

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

Comune di Toscolano Maderno

Via Religione n.53

Provincia di Brescia

Verifica di compatibilità con il PTCP della provincia di Brescia

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 -

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. Confronto con il PTR _ Piano Territoriale Regionale	4
2. Il PTCP- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	9
3. Conclusioni	17

1. Confronto con il PTR _ Piano Territoriale Regionale

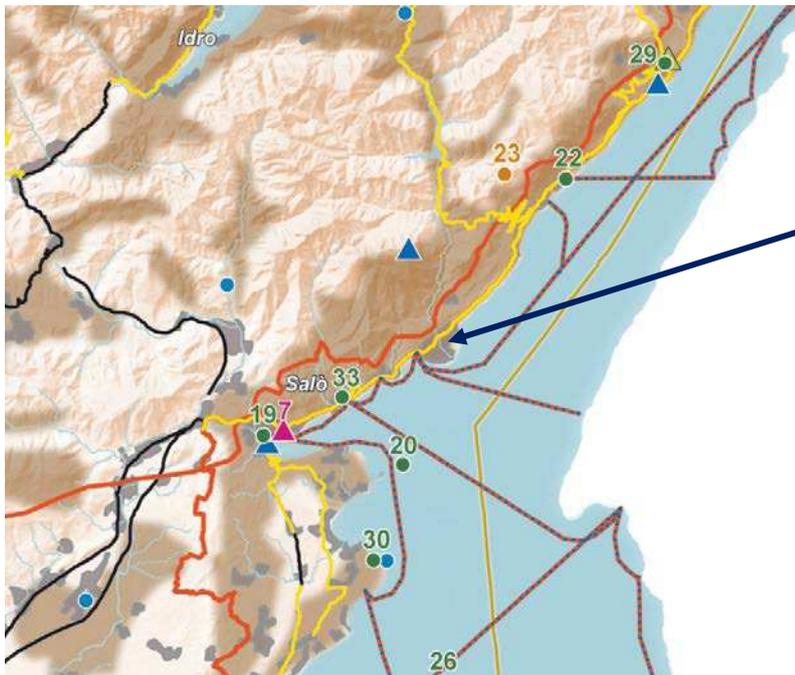
Il Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR, è stato approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Regionale n.951 del 19/01/2010 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010. Il Consiglio Regionale ha approvato con DCR n. 276 del 8 novembre 2011 la risoluzione che accompagna il Documento Strategico Annuale (DSA) di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale. Il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale (DEF) 2015, Aggiornamento PRS per il triennio 2016-2018, d.c.r. n. 897 del 24 novembre 2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL), serie ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015.

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e l'aggiornamento 2015, risultato di un confronto tra le Direzioni Generali, comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale. La Giunta regionale, con d.g.r. n. 6095 del 29/12/2016, ha approvato gli elaborati dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. n. 31 del 28 novembre 2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004) . Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici relativi alle tavole della cartografia di Piano rilevanti per l'ambito in oggetto:

Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali

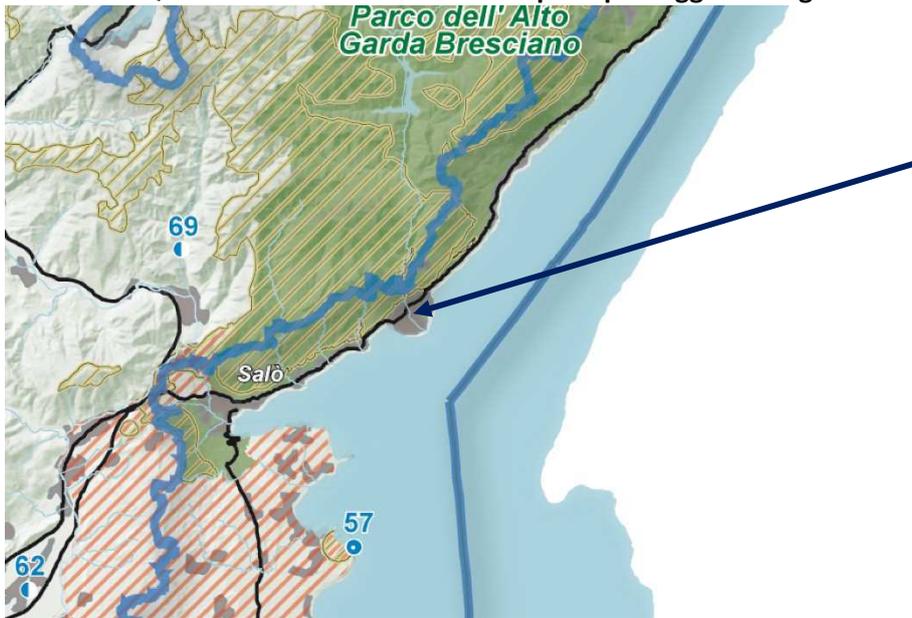
- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
- Della montagna
- Dell'Oltrepò
- Della pianura

