

Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F

Comune di Toscolano Maderno

Via Religione n.53

Provincia di Brescia

allegati per procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

variante al Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno

ai sensi del DPR 7 settembre 2010 n.160

- Sportello Unico Attività Produttive –



Rapporto preliminare della Verifica di assoggettabilità a VAS:

Arch. Monica Bettinelli: *Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)*

Arch. Fausto Bianchi: *Via Sala 38, Edolo (Bs)_25040*

Ing. Andrea Samuelli: *Via Fratelli Lombardi, 2, Brescia _25121*

Sommario

1.	RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA.....	3
1.1.	RELAZIONE TECNICA.....	3
1.2.	RELAZIONE PAESISTICA.....	9
2.	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA VAS.....	22
2.1.	PREMESSA.....	22
2.2.	OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	22
2.3.	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	23
2.4.	I CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE.....	23
2.5.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	25
2.6.	STATO ATTUALE DEL LOTTO.....	28
2.7.	PROPOSTA PROGETTUALE.....	30
2.8.	INFLUENZA DELLA PROCEDURA SUAP SULLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	35
2.9.	STATO DI FATTO AMBIENTALE DEL BENE INTERESSATO.....	42
	Geomorfologia e Geologia.....	42
	Sismica.....	43
	Idrogeologia.....	44
	Qualita' Aria, Inquinamento Acustico, Inquinamento Luminoso.....	47
	Sistema integrato di gestione dei rifiuti.....	50
	Ambiente Biotico.....	51
2.10.	QUADRO DEI VINCOLI.....	51
2.11.	VERIFICA DELLE PRESENZA DEI SITI RETE NATURA 2000.....	52
2.12.	CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI ATTESI.....	60
	Analisi Degli Effetti Attesi.....	60
	Analisi Degli Impatti Attesi.....	61
2.13.	CONCLUSIONI.....	62
3.	QUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA.....	63
4.	RELAZIONE CONOSCITIVA ESIGENZE DI LOCALIZZAZIONE DELL'AZIENDA.....	64
5.	ALLEGATI.....	65



Simboli di identificazione dell'area di progetto

1. RELAZIONE TECNICA E PAESISTICA

OGGETTO: *Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F_SUAP* (ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

PROGETTISTA: arch. Monica Bettinelli, Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)

COMMITTENTE: società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s., via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs)

LOCALITA': Via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs), censito al mappale 873, foglio 30.

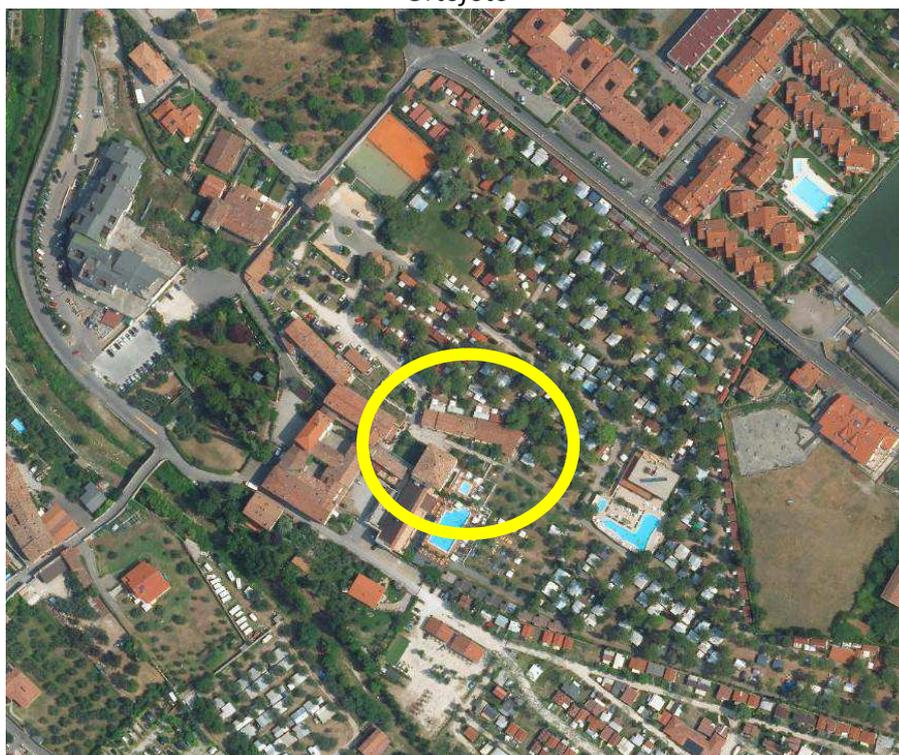
DATI URBANISTICI: AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta del Piano delle Regole)

- *Ambiti Alberghieri e Residence* (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)
- *Campeggi – Villaggi Turistici* (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)

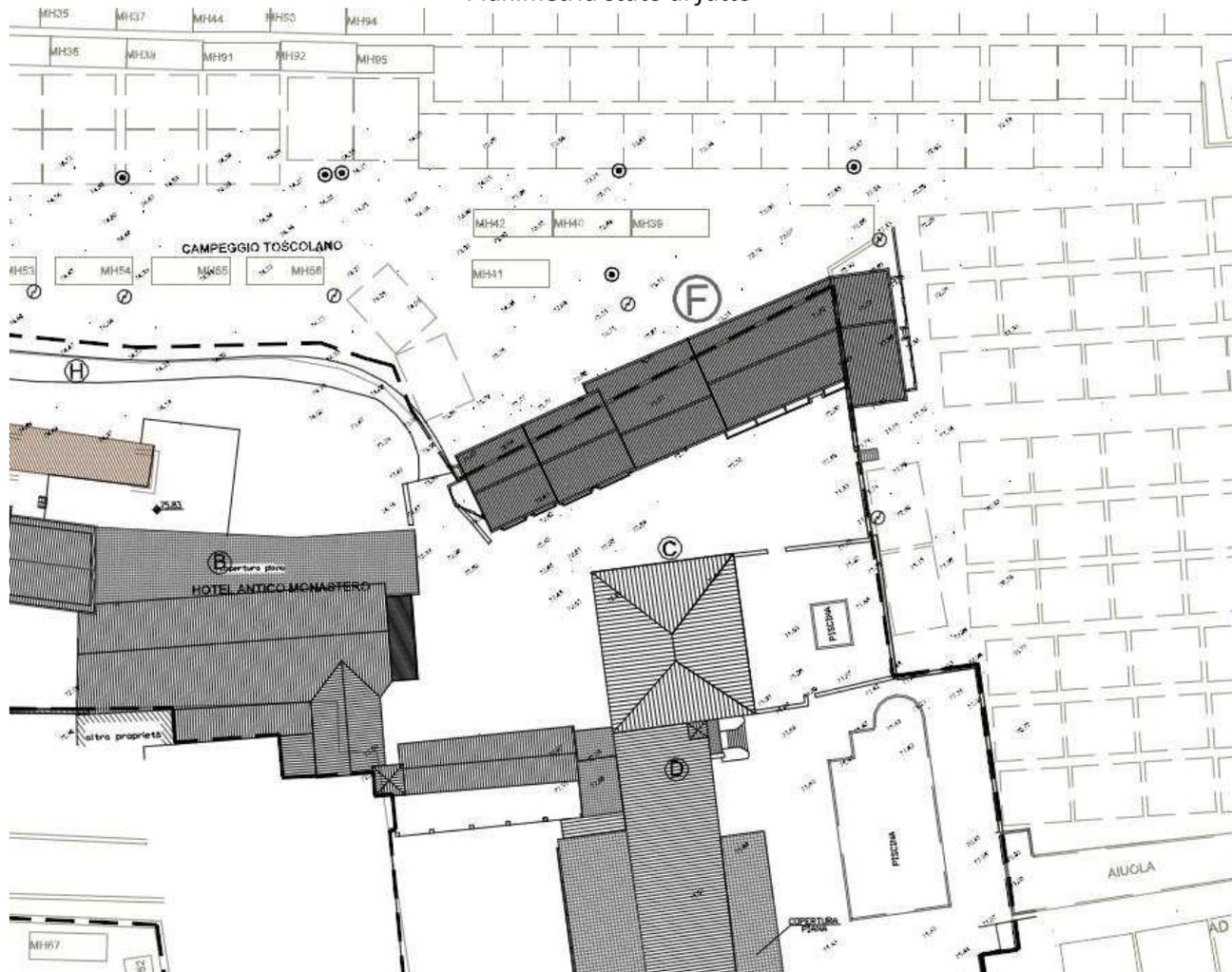
1.1. RELAZIONE TECNICA

Il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato "Antico Monastero", la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago. Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio "F", oggetto del presente progetto e anch'esso attualmente adibito ad albergo.

Ortofoto



Planimetria stato di fatto



L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il **mappale n. 873 fg. 30**.

Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta sul fronte principale verso il lago, affacciandosi nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

L'opera oggetto di intervento riguarda la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - *Corpo F*, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

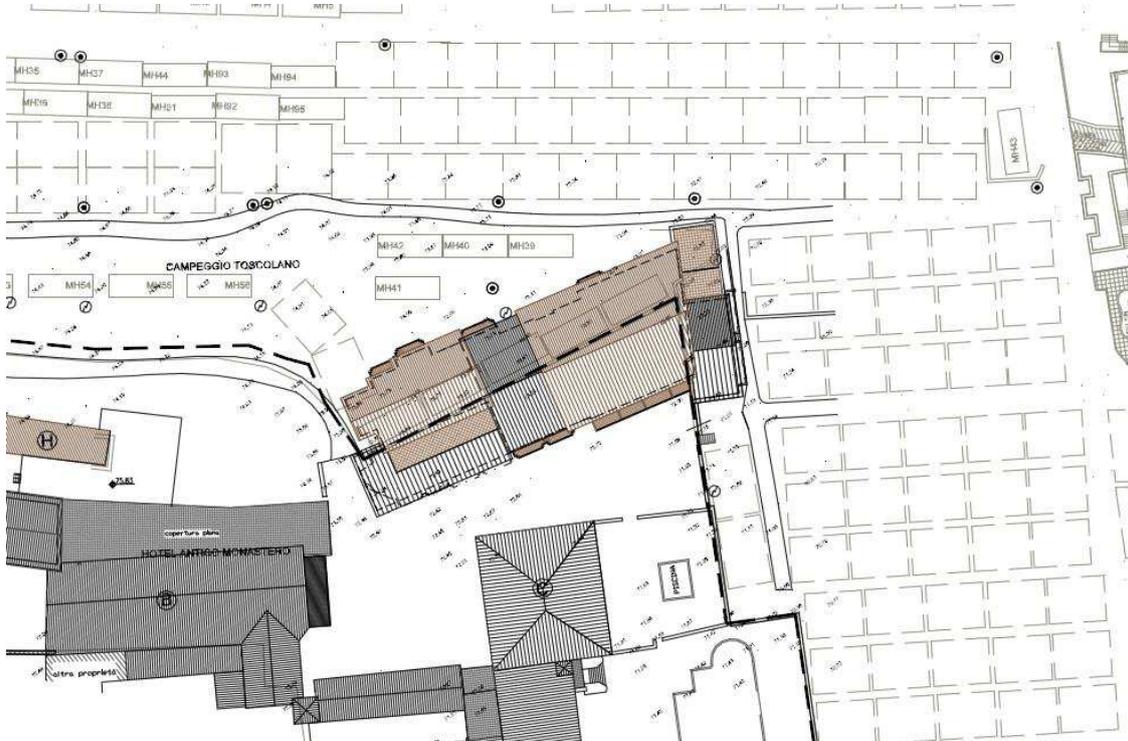
L'area oggetto di intervento, è inserita nel Piano di Governo del Territorio vigente con destinazione in AMBITI TURISTICI: PARTE NELL'ART. 21.A - "AMBITI ALBERGHIERI E RESIDENCES" E PARTE 21.C - "CAMPEGGI/VILLAGGI TURISTICI"

L'esistente costruzione a due piani con tipologia in linea è prospiciente una villa a destinazione alberghiera e costituisce un corpo edilizio di perimetrazione con l'area a campeggio.

Il progetto prevede un incremento volumetrico legato, innanzi tutto, ad integrare e migliorare le attrezzature al servizio degli ospiti aumentando lo standard qualitativo, ed incrementando la capacità ricettiva.

Il progetto prevede la demolizione del corpo abusivo esistente con ricostruzione e realizzazione di un fabbricato di due piani realizzati su livelli diversi, nonché una riqualificazione architettonica generale in armonia con gli edifici circostanti e con il fabbricato adiacente.

Planimetria stato di progetto



Schema di raffronto: in rosso il sedime esistente, in verde la porzione aggiuntiva in progetto



La nuova porzione coperta in ampliamento è di circa 600 mq e si pone in aderenza longitudinale al corpo esistente. Di seguito si riportano i parametri edilizi in sintesi:

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI			
SUPERFICIE DEL LOTTO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA	mq.		9.500,00
U.F. 1mq/mq di SLP (art. 21NTA del PGT)			
SLP A DESTINAZIONE REALIZZABILE	mq.		9.500,00
SLP ESISTENTE COMPLESSO ALBERGHIERO ANTICO MONASTERO			
SLP CORPI A-B-C-D-E-G COME DETERMINATI NELLA CONVENZIONE URBANISTICA 06/10/2009 REG. A SALO' 12-10-2009 N. 3795	mq.		6.105,75
SOPRAELEVAZIONE PIANO MANSARDA CORPO "A" P.E. n. 218/2009	mq.		295,88
AMPLIAMENTO CUCINA E MAGAZZINO CORPO "A" P.E. n. 18/2010	mq.		42,40
		TOTALE SLP ESISTENTE	mq. 6.444,03
SLP IN PROGETTO IN AMPLIAMENTO			
PIANO RIALZATO	mq.		745,33
PIANO PRIMO	mq.		588,92
		TOTALE SLP IN AMPLIAMENTO	mq. 1.334,25
		TOTALE SLP ESISTENTE	mq. 6.444,03
		TOTALE SLP IN AMPLIAMENTO	mq. 1.334,25
		7.778,28 <	9.500,00

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un “nuovo” mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.



Prospetto sud-ovest di progetto



Prospetto sud-ovest stato di fatto



Prospetto Est di progetto



Prospetto Est stato di fatto

La dotazione a parcheggio per il tipo di intervento richiede l'individuazione di n. 25 posti auto in relazione al rapporto di un posto auto ogni tre posti letto. (31 camere per due posti letto, 1 camera singola e n.4 camere per tre posti letto, in totale n.75 posti letto/3 per corrispondono a 25 posti auto)

I posti auto verranno localizzati nell'area di pertinenza, a destinazione turistica ricettiva e della medesima proprietà.

1.2.RELAZIONE PAESISTICA

Introduzione - Inquadramento

L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il mappale n. 873 fg. 30.

Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta sul fronte principale verso il lago, affacciandosi nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

Vicoli gravanti sul bene interessato

- Parchi locali di interesse sovracomunale: Parco Regionale Alto Garda Bresciano
Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. f, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Toscolano Maderno è incluso inoltre nel Parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con L.R. n 85 del 15.09.1989 ed è quindi soggetto al rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano approvato con D.G.R. n 7/13939 del 01.08.2003 pubblicata su B.U.R.L. n 37 l° supplemento straordinario del 09.09.2003.

- Area di rispetto fiumi 150 m
Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. c, D.lgs 42/2004

Stato attuale del bene interessato

L'area è situata in pieno centro abitato, vicino ad elementi del nucleo di antica formazione: l'area urbanizzata di Toscolano Maderno costituisce per la rete Ecologica Provinciale e la Rete Ecologica Regionale una delle principali barriere insediative, così come tutte le aree urbanizzate che sorgono in prossimità di valli fluviali o promontori naturali lacustri (conoide). Tale situazione perciò non presenta problematiche che potrebbero aggravarsi con l'intervento in oggetto, in quanto non crea nuovo consumo di suolo né va a porsi in una porzione di salvaguardia della Rete ecologica. Di fatti l'intervento di riqualificazione va ad agire in area già caratterizzata da un insediamento urbano. Anche per quanto riguarda la Rete Ecologica Comunale non sussistono elementi di criticità o aree di salvaguardia specifiche.

Particolare attenzione però è da porre alla progettazione del volume edilizio sia nella definizione dei caratteri compositivo-materico che nel rapporto con la morfologia dell'insediamento urbano: di fatti la componente paesistica del paesaggio urbano risulta essere caratterizzante tale ambiente lacustre (sensibilità paesistica media (3)) e annovera una serie di elementi tipologico-materici che vanno necessariamente considerati e recepiti nello sviluppo dell'architettonico progettuale.

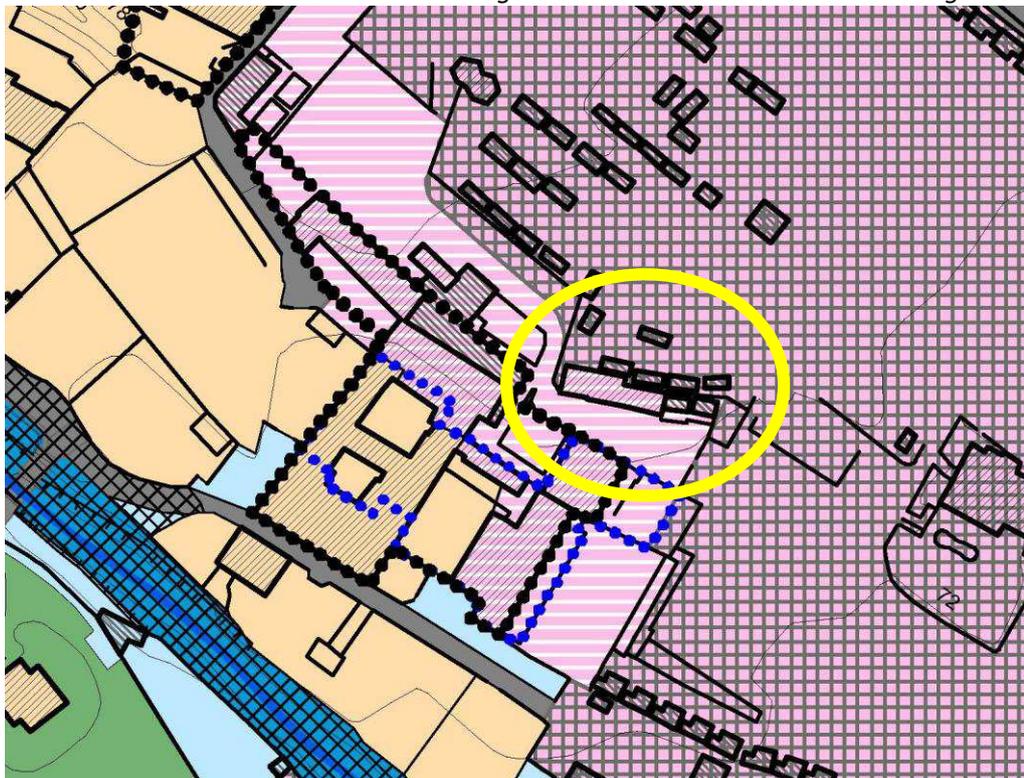
In primis il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato "Antico Monastero", la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago.

Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio "F", oggetto del presente progetto e anch'esso attualmente adibito ad albergo.

L'edificio è stato recentemente adibito a camere d'albergo. (per esempio la presenza di edifici di modesta altezza, la presenza di pietra locale nel rivestimento di facciata alternata all'intonacatura con colori tenui, presenza di pergolati e terrazze, presenza di elementi vegetazionali di mitigazione).

Allo scopo di garantire di fatto uno sviluppo dell'abitato coerente con il contesto, tutto il territorio circostante deve rispondere alla normativa del PTC del Parco Alta Grada Bresciano, ottenendo l'autorizzazione paesaggistica per tale tipologia di intervento che agisce sulla componente esterna dei luoghi.

Estratto tavola 3.2. C. 7 del Piano delle regole del PGT di Toscolano Maderno vigente



ART. 20 - AMBITI COMMERCIALI

ART. 20 - Ambiti commerciali

ART. 21 - AMBITI TURISTICI

ART. 21.A - Ambiti alberghi e residences

ART. 21.B - Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)

ART. 21.C - Campeggi - vilaggi turistici

ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

ART. 22 - Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale

ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 25 - P.E.E.P.

