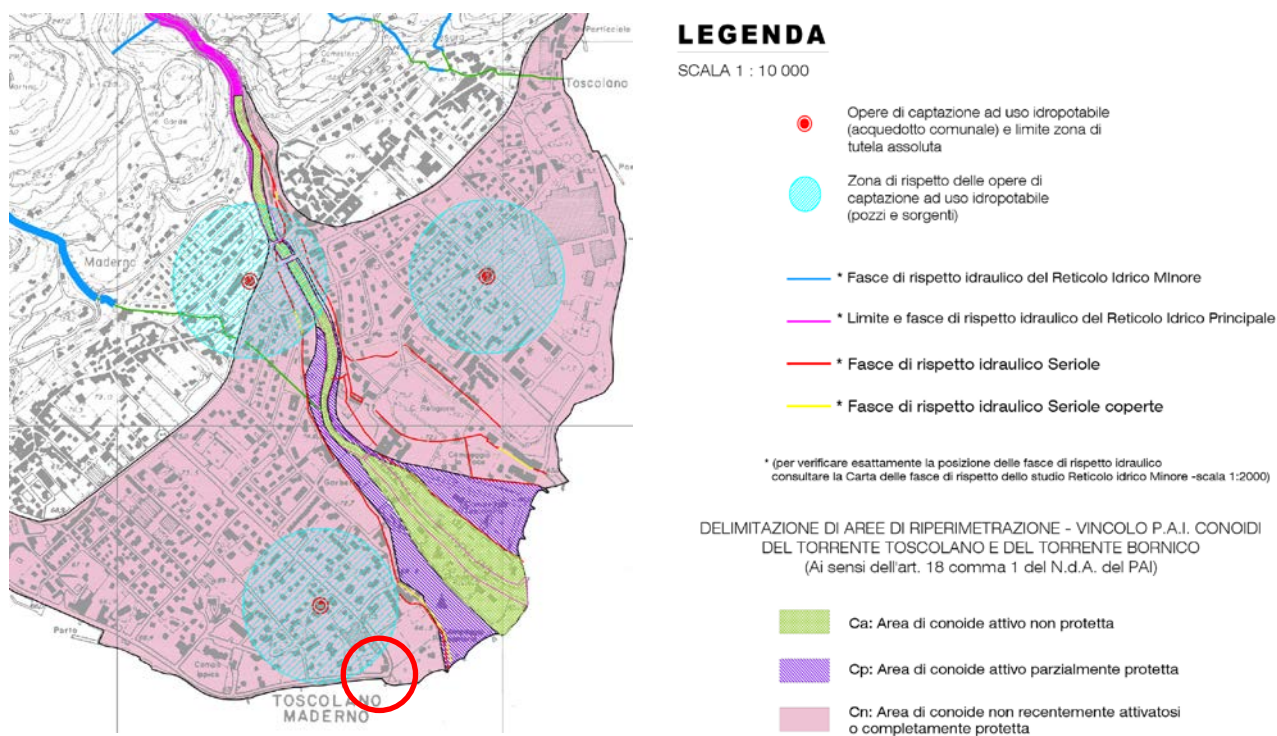
In particolare, le componenti ambientali, che verranno valutate in rapporto al progetto da assentirsi (in variante urbanistica) mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 14 co. 5 della LR 12/2005, sono qui di seguito indicate.

Si specifica che la valutazione non viene condotta riferendo l'analisi alle previsioni edificatorie già contenute nel vigente PGT, **di per sé già assoggettato a VAS**, bensì in relazione alla **sola componente di variante urbanistica**: modifica delle **modalità di intervento** per quanto riguarda l'Art. 17.A – Ville di pregio con o senza parco e solo per quanto riguarda il mappale 7127 foglio 20 del Comune di Toscolano Maderno.

Tale precisazione trova fondamento nei contenuti del paragrafo 2.3, 3° comma, della DGRL n. IX/761/2010 (2. **AMBITO DI APPLICAZIONE - 2.3 Esclusione dalla Valutazione ambientale – VAS**), laddove specifica che: *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”*.

## A) VINCOLI GEOLOGICI: ACQUE SUPERFICIALI

Estratto della Tavola 1.3.2.a dei Documenti di Piano



### Indirizzi operativi:

La risorsa acqua è universalmente riconosciuta come scarsa e preziosa e quindi da tutelare.

La qualità delle acque, specie superficiali, influisce sulla salute delle persone, sul territorio, sulla popolazione animale e sul paesaggio.

La valutazione prende in considerazione le azioni con effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque.

Sono considerati come negativi gli impatti derivanti da azioni quali lo spandimento di liquami, l'uso di diserbanti, la dispersione anche accidentale di inquinanti connessi ad attività produttive, artificializzazione degli alvei.

L'entità degli impatti sulle acque sotterranee dipende dalla vulnerabilità dell'acquifero e dalla presenza di bersagli a valle flusso. Quella sulle acque superficiali dipende ad esempio dalla tipologia di scarico e dalle caratteristiche del corpo recettore.

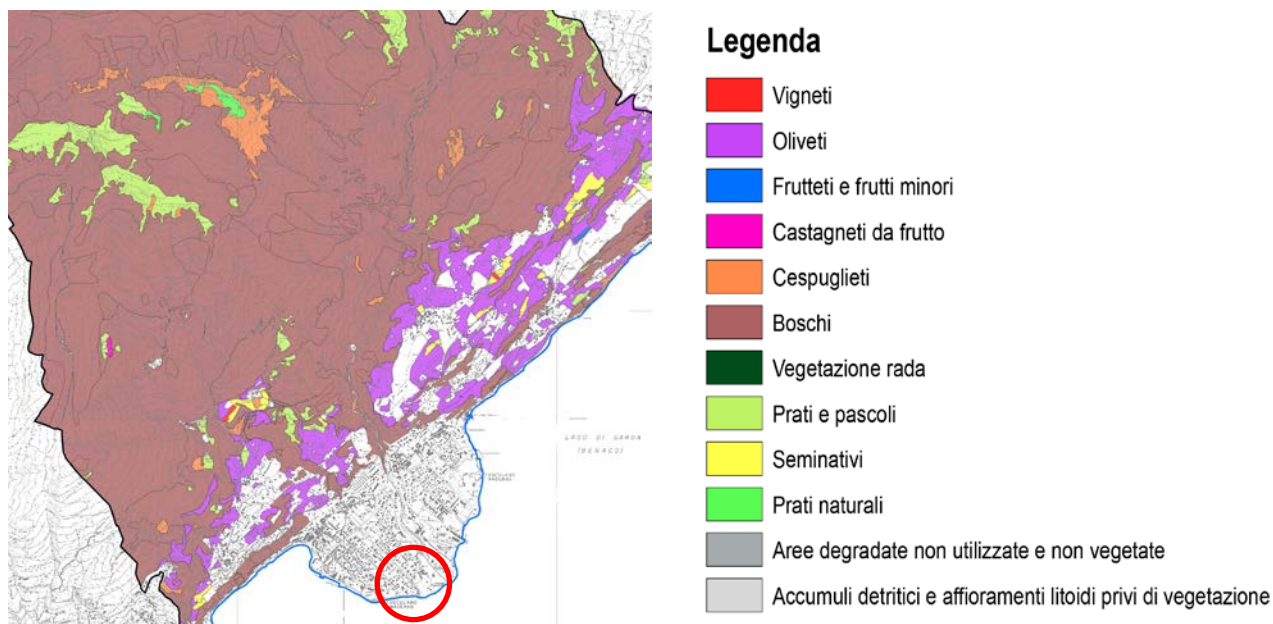
### Indirizzi progettuali:

L'intervento in progetto non interviene né direttamente (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.), né indirettamente (scarichi in corsi d'acqua superficiali, spandimenti, trattamenti, ecc.), sulle acque superficiali o sotterranee.

L'area oggetto di intervento risulta localizzata all'interno della zona indicata con "area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta" e parzialmente rientrante in una zona di rispetto quale nel raggio di fonti di captazione di acqua ad uso idropotabile. L'impatto del nuovo edificio, che come dimostrato dagli elaborati grafici allegati non è dotato di nessun piano interrato, comporterà delle ridottissime opere di sbancamento. Pertanto l'impatto da questo punto di vista si può considerare praticamente nullo.

## B) FLORA E FAUNA

Estratto della Tavola 1.3.3.d dei Documenti di Piano



### Indirizzi operativi:

La presenza di specie animali e vegetali e la loro varietà costituiscono un valore assoluto ed un indice della salute ambientale del territorio. Flora e fauna incidono inoltre sulle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e come risorsa devono essere valorizzate e tutelate.

La valutazione tiene conto degli effetti indotti che incrementano o riducono, migliorano o peggiorano, gli habitat naturali.

Sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione di aree boscate e arbustive o la loro frammentazione, la banalizzazione del territorio agricolo con riduzione o impoverimento del patrimonio vegetale, l'artificializzazione delle sponde, l'edificazione (o la realizzazione di infrastrutture) in prossimità di ambiti ad elevata naturalità (come tali inseriti in Parchi regionali, ovvero in aree considerate "sensibili" dal Piano Paesistico Regionale e dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale).

L'entità dell'impatto è legata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale.

### Indirizzi progettuali:

Come già ampiamente descritto precedentemente l'area oggetto di intervento si localizza sul promontorio di Toscolano Maderno.

Da una semplice osservazione è possibile scorgere che il promontorio risulta nella sua totalità completamente antropizzato mediante interventi edilizi urbanizzativi sviluppatosi nel corso degli anni e di natura prevalentemente residenziale.

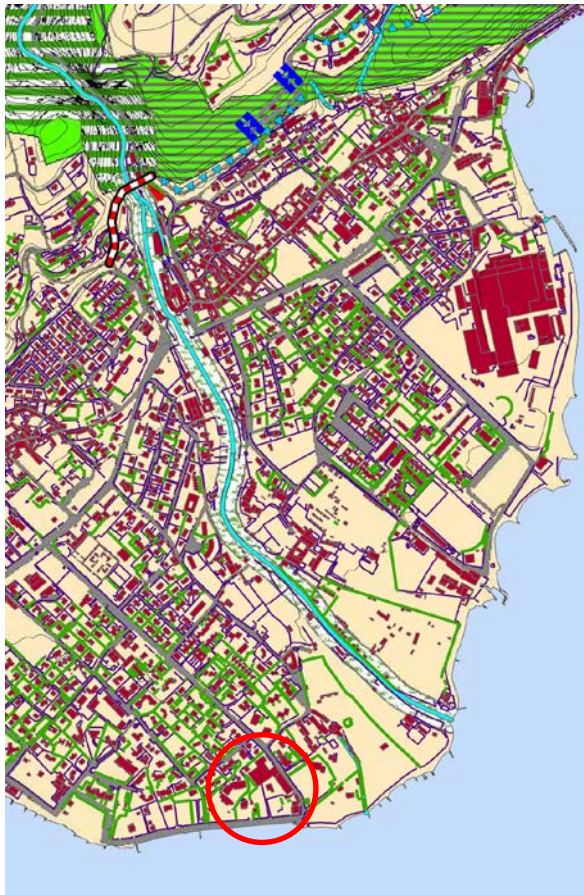
Pertanto l'intervento proposto non comporta la riduzione e/o frammentazione di aree boscate ed arbustive.

L'impatto si può considerare nullo.









## C) RETE ECOLOGICA COMUNALE

Estratto della Tavola 1.3.4.e dei Documenti di Piano.




### Legenda




#### Rete ecologica comunale

-  Ganglio principale della R.E.C.
-  Aree di supporto alla R.E.C.
-  Aree di connessione Lago - Monte
-  Aree prevalentemente antropizzate
-  Interventi puntuali - passaggio microfauna
-  Riqualficazione del tratto urbano del torrente Toscolano

#### Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di trasformazione






#### Interventi sulla viabilità previsti dal P.G.T.

-  Nuova realizzazione
-  Riqualficazione
-  Zone di Protezione Speciale

#### Filari

-  Filari

#### Idrografia

-  Artificiale
-  Naturale
-  Viabilità
-  Lago di Garda
-  Confine comunale

#### Indirizzi operativi:

La rete ecologica è un elemento specifico della più generale matrice ambientale "Flora e fauna". In tal senso, il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi di collegamento rappresentano fattori decisivi per la biodiversità.

La valutazione considera l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e continuità (riduzione delle barriere e mantenimento dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica correlati al progetto di intervento.

Sono, pertanto, valutate negativamente le azioni comportanti interruzione, ovvero riduzione dei corridoi, compromettendone od alterandone le matrici di naturalità.

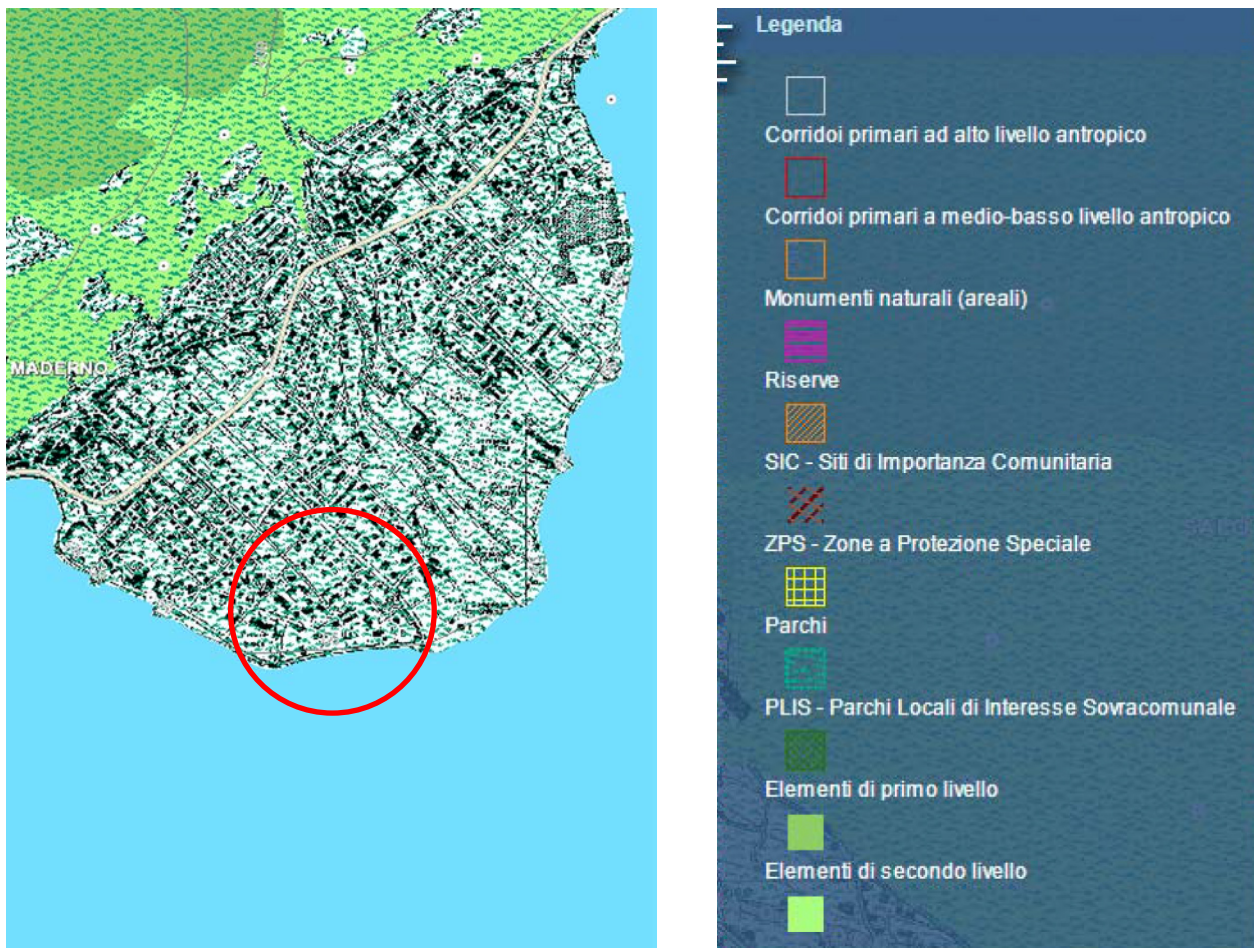
#### Indirizzi progettuali:

L'ambito oggetto di variante risulta inserito in aree urbanizzate. Il progetto in itinere prevede l'utilizzo di aree già riconosciute dal vigente PGT come appartenenti al sistema degli ambiti urbanizzati. Il progetto non sottrae dunque nuove aree al sistema della rete ecologia.

L'impatto si può dunque considerare nullo.

## C1) RETE ECOLOGICA REGIONALE

Estratto della Tavola R.E.R con zoom sul promontorio di Toscolano Maderno.



### Indirizzi operativi:

La struttura della rete ecologica regionale è stata determinata dalla DGR n. 8/6415 del 27 dicembre 2007 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale" e dalla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, che ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, riconoscendola come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, nonché strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Nello schema della RER il Comune di Salò si colloca nel settore 151 "Alto Garda Bresciano e Lago di Garda". Tale settore è interessato dal Parco Alto Garda Bresciano, una delle più importanti aree sorgenti di biodiversità in Lombardia, che include aree di grandissimo valore naturalistico quali Valvestino, Corno della Marogna, Monte Tombea, ecc.

### Indirizzi progettuali:

Come evidenziato dall'estratto cartografico riportato qui sopra, l'area oggetto di intervento risulta rientrare nel promontorio toscano-madernese, praticamente completamente edificata. Il territorio risulta inoltre rientrante nel territorio dei "Parchi locali di interesse Sovracomunale".

## **Rete Natura 2000**

Il territorio comunale di Toscolano Maderno, non è direttamente interessato dalla presenza di Siti di importanza comunitaria (SIC), mentre nelle zone montane vicine buona parte del territorio risulta vincolato mediante l'identificazione della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2070402 Alto Garda Bresciano.

L'area oggetto di trasformazione urbanistica, non rientra nei confini della ZPS sopra citata, ma in fase di studio preliminare si è tenuto ugualmente conto delle problematiche relative all'avifauna presente nel Parco Alto Garda Bresciano.

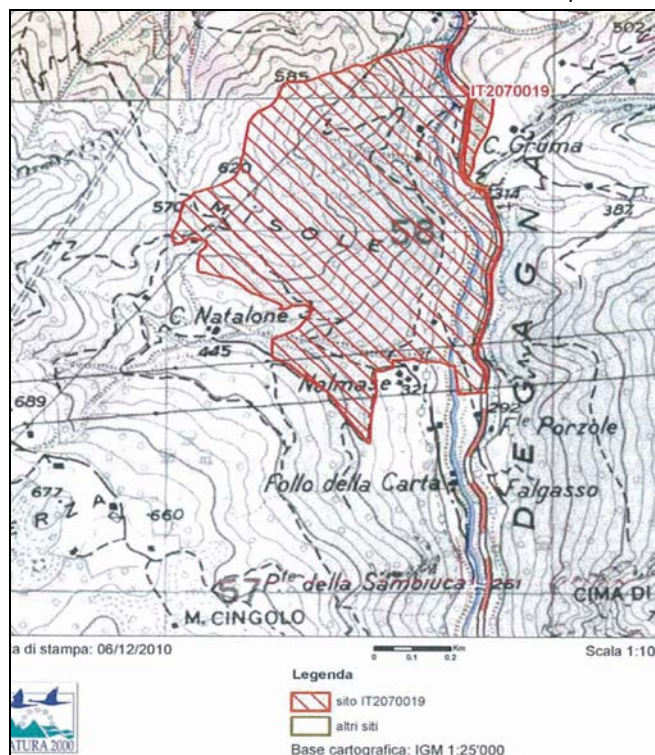
Nel territorio dei comuni Limitrofi di Valvestino, Gargnano e Vobarno risultano invece individuati Siti di Importanza Comunitaria. Nello specifico il comune di Vobarno ospita il SICIT2070019 denominato Sorgente Funtani, nel Comune di Valvestino è presente il SICIT20070021 mentre a Gargnano troviamo il SICIT20070016.

Essendo il Comune di Toscolano Maderno contermina a comuni ove si trovano SIC/ZPS si ritiene necessario effettuare una verifica delle interferenze con i Siti stessi, al fine di evidenziare eventuali criticità.

L'analisi delle possibili interferenze è condotta all'interno del presente documento, mettendo in relazione le caratteristiche dei SIC con le previsioni della proposta di conformazione.

### **SIC IT2070019 – SORGENTE FUNTANI'**

*Estratto tavola inquadramento "sorgente Funtani".*



Come anticipato il Sito, che si estende per 55 ettari, coincide parzialmente con i confini della Riserva Naturale Sorgente Fontani, la cui istituzione è legata anche al ritrovamento di una specie endemica per la Val Sabbia – *Iglica vobarnensis* – un mullusco stigobionte che vive in ambiente sotterraneo, ciò nelle cavità carsiche in presenza di acqua.

La sorgente Fontani infatti è una sorgente carsica che scaturisce da un affioramento di Calcari di Zu. La parte sotterranea è lunga circa 9 metri mentre l'uscita a giorno avviene attraverso una fessura di circa 10 cm. La tazza sorgentizia è ampia e circondata di vegetazione forestale.

Informazioni di dettaglio sono tratte dal Formulario Standard Natura 2000 del Ministero dell' Ambiente e della tutela del territorio e del mare (aggiornamento luglio 2007), al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

### **Informazioni ecologiche**

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 91L0 Querceti di rovere illirici.
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (prioritario in presenza orchidee)
- 7220 Sorgenti pietrificanti con formazioni di travertino (prioritario).

### **Qualità e importanza**

La peculiarità del sito è rappresentata dalla malacofauna stigobionte, crenobionte e troglobia che popola le due sorgenti comprese nel SIC e quella posta immediatamente a valle dello stesso. Queste sorgenti rappresentano lo sbocco puntiforme di un più vasto reticolo sotterraneo di origine carsica. Le peculiarità di ogni singola sorgente fanno sì che siano rappresentate nel sito la maggior parte delle specie lombarde e interessanti endemiche.