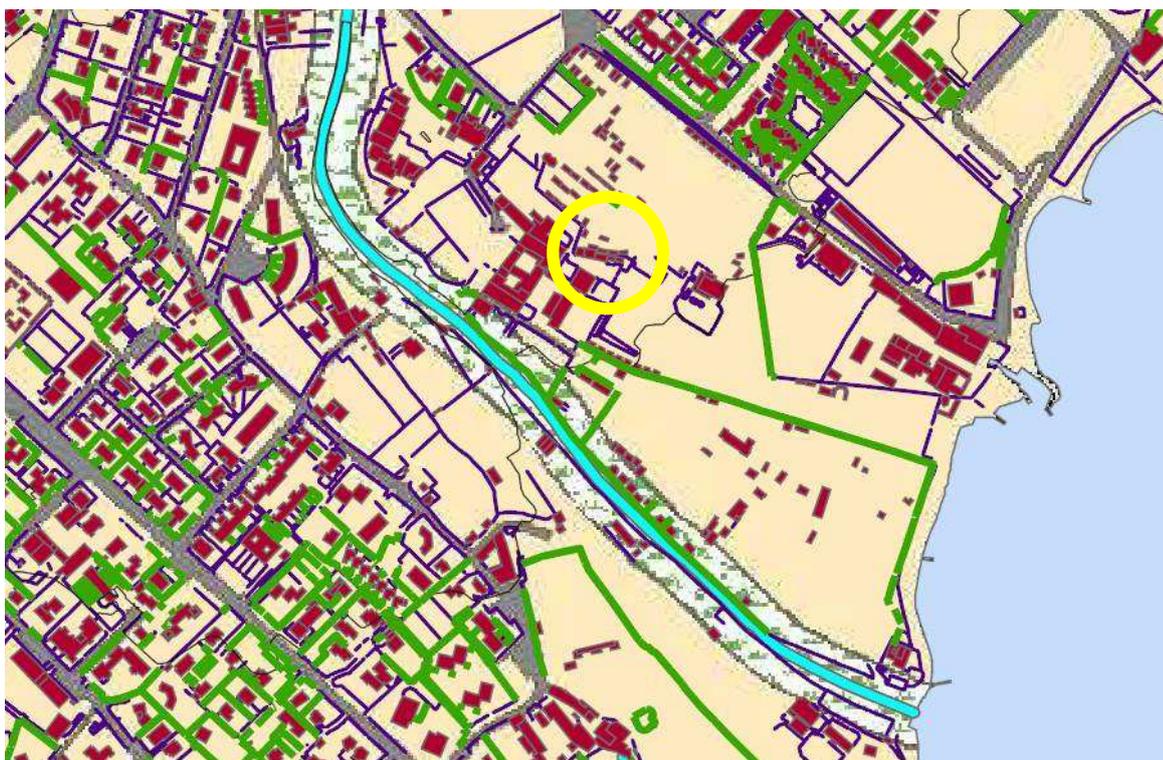
ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

ART. 32.A - Edifici agricoli

ART. 32.A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva

ART. 32.B - Zona agricola paesaggistica

Estratto tavola 1.3.4.e. del PGT di Toscolano Maderno vigente_RETE ECOLOGICA Comunale



Rete ecologica comunale

 Ganglio principale della R.E.C.

 Aree di supproto alla R.E.C.

 Aree di connessione Lago - Monte

 Aree prevalentemente antropizzate

 Interventi puntuali - passaggio microfauna

 Riqualificazione del tratto urbano del torrente Toscolano

Ambiti di trasformazione

 Ambiti di trasformazione

Interventi sulla viabilità previsti dal P.G.T.

 Nuova realizzazione

 Riqualificazione

 Zone di Protezione Speciale

 Filari

Idrografia

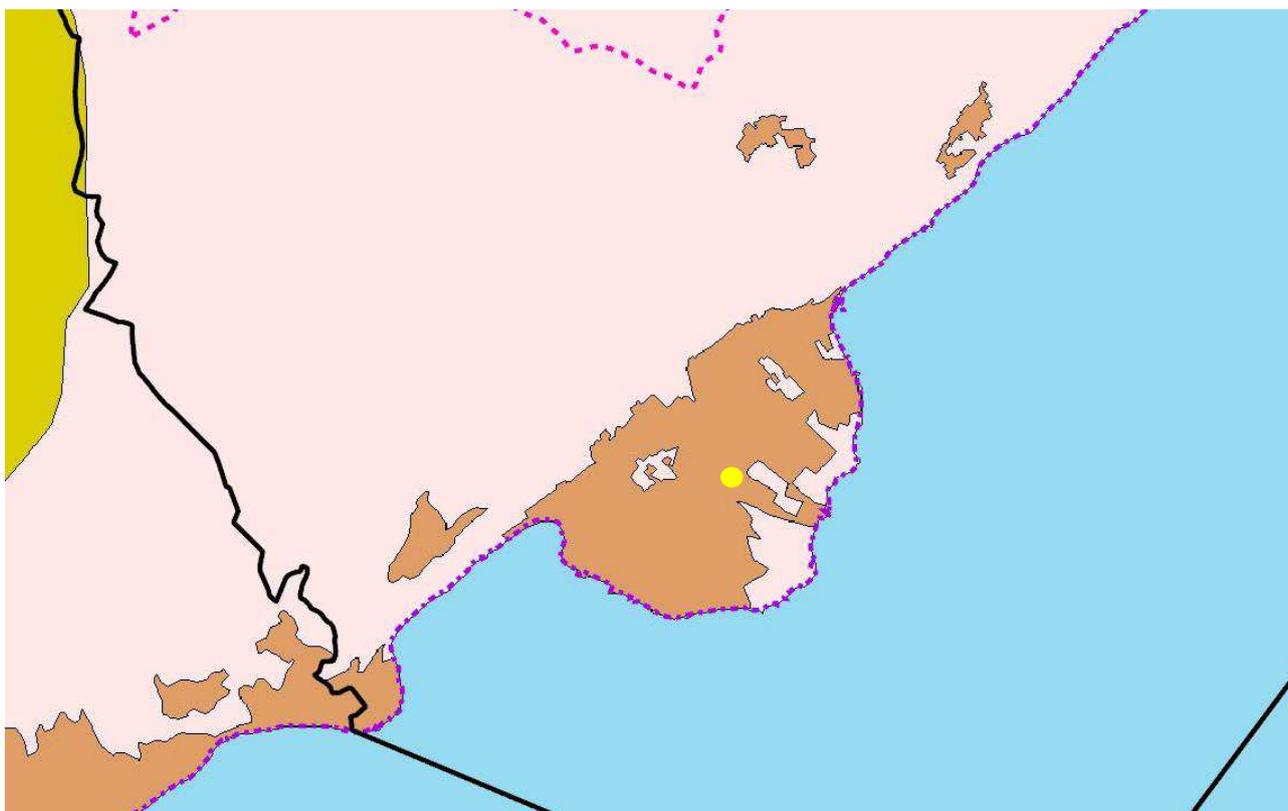
 Artificiale

 Naturale

 Viabilità

 Lago di Garda

 Confine comunale



Rete Ecologica Provinciale (REP)

Scala 1:25.000

-  Comune di Toscolano Maderno
-  Zone di Protezione Speciale
-  Parchi regionali - nazionali

Elementi lineari di rete

DESCR

-  BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano
-  BS11 - Fasce di permeabilità nelle aree problematiche del lago di Garda
-  BS21 - Greenways principali
-  BS25 - Varchi insediativi a rischio

Principali barriere insediative

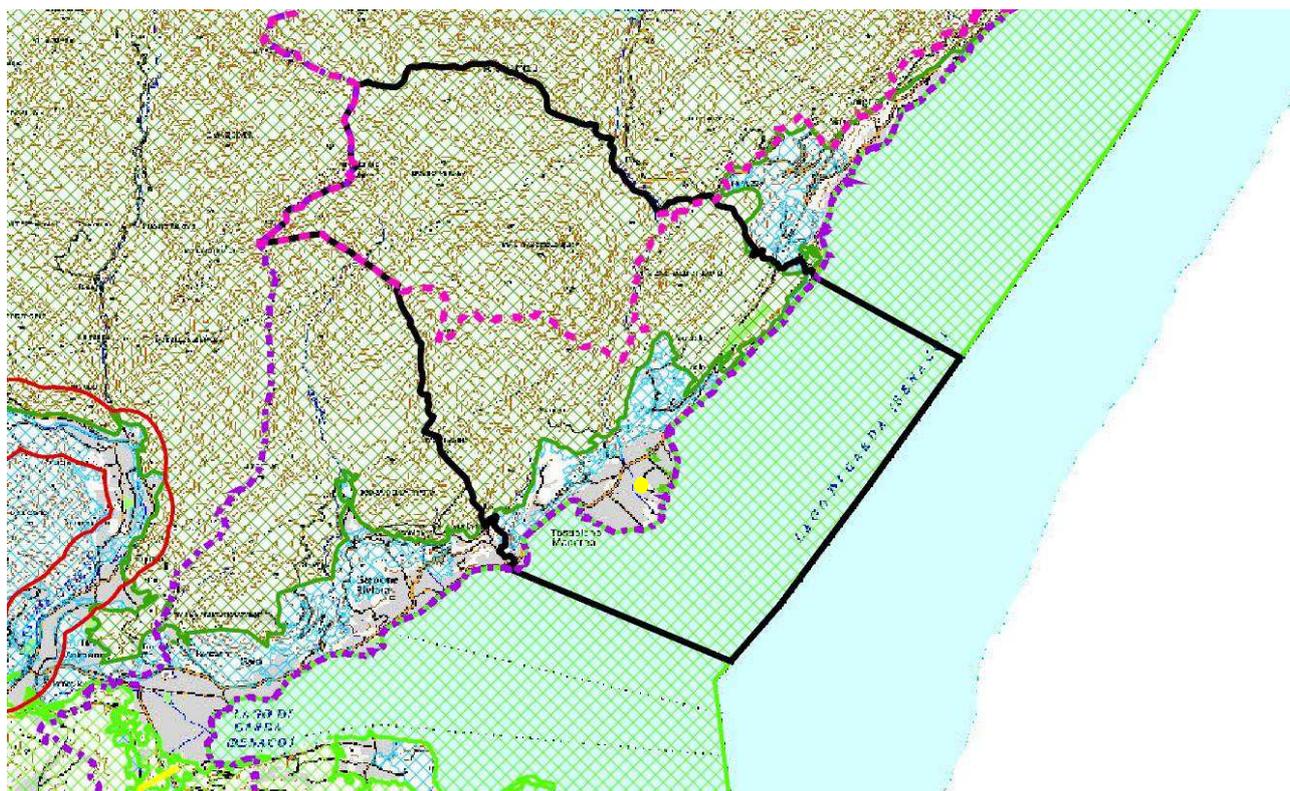
-  Principali barriere insediative

Elementi estesi di rete

-  BS3 - Ambiti di specificità biogeografica
-  BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino
-  BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
-  BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa

Ecosistemi lacustri

-  Ecosistemi lacustri



Rete Ecologica Regionale (RER) Scala 1:100.000

Varchi della Rete Ecologica Regionale

 varco da deframmentare

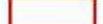
 varco da tenere

 varco da tenere e deframmentare

 Zone di Protezione Speciale

 Parchi regionali - nazionali

 Comune di Toscolano Maderno

 Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

 Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione

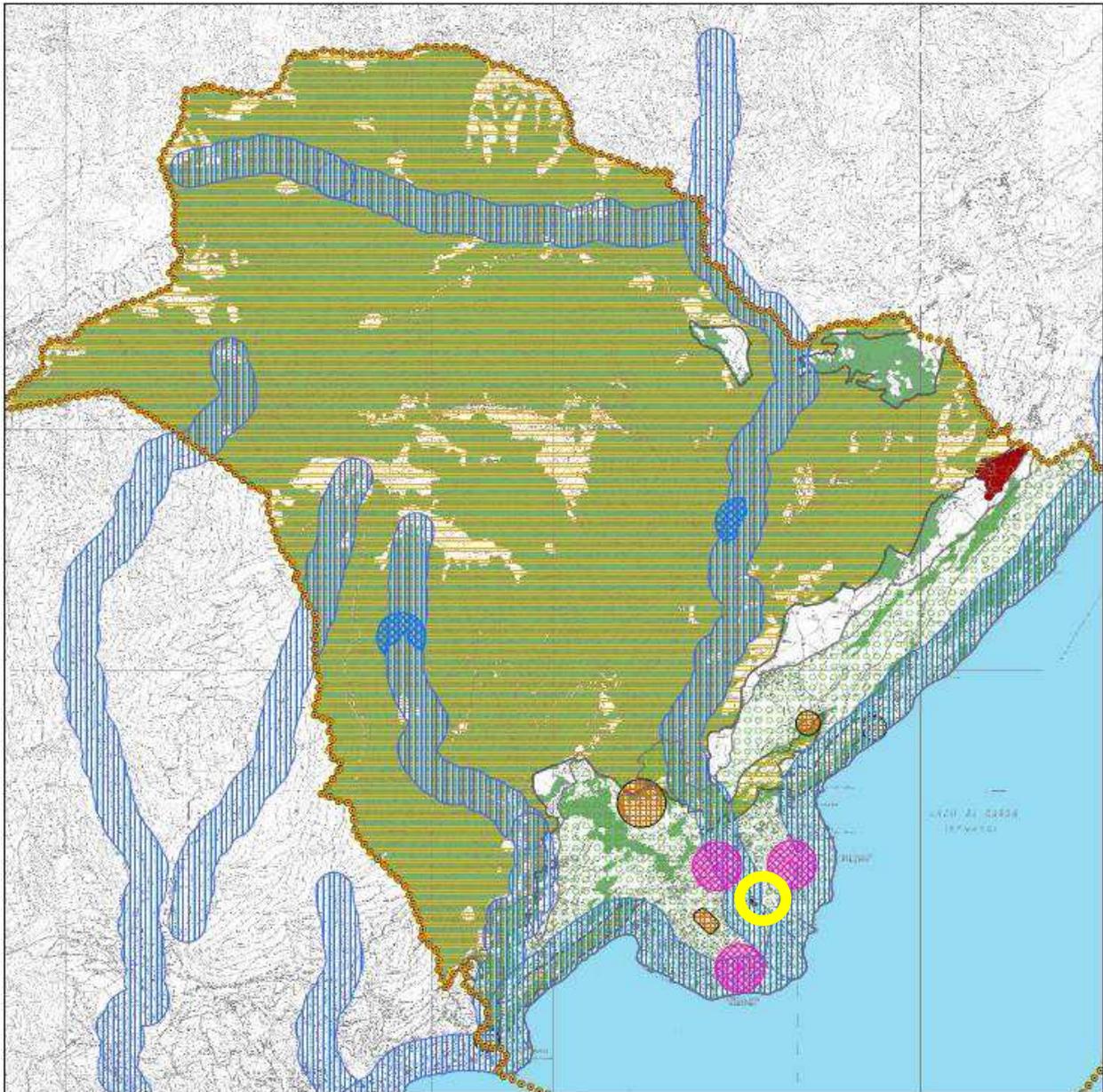
Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

 Alpi e Prealpi

 Pianura padana e Oltrepò

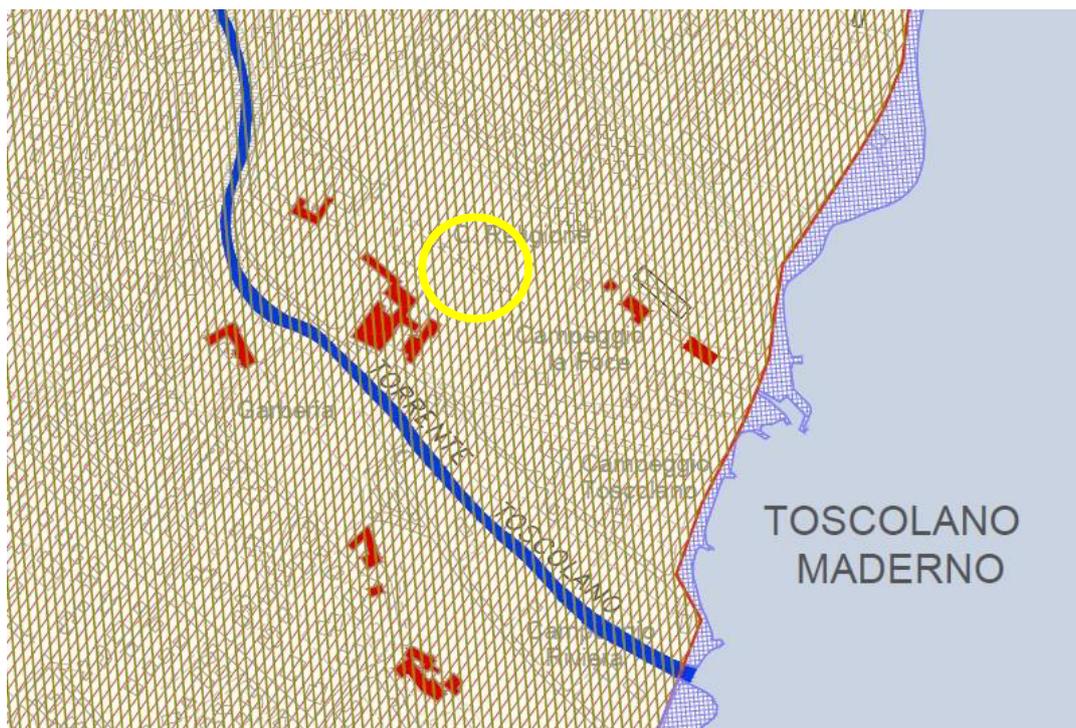
Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale

 Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale



Vincoli Ope Legis

	Area rispetto pozzi		Area di rispetto cimiteriale
	Area rispetto sorgenti		Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 art. 7 L.8/76 80/89
	Vincoli paesaggistici, bellezze d'insieme D.lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 136 (già 1497/1939) D.M. 15-3-1968		Vincoli monumentali
	Area di rispetto fiumi 150m e Area di rispetto laghi 300m D.lgs. 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142 (già L. 431/85)		Boschi vincolati D.lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142 (già L. 431/85)



LEGENDA:

TIPOLOGIE DI PAESAGGIO URBANO

-  INSEDIAMENTI URBANI
-  INSEDIAMENTI EXTRAURBANI

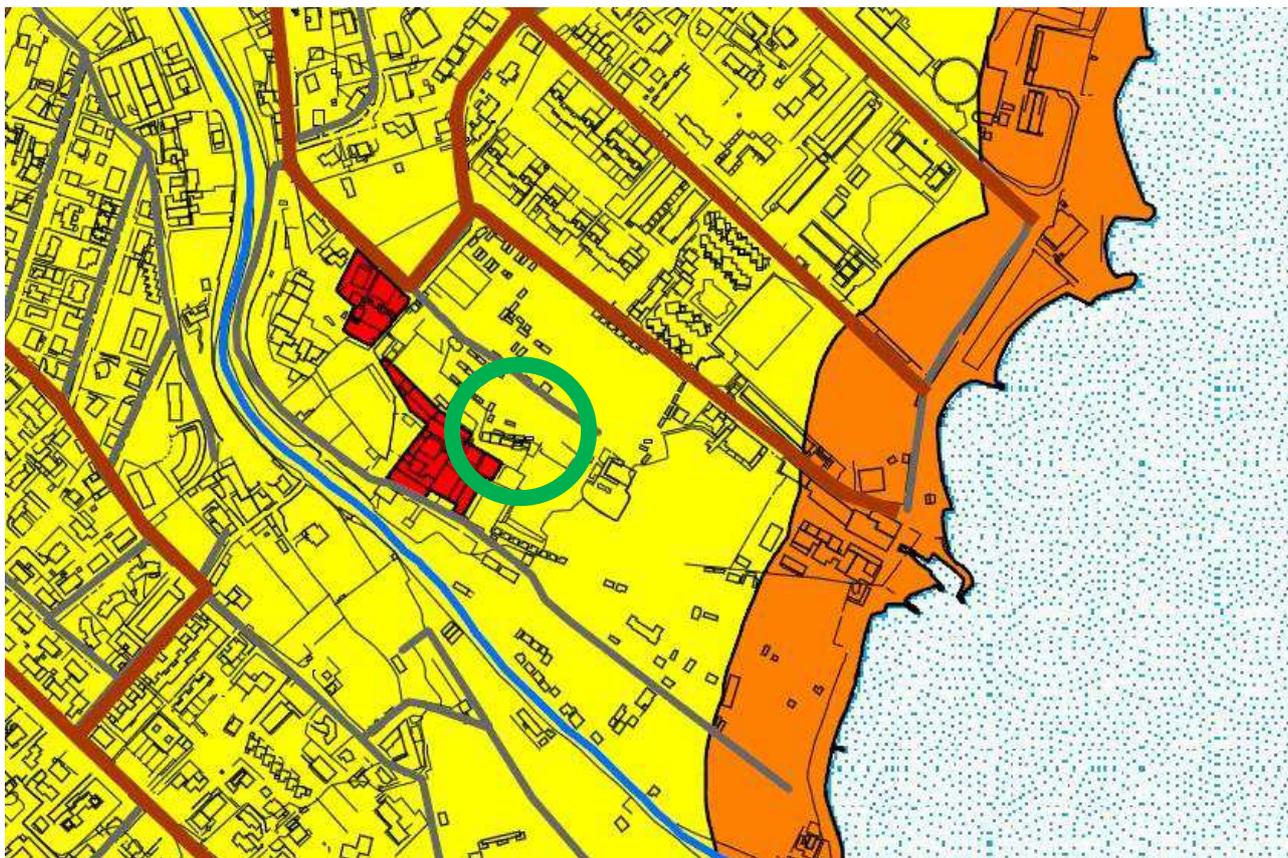
COROGRAFIE DEI PAESAGGI

-  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

Estratto Tavola 1.4.g. del PGT di Toscolano Maderno vigente_ Classi di sensibilità paesistica