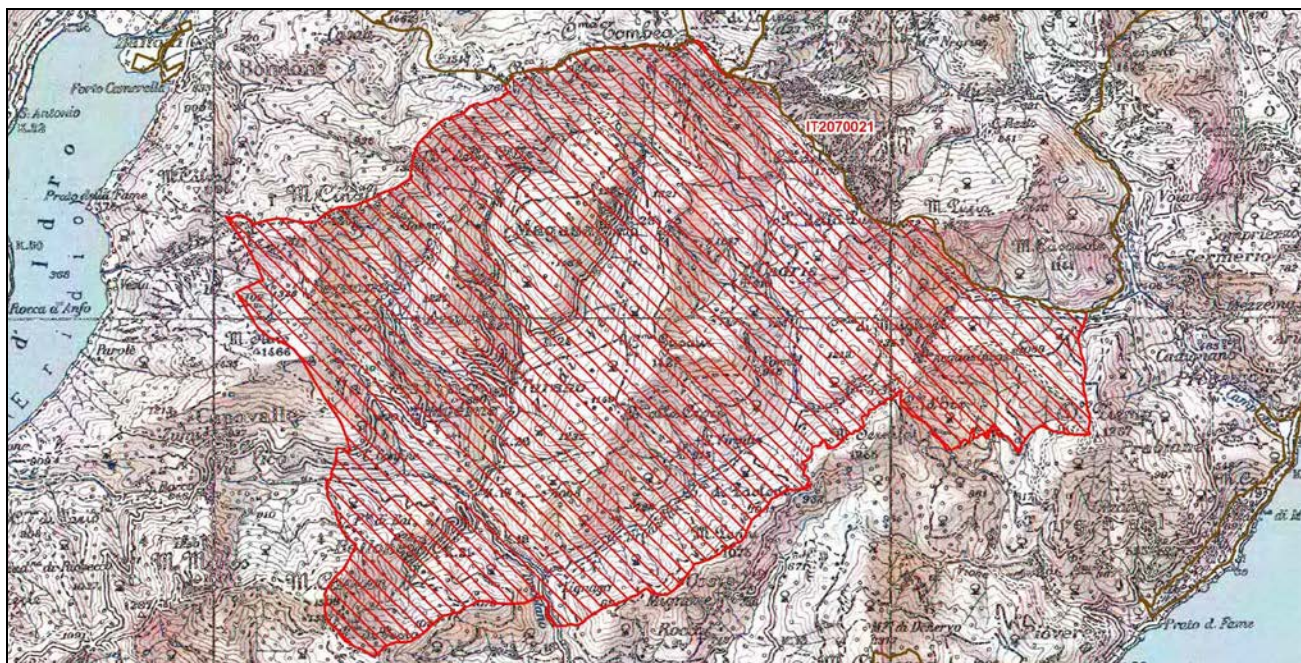
Seppur di ridotta dimensione e senza siti di particolare idoneità, per l'insediamento di colonie riproduttive o di svernamento, il SIC rappresenta un'area di un certo interesse per le attività trpliche della chiroterofauna, in particolare lungo il corso del torrente Agna. In tal senso il sito deve essere considerato probabilmente importante primariamente per le specie di chiroteri antropofile che popolano i centri abitati limitrofi ai confini del SIC, seppur non è da escludere una possibile presenza di specie più strettamente forestali.

### **Vulnerabilità**

Considerate le peculiarità del sito devono essere controllati e monitorati tutti gli scarichi che potrebbero inquinare le acque superficiali e di falda. Sono da evitare discariche di rifiuti che rilascerebbero nel terreno liquami inquinanti.

I boschi del versante occidentale sono notevolmente destrutturati; è auspicabile una conversione verso forme più mature del querceto a roverella. La falciagione dei pochi prati termofili deve essere mantenuta per preservare l'ambiente adatto per la crescita di alcune specie di orchidee. Sebbene non esistano fattori di vulnerabilità intrinseci, occorre sottolineare come la rarefazione di molte specie di chiroteri, fenomeno verificato anche su ampia scala, induca una particolare attenzione nei confronti di queste specie anche a livello locale, in particolare verso quelle più rare e minacciate. È necessario quindi valutare attentamente gli eventuali interventi ordinari e straordinari da svolgersi nei SIC al fine di minimizzare i potenziali impatti sui chiroteri, specie che solitamente non vengono considerate nell'ambito della progettazione e della pianificazione di strategie di gestione.

### **SIC IT2070021 – VALVESTINO**



*Il territorio del SIC IT 2070021 – Valvestino: il basso a destra visibile il Lago di Garda.*

### **Caratteristiche del SIC IT2070021 – Valvestino.**

Il sito si estende per 6473 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano. Territorio particolarmente vasto, è caratterizzato da svariate presenze naturalistiche tra cui si annoverano particolari specie floreali specialmente nel territorio del monte Tombea.

#### **Informazioni ecologiche**

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 91k0 Foreste illiriche di fagus sylvatica (Aremonio - Fagion).
- 6170 Formazioni erbose calcicole alpine.
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (stupenda fioritura di orchidee)
- 6520 Praterie montane da fieno (prioritario).

#### **Qualità e importanza**

Sito di grande importanza naturalistica per la presenza di numerosissime specie endemiche, alcune di importanza internazionale, ben tre specie sono inserite nell'allegato 2 della direttiva habitat. Numerosi gli habitat presenti, in particolare quelli relativi alle vegetazioni subalpine calcofile, risultano ben conservati e differenziati.

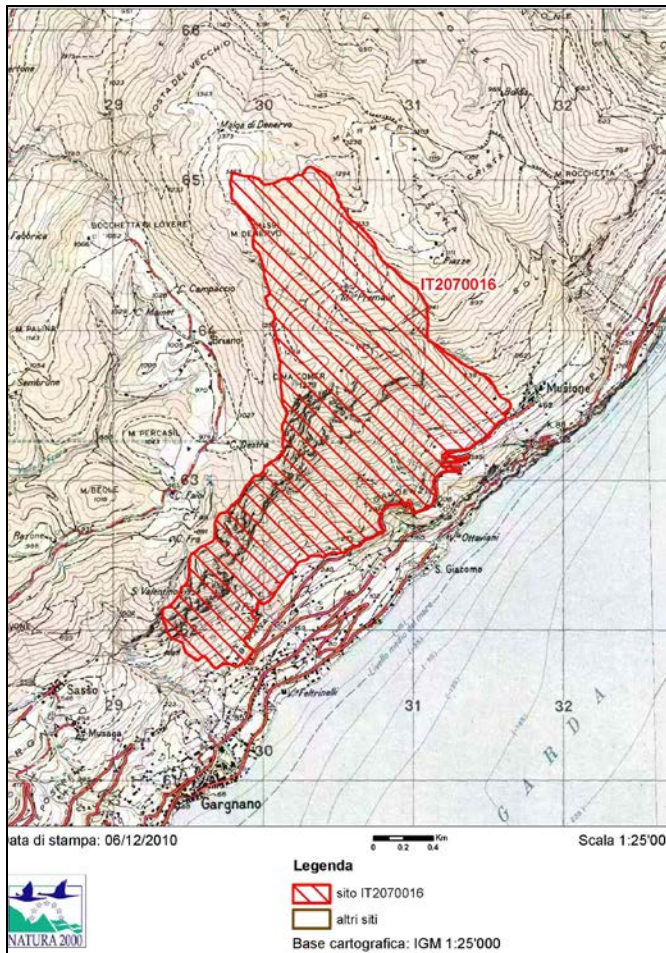
Si sottolinea come parte del sito risulti significativa anche per la presenza di piccoli nuclei abitativi che costituiscono testimonianze storiche dell'antica civiltà contadina di montagna. La presenza di nuclei residui di faggete illiriche all'estremità dell'areale occidentale assumono grande valore biogeografico.

#### **Vulnerabilità**

Sito sensibile ad ogni ulteriore intervento antropico che induca modificazioni, temporanee o permanenti, dell'attuale regime delle acque correnti e delle sorgenti (la cui portata è stata profondamente alterata nel recente passato con la costruzione di gallerie e canali di gronda inerenti la costruzione del bacino idroelettrico di Valvestino). Da limitare l'accesso di veicoli a motore, in particolare motocross; la presenza di un fitto reticolo di strade, inoltre facilita l'ingresso dei bracconieri ed incrementa il rischio di incendi boschivi dolosi. Il progetto di recupero di una mulattiera della 1° guerra mondiale, se realizzato, metterebbe in pericolo alcune stazioni di *Saxifraga tombeanesis*, oltre ad indurre un incremento del carico antropico. Il mancato sfalcio dei maggenghi e l'abbandono delle coltivazioni tradizionali sta determinando un notevole calo della diversità biologica. Le faggete destrutturate e le peccete di impianto o di sostituzione andrebbero convertite in faggete mature.

La dinamica naturale delle biocenosi porta a favorire un habitat piuttosto che un altro: si consiglia di mantenere il mosaico di vegetazioni favorendo la massima biodiversità.

*Il territorio del SIC IT 2070016 – Comer collocato nel territorio del Comune di Gargnano.*



Il sito si estende per 314 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano. Territorio particolarmente sensibile dal punto di vista panoramico e paesaggistico vista e considerata le particolari viste in direzione Lago dettate dalla morfologia del territorio e dei sentieri che ne solcano i versanti.

### **Informazioni ecologiche**

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 8210 Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica.
- 91k0 Foreste illiriche di fagus sylvatica (Aremonio - Fagion).
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo.

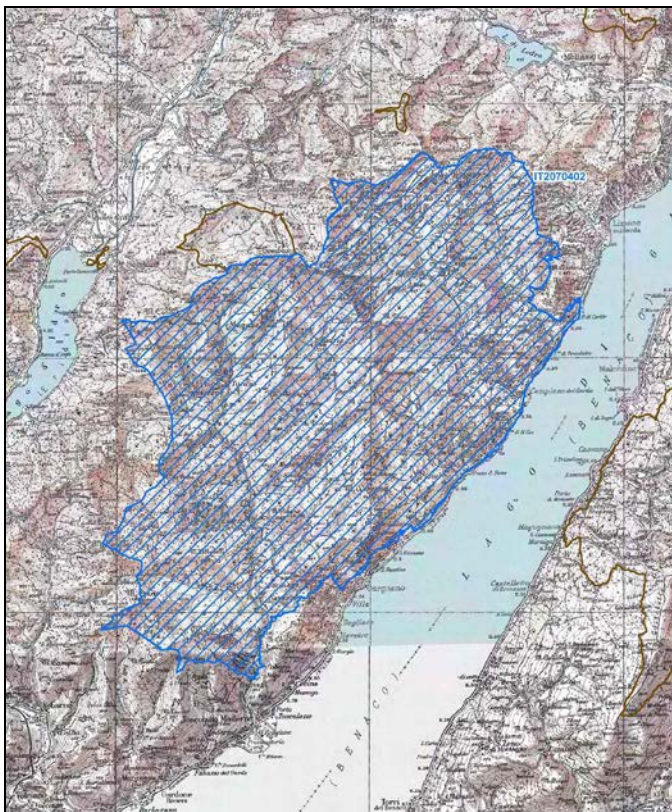
### **Qualità e importanza**

Sito con elementi mediterranei, in areale disgiunto, con diversi tipi di habitat forestali e vegetazione cosmofitica. Di rilievo naturalistico sono le leccete con elementi mediterranei qui presenti all'estremo occidentale del loro areale. Le aree rupestri di falesia costituiscono un importante habitat per numerose specie casmofitiche. La presenza di numerosi elementi floristici, da quelli mediterranei a quelli illirici e centroeuropei, in uno spazio così ravvicinato (lecci e faggi crescono sui due versanti di Cima Comer a pochi metri l'uno dall'altro) costituiscono un importante elemento naturalistico e paesaggistico per la regione alpina.