Legenda

Classi di sensibilità paesistica

Classe

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

Strade Principali

-  Strade statali
-  Strade provinciali

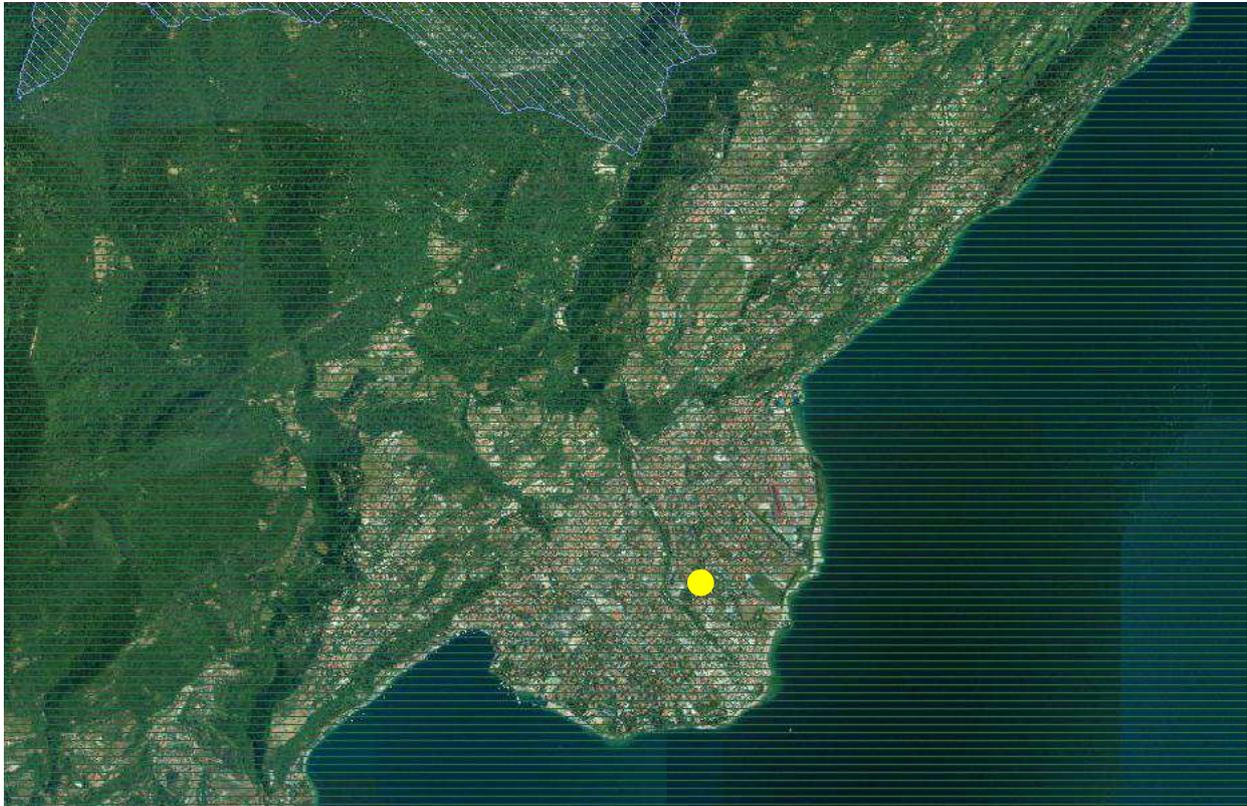
Strade Secondarie

-  Asfaltata
-  Cementata
-  Sterrata
-  Viabilità storica

-  Confine comunale
-  Lago di Garda

AREE PROTETTE

Fonte:Ggeoportale della Lombardia (<https://www.cartografia.servizirl.it/viewer30/index.jsp>)



Parchi locali di interesse sovracomunale



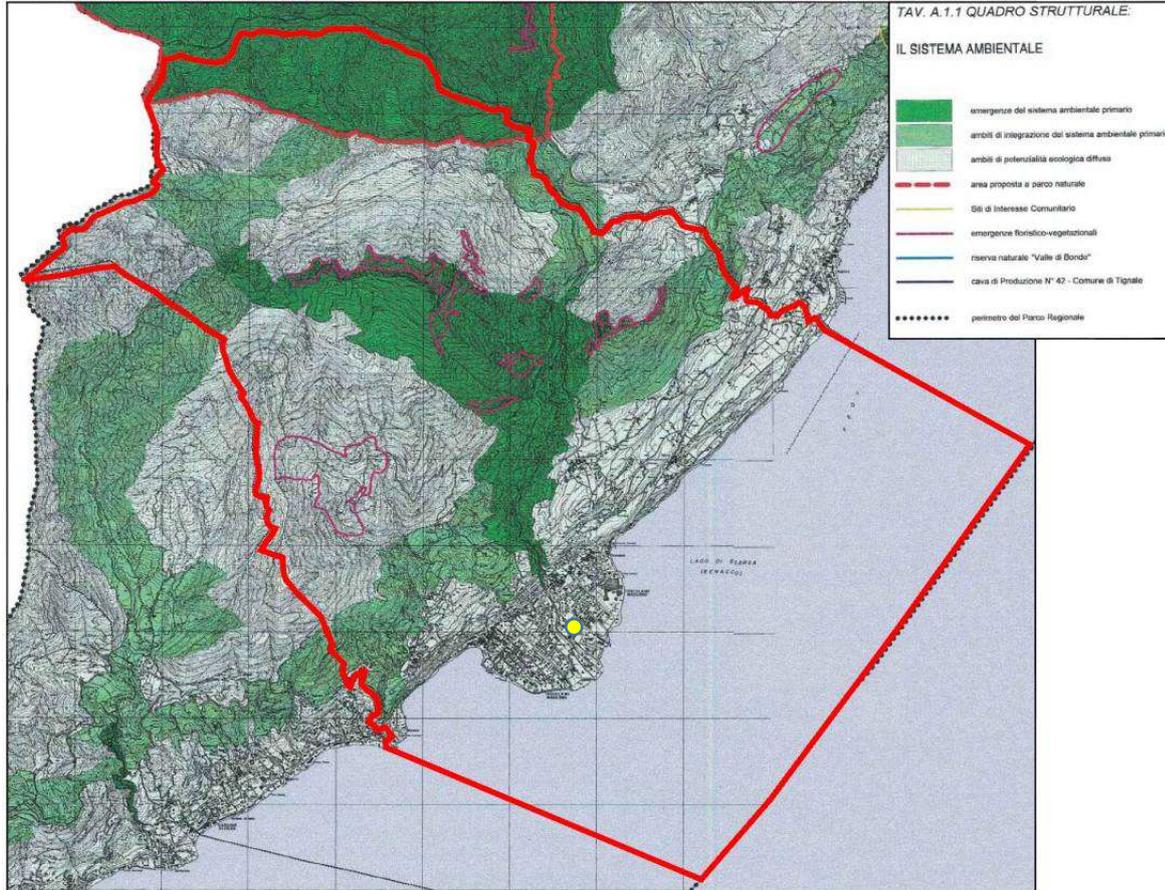
Zone di protezione speciale (ZPS)



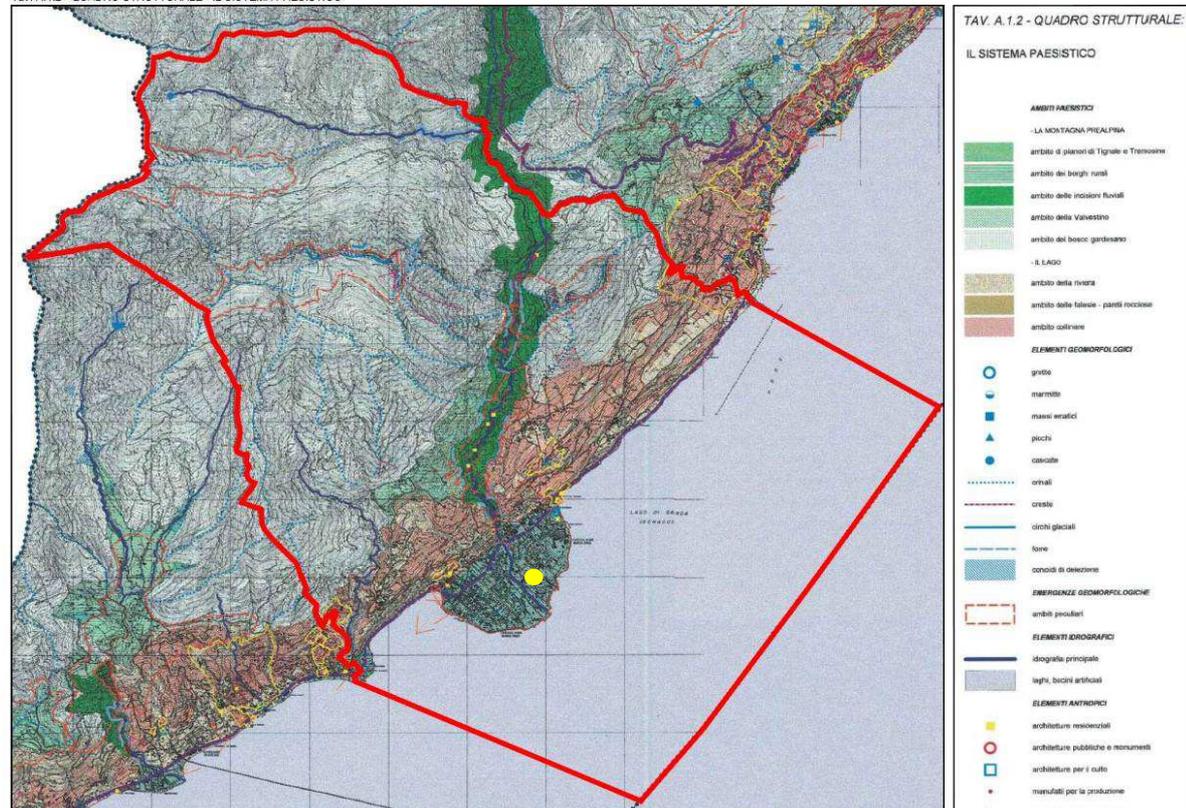
Siti di importanza comunitaria (SIC)



Dista 8 KM dalla riserva orientata Prato della Noce, 4 km dalla ZPS _IT2070402 (ALTO GARDA BRESCIANO).



Inquadramento del PTC Parco Alto Garda Bresciano nel sistema ambientale: Ambiti di potenzialità ecologica diffusa



Inquadramento del PTC Parco Alto Garda Bresciano nel sistema paesistico: Conoide di deiezione

Il progetto e impatti della trasformazione

Come illustrato nella relazione tecnica al paragrafo precedente, il progetto consiste nella demolizione, ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un "nuovo" mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Con la sopraelevazione sul fronte laterale ovest di un piano, la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, caratterizzano un profilo sagomato nel prospetto.

L'ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l'identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell'edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.

E' inoltre stata predisposta una planimetria di piantumazione di specie arboree autoctone nella pertinenza a verde dell'immobile.

Stato di fatto_Specie arboree



Gli impatti apportati sul sistema ambiente risultano essere bassissimi:

- non vi è trasformazione di suolo in quanto la nuova struttura in ampliamento si innesta sulla porzione prospiciente la villetta adibita ad albergo esistente e su suolo del Tessuto Urbano Consolidato oggi utilizzato come area a campeggio;
- non c'è incremento volumetrico rispetto alla capacità edificatoria espressa dalle norme di PGT vigente;
- non ci sono scavi o ingenti sbancamenti di terreno in quanto le operazioni edili si limitano alla predisposizione del fondo per le sole fondazioni dell'ampliamento (l'ampliamento avviene fuori terra, non prevede nuovi locali interrati);
- non si riscontra la compromissione di elementi vegetazionali monumentali, né dello stato arboreo esistente: a tal proposito viene predisposto un intervento di compensazione ecologica con ripiantumazione di alcune specie arboree autoctone;
- viene mantenuta la tipologia costruttiva affine alla tipologia tradizionale del luogo;

2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA VAS

OGGETTO: *Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F_SUAP* (ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

PROGETTISTA: arch. Monica Bettinelli, Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)

COMMITTENTE: società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s., via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs)

LOCALITA': Via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs), censito al mappale 873, foglio 30.

DATI URBANISTICI: AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta del Piano delle Regole)

- *Ambiti Alberghieri e Residence* (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)
- *Campeggi – Villaggi Turistici* (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)

2.1. PREMESSA

La presente relazione costituisce il Rapporto preliminare di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS cui è sottoposto lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), in variante rispetto agli strumenti urbanistici comunali, relativo alla nuova proposta di

demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - Corpo F, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

Nello specifico, si farà riferimento a quanto previsto dall'allegato 1r Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) Sportello Unico delle Attività Produttive.

Lo Sportello Unico delle Attività Produttive in questione ha per oggetto, nello specifico, la realizzazione di demolizione e ricostruzione con ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente adibita ad albergo, l'"Hotel ANTICO MONASTERO.

L'area è classificata in AMBITI TURISTICI – "AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES" e "CAMPEGGI/VILLAGGI TURISTICI" ed è disciplinata dall'art. 21.A al 21.C delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.G.T..

2.2. OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Gli obiettivi della VAS sono quelli enunciati nell'art. 1 della direttiva 2001/42/CE ossia il garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

A fronte di questo principio è da rilevare come tale obiettivo sia stato recepito a livello regionale sia nella disciplina specifica della valutazione ambientale di P/P sia nella normativa in ambito di pianificazione territoriale (L.r. 12/2005).

2.3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Di seguito vengono riportati i principali atti normativi di riferimento riguardante la Valutazione Ambientale Strategica.

Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea;

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", testo coordinato;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio");

Delibera di Giunta Regionale n. 8/1563 del 22 dicembre 2005 "Valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)";

Delibera di .Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n. 8/351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi, ai sensi dell'articolo 4 della L.r.11 marzo 2005, n.12";

Delibera di Giunta Regionale n. 9/761 del 10 novembre 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, n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971".

2.4. I CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

I contenuti del Rapporto preliminare devono consentire la valutazione degli effetti significativi

sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, come stabilito dalla Direttiva 42/2001/CE nel suo allegato II. La DGR 761/2010 recependo tali indicazioni, individua al punto 5.4 del Modello generale (suo Allegato I), le caratteristiche relative sia al P/P che degli effetti ambientali significativi, come di seguito riportato.

Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il P/P 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;
- in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al P/P;
- la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P 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: o delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, o del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; o dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Di seguito viene mostrato lo schema generale della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS, come riportato nell'allegato 1 della DGR 761/2010.

<i>Fase del P/P</i>	<i>Processo P/P</i>	<i>Verifica di assoggettabilità alla VAS</i>
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic) A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione).	
	Informazioni circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

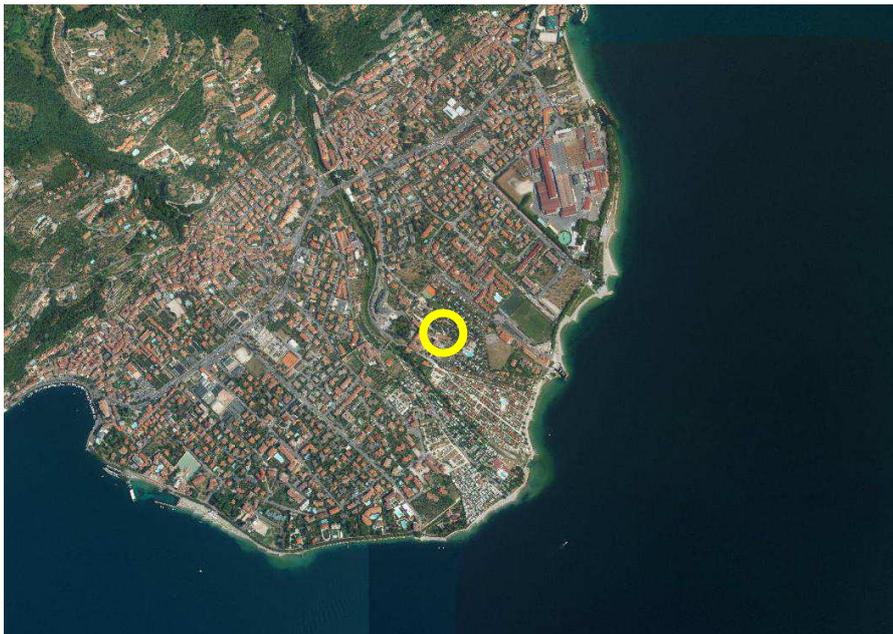
2.5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile di proprietà della Società Speranza s.a.s. di Bellicini Regina & C. è situato in Comune di Toscolano Maderno (Bs), in via Religione n. 88, risulta interessare il mappale n. 873 fg. 30.

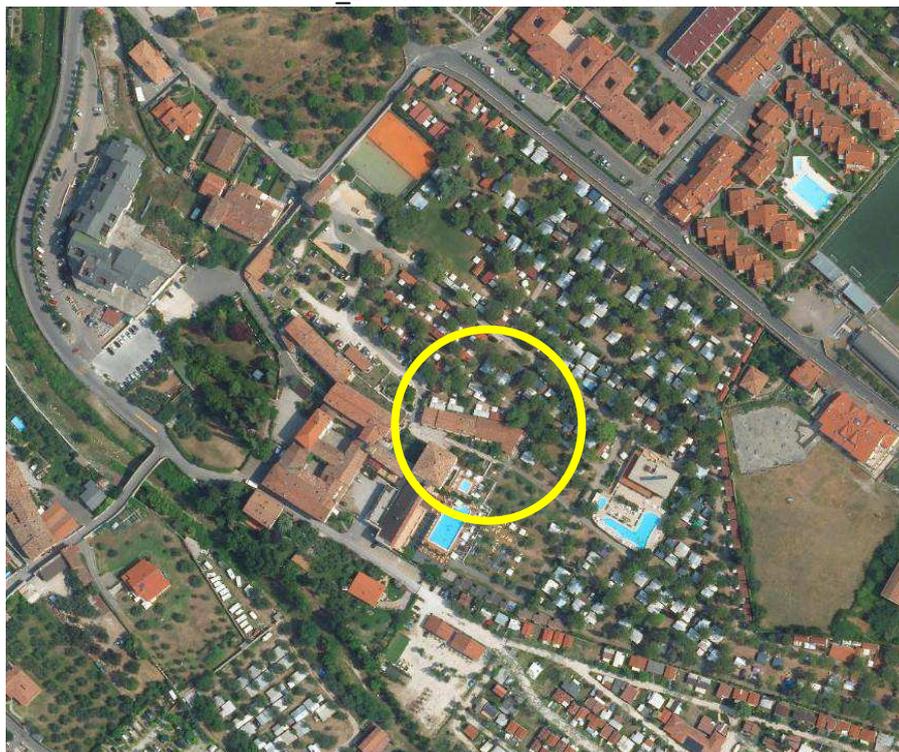
Il lotto confina a nord con il campeggio della medesima proprietà, mentre a sud l'edificio è prospiciente sulla villa a destinazione alberghiera esistente, separato da una corte.

A monte della costruzione è presente un'area destinata a parcheggio chiusa da uno stabile di altra proprietà, mentre l'edificio si prospetta sul fronte principale verso il lago, affacciandosi nello spazio interno alla proprietà (verde, piscine e aree a disposizione del campeggio).

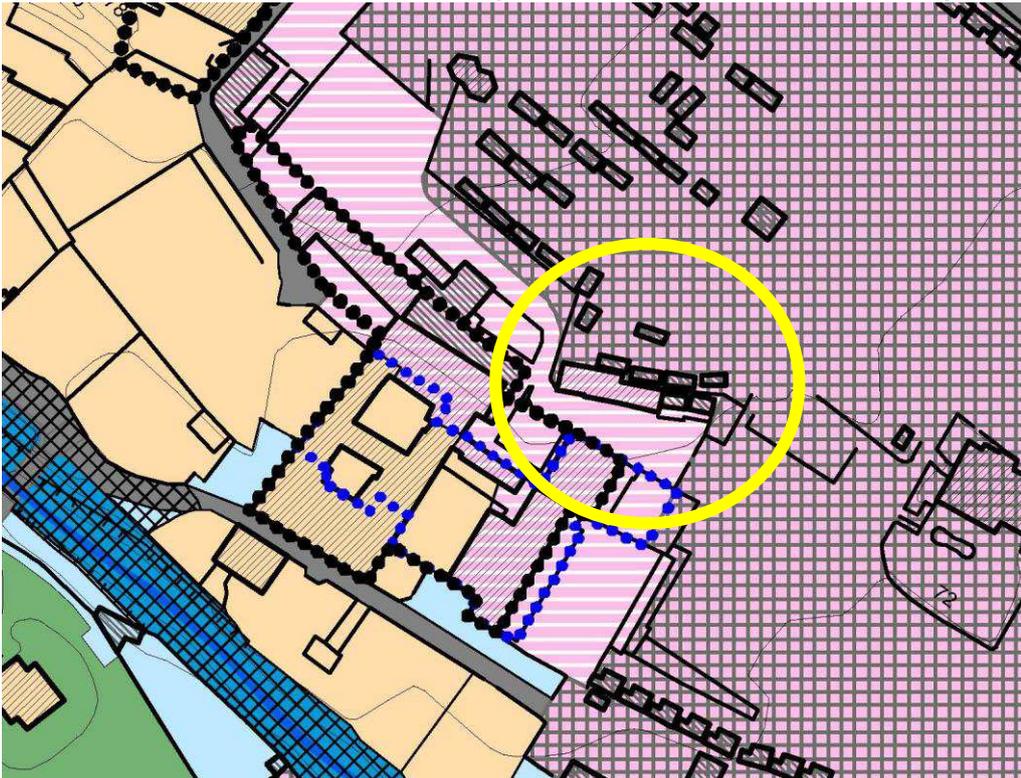
Ortofoto



Ortofoto_zoom sull'area di intervento



Estratto tavola 3.2. C. 7 del Piano delle regole del PGT di Toscolano Maderno vigente



ART. 20 - AMBITI COMMERCIALI

 ART. 20 - Ambiti commerciali

ART. 21 - AMBITI TURISTICI

 ART. 21.A - Ambiti alberghi e residences

 ART. 21.B - Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)

 ART. 21.C - Campeggi - vilaggi turistici

ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

 ART. 22 - Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale

ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

 ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

 ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

ART. 25 - P.E.E.P.

 ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

 ART. 32.A - Edifici agricoli

 ART. 32.A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva

 ART. 32.B - Zona agricola paesaggistica

2.6. STATO ATTUALE DEL LOTTO

Il lotto oggetto di intervento viene identificato nella planimetria generale del complesso alberghiero denominato "Antico Monastero", la cui forma si sviluppa longitudinalmente verso il lago.

Su detta area, disposto perpendicolarmente al fronte lago, si colloca l'edificio "F", oggetto del presente progetto e anch'esso attualmente adibito ad albergo.

L'edificio è stato recentemente adibito a camere d'albergo.

L'edificio è stato oggetto di autorizzazione successivamente rimaneggiato con intervento finalizzato all'adeguamento delle camere a cui fa riferimento la pratica di richiesta in sanatoria P.E n. 121 del 08/07/2010, non autorizzata

Segue ordinanza n. 113 di rimessione in pristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Tosolano Maderno in data 12/07/2010 con protocollo n. 10898 e successivo ricorso della proprietà al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) Sezione di Brescia in data 04/10/2010 n.

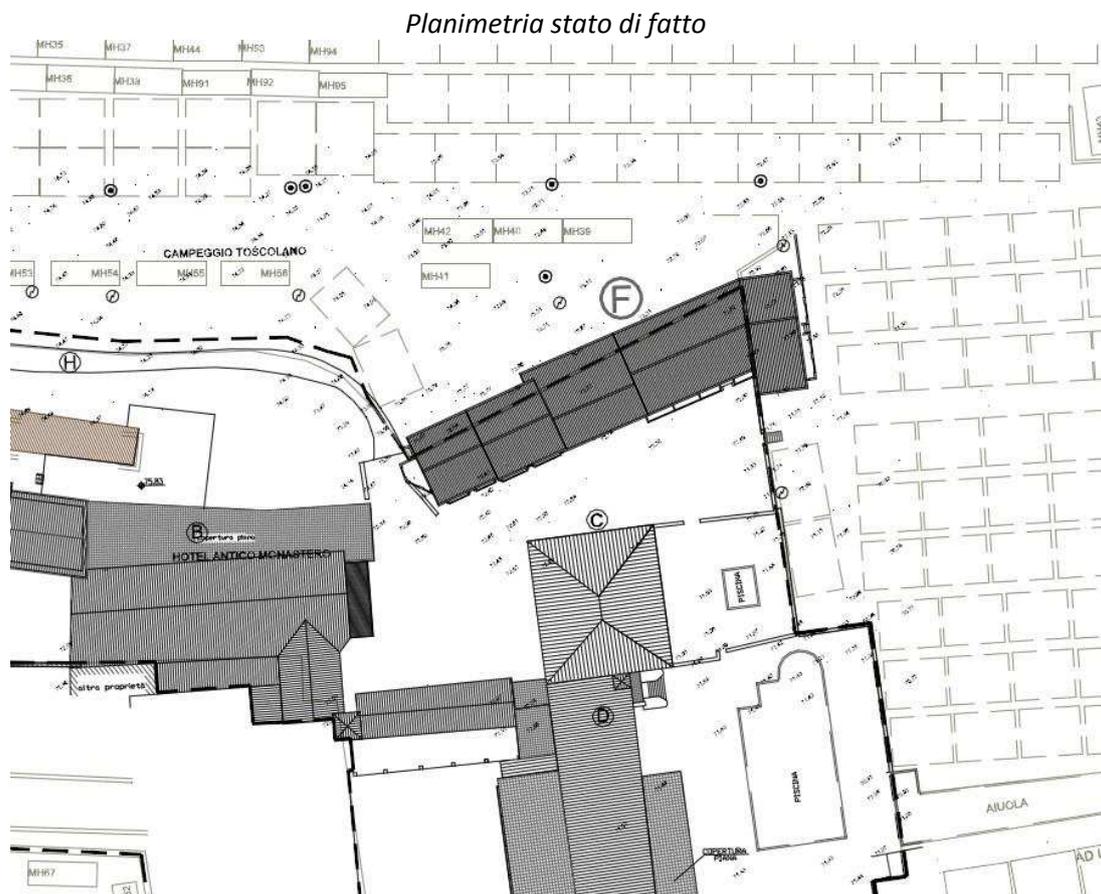
La finitura è con intonaco civile tinteggiato, serramenti in legno, balconi con ringhiere metalliche.

Le aperture presentano in generale una tipologia ricorrente.

Il fronte principale (sud), si presenta su due livelli, disposti, per la porzione iniziale su un unico piano con accesso indipendente mentre, per la restante parte, su due piani e con ingresso localizzato nell'angolo nord.

Il primo piano presenta un fronte lineare, a quote diverse, con aperture delle camere e terrazze coperte da una struttura con manto tradizionale.

La copertura si sviluppa su diversi corpi con tetti a due falde con rivestimento in coppi, separati per blocchi di edifici disposti su diversi livelli.



Il lato nord si sviluppa con diversi livelli come per il fronte principale con presenza di aperture/finestrature e senza di terrazze.

Internamente la destinazione è completamente alberghiera: camere con servizi e terrazze; mentre i servizi sala pranzo, ristorante, bar, cucina etc. sono dislocati in altri corpi di fabbrica appartenenti al medesimo complesso alberghiero.

La distribuzione verticale dal piano terra a quelli superiori avviene tramite scale diverse poste: nell'angolo ovest del prospetto principale, nella parte centrale e nella parte est dell'edificio.

I pavimenti hanno forme dimensioni e materiali differenti in ogni piano, come pure i rivestimenti.

Complessivamente l'edificio si presenta costituito da parti tra loro coerenti ma necessita di un demolizione (in quanto non autorizzato) a cui segue una ricostruzione con ampliamento al fine di realizzare un intervento globale di riqualificazione sia interna che esterna.

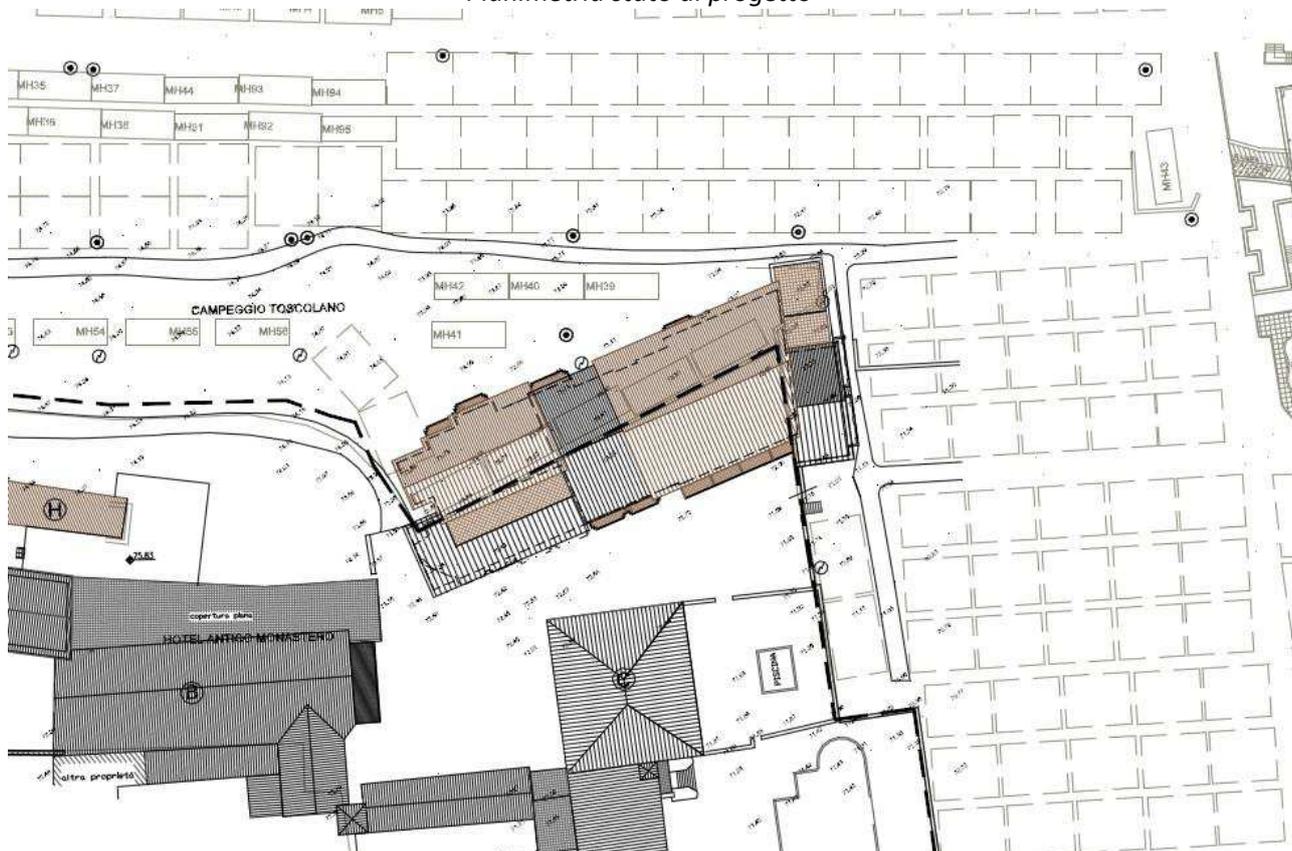
Prospetto sud-ovest stato di fatto



2.7. PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento consiste nella demolizione, ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

Planimetria stato di progetto



La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un "nuovo" mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Il fronte principale (sud)

Nella porzione di fabbricato autorizzato (piano terra prima porzione) si mantiene la destinazione del locale tecnico.

La medesima porzione viene rialzata di un piano sul fronte principale e di piani due sul fronte nord, con creazione di una terrazza-solarium inserita nella copertura del fronte principale posto a quota inferiore.

La parte centrale dell'edificio con tipologia in linea viene ampliata su due piani ma con quote altimetriche distanti nella parte di copertura.

La parte terminale dell'intero edificio presenta solamente un piano ed ha accesso separato.

Il fronte laterale (est) collegato all'edificio F

Viene demolita e ricostruita l'ultima porzione di edificio in narrativa, adiacente allo stesso ma non comunicante e con accesso indipendente. A questo corpo per il quale è prevista la demolizione e la

ricostruzione, viene affiancato un secondo blocco in ampliamento, sempre ad un piano ma con copertura a terrazza piana, verso il lago.

Per l'insieme di questi due copri si è scelto un'altezza limitata, proprio per avere un movimento delle quote sul prospetto ed elevare la qualità estetica ed ambientale dell'intervento, in particolare per l'aspetto vedutistico..

Il fronte nord (retro)

E' interessato dallo stesso tipo di intervento progettato per il fronte principale, con l'inserimento di un porticato e di una vetrata centrale, oltre all'inserimento di una muratura in pietra nella parte finale verso ovest, necessaria al fine di una qualificazione estetico formale dell'edificio, inglobando l'attuale corpo scala esterno.

Il fronte laterale ovest

Con la sopraelevazione del piano, la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, caratterizzano un profilo sagomato nel prospetto.

L'ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l'identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell'edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.



Vista nord-est



**Dettaglio copertura:
Travatura in legno**



**Intonaco idrorepellente per esterni
color Terra di Siena**



**Dettaglio rivestimento muretti:
Posa opus incertus stilata**



Vista nord



**Dettaglio rivestimento muro:
Posa opus incertus stilata**



 Intonaco idrorepellente per esterni color Terra di Siena

 Intonaco idrorepellente per esterni color arancio, uguale all'esistente

 Muro in pietra esistente

Vista ovest



 Manto di copertura in coppi di laterizio - come coperture degli edifici esistenti

 Dettaglio rivestimento muro: Posa opus incertus stilata

 Muro in pietra esistente

Vista est



 Dettaglio rivestimento | Posa opus incertus stila

 Dettaglio parete in pietre | parete in intonaco

 Dettaglio ringhiera color grigio scuro

Vista sud-ovest

La connessione verticale interna viene distribuito nell'angolo ovest con la creazione di un collegamento del corpo scala e con ascensore, nell'angolo est per l'accesso dell'ultima porzione e nella parte centrale del prospetto sud e nord.

Dai vari noccioli di distribuzione verticale si collegano tutti i livelli dell'edificio.

Complessivamente si costituisce un'attività alberghiera nel corpo "F" con numero 35 camere di cui n. 21 al piano rialzato, e n. 14 al piano primo.

Piante di progetto



La dotazione a parcheggio per il tipo di intervento richiede l'individuazione di n. 25 posti auto in relazione al rapporto di un posto auto ogni tre posti letto. (31 camere per due posti letto, 1 camera singola e n.4 camere per tre posti letto, in totale n.75 posti letto/3 per corrispondono a 25 posti auto).

I posti auto verranno localizzati nell'area di pertinenza, a destinazione turistica ricettiva e della medesima proprietà.

Estratto tavola di progetto 14_A1_dimostrazione SIp e parcheggi



2.8. INFLUENZA DELLA PROCEDURA SUAP SULLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La procedura di SUAP ha per oggetto l'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - Corpo F, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

Il lotto oggetto di intervento è situato nel Tessuto consolidato residenziale e ricade in AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta) del Piano delle Regole. Una porzione del lotto è caratterizzata dalla sottoclasse urbanistica "Ambiti Alberghieri e Residence (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)", su cui giace la volumetria alberghiera esistente, l'altra porzione, oggetto di volumetria aggiuntiva in ampliamento della esistente, è caratterizzata dalla sottoclasse urbanistica "Campeggi – Villaggi Turistici (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)".

Poiché la destinazione d'uso dell'immobile in progetto è alberghiera, si intende procedere alla richiesta di uniformare l'azonamento della sottoclasse urbanistica del lotto di intervento riconducendola interamente a "Ambiti Alberghieri e Residence (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)", essendo impossibilitati a realizzare l'ampliamento su altri fronti della volumetria esistente.

L'ampliamento, parte integrante della ristrutturazione dell'immobile esistente, si rende necessario per ammodernare la struttura ricettiva e renderla in linea con la qualità dell'offerta turistico-ricettiva dell'area lacustre. In tal senso la variante urbanistica indotta dal SUAP, ovvero la possibilità di utilizzare l'intero lotto di proprietà ai fini della ristrutturazione con ampliamento della struttura ricettiva esistente, è determinante ai fini del miglioramento della struttura "produttiva".

La porzione del lotto di proprietà, sottoposta a variante urbanistica, corrisponde ad una superficie massima di 950 mq. Tale variazione non induce effetti modificativi nell'utilizzo del consumo del suolo, in quanto il lotto è interamente in tessuto urbano Consolidato ed è già urbanizzato. Oltretutto il passaggio della sottoclasse urbanistica da destinazione "campeggi" a quella "alberghiera" non risente di gravose diversità nella gestione del territorio: le uniche modificazioni stanno nell'indice di utilizzazione fondiaria e nei parametri edilizi, ovviamente calibrati in basi alla tipologia di costruzione che l'azonamento prevede.

Si precisa però che, il cambio di azonamento non incide su un incremento volumetrico di piano, in quanto la volumetria in progetto deriva unicamente dalla potenzialità edificatoria espressa dal mappale 876 e dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) del PGT vigente, ovvero la potenzialità volumetrica in progetto sarebbe stata uguale anche senza variante urbanistica, ma non realizzabile in quanto il lotto, per conformazione morfologica del costruito esistente, non consentirebbe la realizzazione di tale volumetria.

La modifica indotta si concretizza perciò unicamente nel cambio cartografico di azonamento del Piano delle Regole, per la sola porzione a nord est del fabbricato esistente di proprietà e per una porzione pari a circa 950 mq.