### **Vulnerabilità**

Non si segnalano particolari elementi di disturbo mentre si sottolinea la necessità di un'adeguata sorveglianza rispetto al rischio di incendio, soprattutto nel periodo estivo. La coltivazione dell'olivo va mantenuta per garantire la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo negli uliveti. È necessario limitare lo sviluppo urbanistico. Le opere di contenimento delle frane e dei dissesti dovrebbero essere tali da non compromettere eccessivamente la conservazione degli habitat rupestri.

*Il territorio della ZPS IT2070402 all'interno del Parco Alto Garda Bresciano.*



Il sito si estende per 314 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano. Territorio particolarmente sensibile dal punto di vista panoramico e paesaggistico vista e considerata le particolari viste in direzione Lago dettate dalla morfologia del territorio e dei sentieri che ne solcano i versanti.

#### **Caratteristiche della ZPS IT2070402 – Alto Garda Bresciano.**

Il sito si estende per 21'526 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano occupandone buona parte. La Zona di Protezione Speciale ZPS ospita infatti l'osservatorio Ornitologico Regionale "Antonio Duse", sviluppato a quota 1180 m s.l.m. presso la stazione fissa del Passo di Spino.

#### **Informazioni ecologiche**

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 6170 Formazioni erbose calcicole alpine.
- 91k0 Foreste illiriche di fagus sylvatica (Aremonio - Fagion).
- 6510 Praterie magre da fieno a bassa altitudine.
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo.
- 6520 Praterie montane da fieno (prioritario).

#### **Qualità e importanza**

Sito estremamente significativo da un punto di vista naturalistico per la presenza di numerosi tipi di habitat, legati anche all'ampia escursione altitudinale. Di inestimabile valore la flora subalpina legata alle praterie calcaree e alle rupi carbonati che.

Estremamente importante anche la presenza di vegetazione di tipo mediterraneo in areale disgiunto con querceti a Quercus ilex. La presenza di numerosi elementi floristici, da quelli mediterranei a quelli illirici e centroeuropei, in uno spazio così ravvicinato costituiscono un importante elemento naturalistico e paesaggistico per la regione alpina. È una delle zone di maggior valore faunistico; per l'avifauna si degnala la presenza di Gallo cedrone, Gallo forcello,

Coturnice, Francolino di Monte, Picchio cenerino, Aquila reale, Biancone, Civetta nana e Gufo reale. Spicca la presenza nell'area della più antica stazione per l'inanellamento degli uccelli migratori di tutta l'Europa meridionale (Passo di Spino). Sono presenti numerose specie di Chirotteri, l'area è interessata da un importante, ma ancora poco conosciuto, flusso migratorio.

### **Vulnerabilità**

La presenza di impianti e di peccete di sostituzione va a discapito dello sviluppo delle faggete, è auspicabile quindi la conversione verso boschi maturi dei cedui e degli impianti. Si sottolinea la necessità di impedire ogni ulteriore modifica del regime delle acque, pena forti danni agli ecosistemi presenti. Da limitare l'accesso dei veicoli amatore, in particolare motocross; la presenza di un fitto reticolo di strade, inoltre facilita l'ingresso dei bracconieri ed incrementa il rischio di incendi boschivi dolosi. La coltivazione dell'ulivo va mantenuta per garantire la presenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo negli uliveti. Le opere di contenimento delle frane e dei dissesti dovrebbero essere tali da non compromettere eccessivamente la conservazione degli habitat rupestri. In alcune aree è eccessivo il pascolo, sebbene da mantenere ormai a ridosso delle malghe ormai rare e da mantenere attive nelle produzioni alimentari locali.

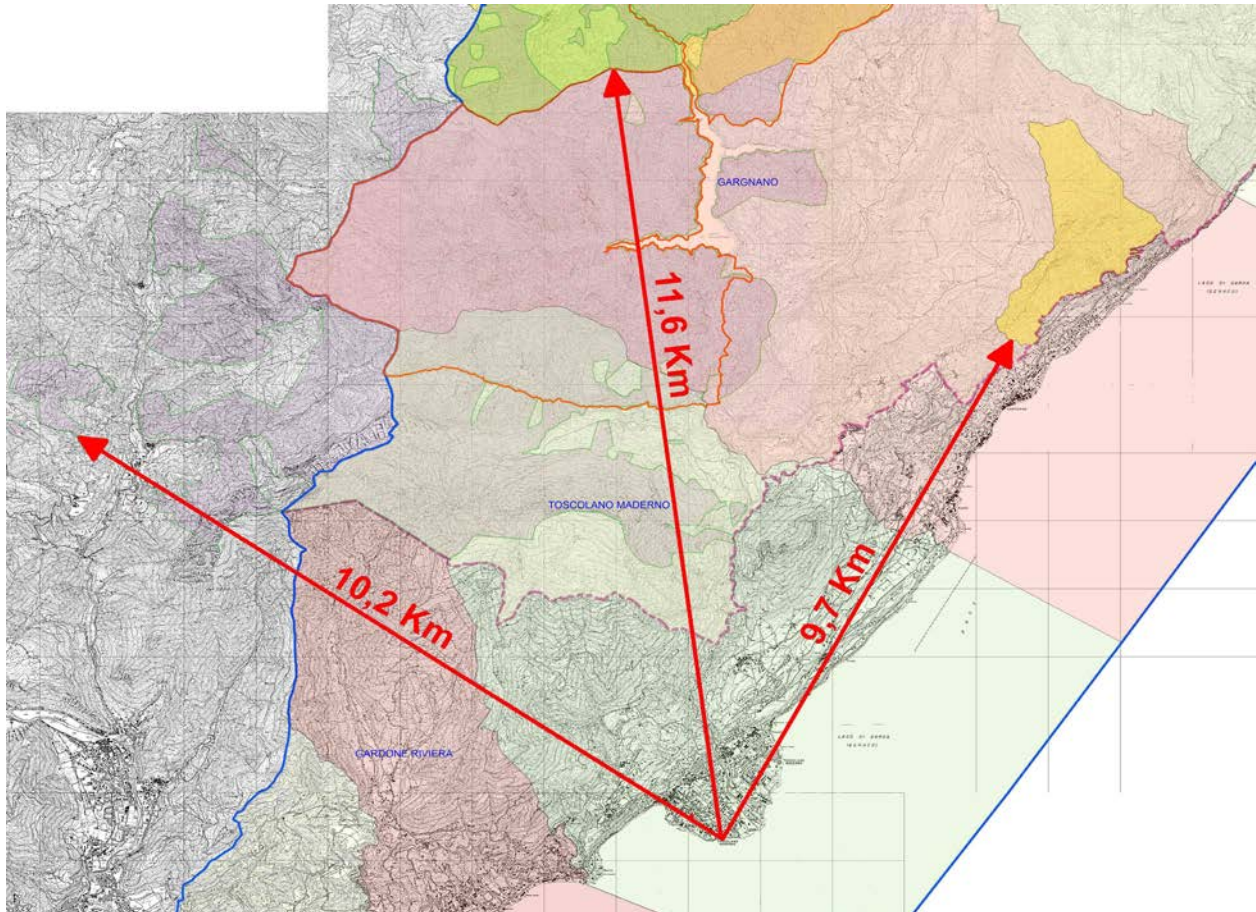
Il mancato sfalcio dei maggenghi e l'abbandono delle coltivazioni tradizionali sta determinando un notevole calo della diversità biologica.



## VERIFICHE DELLE POSSIBILI INTERFERENZE AI SIC / ZPS GENERATE DALLA PROPOSTA D'AMBITO

Al fine di verificare le possibili interferenze fra gli obiettivi di conservazione dei SIC/ZPS e le previsioni di cui alla proposta del presente progetto di conformazione, sono presi in considerazione due indicatori:

- Distanza dal Sito;
- Destinazioni insediate.



*Distanze dall'area oggetto di intervento con i siti descritti nei capitoli precedenti.*

Nel caso specifico il criterio spaziale assume un ruolo preminente nella definizione delle possibili interferenze; come precedentemente citato il Comune di Toscolano Maderno risulta conterminare al Comuni di Vobarno, di Valvestino e di Gargnano che ospitano i Siti di Interesse Comunitario precedentemente analizzati.

In dettaglio l'area oggetto di intervento collocata sul Lungolago di Toscolano Maderno, si trova alle seguenti distanze dalle aree di rispetto:

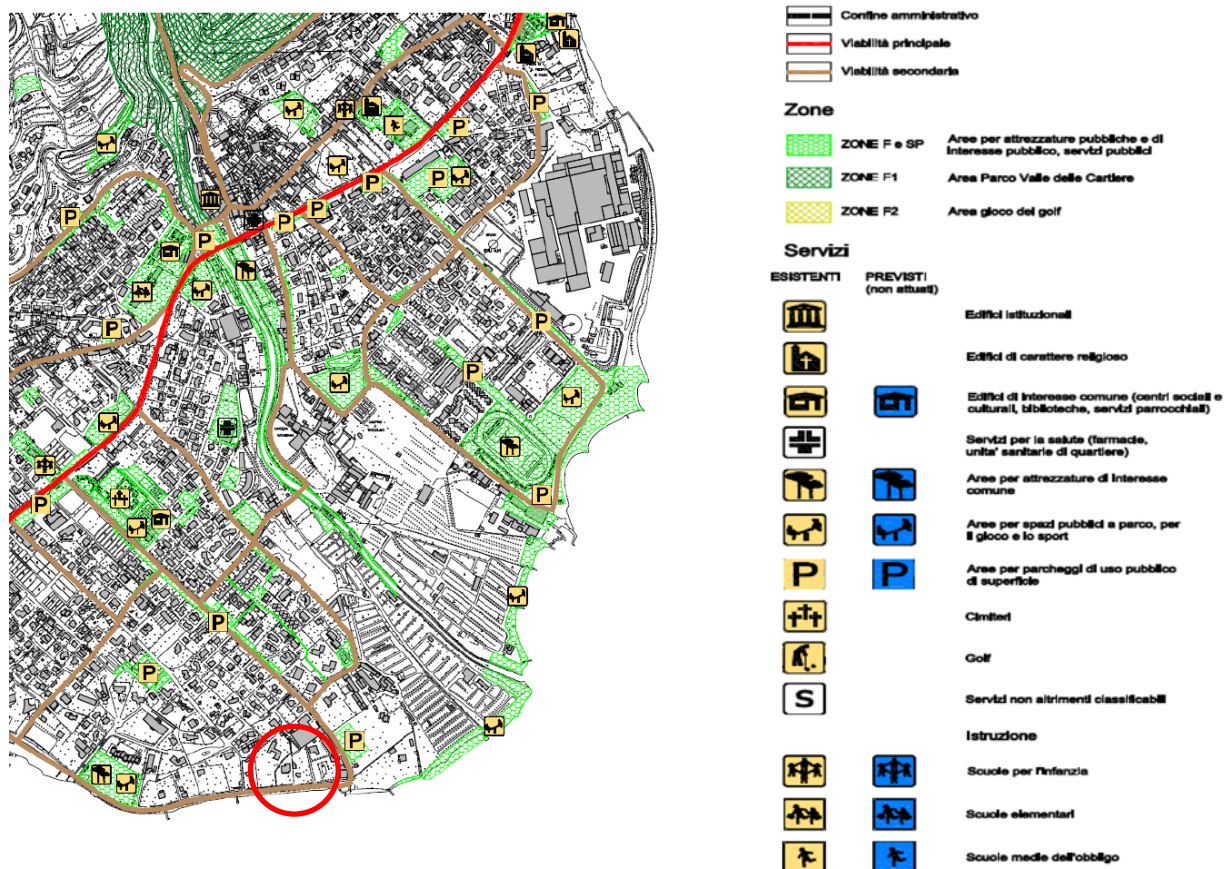
- 10,20 km dal SIC Sorgente Fontani;
- 9,70 km dal SIC Cima Comer;
- 11,60 km dal SIC Valvestino.