Alla pagina seguente si riporta uno schema esemplificativo della modifica cartografica indotta dalla variante:

Legenda

ART. 20 - AMBITI COMMERCIALI

 ART. 20 - Ambiti commerciali

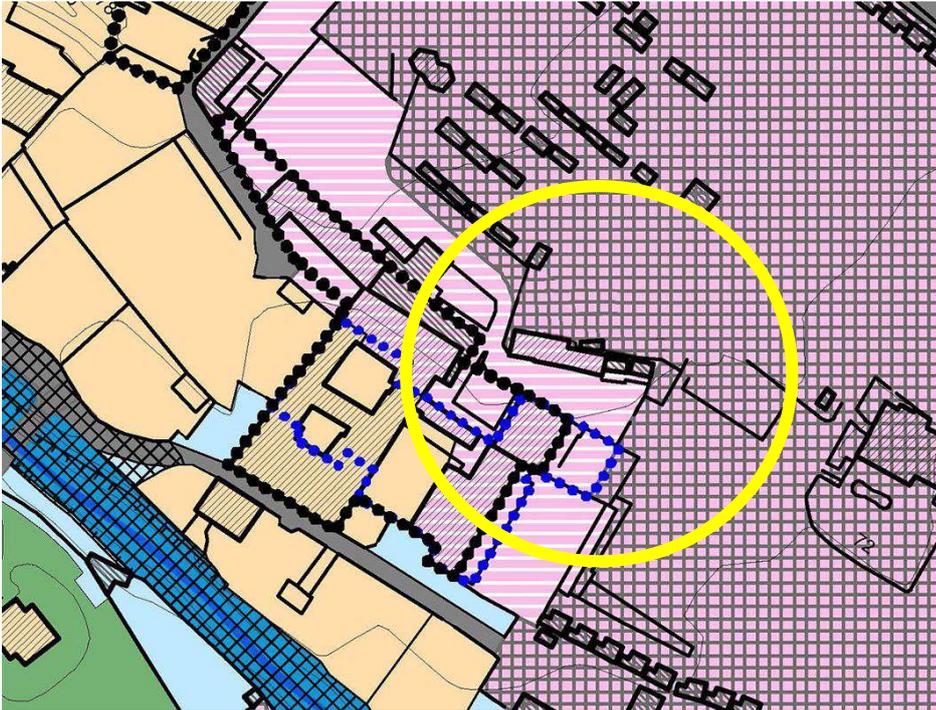
ART. 21 - AMBITI TURISTICI

 ART. 21.A - Ambiti alberghi e residences

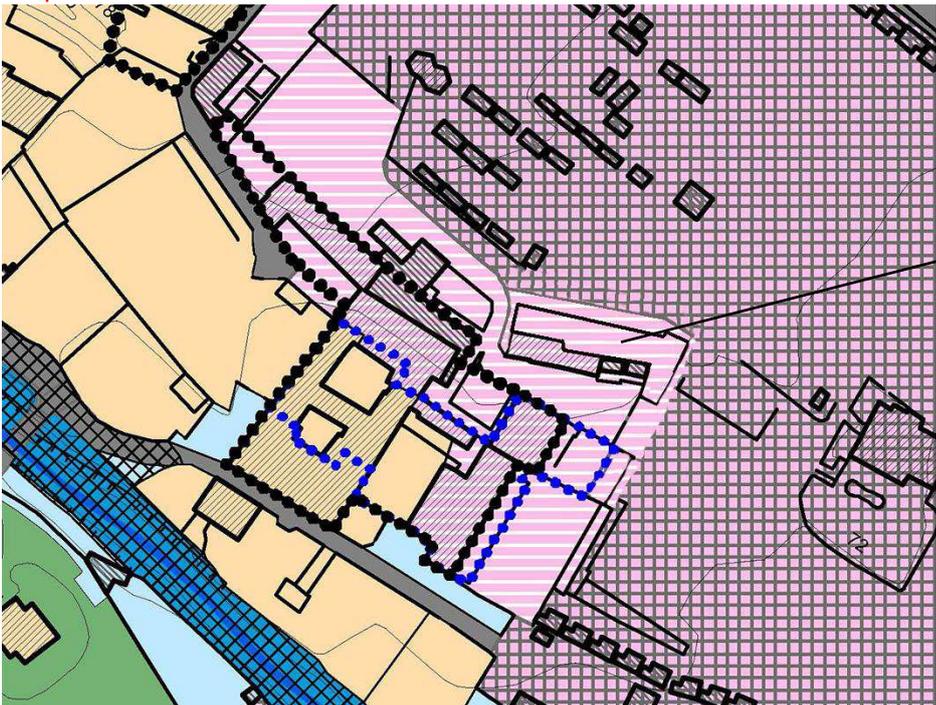
 ART. 21.B - Ambiti R.T.A. (Residenze turistico alberghiere)

 ART. 21.C - Campeggi - vilaggi turistici

PGT vigente TAV.3.2.c.7_Classificazione degli ambiti del territorio comunale

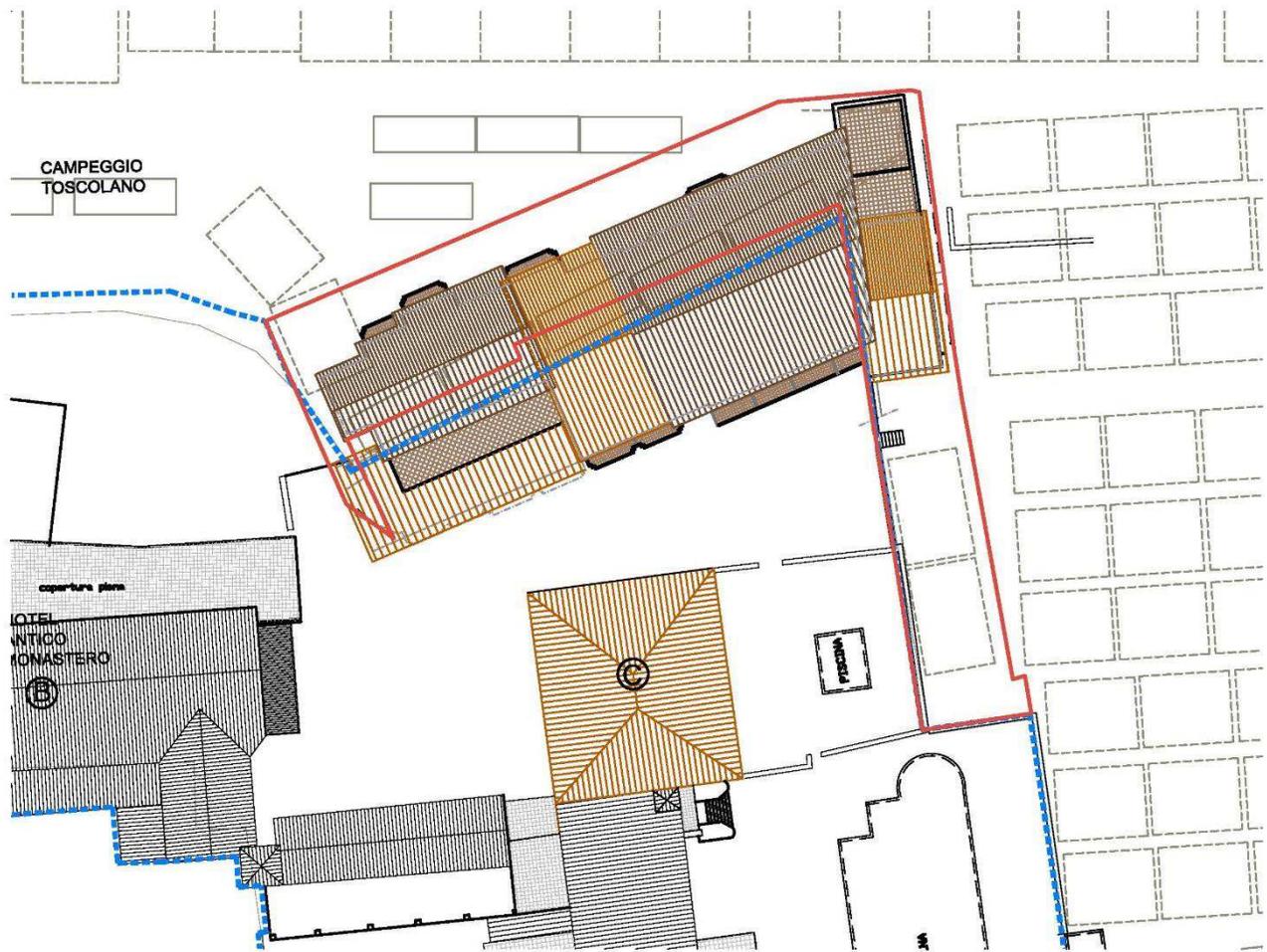


Proposta di variante



Ingombro volumetrico dell'ampliamento

Nell'immagine seguente viene sovrapposto il perimetro (in rosso) dell'area oggetto di variante al progetto Suap.



Planimetria stato di progetto
scala 1:500

L'area oggetto di variante corrisponde a una superficie di circa 950 mq.

Si riportano gli estratti delle Norme Tecniche Di Attuazione (art. 21_Piano delle Regole), che non sono oggetto di variante, relative agli ambiti interessati:

Art 21. AMBITI TURISTICI.

1. È la zona di insediamento delle strutture per l'attività turistica, alberghiera, e ricettiva esistenti o di completamento in quanto esistenti nel PRG vigente all'adozione del PGT.
2. Destinazioni d'uso ammesse: tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia e la loro variazione d'uso rappresenta variante al PGT;
3. Gli edifici esistenti sul territorio comunale, adibiti a nuove strutture alberghiere o individuati nelle tavole del PGT, come alberghi, quando anche non utilizzati, mantengono la loro destinazione d'uso;
4. La loro attuazione può avvenire:
 - d. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica:
 - e. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
 - f. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele¹⁹. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco.
5. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi negli AMBITI TURISTICI sono in generale i seguenti modalità conseguenti:

¹⁹ Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria e straordinaria manutenzione,	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione anche con abbattimento totale	Permesso di Costruire convenzionato
Nuova costruzione	Permesso di Costruire convenzionato

6. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf		Vedi norma singolo Ambito
H1		Vedi norma singolo Ambito
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni rivolte verso il lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	Esistente	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei C.S. e/o abitati
	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Np Piantumazione	1/mq 50	Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	A seconda della loro tipologia e localizzazione La strada di accesso all'area di pertinenza dell'edificio deve essere di sezione adeguata e dotata di area di parcheggio esterno e contiguo ad essa; nel caso di impossibilità di reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m
	mt 5,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10,00	misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate degli edifici

A AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES²⁰

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	1,00 mq/ mq	
H1	5 piani	
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione

²⁰ Insieme di alloggi per vacanza temporanea con struttura gestionale centralizzata con o senza servizio di bar e ristorante di unico proprietario;

B AMBITI R.T.A. (RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERE)

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,50 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore
H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
Af filtrante	0,00 - 20 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
	80 %	Nelle nuove costruzioni in collina, esterne agli abitati o a vista lago
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile

2. Nel aree destinate a RTA denominate "Orizzonti del Lago" e "Gardanella" è ammesso il cambio di destinazione d'uso, applicando quanto previsto dall' Art 17 Lettera F "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA e la corresponsione al comune del 25% del plusvalore delle aree a seguito del cambio di destinazione, da prevedere nella nuova convenzione urbanistica necessaria per la autorizzazione della variazione delle destinazioni d'uso.
3. In tali zone è ammessa la realizzazione di alberghi e residences; in tal caso l'area di pertinenza di queste strutture avrà le stesse caratteristiche delle zone di cui al punto precedente A-- ALBERGHI E RESIDENCES;

C AMBITI PER CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI

1. È la zona destinata all'insediamento dei campeggi così come definiti dalle vigenti disposizioni legislative regionali in materia.
2. Possono disporre di ristorante, spaccio o bazar , bar ed altri servizi accessori , nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative, riservate ai soli ospiti.
3. Nei campeggi è consentito destinare ai turisti non provvisti di mezzi propri di soggiorno piazzole attrezzate con allestimenti mobili o stabili in misura non superiore al venticinque per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
4. Ogni allestimento stabile non può avere una superficie abitabile, compresi eventuali servizi, inferiore a mq 10 e superiore a mq 40 e non deve, comunque, possedere le caratteristiche che sono proprie delle strutture alberghiere.
5. Nei campeggi è vietata la vendita di piazzole, la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione che possa far venir meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario dei complessi medesimi.
6. Le attrezzature mobili di soggiorno possono essere dotate di preingressi funzionali al loro utilizzo, aventi caratteristiche di mobilità, e non potranno essere superiori a 6 mq.
7. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore

H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni a lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	10 %	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei centri storici e/o abitati
Af fitrante	80 %	

8. Parcheggi pertinenziali : 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 10 mq ogni 33 mq di costruzione.
9. Al fine di determinare la capacità ricettiva massima, nell'ambito di detta zona dovranno essere, altresì, rispettati gli indici di seguito specificati:
 - a. Indice di capacità ricettiva massima, calcolata sul lotto fondiario 1 ab./ 40 mq
 - b. le piazzole per tende e roulotte dovranno avere una dimensione minima di mq 50
 - c. Per la verifica della capacità ricettiva si applica il rapporto 3 ab/ piazzola
 - d. I bungalows dovranno essere concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari e non concorrono alla determinazione dell'utilizzazione fondiaria
10. Per la verifica della capacità insediativa ai bungalows si applica il rapporto : 1 ab./ 10 mq
11. L'allestimento dei campeggi è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
12. Il permesso di costruzione dovrà essere corredato da una planimetria generale che preveda la sistemazione di tutte le aree interne al perimetro del campeggio.
13. In particolare dovranno essere rappresentate:
 - a. -le aree destinate all'insediamento dei bungalows e le relative pertinenze
 - b. -le aree destinate alle piazzole per tende e roulotte
 - c. -le aree destinate alle strutture al servizio del campeggio (servizi igienici, ristoro, vendita, ecc.)
 - d. -le aree destinate alle attrezzature per il tempo libero

D AMBITI PER ATTIVITA' TURISTICHE SPECIALI

1. Sono aree stagionale sulle quali effettuare attività a servizio del settore turistico, limitate nel tempo per feste patronali, politiche, sociali e commerciali. Le aree su cui attrezzare le strutture temporanee di servizio si possono situare in aree private o pubbliche
2. In tali aree sono compresi gli approdi lacuali attrezzati all'attracco delle chiatte speciali per la ristorazione, bar dancing, ;
3. La autorizzazione è rilasciata per un periodo definito, fermo restando la disponibilità di aree per il parcheggio a servizio degli eventi.

2.9. STATO DI FATTO AMBIENTALE DEL BENE INTERESSATO

I dati e le nozioni che descrivono in tale capitolo lo stato di fatto dell'ambiente in esame sono stati ricavati in parte dalla relazione di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica redatta per il progetto dal Dott. Geologo. Davide Gasparetti e in parte dallo studio specifico di VAS del PGT vigente.

Geomorfologia e Geologia

L'area di studio è situata all'interno dell'ampio conoide che il Torrente Toscolano ha generato in passato allo sbocco della valle nella zona costiera lacuale.

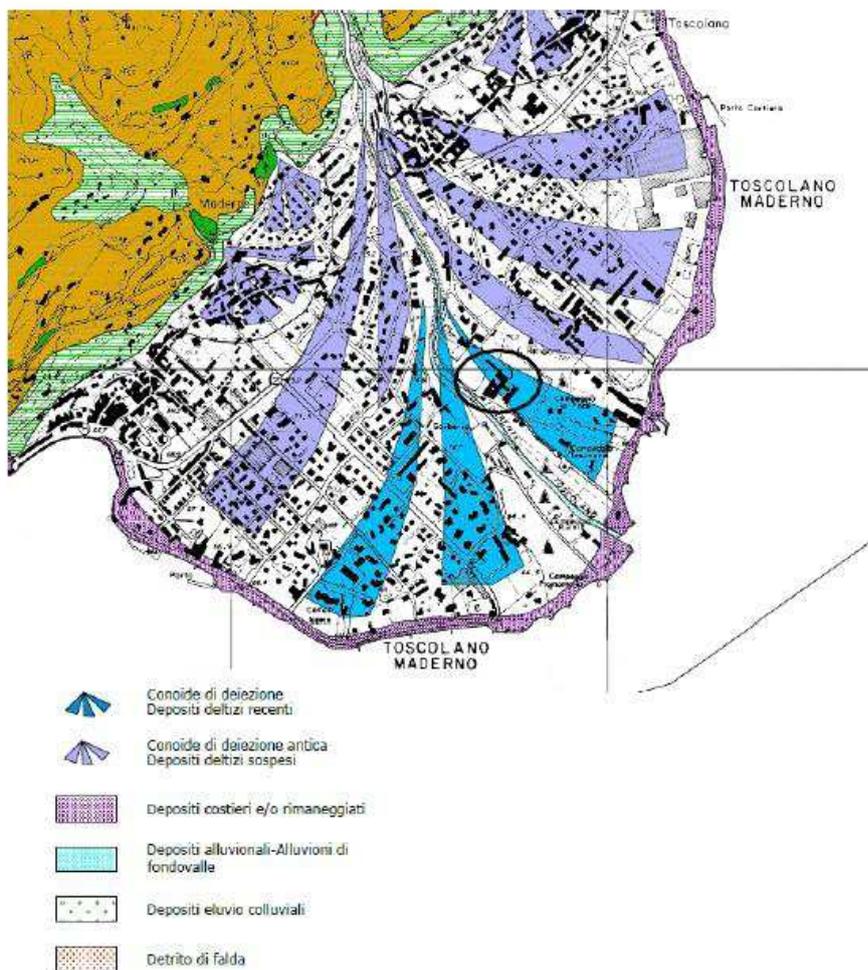
Questo corso d'acqua è stato arginato in tempi via via più recenti e oggi il suo alveo risulta regimato e le portate e il trasporto solido sono condizionate dalla diga di ponte Cola (inaugurata nel 1962), per cui il torrente è passato da una dinamica torrentizia di tipo deposizionale a una di tipo erosivo.

Dal punto di vista geomorfologico il conoide ha la tipica forma a ventaglio con l'apice a quota di circa 90 m s.l.m. e quota minima a circa 65 m s.l.m.; l'area del conoide è di circa 1,9 Km² con una lunghezza massima di circa 1300 m e larghezza di circa 2.100 m.

L'area in esame è situata sui depositi di conoide che dovrebbero essere caratterizzati da terreni prevalentemente granulari: ghiaia, sabbia e ciottoli con locali trovanti

L'originaria morfologia dell'area è stata sensibilmente modificata dagli interventi antropici, in quanto l'area oggetto di studio è ubicata all'interno di un'area intensamente urbanizzata.

Estratto della tavola 1 "carta geologica" 2011 a cura di Dr. Geol. L. Zecchini



Sismica

Il comune di Toscolano Maderno è classificato in zona sismica 2.

In seguito dell'entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni (D.M. 14.01.2008) la Regione Lombardia ha modificato la procedura per la valutazione della pericolosità sismica locale in fase di pianificazione, aggiornando i criteri per la redazione degli studi geologici per i PGT con DGR 28 maggio 2008 n. 8/7374, successivamente aggiornata ulteriormente con DGR 30 novembre 2011 n. IX/2616.

In particolare tali criteri prevedono tre livelli di approfondimento in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica individuati sul territorio. Nell'ambito del PGT di Toscolano Maderno sono stati condotti 2 livelli di approfondimento.

Il 1° livello di approfondimento, che è rimasto uguale a quello previsto nei criteri del 2005, consiste nel riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base delle osservazioni di tipo geologico e/o bibliografico.

Dallo studio geologico del PGT l'area oggetto di studio risulta appartenere allo scenario di pericolosità sismica "Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre", potenzialmente soggetto ad amplificazione litologica

Nello studio geologico comunale vigente (novembre 2011) viene effettuata un'analisi dell'amplificazione sismica locale di carattere litologico secondo la metodologia contenuta nell'Allegato 5 della DGR 28 maggio 2008 n. 8/7374, aggiornata con D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616.

Per l'applicazione del 2° livello di approfondimento che consente il calcolo del fattore di amplificazione locale (Fa) è necessario conoscere, oltre alla stratigrafia del sito, l'andamento della velocità delle onde trasversali (Vs) con la profondità fino a valori pari o superiori a 800 m/s ed in particolare lo spessore e la velocità Vs di ciascuno strato.

All'interno del conoide, in settori diversi, sono state effettuate tre indagini sismiche che hanno consentito di ricavare il fattore di amplificazione locale (FAC) da confrontare con il fattore di amplificazione che è stato attribuito per ogni categoria di sottosuolo al comune di Toscolano Maderno (FAS) per due periodi: T 0.1 – 0.5 e T 0.5 -1.5.

Tabella FA calcolato da relazione geologica PGT vigente (Dr. Geol. L. Zecchini)			
Ubicazione indagine sismica	Categoria di sottosuolo	FAC	FAC
		T 0.1 -0.5 s	T 0.5 -1.5
Conide Distale	C	1,78	1,41
Conoide Mediana	B/C	1,77	1,26
Conoide prossimale (scuola)	B	1,75	1,45

In conclusione, la procedura semiquantitativa di 2° livello condotta nell'ambito del PGT evidenzia che la possibile amplificazione sismica risulta superiore ai valori di soglia forniti dalla Regione Lombardia per il periodo T 0,1 – 0,5 s per la categoria di sottosuolo B (il cui FAS = 1,4) e che quindi l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa per tale categoria di sottosuolo risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione litologica.

Mentre per il periodo T 0,5 -1,5 l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa per la categoria di sottosuolo identificata (D.M. 14 gennaio 2008) risulta sufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione litologica.