Il promontorio della penisola Tosco-Madernese si colloca altimetricamente a valle dei Siti, pochi metri sopra il livello del Lago e quindi è ragionevolmente possibile escludere qualsiasi interferenza con il peculiare sistema idrografico, naturalistico e paesaggistico degli stessi.

Per quanto concerne le destinazioni insediate nel comparto oggetto di trasformazione urbanistica, non comporta l'inserimento di destinazioni funzionali in grado di determinare ripercussioni sul sistema ambientale tali da interferire con gli obiettivi di conservazione del Sito.

## D) RUMORE

Estratto della Relazione Acustica del Comune di Toscolano.



### Indirizzi operativi:

La componente rumore è presa in considerazione in quanto derivante da specificità locali (infrastrutture di mobilità rilevanti).

La valutazione misura e giudica la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione.

Hanno un potenziale impatto negativo gli insediamenti industriali, terziari, residenziali e quelli che comportano un significativo aumento del traffico veicolare, non compatibile con la maglia viabilistica esistente e/o in progetto.

### Indirizzi progettuali:

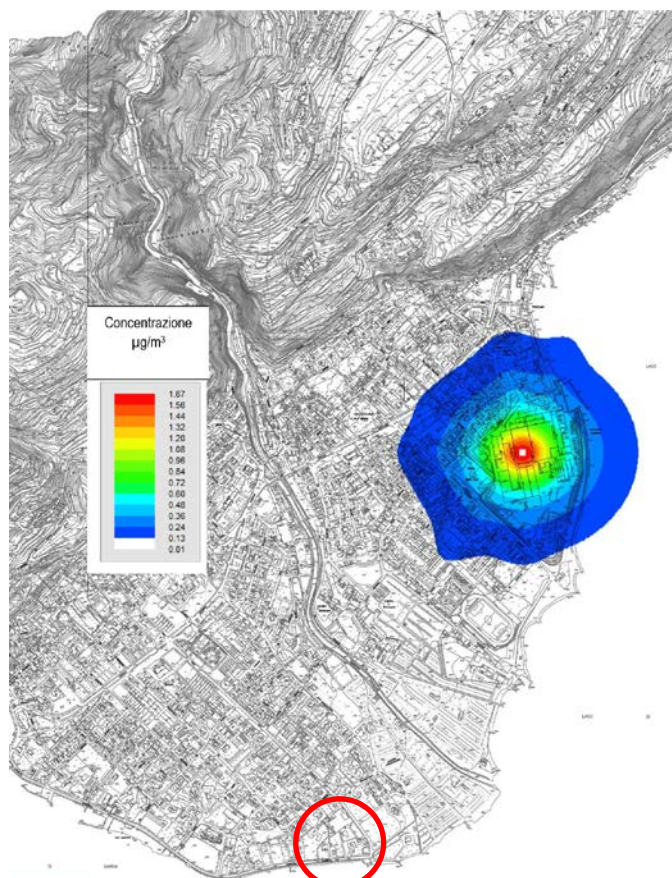
Il nuovo intervento comporterà un lieve, se non minimo impatto veicolare rispetto a quello esistente, in quanto realizzando un edificio residenziale di dimensioni contenute, apporterà un ridotto numero di fruitori / abitanti equivalenti.

Si sottolinea che comunque l'unica arteria che permette di raggiungere l'area oggetto di intervento, il Lungolago Zanardelli, ha dimensioni sufficienti in grado di contenere un traffico veicolare per un contesto a destinazione prevalente residenziale / turistico.

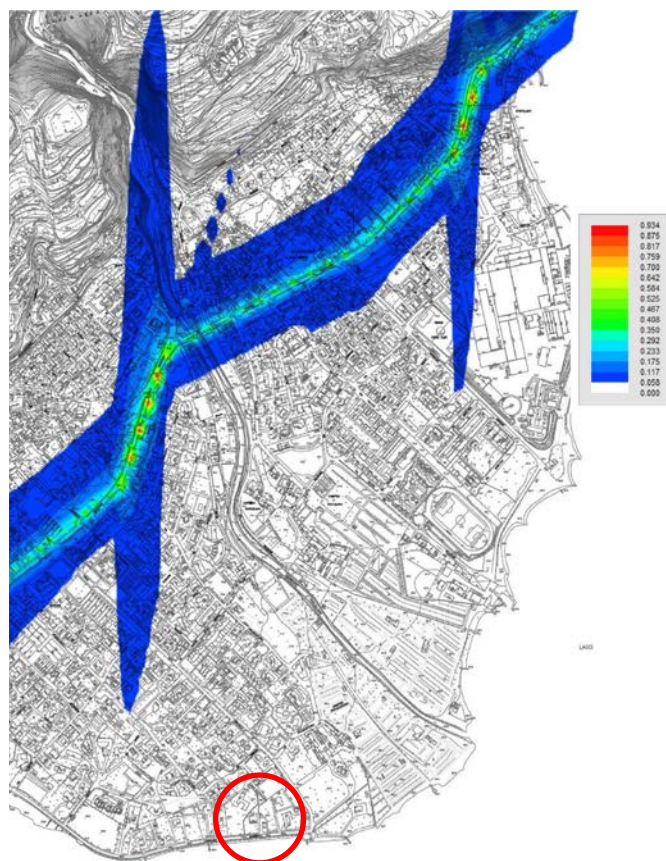
L'impatto è da considerarsi nullo.

## E) ARIA

Estratto mappa diffusione qualità dell'aria nel Comune di Toscolano Maderno.



Sorgente emissiva: Cartiera di Toscolano Maderno.



Sorgente emissiva: Strada Statale 45 BIS.

### Indirizzi operativi:

La qualità dell'aria è significativa per la vivibilità dei luoghi, per la salute delle persone e per la qualità del territorio.

L'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema.

La valutazione tiene conto delle azioni locali nella consapevolezza che vi sono azioni esterne sulle quali il progetto non può incidere.

Sono ritenute negative le azioni che incrementano le fonti di inquinamento (insediamenti e traffico veicolare) e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

### Indirizzi progettuali:

Come già evidenziato al punto precedente, il nuovo intervento comporta un minimo incremento del traffico veicolare.

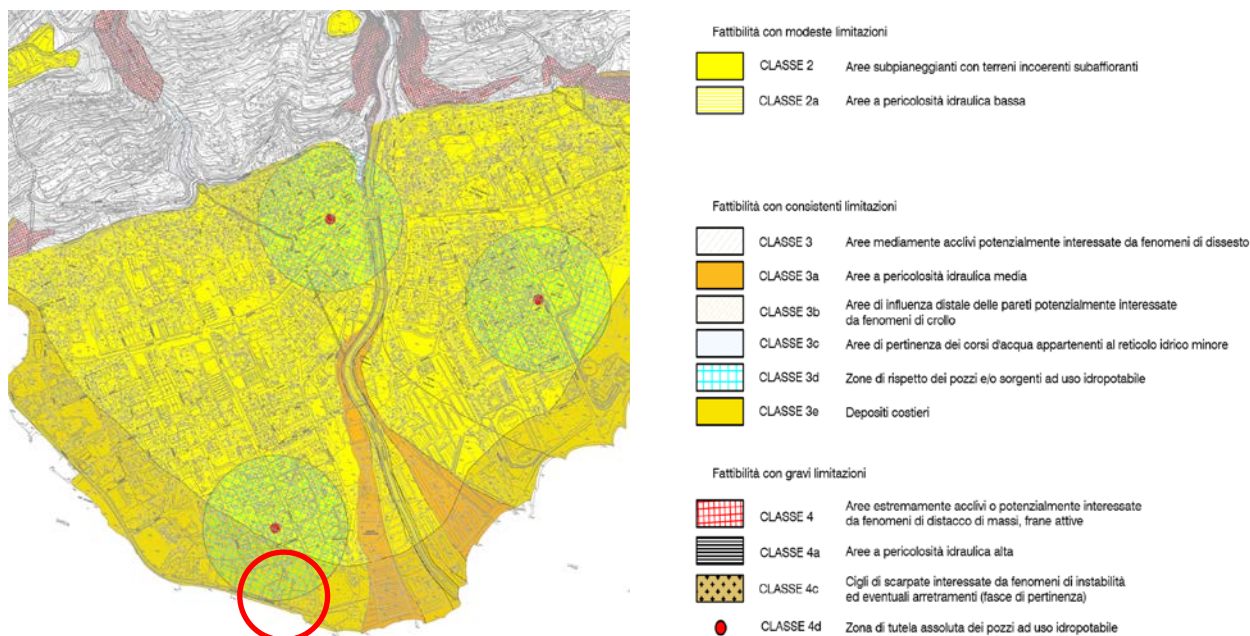
Conseguentemente, non si rilevano significativi impatti sull'aria per il contesto di riferimento.

Per la minimizzazione delle immissioni in atmosfera, si prevede la realizzazione di impianti termici ad alta efficienza (es. caldaie a condensazione, riscaldamento a pavimento, ecc.) e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda da fonte energetica rinnovabile.

L'impatto si può considerare nullo.

## F) SUOLO

Estratto della Tavola 1.3.2.b dei Documenti di Piano.



### Indirizzi operativi:

Il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e pertanto da utilizzare in modo sostenibile.

Il consumo di suolo ai fini edificatori rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema.

La valutazione giudica le azioni che producono consumo di suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), della loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono valutati negativamente gli interventi sparsi, quelli comportanti la previsione di funzioni irrazionali, ovvero incompatibili con il contesto di riferimento, nonché le iniziative del tutto prive di qualsivoglia livello di interazione con i bisogni espressi dal territorio e dalla comunità locale, quelli che sottraggono all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore e le previsioni che non rispondono ad esigenze realistiche dal punto di vista della crescita insediativa.

### Indirizzi progettuali:

Il nuovo progetto determina solo parzialmente l'ulteriore utilizzo di suolo. Questo perché il sedime occupato dal nuovo edificio avrà la stessa dimensione del sedime dell'edificio preesistente; inoltre il sedime di quest'ultimo verrà trasformato in giardino quindi diventando parco privato a servizio della proprietà.

Dal punto di vista sismico l'area d'intervento ricade in zona 3e indicata con *depositi costieri*.

Nonostante la ridotta dimensione del nuovo edificio, sarà prestata particolare attenzione allo studio delle strutture del nuovo edificio.

L'impatto si può considerare non significativo.

Si rimanda alla relazione geologica in prospettiva sismica per l'approfondimento del tema suolo.

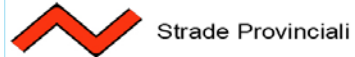
## G) MOBILITA'

Estratto della Tavola 1.3.1.c dei Documenti di Piano.



### Mobilità

#### Viabilità attuale\*



Strade Provinciali

#### Strade Secondarie\*



Asfaltata



Cementata



Sterrata

#### Trasporti lacustri



Traghetti

#### Limiti amministrativi\*



Confine Regionale



Confine Comunale



Lago di Garda\*



Sentieri

#### Indirizzi operativi:

La scelta del mezzo di trasporto utilizzato (taglio modale) produce effetti sulla qualità della vita, sulla salute delle persone e sulla qualità del territorio.

Sono oggetto di valutazione le azioni che incidono sulla modalità di trasporto e sui flussi di traffico.

Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti dei flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale (esistente o in progetto), ovvero non dotati di previsioni di utilizzazione o di potenziamento della rete dei trasporti pubblici, o l'impiego di mezzi alternativi al veicolo privato.

#### Indirizzi progettuali:

Il nuovo intervento oggetto di variante si colloca in un ambito già connotato da un sistema viabilistico infrastrutturale consolidato (l'unica arteria che lo raggiunge è appunto il Lungolago Zanardelli).

L'entità dell'intervento non è in grado di agire né positivamente né negativamente sul sistema di trasporto locale.

La zona d'intervento si colloca in un ambito caratterizzato da un traffico limitato a residenti ed a turisti (soprattutto nel periodo estivo).

L'impatto si può dunque considerare nullo.

## H) SISTEMA URBANO

### **Indirizzi operativi:**

La qualità architettonica e urbanistica rappresenta un fattore determinante per il miglioramento del paesaggio, dell'ambiente urbano e della vita sociale.

La valutazione prende in considerazione le caratteristiche degli interventi in riferimento alla qualità intrinseca, valuta le relazioni che essi instaurano con il resto del territorio, ed analizza, altresì, il contributo di detti interventi alla soluzione di criticità pregresse.

Sono giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, che riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.

### **Indirizzi progettuali:**

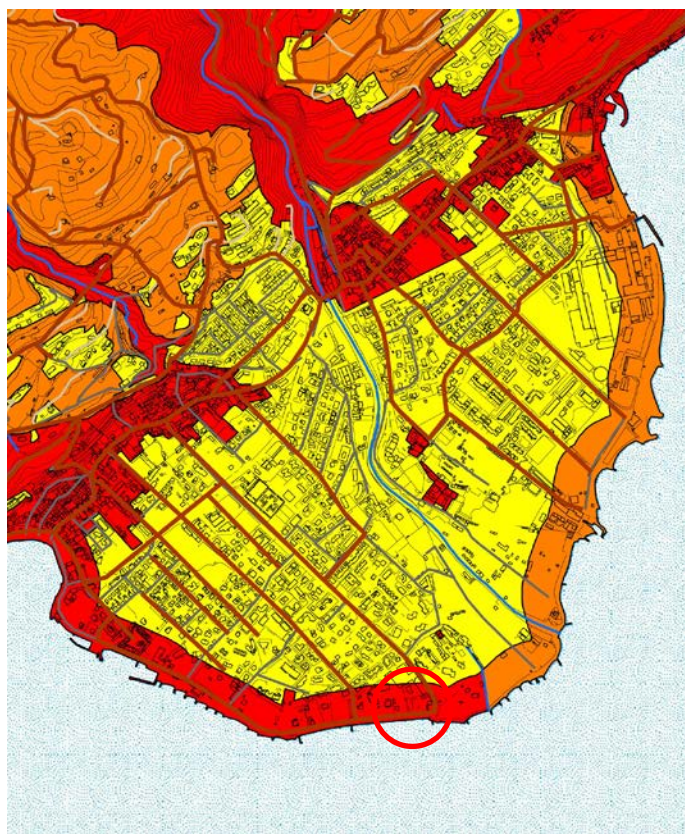
Per quanto riguarda la qualità architettonica e urbanistica dell'intervento proposto si rimanda al capitolo 8 della presente relazione.

Il progetto ha già ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, frutto di un percorso conoscitivo e compositivo del progettista, affiancato ad una serie di incontri preliminari con gli enti preposti alla valutazione dell'impatto sul paesaggio del nuovo volume da realizzarsi.

L'impatto si può dunque considerare positivo.




## I) PAESAGGIO

Estratto della Tavola 1.4.g dei Documenti di Piano.



### Classi di sensibilità paesistica





#### Classe

-  1 - Molto bassa
-  2 - Bassa
-  3 - Media
-  4 - Alta
-  5 - Molto alta

#### Stade Principali

-  Strade statali
-  Strade provinciali

#### Stade Secondarie

-  Asfaltata
-  Cementata
-  Sterrata
-  Viabilità storica



Confine comunale



Lago di Garda

#### Indirizzi operativi:

La componente paesistica è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi.

La valutazione giudica le azioni rispetto agli effetti prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra di essi intercorrenti (riconoscibilità, integrità e interferenze).

Si considerano negativi gli impatti che interrompono le relazioni, snaturano gli elementi e ne riducono la loro percepibilità.

#### Indirizzi progettuali:

L'intervento in progetto si colloca in ambito di MOLTO ALTA valenza paesistica ed ambientale.

L'area ha un notevole interesse dal punto di vista paesaggistico. Posto affacciato in una zona di pregio quale il Lungolago Zanardelli nel Comune di Toscolano, presenta vari aspetti al quale il progetto proposto ha dovuto confrontarsi.

Lo stesso inserimento ambientale ed il cono visivo da lago sono aspetti che sono stati ampiamente studiati durante l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Si rimanda per un'analisi più approfondita di questo capitolo alla Relazione Paesaggistica allegata alla presente pratica.

Si ritiene che l'intervento di demolizione dell'edificio esistente, ormai obsoleto e senza caratteri architettonici degni di nota, vengano compensati dalla realizzazione di una nuova architettura sostenibile e perfettamente inserita nel contesto che possa addirittura valorizzare l'intera area del Lungolago.

## L) PATRIMONIO CULTURALE

### Indirizzi operativi:

La conservazione del patrimonio rappresentativo di una comunità è fondamentale per il riconoscimento di una identità comune, e per il mantenimento delle tradizioni locali.

Sono presi in considerazione i beni di interesse storico, architettonico, artistico, testimoniale che hanno valenza monumentale (riconosciuta anche attraverso strumenti di tutela giuridica), e quelli che rivestono un ruolo nella comunità locale.

La valutazione ritiene negative, non solo le azioni che riducono la percepibilità del bene, ma anche quelle non finalizzate alla valorizzazione, ovvero alla preservazione del medesimo.

### Indirizzi progettuali:

L'intervento è strutturato e progettato con materiali coerenti con il contesto urbanizzato dell'intorno, tentando un'azione di mimetizzazione con colori dell'edificio che richiamano la naturalità del luogo, designata dai grandi pini marittimi presenti per tutta la fascia del lungolago.

L'impatto si può dunque considerare nullo.

## M) POPOLAZIONE

### Indirizzi operativi:

La comunità insediata intesa come aggregazione di persone è la componente di maggior peso per la valutazione degli effetti del Progetto.

Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale (opportunità per le generazioni future).

Sono considerate negative le azioni che aumentano il grado di esposizione al rischio; che riducono le possibilità per le generazioni future di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili; che producono limitazioni irreversibili.

### Indirizzi progettuali:

Nella variante in questione, non si riscontrano, relativamente a tale fattore di valutazione profili di rischio, o situazioni idonee a produrre limitazioni irreversibili delle opportunità oggi disponibili per la popolazione.

Non si rilevano altresì implicazioni sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita e sulla prospettiva generazionale in termini di nuove opportunità per le future generazioni.

L'impatto si può dunque considerare nullo.

## N) SISTEMA DI SERVIZI

### Indirizzi operativi:

La dotazione di strutture e servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica.

La componente di che trattasi è valutata rispetto all'incidenza delle azioni rispetto ai seguenti profili: diffusione sul territorio del sistema dei servizi, varietà del relativo livello di offerta, del grado di fruibilità e dell'idoneità a rispondenza alle esigenze espresse dalla popolazione.

Sono ritenute negative le azioni che producono un incremento di fabbisogno non accompagnato da un proporzionale potenziamento del servizio richiesto (es. insediamento di attività con elevato carico urbanistico che mette in crisi il sistema dei parcheggi).

### Indirizzi progettuali:

L'intervento non intacca la dotazione di strutture e servizi. Questo perché come già considerato nei capitoli precedenti, l'intervento si localizza in un ambito fortemente consolidato, andando di fatto a demolire un edificio residenziale obsoleto per realizzarne uno di nuova realizzazione che non modifica il carico urbanistico già presente.

L'impatto si può dunque considerare nullo.



## 6. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED AL POTENZIALMENTE DEL COMPARTO ECONOMICO LOCALE

L'immobile oggetto della presente pratica edilizia, risulta catastalmente identificato con il mappale numero 7127 foglio 20, posto nel tratto finale del Lungolago Zanardelli nel Comune di Toscolano Maderno.

L'obiettivo della presente pratica edilizia consiste nella demolizione di un edificio residenziale esistente collocato per due lati sul confine di proprietà e la successiva realizzazione di un nuovo edificio residenziale posto in posizione centrale al lotto di proprietà.

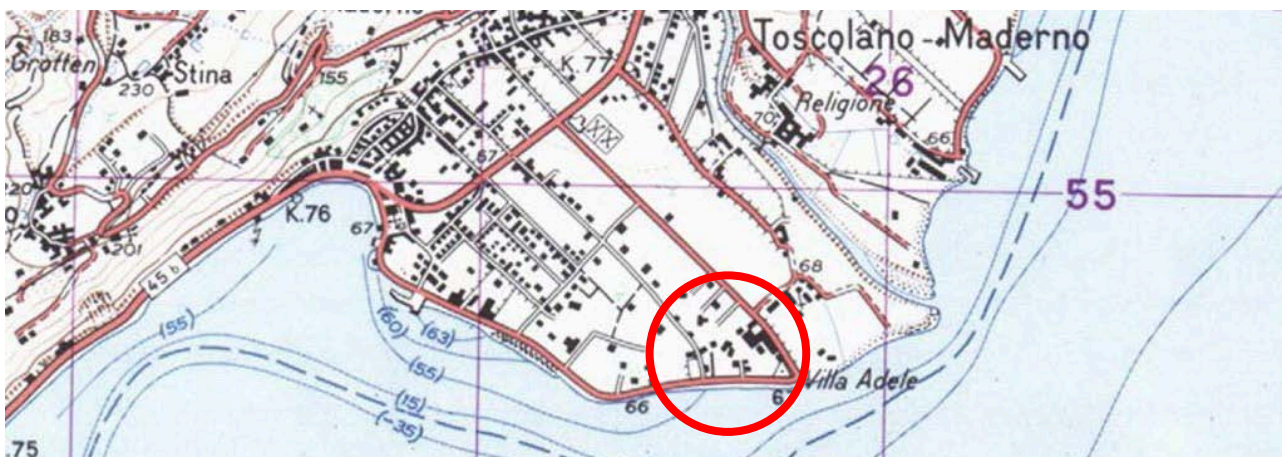
Come visibile dalla planimetria dello stato di fatto inserita di seguito, il lotto di proprietà ha una forma irregolare, collocato in "seconda fascia" rispetto al Lungolago, ma dotato di una sorta di passaggio che lo collega direttamente e visivamente alla viabilità principale.



*Planimetria stato di fatto edificio esistente.*

L'edificio esistente, presumibilmente costruito negli anni 60 come dimostrato dal riscontro nella cartografia datata 1967 (che si riporta di seguito) è collocato all'interno di un lotto con forma irregolare.

L'edificio per il quale si prevede la demolizione risulta privo di particolari architettonici degni di nota nonostante sia inserito in una zona di indubbio pregio paesaggistico.