Si suggerisce cautelativamente di adottare la categoria di sottosuolo C in assenza di indagini geofisiche sito specifiche. Nel caso di indagine geofisiche di dettaglio si potrà rivalutare il 2° livello di approfondimento o applicare l'analisi di 3° livello.

Idrogeologia

Il conoide di Toscolano è caratterizzato dalla presenza di due falde:

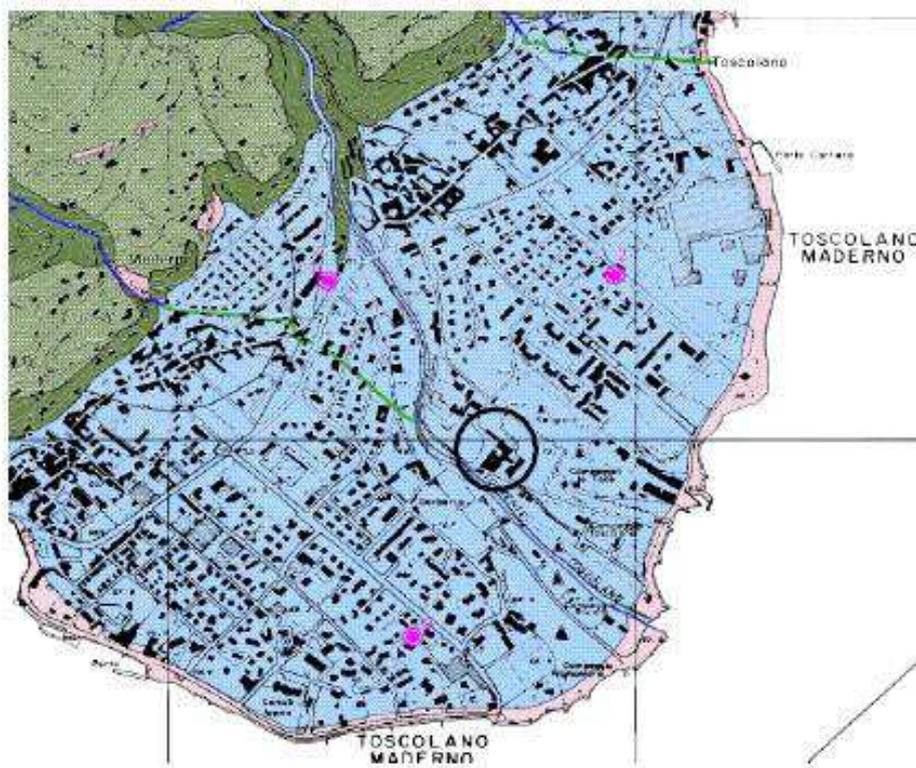
- prima falda presente a pochi metri di profondità che è alimentata direttamente dal conoide e dalle precipitazioni;
- seconda falda più profonda.

Il conoide è quindi caratterizzato da una permeabilità medio alto 10^{-3} – 10^{-5} m/s in funzione della porosità dei depositi, per cui localmente si possono riscontrare valori di permeabilità inferiori in presenza di strati o zone caratterizzate da abbondante matrice fine.

Nel conoide ci sono tre pozzi pubblici utilizzati a scopo acquedottistico:

- Pozzo scuole (1976) profondo 81,50 m con una portata di circa 40 l/s (id n. 1);
- Pozzo Marconi (1967) profondo 30 m portata 10 l/s (id. n. 2);
- Pozzo Dubbini (id. n. 3).

Estratto della tavola 4 “carta idrogeologica” 2011 a cura di Dr. Geol. L. Zecchini



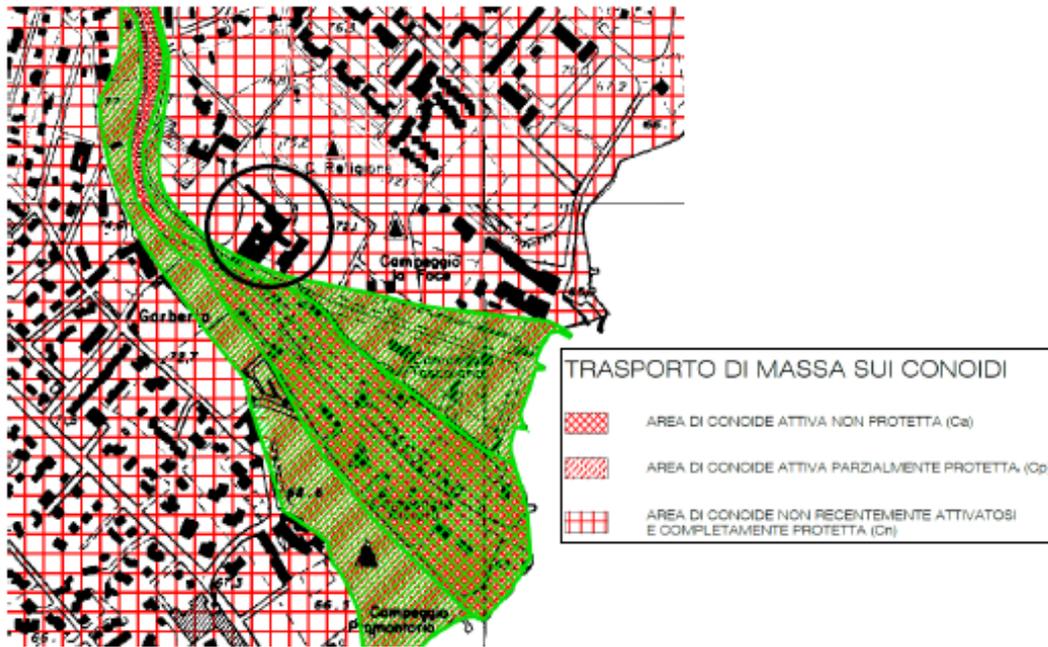
Sulla Tavola 9 “Carta del dissesto con legenda uniformata PAI” del PGT vigente e sulla Tavola 8a “Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano” sono riportate le limitazioni d’uso del territorio di carattere prettamente geologico e idrogeologico, individuate sulla base delle normative di legge attualmente vigenti.

L’area oggetto dell’intervento ricade nell’area di potenziale dissesto idrogeologico classifica Cn: aree di conoide non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa.

La classificazione del conoide del Torrente Toscolano deriva dallo studio di approfondimento idraulico che il comune di Toscolano ha commissionato nel 2002: “ Studio di riperimetrazione delle Conoidi del Torrente Toscolano e Bornico” (redatto ai sensi della Legge 267/98, secondo le direttive PAI art. 18 (N.T.A. delibera n. 18 del 26/04/01), L.R. 41/97 e D.G.R. del 11/12/2001

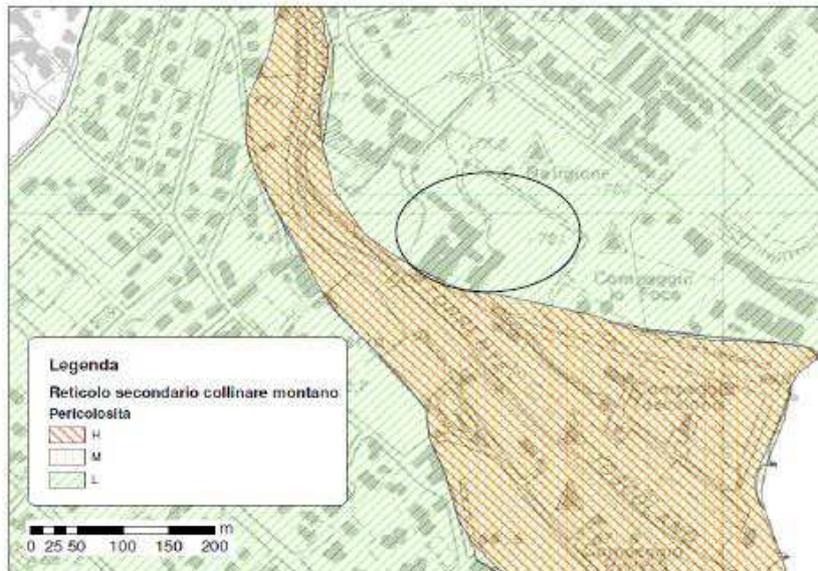
A partire dal 2003 il comune di Toscolano ha commissionato ed eseguito interventi di sistemazione idraulica, che sicuramente hanno ulteriormente ridotto la pericolosità del conoide.

Estratto carta del dissesto con legenda uniformata PAI" 2011 a cura di Dr. Geol. L. Zecchini

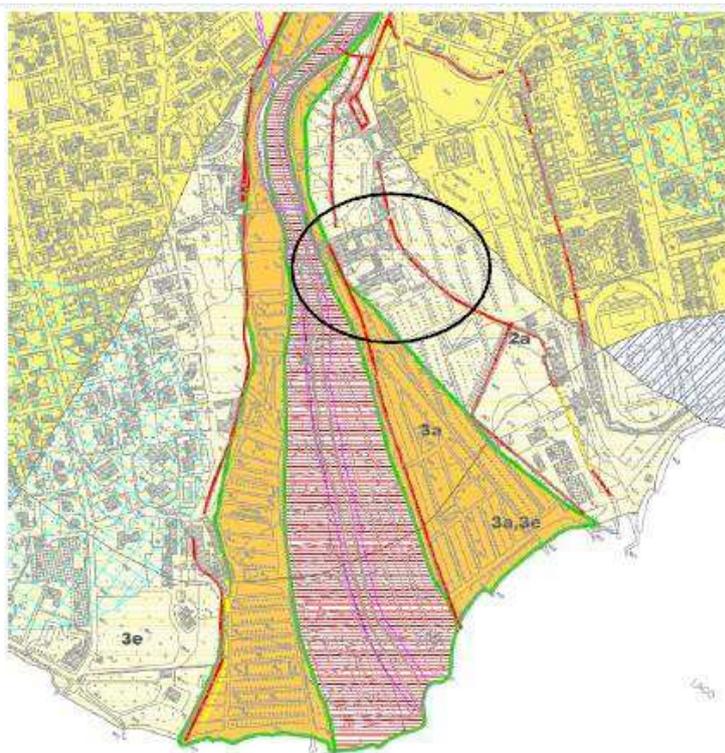


Il recente studio e approfondimento condotto nell'ambito del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA – 2017), che hanno determinato un aggiornamento e integrazione del quadro conoscitivo rappresentato dagli Elaborati PAI, non ha prodotto una variazione della valutazione della pericolosità del conoide di Toscolano. Nello stralcio riportato di seguito si riconferma la classificazione della pericolosità per il conoide vigente e quindi la classificazione Cn per l'area interessata al progetto dato che ricade in uno scenario di bassa pericolosità.

Estratto dalle Mappe della Pericolosità e del Rischio Alluvioni del PGRA – 2017 -



La Carta della fattibilità del PGT (Tav. 08a) di cui si riporta un estratto in Figura 3.2, inserisce l'area oggetto dell'intervento nella classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni) ed in particolare nella sottoclasse 2a, così definita: **Classe 2a**: aree a pericolosità idraulica bassa (studio della ripermimetrazione dei conoidi dei torrenti Toscolano e Bornico).



CLASSE 2a	AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA BASSA (STUDIO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEI CONOIDI DEI TORRENTI TOSCOLANO E BORNICO)
Descrizione	Rientrano in questa classe tutte quelle aree soggette a pericolosità bassa su conoidi (H2-On conoide protetta) rappresentate da aree in prossimità dei punti critici e zone depresse.
Zona	Alcune porzioni in aderenza al corso del Torrente Toscolano e Bornico
PRESCRIZIONI	Si esprime parere favorevole all'edificabilità previa le indagini e gli approfondimenti tecnici di seguito esposti:
Studi di fattibilità specifica e di compatibilità, piani generali di lottizzazione	Rilievamento geologico e geomorfologico di dettaglio (alla scala idonea) con o senza una campagna di indagini geognostiche a maglia larga aventi la finalità di verificare il modello geologico preliminare (in dipendenza della entità dell'opera di progetto, o della vastità dell'area in studio); relazione geologica generale.
Progetto definitivo e progetto esecutivo	<ul style="list-style-type: none"> • Relazione geologica in prospettiva sismica supportata da un rilievo geologico geomorfologico di dettaglio (almeno scala 1:2.000); verifica della potenza delle coperture superficiali e caratterizzazione geotecnica (mediante analisi di laboratorio geotecnico e/o indagini geognostiche di tipo diretto/indiretto). <p>Determinazione della capacità portante dei terreni di fondazione con stima dei cedimenti.</p> <p>Valutazioni circa la presenza di sezioni critiche a monte dell'area con verifica delle sezioni idrauliche, analisi geomorfologica ed idraulica del corso del torrente esaminato.</p> <p>Per l'analisi di valutazione degli effetti di amplificazione locale riferirsi alle prescrizioni relative allo scenario PSL in cui ricade l'area (Capitoli precedenti). L'analisi sismica di II livello ha mostrato come in generale per le zone di conoide (terreni alluvionali fluvio-glaciali) con spessori superiori ai 20-25 m in particolare lo spettro di normativa non sia adeguato a tenere in considerazione eventuali fenomeni di amplificazione litologica. Si prescrive la declassazione della categoria di terreno o analisi di approfondimento di 3° livello.</p>

Trattandosi di un'area che ricade nella classe 2, le modeste limitazioni che possono essere state riscontrate nella fase di studio, possono essere superate mediante gli approfondimenti d'indagine o accorgimenti tecnico-costruttivi che saranno condotti nella fase di progettazione esecutiva, senza l'esecuzione di opere di difesa. E' inoltre già stata prodotta una ANALISI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA su incarico del Dott. Geol. Daniele Gasparetti con riferimento ai lavori in oggetto: tale analisi specifica, allegata alla presente relazione, mostra come le verifiche idrauliche siano soddisfatte in condizione di regime.

Qualità Aria, Inquinamento Acustico, Inquinamento Luminoso

La qualità dell'aria e la situazione di criticità o meno della condizione atmosferica è considerata partendo dallo studio effettuato nella VAS di PGT vigente: a tal proposito si riportano le considerazioni contenute nel Rapporto Ambientale.

In sostanziale accordo con il contributo generale sulla qualità dell'aria atteso per l'impianto, i risultati mostrano l'assenza di situazioni di superamento di limiti in tutti i ricettori considerati e per tutti gli inquinanti esaminati. In un contesto così caratterizzato, le differenze negli scenari emissivi si traducono altresì in un ruolo sui livelli stimati dei parametri di riferimento del tutto analogo a quello atteso.

Valori limite di qualità dell'aria:

Inquinante	Descrizione	Valore limite
NO ₂	Valore limite orario per la protezione della salute umana*	200 µg m ⁻³ di NO ₂ da non superare più di 18 volte per anno civile
	Valore limite annuale per la protezione della salute umana*	40 µg m ⁻³ di NO ₂
	Valore limite annuale per la protezione della vegetazione	30 µg/m ³ di NO _x (da rilevarsi lontano dalle immediate vicinanze delle fonti)
PM ₁₀	Valore limite di 24 ore per la protezione della salute umana	50 µg/m ³ da non superare più di 35 volte per anno
	Valore limite annuale per la protezione della salute umana	40 µg m ⁻³
CO	Valore limite di 8 ore per la protezione della salute umana	10 mg/m ³ come media mobile da non superare giornalmente

* Valori imposti al 2010, a regime dell'entrata in vigore della normativa.

Come si può osservare dalle mappe, il contributo della cartiera al livello di concentrazione di monossido di carbonio (CO) nell'area è trascurabile (massimo pari a 0,245 µg m⁻³), il contributo atteso dal traffico sulle concentrazioni rilevate nel periodo estivo è pari ad un 1 mg/m⁻³.

Per quanto riguarda PM10, anche considerando il carattere conservativo utilizzato nella definizione dell'assetto emissivo, il contributo atteso dall'impianto sulle concentrazioni rilevate nel periodo invernale è pari a circa 1 µg m⁻³, nei dintorni della cartiera, appare più elevato nella stagione invernale quando l'effetto combinato dell'attività delle sorgenti da riscaldamento e del regime atmosferico prevalente favorisce l'accumulo degli inquinanti emessi da sorgenti diffuse a basse quote, con un conseguente incremento delle concentrazioni medie di fondo.

Il traffico contribuisce non poco alla concentrazione delle polveri sottili.

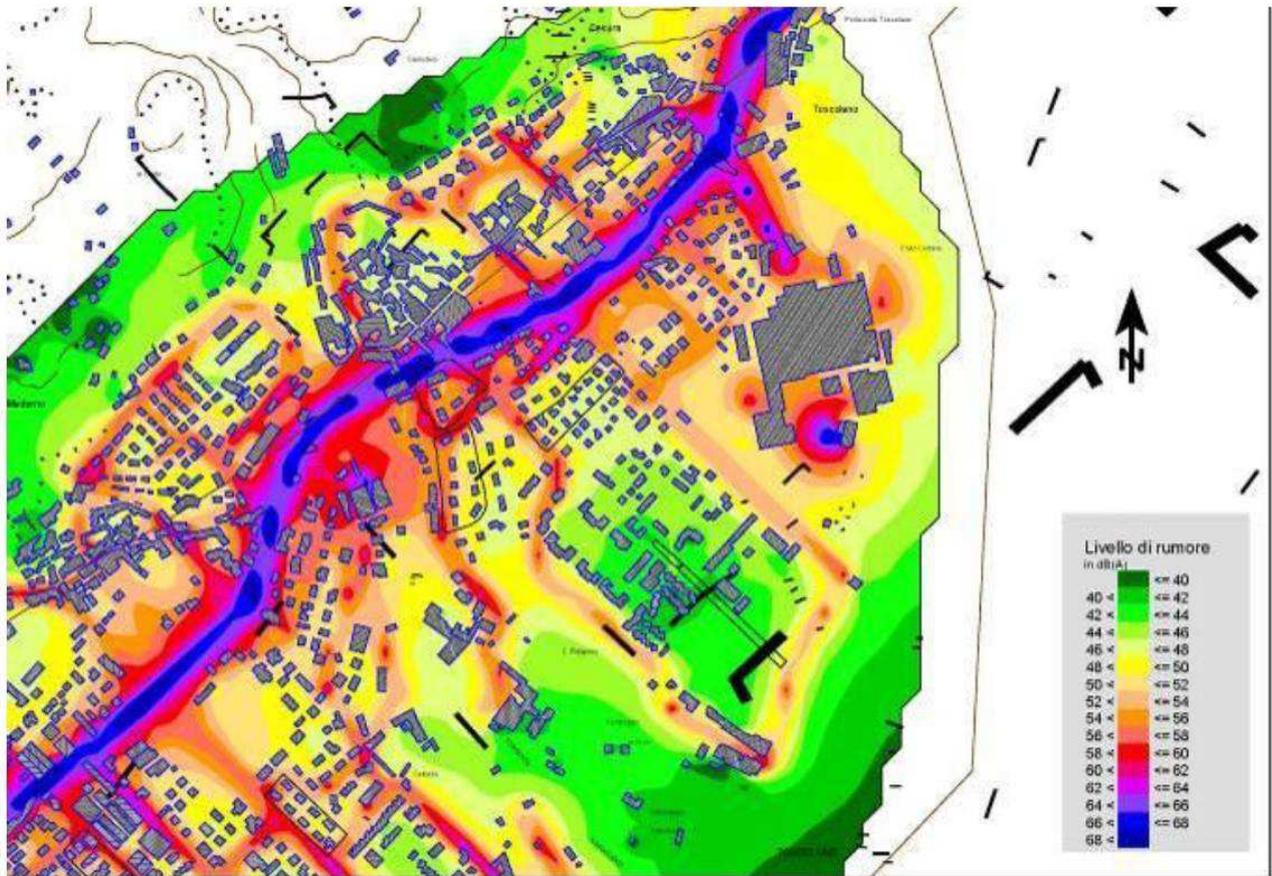
L'andamento degli ossidi di azoto hanno andamento simile al monossido di carbonio sia per quanto riguarda le concentrazioni attese dovute alla cartiera che per quanto riguarda le emissioni dovute al traffico.

Tali considerazioni mettono in luce l'assenza di criticità elevate. La presenza di sostanze inquinanti in atmosfera è dovuta principalmente al traffico o legata alla cartiera.

Attualmente nel territorio di Toscolano Maderno non sono presenti degli elementi generali di criticità dal punto di vista acustico se non alcuni elementi di che meritano evidenza in particolare:

- presenza della strada di attraversamento SS 45bis in paese che è l'elemento di maggior disturbo dal punto di vista acustico;
- presenza della cartiera come sorgente disturbante fissa diversa dal traffico.

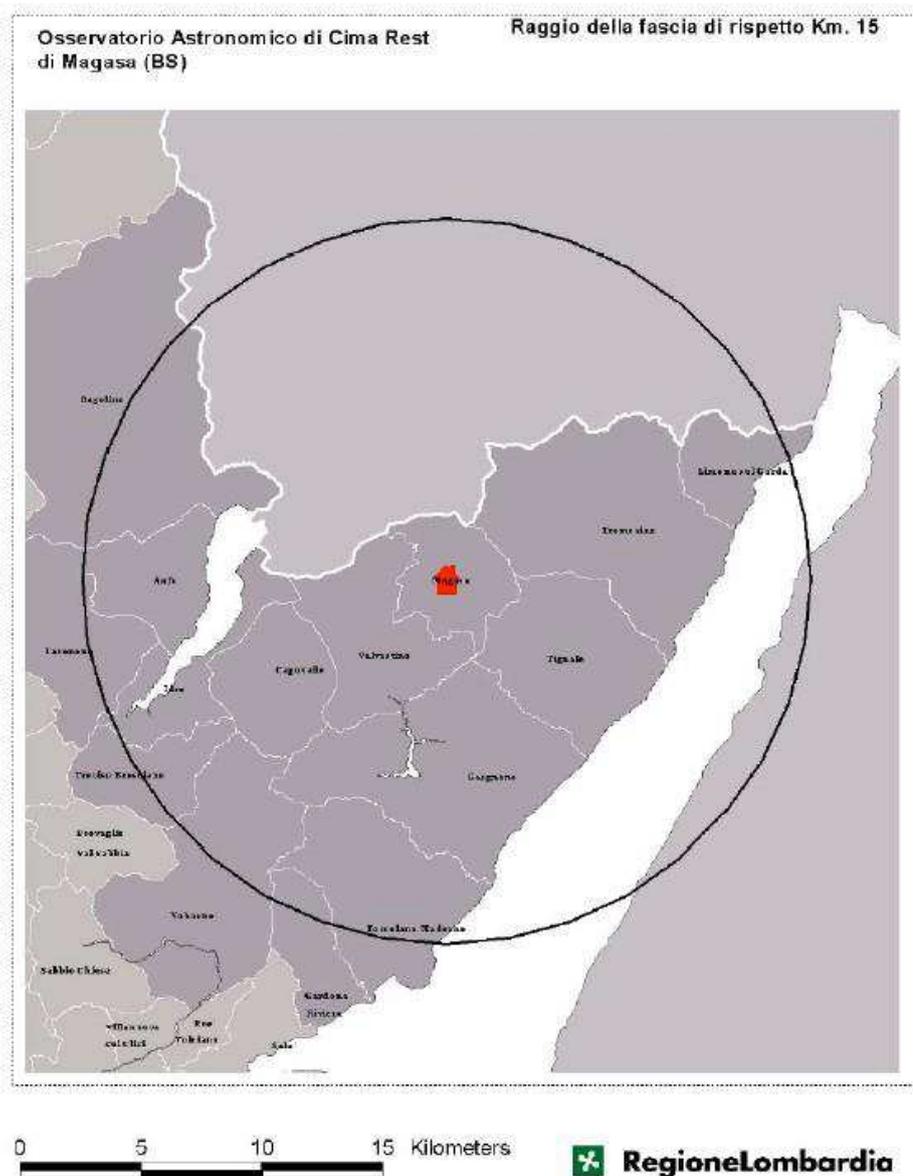
Estratto studio fonometrico diurno, Rapporto Ambientale del PGT



TURA ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE NEL PERIODO DIURNO (SCALA 1:5000)

L'area oggetto di intervento si trova in una zona di basso inquinamento acustico, in area turistico-ricettivo (alberghi o campeggi), in cui la presenza di aree verdi dedicate alla ricezione creano barriere di mitigazione naturale contro i rumori provenienti da Traffico o dalla cartiera.

Il comune di Toscolano Maderno rientra nella fascia di rispetto, pari a 10 Km di raggio, dell'osservatorio astronomico di Cima Rest di Magasa ed è tenuto al rispetto delle norme dell'art. 9 (Disposizione per le zone tutelate) della L.R. 17/2001. In termini di inquinamento luminoso.

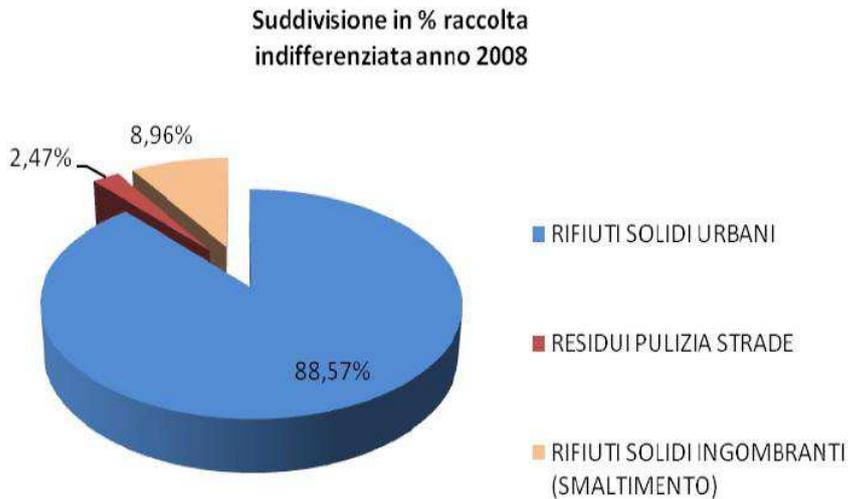
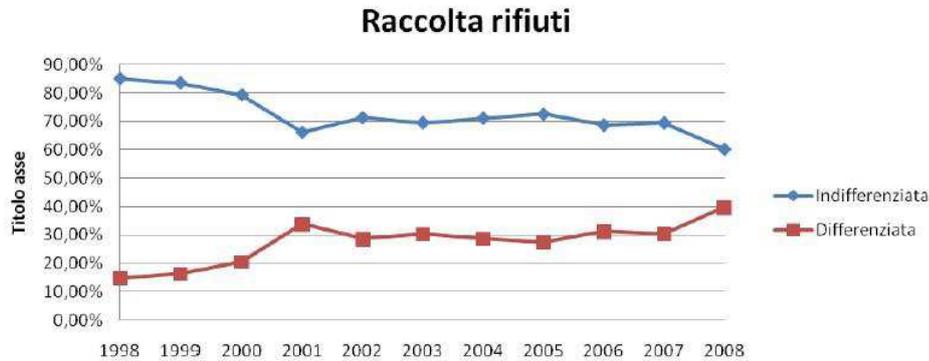


Zona di rispetto luminoso dall' osservatorio astronomico di Cima Rest di Magasa.

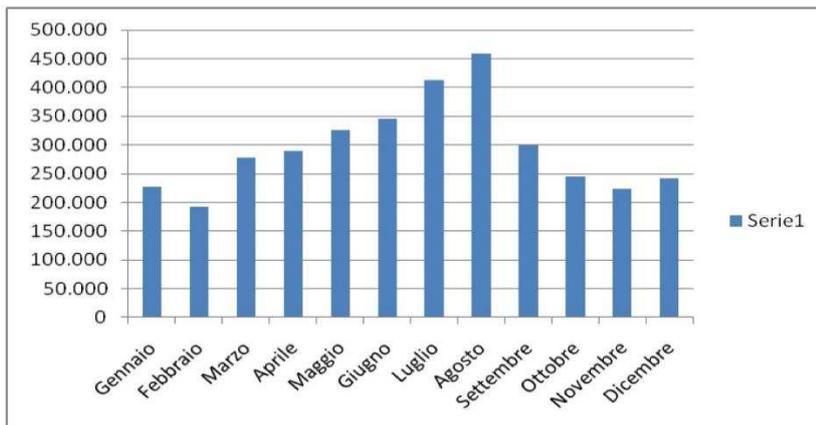
Il comune di Toscolano Maderno in materia di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso, LR n. 17/2000 e s.m.i, con particolare riferimento all'art. 4, ha adottato il Piano di illuminazione, e all'art. 6 comprese le norme per la "Regolamentazione delle sorgenti di luce e delle utilizzazioni di energia elettrica da illuminazione esterna".

Sistema integrato di gestione dei rifiuti

La raccolta differenziata sul territorio comunale si effettua con un risultato apprezzabile da un decennio. Attualmente la raccolta differenziata raggiunge il 40 % dei rifiuti prodotti come risulta dai grafici sotto riportati.



I dati sono stati forniti dalla società di Gestione comunale S.M.G. srl



Di particolare interesse sono i dati di produzione dei rifiuti nei vari mesi dell'anno da cui è possibile stimare la presenza turistica fluttuante. Si evidenzia una stanzialità nei mesi invernali (8.000 ab) con un crescendo regolare da marzo fino ad agosto in cui si prevede un aumento del 300 % (24.000 ab) per decrescere immediatamente nel mese di settembre (- 25 %) fino a raggiungere il minimo nel mese di febbraio .

Ambiente Biotico

I contenuti del PTCP della Provincia di Brescia, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, capo VII agli art. 70-76 promuovono lo sviluppo e la tutela degli ecosistemi, tutela della fauna, della flora, delle aree boscate, alberi di interesse monumentale e zone umide.

La nuova area in oggetto non mostra presenza di specie arboree o particolarità naturalistiche riconducibili ad ecosistemi specifici da tutelare.

2.10. QUADRO DEI VINCOLI

Vicoli gravanti sul bene interessato:

- **Parchi locali di interesse sovracomunale: Parco Regionale Alto Garda Bresciano**

Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. f, D.lgs 42/2004

Il territorio del Comune di Toscolano Maderno è incluso inoltre nel Parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con L.R. n 85 del 15.09.1989 ed è quindi soggetto al rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano approvato con D.G.R. n 7/13939 del 01.08.2003 pubblicata su B.U.R.L. n 37 l° supplemento straordinario del 09.09.2003.

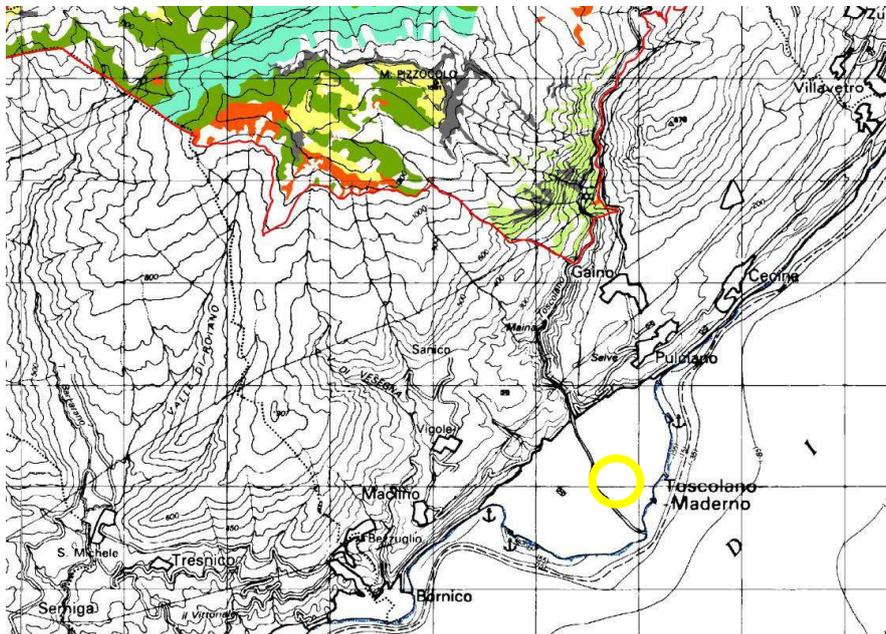
- **Area di rispetto fiumi 150 m**

Ai sensi dell'art.142 ,comma1, lett. c, D.lgs 42/2004

2.11. VERIFICA DELLE PRESENZA DEI SITI RETE NATURA 2000

Estratto cartografia HABITAT RETE NATURA 2000

Dista 4 km dalla ZPS _IT2070402 (ALTO GARDA BRESCIANO)



PIANO DI GESTIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE

IT 2070402 ALTO GARDA BRESCIANO

art.6 direttiva 92/43/CEE "Habitat" - art.4 d.P.R. 8 settembre 1997, n°357 - allegato B d.g.r. 8 agosto 2003 n°7/14106

CARTA DEGLI HABITAT

Legenda

Habitat Direttiva 92/43/CEE

- 3240: Fiumi alpini con vegetazione riparia legnosa a *Salix eleagnos*
- 4060: Lande alpine e boreali
- 4070*: Boscaglie di *Pinus mugo* e *Rhododendron hirsutum* (*Mugo-Rhododendretum hirsutum*)
- 6170: Formazioni erbose calcicole alpine e subalpine
- 6210*: Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*)
- 6210: Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*)
- 6510: Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 6520: Praterie montane da fieno
- 7220*: Sorgenti pietrificanti con formazione di tufi (*Cratoneurion*)
- 7230: Torbiere basse alcaline
- 8130: Ghiaioni del Mediterraneo occidentale e termofili
- 8210: Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica
- 9180*: Foreste di versanti, ghiaioni e valloni del *Tilio-Acerion*
- 91AA*: Boschi orientali di quercia bianca
- 91L0: Querceti di rovere illirici (*Erythronio-Carpinion*)
- 91k0: Foreste illiriche di *Fagus sylvatica* (*Aremonio-Fagion*)
- 9260: Boschi di *Castanea sativa*
- 9340: Foreste di *Quercus ilex*

Habitat Corine

- 41.8: Ostrieti, carpineti a *Carpinus orientalis* e boschi misti termofili
- 41.81: Foreste dominate dal carpino nero
- 41.812: Ostrieti submediterranei
- 41.813: Ostrieti submontani

- ZPS IT2070402 Alto Garda Bresciano
- SIC Corno della Marogna, Valvestino, Monte Cas - Punta Corlor, Cima Comer
- Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano

Dall'indicazione cartografica emerge che l'area di intervento risulta essere esterna al sito rete natura 2000 individuato e relativamente lontana. Oltretutto la natura dell'intervento, ovvero ristrutturazione con ampliamento della sagoma volumetrica, è legata unicamente alla trasformazione di un lotto situato a valle e nel tessuto edilizio già urbanizzato: le trasformazioni che avvengono sono legate all'aumento di volumetria sul terreno di proprietà, ma in nessun caso a elementi che possano interferire con l'HABITAT Alto Garda Bresciano, in quanto il lotto appare già provvisto dei sottoservizi idrici e fognari e la nuova volumetria non interferisce con acque superficiali o sotterranee.

La tipologia dell'Habitat ALTO GARDA BRESCIANO, secondo quanto riportato nel documento "Individuazione dei Fattori di Impatto e delle minacce", parte integrante del Piano di Gestione del sito, non presenta specie vegetazionali o animali su cui l'intervento, per localizzazione e natura, potrebbe indurre fattori di minaccia.

Estratto tabella dal documento "Individuazione dei Fattori di Impatto e delle minacce"

4.2. FATTORI DI IMPATTO E MINACCE NEL SITO IT2070402

Il FS identifica per il Sito IT2070402 i seguenti fattori di impatto:

Tabella 4.1 Fattori di impatto per il Sito IT2070402

Fattore	Codice	Intensità	% del sito	Influenza
Piantagione artificiale	162	media	2	negativa
Incendi	180	media	70	negativa
Caccia	230	alta	70	negativa
Prelievo/raccolta di fauna in generale	240	alta		negativa
Prelievo/raccolta di flora in generale	250	bassa	15	negativa
Aree urbane, insediamenti umani	400	media	1	negativa
Reti di comunicazione	500	media	10	negativa
Veicoli motorizzati	623	alta	20	influenza negativa
Canalizzazione	830	media	5	negativa
Altre modifiche nelle condizioni idrauliche indotte dall'uomo	890	media	10	negativa

Il FS invita a definire, in termini di tipologia di intensità (bassa, media, alta) e grado di influenza (positiva, negativa o nulla), oltre, ove possibile, una stima della percentuale del Sito influenzata dal fattore individuato.

Il FS riferisce questa classificazione e il relativo valore al Sito nel suo complesso. Il manuale ministeriale propone invece di calare l'analisi dei fattori di impatto e delle minacce a livello di obiettivi di conservazione del Sito, così da avere un quadro di maggior dettaglio degli impatti potenziali che i diversi fattori individuati possono avere.

In *Tabella 4.2*, alla pagina successiva, è riportata una sintesi dell'effetto potenziale dei fattori di impatto individuati per il Sito per gli habitat e le specie con uno stato di conservazione non favorevole: come si può notare le minacce che potrebbero essere indotte a causa di urbanizzazioni e infrastrutture (la casistica più vicina a tale progetto, anche se l'area in realtà è già dotata di vie di accesso e urbanizzazioni) risultano tutte quale pericolo potenziale, ovvero dovrebbero essere messe in relazione ad altri fattori, come per esempio la localizzazione e distanza gli uni dagli altri, e in tal caso rispetto a ciò l'area di progetto è adeguatamente lontana e già inserita un'area urbana del Tuc. L'unica opzione in cui viene registrato un pericolo reale è rispetto alla presenza non costante dell'Orso o della Lince di montagna, o alla presenza di Rondini rossicce che però prescinde dall'aumento o meno della volumetria in progetto in area già urbanizzata del centro abitato di Toscolano Maderno, considerando l'altezza massima del volume di progetto contenuta a 3 piano fuori terra.