*Estratto cartografico IGM del 1967.*

L'edificio esistente avente destinazione residenziale fu costruito lungo il lato Sud-Ovest del lotto in posizione decentrata in modo da rispettare il parco verde posto a lato. Sempre lungo il lato Sud-Ovest trova spazio un piccolo edificio pertinenziale ove furono collocati ambienti secondari quali cantina, magazzino, al piano terra e una piccola dependance al piano primo.

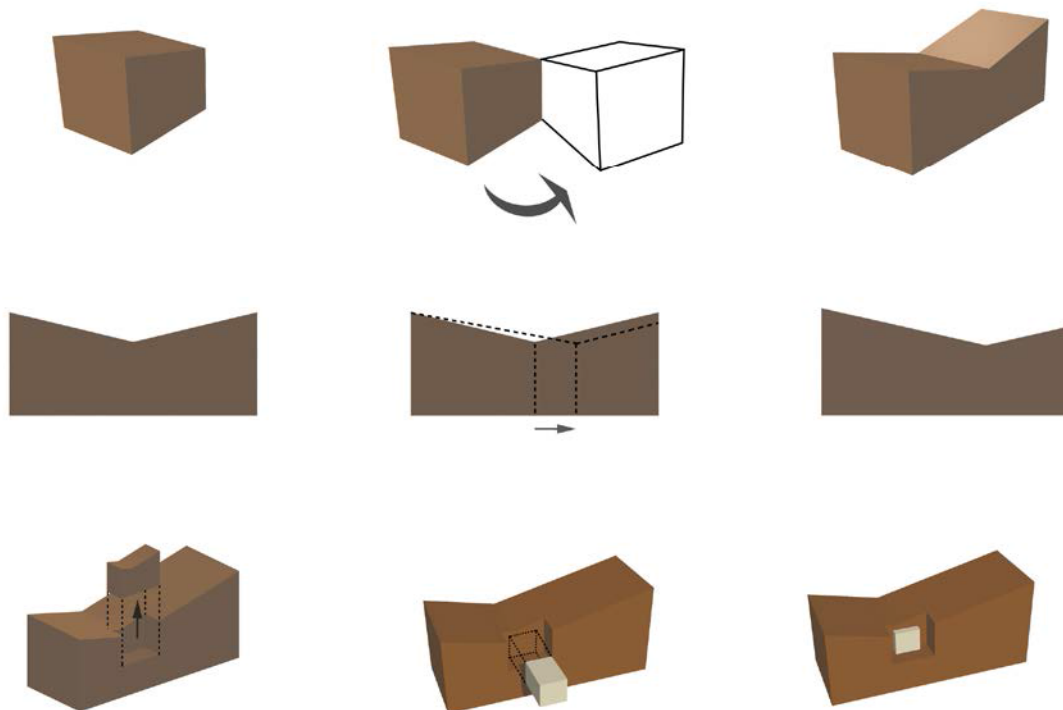


*Scatto fotografico degli edifici visibili dal lungolago: in secondo piano quello collocato sul mappale 7127.*

Di seguito si riporta la simulazione del fronte percepito in seguito alla demolizione del corpo di fabbrica minore, sostituito con la piantumazione di nuove alberature. Il verde ora inserito permette una separazione tra gli edifici residenziali i quali divengono attori principali della scena. Valutazione questa che condiziona il successivo sviluppo del progetto.



*Simulazione della sostituzione del corpo edilizio secondario con una barriera verde. Nel sedime dell'edificio preesistente si prevede infatti la piantumazione di essenze arboree.*



*Iter compositivo del progetto*

Il volume del nuovo edificio viene modellato partendo dalle caratteristiche della casa padronale preesistente. Il corpo di fabbrica risulta caratterizzato da una falda unica con pendenza in direzione Nord. Partendo da tale disegno si è passati poi ad una forma “allungata” con sviluppo Nord-Sud in grado di presentare agli utenti dal Lungolago il lato minore, quindi meno invasivo. Da qui altri interventi di sottrazione e addizione hanno condotto alla conformazione finale.





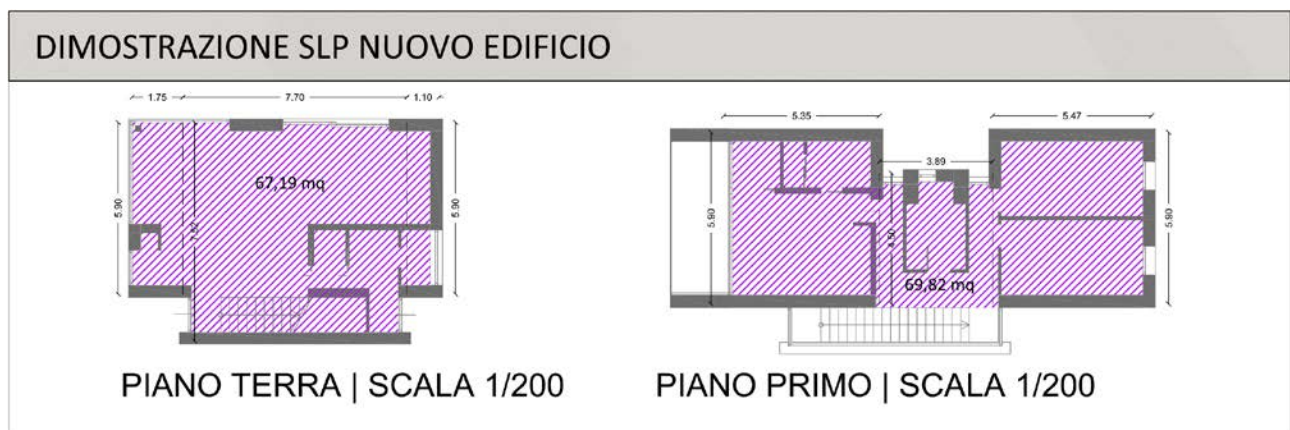
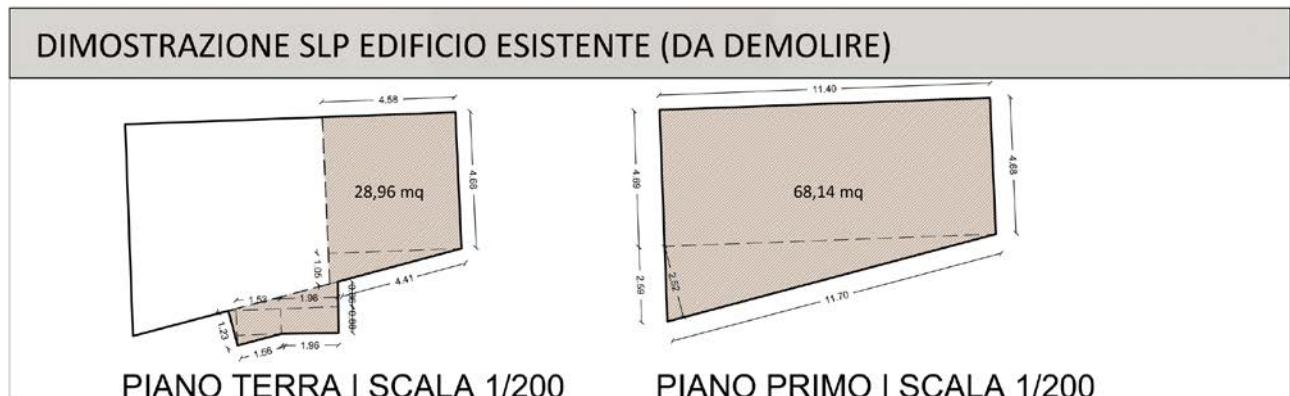
*Vista Sud-Ovest dell'edificio proposto.*

Per quanto riguarda una più approfondita analisi dell'impatto paesaggistico, architettonico e compositivo del nuovo edificio residenziale si rimanda alla relazione paesaggistica allegata alla presente pratica edilizia.

## MODALITA' CALCOLO SLP:

Di seguito vengono inseriti i calcoli della Slp (come meglio evidenziato nella tavola n. 10 – Dati Stereometrici” allegata alla presente pratica edilizia.

CALCOLI SLP E VOLUME:	
<b>SLP E VOLUME VIRTUALE EDIFICIO ESISTENTE :</b> 	
(dimostrato dalla SLP esistente riportata graficamente)	
PIANO TERRA: 28,96 mq x 3,00 m =	86,88 mc
PIANO PRIMO: 68,14 mq x 3,00 m =	204,42 mc
<u>97,10 mq</u>	<u>291,30 mc</u>
<b>SLP E VOLUME EFFETTIVO EDIFICIO ESISTENTE :</b>	
(dimostrato dalla SLP esistente riportata graficamente)	
PIANO TERRA: 28,96 mq x 3,30 m =	95,57 mc
PIANO PRIMO: 68,14 mq x 3,60 m* =	245,30 mc
<u>97,10 mq</u>	<u>340,87 mc</u>
* h media (falda inclinata)	
<b>AMPLIAMENTO CONSENTITO</b>	
SLP (edificio esistente)	97,10 mq
SLP (incremento 50%): 97,10 * 0,50 =	48,55 mq
<u>SLP TOTALE MAX CONSENTITO</u>	<u>145,65 mq</u>
<b>SLP E VOLUME NUOVO EDIFICIO:</b> 	
PIANO TERRA: 67,19 mq x 3,00 m =	201,57 mc
PIANO PRIMO: 69,82 mq x 3,00 m =	209,46 mc
<u>137,01 mq</u>	<u>411,03 mc</u>
<b>VERIFICA INDICI URBANISTICI</b>	
(SLP NUOVO EDIFICIO < o = SLP TOTALE MAX CONSENTITO ):	
137,01 mq < 145,65 mq	<b>VERIFICATO</b>



## 7. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO, VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED AL POTENZIALMENTE DEL COMPARTO ECONOMICO LOCALE

La variante urbanistica al Piano delle Regole l'intervento è finalizzato alla modifica delle modalità di intervento dell'Art. 17.A e per quanto riguarda il mappale 7127 del foglio 20 del Comune di Toscolano Maderno, attraverso un PIANO DI RECUPERO con destinazione residenziale.

Nella successiva riepilogativa scheda sintetica di valutazione sono evidenziate le potenziali ricadute ambientali correlate a ciascuna matrice investigata: ciò, al fine di consentire agli Enti deputati ad assumere le determinazioni di propria spettanza in ordine **all'esclusione dell'intervento da procedura di VAS**, nonché di valutare, sotto il profilo della complessiva sostenibilità, **l'insussistenza di effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta di variante di che trattasi.**

COMPONENETI TERRITORIALI ED ELEMENTI				
<b>AMBITO ART. 17.A</b> (map. 7127 foglio 20)	IMPATTO NULLO O NON SIGNIFICATIVO	IMPATTO NEGATIVO	IMPATTO POSITIVO	IMPATTO NULLO O NON SIGNIFICATIVO A SEGUITO DI MISURE DI MITIGAZIONE*
<b>A</b> VINCOLI GEOLOGICI ACQUE SUPERFICIALI	X			
<b>B</b> FLORA E FAUNA	X			
<b>C + C1</b> RETE ECOLOGICA	X			
<b>D</b> RUMORE	X			
<b>E</b> ARIA	X			
<b>F</b> SUOLO				X
<b>G</b> MOBILITA'	X			
<b>H</b> SISTEMA URBANO			X	
<b>I</b> PAESAGGIO			X	
<b>L</b> PATRIMONIO CULTURALE	X			
<b>M</b> POPOLAZIONE	X			
<b>N</b> SISTEMA DI SERVIZI	X			

\* Tali misure si intendono da realizzare obbligatoriamente e contestualmente all'edificazione.

**Complessivamente le azioni contemplate nella proposta progettuale di Piano di Recupero NON generano impatti negativi relativamente alle singole matrici considerate, atteso che le medesime non interferiscono negativamente sulle componenti ambientali indagate.**

## 8. L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL NUOVO PROGETTO

Il progetto del nuovo edificio residenziale, obiettivo finale della presente pratica edilizia, ottenne l'autorizzazione paesaggistica il 15 settembre 2015.

Quest'ultima fu ottenuta dopo un attento studio del progetto, con la consapevolezza della zona di massimo pregio nella quale si stava intervenendo e, dando allo stesso tempo massima importanza all'inserimento paesaggistico del nuovo volume.

Questo passaggio fu il frutto di un accurata fase progettuale e di ripetuti incontri preliminari sia con la **Commissione del Paesaggio** del Comune di Toscolano, sia con la **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Provincia di Brescia**.



STUDIO DEI MATERIALI

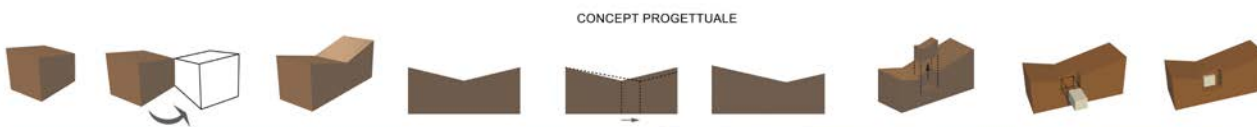
LE INDAGINI PRELIMINARI RELATIVE ALL'ANALISI DEL CONTESTO HANNO FATTO EMERGERE COME IL PUNTO DEBOLE DELL'AREA D'INTERVENTO FOSSE LA PERCEZIONE CHE DA LAGO SI HA IN DIREZIONE DEL PROMONTORIO, E' STATO ESEGUITO ATTENTO RILIEVO FOTOGRAFICO DA LAGO MEDIANTE SEQUENZA DI SCATTI ESEGUITI DA IMBARCAZIONE. NE E' SCATURITA L'IMMAGINE RIPORTATA IN BASSO, CHE SEMPLIFICATA DALLA QUINTA SCENICA RAPPRESENTATA DAI MONTI RETROSTANTI E' IN GRADO DI METTERE IN RISALTO IL RAPPORTO ESISTENTE TRA LE PARTI EDIFICATE E RELATI PARCHI VERDI DI PERTINENZA. IL LUNGOLAGO RISULTA CARATTERIZZATO DA UN RAPPORTO TRA "PIENI E VUOTI", TRA COSTRUITO E NON CHE DENOTA UN EQUILIBRIO TRA LE PARTI EDIFICATE E LE COMPONENTI VERDI.

IN TALE CONTESTO LA VEGETAZIONE RAPPRESENTA UN CONNOTATO FONDAMENTALE DELL'ARCHITETTURA. DA QUI LA DECISIONE DI PROCEDERE MEDIANTE UN RAPPORTO DI MIMESI CON LA SITUAZIONE PREESISTENTE. L'ALBERO DIVIENE FONTE DI ISPIRAZIONE E IMMAGINE A CUI RIFERIRSI. L'ALBERO DIVIENE CASA, LA CASA SI FA ALBERO.

INSERIMENTO DEL PROGETTO



PANORAMICA DA LAGO DELL'AREA D'INTERVENTO



IL VOLUME DEL NUOVO PROGETTO E' STATE MODELLOTO PARTENDO DALLE CARATTERISTICHE DELLA RESIDENZA PREESISTENTE. IL CORPO DI FABBRICA RISULTA CARATTERIZZATO DA UNA FORMA UNICA CON FINDELLA IN DIREZIONE NORD ORIENTALE DA TALE DISEGNO SI E' PRESERVIATO NE UNA FORMA "SULL'USO" CON UNICITA' NELLA LINEA DI PROVAZIONE. GLI UTENTI DEL SARELLINO E' L'UNO MENO, QUERE MENO VERDELLI, ALTI INTERVENTI DI ADOZIONE E SOTTRAZIONE HANNO CONDOTTO ALLA SOLUZIONE FINALE.

*Schemi e concept del progetto presentato per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.*

Sopra vengono riportati alcuni schemi e concept, che sono serviti come analisi per arrivare alla soluzione finale proposta dal nuovo edificio residenziale.



**PROVVEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**  
AI SENSI DELL'ART. 146 COMMA 9 D.LGS. 22.01.2004 N. 42 E ART. 80 DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12

Pratica edilizia: **PE 48/2015**

Committente: **Galli Rosangela**

Oggetto: **Demolizione e ricostruzione edificio residenziale**

Via / Località: **Lungolago Zanardelli**

Tecnico progettista: **Arch. Saramondi Alberto**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche e integrazioni;

**Vista** la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

**Vista** la deliberazione n. IX / 2727 del 22/12/2011 di Giunta della Regione Lombardia (criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006);

**Richiamato** il Piano Paesaggistico Regionale;

**Visto** il Decreto della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia n. 1741 del 01/03/2013 con il quale questo ente, in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04, è stato ritenuto idoneo all'esercizio delle funzioni paesaggistiche e successivo decreto n. 2579 del 19/03/2013;

**Considerato** che la competenza amministrativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere richieste è attribuita a questo ente ai sensi dell'art. 80, comma 1 e comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005

**Accertato** che l'area oggetto dell'intervento richiesto è soggetta a vincolo ambientale - paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 15.03.1958 - G.U. n. 78 del 31.03.1958 e all'art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004 - lettera f;

**Considerate** le motivazioni del vincolo;

**Visto** il parere della Commissione del Paesaggio, espresso nella seduta del **26 maggio 2015** con verbale n. **64/2015**;

**Dato atto** che con nota prot. n. **7008** del **26 maggio 2015** questo ente ha richiesto parere ex art. 146, comma 7, del D.Lgs. 42/2004 alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia notificato in data **29 maggio 2015**;

**Vista** la nota pervenuta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia datata **12 giugno 2015** con prot. n. **9046** con la quale veniva sottolineato il fatto che la documentazione inviata era carente in misura tale da non consentire di espletare gli accertamenti di competenza e di esprimere il parere vincolante;



**Dato atto** che con nota prot. n. / del **30 luglio 2015** questo ente ha inoltrato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia la documentazione richiesta e predisposta dal tecnico progettista, di cui al precedente punto, notificata in data **30 luglio 2015**;

**Visto** il decorso dei termini di cui all'art. 146, comma 8, del D.Lgs. 24/2004, senza che la Soprintendenza abbia reso il proprio parere vincolante ai sensi del comma 5 dello stesso art. 146;

**Visto** altresì il decorso dei termini di cui all'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 4272004;

### AUTORIZZA

**ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.**

il progetto presentato da **Galli Rosangela** per la realizzazione delle opere indicate negli elaborati progettuali allegati, tenendo presente che nell'esecuzione delle opere dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni impartite dalla Commissione del Paesaggio / Soprintendenza di Brescia:

- **I serramenti di chiusura del portico dovranno essere collocati sul filo interno dei pilastri.**

Il presente provvedimento ha durata quinquennale decorrenti dalla data di rilascio dello stesso ai sensi dell'art. 82, comma 3, della L.R. 12/05 s.m.i.

Si precisa che la presente autorizzazione è relativa solo ed esclusivamente ai disposti normativi vigenti in materia ambientale, l'inizio dei lavori è subordinato, oltre che al rilascio della presente, anche all'emissione di tutti i Permessi ed Autorizzazioni previsti dalla vigente normativa in materia.

Avverso il presente parere è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di competenza entro 60 gg., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. Dalla notificazione o dalla piena conoscenza del presente provvedimento.

Il presente provvedimento viene affisso all'Albo Comunale, trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, alla Regione Lombardia - settore Paesaggio e all'ente Parco - Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano.

- o Soprintendenza di Brescia- trasmesso in via telematica
- o Copia Albo Pretorio Comunale
- o Copia Committente
- o Regione Lombardia - trasmesso in via telematica
- o Ente Parco Alto Garda Bresciano - trasmesso in via telematica

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Edilizia ed Urbanistica  
Ing. Zanini Nicola





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PROGETTO

A conclusione del presente "Rapporto preliminare", è necessario esprimere un giudizio complessivo in merito alla sostenibilità dello stesso. In relazione all'applicazione della procedura di "Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi nel contesto comunale" si evidenziano le specifiche motivazioni di **non assoggettabilità** del Piano Attuativo di Recupero in variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Toscolano Maderno.

**1)** La proposta di variante urbanistica non incide su altri piani, non modifica sostanzialmente gli obiettivi del P.G.T. vigente, essendo la natura dell'uso del suolo di fatto già urbanizzata, limitandosi a modificare solo parzialmente le modalità di intervento dell'Art. 17.A e solo per il mappale interessato (7127 del foglio 20);

**2)** Il nuovo edificio proposto, da realizzarsi previo demolizione di quello preesistente, ha già ottenuto l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA previo parere compatibile della Commissione del Paesaggio e di quello della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia, in data 15/09/2015 con prot.12247 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Ing. Nicola Zanini;

**3)** Il sedime del nuovo edificio rispecchia la superficie di quello preesistente; inoltre la superficie filtrante (a verde, destinata a diventare parco esclusivo del nuovo edificio residenziale) è ampiamente superiore all'indice previsto dal PGT vigente (50% della superficie del lotto).

**4)** La specificità delle soluzioni tecniche che saranno adottate in materia di risorse energetiche, idriche, sono orientate allo sviluppo ambientale sostenibile;

**5)** Non si evidenziano specifici problemi ambientali pertinenti al PIANO DI RECUPERO;

**6)** L'attuazione del PIANO DI RECUPERO non è di significativa rilevanza all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;

**7)** Non sono presenti specifici effetti negativi;

**8)** Non sono presenti rischi per la salute umana o per l'ambiente;

**9)** L'entità e l'estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata) sono limitati;

**10)** L'intervento non comporta il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite in relazione alla specificità delle soluzioni tecniche ambientali assunte;

**11)** Il presente PIANO DI RECUPERO non modifica la destinazione d'uso dell'edificio esistente (residenziale), mantenendo quindi l'uniformità del contesto circostante;

**11)** L'area in oggetto si presenta allo stato attuale già urbanizzata e servita dalle reti tecnologiche (e sottoservizi in genere);

In conclusione, non rilevandosi potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento, tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, e dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale, **è possibile assumere l'esclusione del progetto in esame da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica senza necessità di approfondimenti ulteriori, in quanto pienamente sostenibile.**

Toscolano Maderno, 20 Novembre 2018

### I PROGETTISTI

Ing. Irene Usardi	Arch. IU Alberto Saramondi

**Ing. Irene Usardi**

Via Monte Suello n.23/B | Toscolano Maderno  
T. 320/6247455 | usardi.irene@gmail.com  
Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° 5628

**Arch. IU Alberto Saramondi**

Via Monte Suello n.23/C | Toscolano Maderno  
T. 328/9859543 | progettazione@studiosaramondi.it  
Ordine degli Architetti di Brescia al n° 3069