La valutazione viene attribuita seguendo la codifica riportata di seguito:

Codice	Descrizione
✓	presente
	impatto neutro/indifferente
PP	pericolo potenziale
PR	pericolo reale

Tabella 4.2 – Fattori di minaccia per gli habitat e le specie del Sito IT2070402

Habitat o specie	Fattori di impatto / minaccia							
	Turismo	Urbanizzazione e infrastrutture	Agricoltura e allevamento	Selvicoltura	Attività venatoria e pesca	Captazione idrica	Attività illecite	Cinghiale
Habitat								
3240 Fiumi alpini con vegetazione riparia legnosa a <i>Salix eleagnos</i>						PR		
4060 Lande alpine boreali								
4070* Boscaglie di <i>Pinus mugo</i> e <i>Rhododendron hirsutum</i> (Mugo-Rhododendretum hirsutum)			PP	PP				
6170 Formazioni erbose calcicole alpine e subalpine			√ +					√ -
6210(*) Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (<i>Festuco - Brometalia</i>) (* notevole fioritura di orchidee)	PP	PP	√ +	√ +				√ -
6510 Praterie magre da fieno a bassa altitudine (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	PP	PP	√ +					√ -
6520 Praterie montane da fieno	PP		√ +					√ -
7220* Sorgenti petrificanti con formazioni di travertino (<i>Cratoneurion</i>)	PP					PP		
7230 Torbiere basse alcaline	PP			√ +		PP		
8130 Ghiaioni del Mediterraneo occidentale e termofili								
8210 Paredi rocciose calcaree con vegetazione casmofitica	PP	PP					PP	
9180* Foreste di versanti, ghiaioni e valli del Tirolo-Acerlon		PP		√ +		PP		
91AA* Boschi orientali di quercia bianca		PP		√ +				
91KD Foreste illiriche di <i>Fagus sylvatica</i> (<i>Aremonio-Fagion</i>)		PP		√ +				PP
91LD Querceti di rovere illirico (<i>Erythronio-Carpinion</i>)		PP		√ +				PP
9260 Foreste di <i>Castanea sativa</i>		PP		√ +				
9340 Foreste di <i>Quercus ilex</i>		PP						
Specie floristiche								
<i>Cypripedium calceolus</i> - Scarpetta di Venere	PP			PP			PP	
<i>Daphne petraea</i> - Dafne minore							PP	
<i>Saxifraga tombeanensis</i> - Sassifraga del monte Tombea				√ +			PP	
Altre specie floristiche								
<i>Asarum europaeum</i>		PP		PP			PP	

Habitat o specie	Fattori di impatto / minaccia							
	Turismo	Urbanizzazione e infrastrutture	Agricoltura e allevamento	Selvicoltura	Attività venatoria e pesca	Captazione idrica	Attività illecite	Cinghiale
<i>Spiranthes spiralis</i>		PP	PP					
<i>Stipa pulcherrima</i>			PP					
<i>Valeriana saxatilis</i>	PP	PP					PP	
Specie faunistiche								
Uccelli								
<i>Ciconia nigra</i>		PP						
<i>Pernis ptilorhynchus</i>	PP	PP		PP			PP	
<i>Milvus migrans</i>	PR	PP		PP			PP	
<i>Gypaetus barbatus</i>	PR	PP					PP	
<i>Circus gallicus</i>	PP	PP		PP			PP	
<i>Circus aeruginosus</i>	PP	PP						
<i>Circus cyaneus</i>	PP	PP						
<i>Circus macrorhynchos</i>	PP	PP						
<i>Circus pygargus</i>	PP	PP						
<i>Aquila chrysaetos</i>	PR	PP					PP	
<i>Falco tinnunculus</i>	PP	PP						
<i>Falco tinnunculus</i>	PP	PP						
<i>Falco columbarius</i>	PP	PP						
<i>Falco peregrinus</i>	PR	PP					PP	
<i>Bonasia bonasia</i>	PR	PP		PP			PP	PR
<i>Tetrao urogallus</i>	PR	PP		PP			PP	PR
<i>Orex coxus</i>		PP	PR					PR
<i>Charadrius morinellus</i>	PR	PP						
<i>Bubo bubo</i>	PP	PP						
<i>Glaucidium passerinum</i>		PP	PP	PP				
<i>Asio flammeus</i>		PP						
<i>Aegolius funereus</i>		PP		PP				
<i>Caprimulgus europaeus</i>		PP						PR
<i>Picus canus</i>		PP		PP				
<i>Dryocopus martius</i>		PP		PP				
<i>Lullula arborea</i>		PP	PR					PP
<i>Anthus campestris</i>		PP						PP
<i>Luscinia svecica</i>		PP						
<i>Lanius collurio</i>		PP	PR					
<i>Sylvia nisoria</i>		PP	PR					
<i>Emberiza hortulana</i>		PP	PR					PP
<i>Tetrao tetrix tetrix</i>	PR	PP	PR	PP	PP		PP	PR
<i>Alectoris graeca saxatilis</i>	PR	PP	PR		PP		PP	PR
<i>Ciconia ciconia</i>		PP						
<i>Grus grus</i>		PP						
<i>Gyps fulvus</i>		PP						
<i>Cecropis daurica</i>		PR						

Habitat o specie	Fattori di Impatto / minaccia							
	Turismo	Urbanizzazione e Infrastrutture	Agricoltura e allevamento	Silvicoltura	Attività venatoria e pesca	Captazione Idrica	Attività Illecite	Cinghiale
<i>Lirithacus rubecula</i>		PP					PP	
<i>Luscinia megarhynchos</i>		PP					PP	
<i>Phoenicurus ochruros</i>		PP					PP	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		PP					PP	
<i>Saxicola rubetra</i>		PP	PP				PP	PP
<i>Saxicola torquata</i>		PP	PP				PP	
<i>Oenanthe oenanthe</i>		PP					PP	PP
<i>Monticola saxatilis</i>		PP						PP
<i>Monticola solitarius</i>		PP						PP
<i>Ardea cinerea</i>		PP				PP		
<i>Anas platyrhynchos</i>		PP						
<i>Accipiter gentilis</i>	PP	PP					PP	
<i>Accipiter nisus</i>	PP	PP					PP	
<i>Buteo buteo</i>	PP	PP					PP	
<i>Falco tinnunculus</i>	PP	PP						
<i>Falco subbuteo</i>	PP	PP						
<i>Lymnocyptes minimus</i>		PP			PP		PP	
<i>Scolopax rusticola</i>		PP			PP		PP	PR
<i>Columba oenas</i>		PP			PP		PP	
<i>Columba palumbus</i>		PP			PP		PP	
<i>Streptopella turtur</i>		PP					PP	
<i>Cuculus canorus</i>		PP						
<i>Tyto alba</i>		PP						
<i>Otus scops</i>		PP						
<i>Athene noctua</i>		PP	PP					
Invertebrati								
<i>Austropotamobius pallipes</i>		PP	PP	PP		PR	PP	
Altri Invertebrati								
<i>Micullinea arion</i>		PP	PP	PP				
<i>Pamassius apollo</i> e <i>Pamassius apollo tombeanensis</i> ssp. nova		PP	PP	PP				
<i>Pamassius mnemosyne valvesthicus</i>		PP	PP	PP				
<i>Lopinga achine</i>		PP	PP	PP				
Mammiferi								
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>		PP		PP			PP	
<i>Myotis schreibersi</i>		PP		PP			PP	
<i>Myotis emarginatus</i>		PP		PP			PP	
<i>Ursus arctos</i>	PP	PR	PR	PP	PP		PP	
<i>Lynx lynx</i>	PP	PR	PR	PP	PP		PP	
Altri Mammiferi								
<i>Eptesicus serotinus</i>		PP		PP			PP	
<i>Hispugo savii</i>		PP		PP			PP	

Con tutto ciò premesso, si intende sottolineare che la variante urbanistica indotta dal Suap non potrebbe interferire in alcun modo con l'area ZPS individuata, in quanto nella situazione attuale compare già quale area destinata a servire il sistema di ricezione Turistico.

Secondo quanto disposto dunque dai CRITERI per l'esclusione e l'applicazione di procedura di Valutazione di Incidenza di interventi di limitata entità (ai sensi dell'art. 6, comma 6 bis e dell'allegato C della D.G.R. n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i.) della COMUNITA' MONTANA PARCO ALTO GARDA BRESCIANO si considera per tale intervento la possibilità di **procedura SEMPLIFICATA di Valutazione di Incidenza.**

Si riporta la procedura da attuarsi comunque all'interno della procedura SUAP, previo invio del progetto all'ente Competente :

La procedura semplificata può essere attuata utilizzando una delle seguenti modalità a seconda delle tipologie di intervento:

A. Autovalutazione di assenza di incidenza significativa:

In questi casi il proponente deve presentare all'Ufficio Parco istanza su modello disponibile sia presso gli uffici comunali che della Comunità Montana e scaricabile anche dal sito www.parcoaltogarda.eu, con allegata **dichiarazione di non incidenza significativa** sul sito Rete NATURA 2000 e allegando una relazione con descrizione, ancorché sintetica ma esaustiva dell'intervento, la localizzazione cartografica dell'intervento (almeno su base CTR 1:10.000), oltre ad una adeguata documentazione fotografica dell'area di intervento.

Entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della documentazione, l'Ufficio Parco, con apposito provvedimento, può respingere l'autovalutazione e/o richiedere, **una sola volta**, le integrazioni ritenute più opportune e necessarie per consentire la corretta valutazione dell'intervento proposto, oppure richiedere la redazione dello studio di incidenza, assoggettando l'intervento alla procedura di valutazione Ordinaria.

Entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della documentazione (art. 5, comma 6 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e art. 6, comma 5, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106), l'Ufficio Parco con apposito provvedimento prende atto dell'autovalutazione impartendo, se necessario, le opportune prescrizioni relative alle modalità di realizzazione dell'intervento.

B. Valutazione di Incidenza sulla base dell'analisi diretta del progetto:

In questo caso si tratta di allegare alla richiesta copia completa del progetto depositato in Comune, al fine di valutarne le caratteristiche, le dimensioni e l'incidenza.

Il proponente l'intervento, utilizzando il modello disponibile sia presso gli uffici comunali che della Comunità Montana e scaricabile anche dal sito www.parcoaltogarda.eu, deve quindi presentare richiesta di attivazione della procedura all'Ufficio Parco e allegando la documentazione progettuale, che dovrà contenere anche indicazioni sull'organizzazione e le caratteristiche del cantiere, la presenza di gru, l'individuazione delle aree occupate dal deposito materiali, le modalità di accesso (documentazione questa che fa parte anche del Piano per la Sicurezza in fase di progettazione e quindi già disponibile senza costi aggiuntivi).

La documentazione dovrà prevedere anche la localizzazione cartografica dell'intervento (almeno su base CTR 1:10.000), oltre ad una adeguata documentazione fotografica dell'area di intervento.

Entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione, qualora questa risulti inadeguata o insufficiente per consentire la corretta valutazione dell'intervento proposto, l'Ufficio Parco può chiedere, una sola volta, le integrazioni che ritiene opportune oppure richiedere la redazione dello studio di incidenza, assoggettando l'intervento alla procedura di valutazione Ordinaria.

Entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della documentazione, (art.5, comma 6 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e art. 6, comma 5 dell'allegato C della D.G.R. 14106/2003), l'Ufficio Parco si esprime con proprio atto in merito alla Valutazione di Incidenza.

N.B. - Nel caso in cui siano richieste integrazioni, il termine per l'espressione del provvedimento finale decorre nuovamente dalla data in cui le integrazioni pervengono all'Ufficio Parco.

Art. 5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE

I presenti criteri si applicano nello specifico ai seguenti Siti NATURA 2000:

SIC	IT2070015	MONTE CAS - PUNTA CORLOR	Tignale, Tremosine
SIC	IT2070016	CIMA COMER	Gargnano.
SIC	IT2070021	VALVESTINO	Capovalle, Gargnano, Magasa, Tignale e Valvestino.
SIC	IT2070022	CORNO DELLA MAROGNA	Tignale, Tremosine.
ZPS	IT2070402	ALTO GARDA BRESCIANO	Gargnano, Magasa, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine, Valvestino.

le istanze devono essere trasmesse all'Ufficio Parco della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano Via Oliva n. 32, 25084 Gargnano utilizzando gli stampati disponibili sia presso gli Uffici Tecnici dei singoli Comuni che presso la Comunità Montana, scaricabili anche dal sito www.parcoaltogarda.eu > URBANISTICA > Z.P.S. > Stampati.

2.12. CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI ATTESI

Analisi Degli Effetti Attesi

COMPONENTI	EFFETTI
ARIA	Non ha effetti sullo stato dell'aria, non risultano esserci emissioni ulteriori e nuovi impianti che potrebbero generare qualche effetto significativo.
ACQUE SOTTERRANEE	Con l'intervento non si modifica l'apporto idrico poiché le acque bianche, le acque nere vengono gestite e convogliate in tubazioni collegandosi al sistema di collettamento esistente, sufficientemente dimensionato per poter recepire i fluidi derivanti dall'ampliamento.
SUOLO E SOTTOSUOLO	L'incidenza è irrilevante, in quanto la porzione in ampliamento che va ad occupare la porzione di suolo in aderenza al fabbricato esistente risulta essere poco più di 600 mq, E NON NECESSITA DI SCAVI O SBANCAMENTI CHE NE ALTERINO LA CONFORMAZIONE. Inoltre sono già esistenti nel sottosuolo, sotto il sedime dell'edificio, delle cantine e locali tecnici ai quali il progetto si affianca. Un'opera di compensazione ecologica è attuata mediante la ri-piantumazione delle specie sradicate in progetto e la piantumazione di alcune nuove essenze autoctone.
CAMBIAMENTI CLIMATICI	Non riscontrabili
RIFIUTI	La presenza della struttura ricettiva per la somministrazione dei pasti, e la presenza dei nuovi alloggi (posti letto), comporta il generarsi di un aumento di rifiuto, all'interno del calcolo dell'incidenza del sistema di smaltimento e raccolta nel comune di Toscolano Maderno, ma inferiore rispetto alla capacità del sistema. Non si riscontrano rifiuti speciali.
ENERGIA	I consumi energetici sono legati alla necessità di illuminazione e riscaldamento dei nuovi alloggi, delle camere se occupate, e degli spazi accessori. L'edificio risponde alla normativa vigente in termini di efficientamento energetico, rispettando gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili secondo i principi minimi e le decorrenze di cui all'allegato 3, paragrafo 1, lettera c), del decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28;

Analisi Degli Impatti Attesi

COMPONENTI	IMPATTI ATTESI
ARIA	Non ha impatti diretti sull'aria poiché la tipologia dell'intervento non genera nuove emissioni e i materiali impiegati sono conformi alla normativa e al RIL.
ACQUE SOTTERRANEE	Non costituisce impatto negativo: la gestione interna al lotto delle acque bianche e nere è già presente e funzionante, il convogliamento delle acque meteoriche della copertura in ampliamento verranno opportunatamente convogliate e incanalate in parte per l'irrigazione del prato e in parte nel collettamento di scarico generale comunale. Il sistema dei servizi del sottosuolo del Comune appare dimensionato per aggiungere una piccola portata aggiuntiva, senza sollevare alcuna criticità.
SUOLO E SOTTOSUOLO	L'incidenza della porzione resa impermeabile è esigua rispetto alla porzione del lotto di proprietà destinato a campeggio e in parte al complesso alberghiero. Si ritiene non ci sia incidenza sul deflusso delle acque di falda e superficiali esistenti, considerando che la zona è caratterizzata dall'affioramento di terreni con permeabilità primaria con valori molto elevati. (come emerge dall'Analisi di compatibilità idraulica allegata)
CAMBIAMENTI CLIMATICI	Non ha impatti diretti sul clima
RIFIUTI	Non rilevante in quanto non si evince un aumento significativo: il sistema di raccolta e smaltimento rifiuti con raccolta differenziata non necessitano di potenziamento, il sistema di smaltimento usato è efficiente e non mostra criticità croniche.
ENERGIA	Non ha impatti significativi sull'ambiente.

2.13. CONCLUSIONI

I dati e le considerazioni riportate nel presente documento, che fanno riferimento sia allo studio geologico redatto a cura del Dott. Geol. Davide Gasparetti e dell'Analisi di Compatibilità Idraulica redatta dallo Studio Conti Associati inerenti al progetto SUAP analizzato, evidenziano che l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato F è compatibile con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio. Infatti, l'area è stabile e i dati raccolti in aree prossime a quella in esame confermano che i terreni sono contraddistinti da buone caratteristiche geotecniche e da discreti valori di permeabilità per lo smaltimento delle acque meteoriche;

Altro aspetto importante è ciò che emerso dal confronto con le *Mappe della Pericolosità e del Rischio Alluvioni del PGRA – 2017 (capitolo 2.9_Idrogeologia)*: la pericolosità per il conoide corrisponde alla classificazione Cn (per l'area interessata dal progetto) dato che ricade in uno scenario di bassa pericolosità.

Il progetto non prevede la realizzazione di locali interrati ad uso pubblico o residenziale ma solamente alcuni locali tecnici parzialmente interrati che non interferiscono con la falda acquifera, la cui profondità sarà verificata nell'ambito dell'indagine geotecnica programmata nella fase di progettazione esecutiva.

La situazione di fatto del contesto è coerente con l'intervento e la destinazione d'uso in quanto il lotto è interamente inserito in abito urbano e già provvisto delle reti degli impianti tecnologici di servizio (acquedotto, fognature, smaltimento acque bianche) ai quali la rete interna si aggancia. Inoltre, l'area d'intervento si trova in un settore in gran parte coincidente con l'attuale fabbricato F che sarà demolito e ricostruito con ampliamento di sedime.

Si sottolinea che il cambio di azionamento non incide su un incremento volumetrico di piano, in quanto la volumetria in progetto deriva unicamente dalla potenzialità edificatoria esistente espressa dal mappale 876 (confinante con il mappale 873 su cui avviene l'ampliamento) e dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) del PGT vigente (come è possibile vedere dalla tabella inserita nella relazione tecnica al paragrafo 1.1). In sintesi se la conformazione del lotto già in parte edificato e su cui insiste l'antico monastero, consentirebbe di far atterrare la volumetria residua, non sarebbe necessaria la variante.

Oltre agli aspetti ambientali legati alla fattibilità tecnica di progetto, si intende sottolineare che l'intervento rientra tra gli obiettivi guida dell'Amministrazione Comunale ovvero alla politica di incentivazione della qualità dei servizi di ricezione turistica in ambito comunale.

L'ampliamento risulta essere oltremodo discreto, con un buon inserimento ambientale e nel rispetto di quei caratteri tipologici del sito urbano esistente, prolungamento dell'antico borgo di cui ora l'Antico Hotel fa gestione.

Si sottolinea inoltre che la stessa normativa edilizia, recepita dal PGT del Comune di Toscolano Maderno, impone la costruzione con sistemi di termoregolazione, illuminazione e materiali volti al benessere indoor, senza i quali la costruzione stessa non sarebbe agibile. Questo dato di fatto fissa uno standard qualitativo alto che preserva da possibili ricadute sul sistema ambiente.

3. QUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

OGGETTO: *Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F_SUAP* (ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

PROGETTISTA: arch. Monica Bettinelli, Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)

COMMITTENTE: società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s., via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs)

LOCALITA': Via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs), censito al mappale 873, foglio 30.

DATI URBANISTICI: AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta del Piano delle Regole)

- *Ambiti Alberghieri e Residence* (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)
- *Campeggi – Villaggi Turistici* (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)

L'attività svolta attualmente dalla società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s all'interno del fabbricato F, oggetto dell'intervento, è quella legata alla ricettività alberghiera, qualificandolo come dependance della struttura primaria fronteggiante che è dotata dei servizi primari di accoglienza, ristorazione, area soggiorno, aree esterne verdi attrezzate, piscine .

L'hotel antico monastero, villaggio albergo a quattro stelle, consta in totale di 24 Singole con Bagno, 82 doppie con bagno, 9 unità abitative per un totale di 217 posti letto

Il progetto aumenterebbe la disponibilità di 35 camere aggiuntive (31 camere per due posti letto, 1 camera singola e n.4 camere per tre posti letto, in totale n.75 posti letto).

La società Speranza di Bellicini Regina e C. S.A.S, regolarmente iscritta al registro delle Imprese camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia ,(Numero REA BS- 351528) si configura come proprietaria dell' attività produttiva alberghiera l'Antico Monastero, situato all'interno delle mura del XIV secolo di un antico convento. La gestione è affidata regolarmente alla Società LIMEN S.R.L, iscritta alla Camera di Commercio con REA BS-218997.

4. RELAZIONE CONOSCITIVA ESIGENZE DI LOCALIZZAZIONE DELL'AZIENDA

OGGETTO: *Intervento di demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F_SUAP* (ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

PROGETTISTA: arch. Monica Bettinelli, Via via IV Novembre – 25010 Limone sul Garda (Bs)

COMMITTENTE: società SPERANZA di Bellicini Regina& C. s.a.s., via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs)

LOCALITA': Via Religione n.53, Toscolano Maderno (Bs), censito al mappale 873, foglio 30.

DATI URBANISTICI: AMBITI TURISTICI (ART 21. delle Nta del Piano delle Regole)

- *Ambiti Alberghieri e Residence* (art.21.A delle Nta del Piano delle Regole)
- *Campeggi – Villaggi Turistici* (art.21.C delle Nta del Piano delle Regole)

La necessità di potenziare l'offerta ricettiva esistente del sito, non rientra solo in un interesse personale del committente: in tal caso la volontà è testimoniata dagli stessi indirizzi approvati dal PGT del Comune di Toscolano Maderno, tramite appunto la proposta e l'individuazione di tale area quale sito esistente destinato alla ricezione turistica alberghiera/campeggio, quale strategico per l'accoglienza in quanto si affaccia con le proprietà verdi direttamente sul lago con spiagge private.

La proposta progettuale si limita perciò a cogliere tale spunto e ne modifica l'offerta: la richiesta di poter destinare la porzione del lotto di proprietà, porzione di 600 mq, non a campeggio ma ad albergo per meglio rispondere alle esigenze dettate dagli standard turistici. Tale volontà nasce appunto dall'esigenza di dover far fronte alla maggiore richiesta qualitativa dei servizi offerti da parte della mentalità stessa del settore turistico che vede sempre più la necessità di specializzazione e sempre maggiori comfort e servizi; di fatti l'ampliamento è accompagnato da una ristrutturazione generale dell'intero fabbricato esistente, sia esternamente che internamente, ricavando nuovi spazi più confortevoli e nuovi servizi per il turista.

5. ALLEGATI

- Elaborati grafici di progetto e relazioni specialistiche allegate
- Visura camerale
- Visure catastali
- Verifica di Compatibilità con il PTCP della Provincia di Brescia

Toscolano Maderno, Il 03.08.2017

Arch. Monica Bettinelli

.....

Arch. Fausto Bianchi

.....

Ing. Andrea Samuelli

.....