L'area si trova in: Ambiti urbanizzati

Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



Legenda

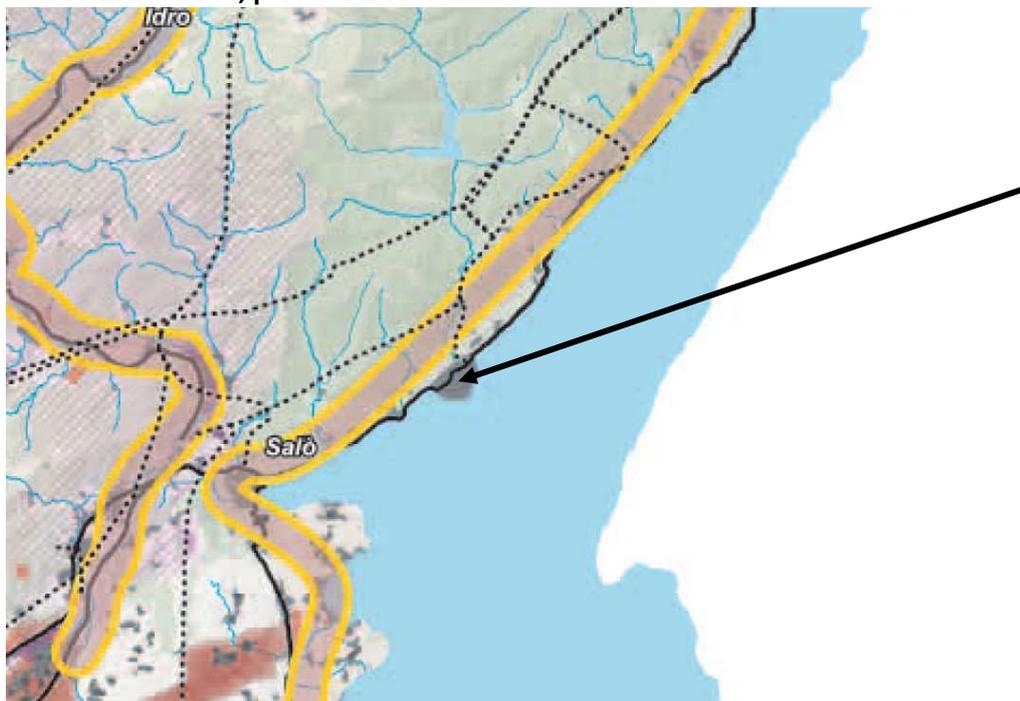
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio
- Parchi regionali istituiti

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

L'area si trova in: Ambiti urbanizzati in prossimità del reticolo idrografico costituito dal torrente Toscolano.

Tavola H – 2. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani



Legenda

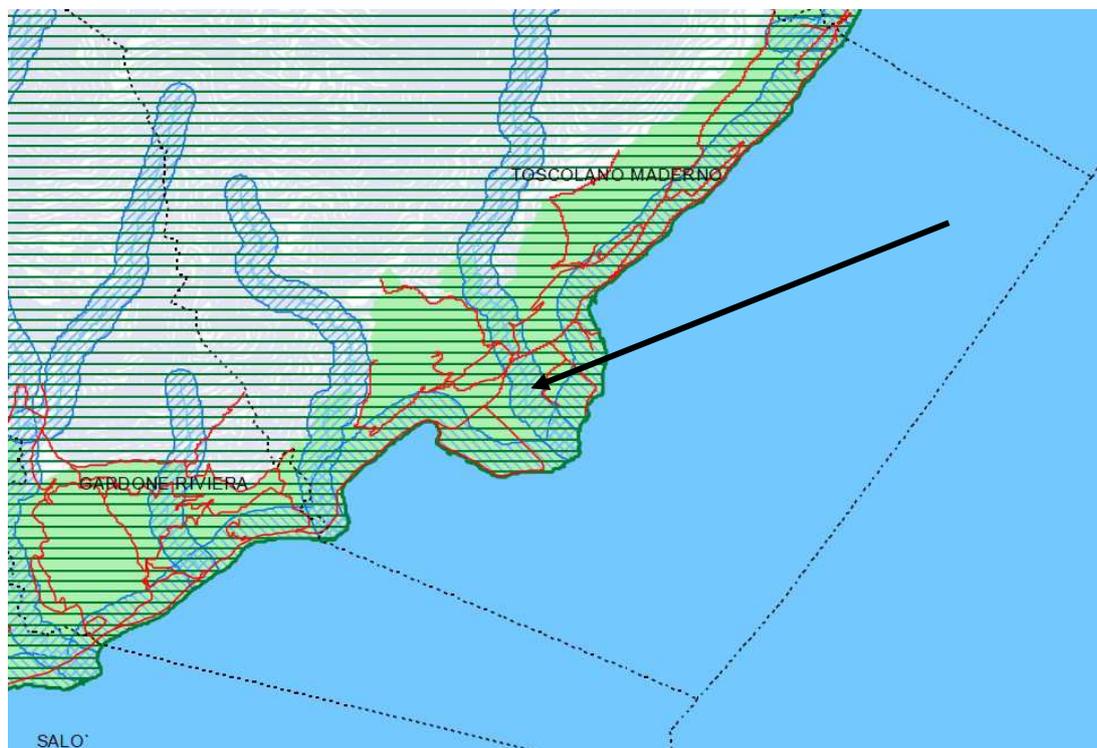
-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Boschi
-  Parchi regionali e parchi locali di interesse sovralocale
-  Tessuto urbanizzato

-  Aeroporti
-  Rete ferroviaria
-  Rete autostradale
-  Rete viaria di interesse regionale
-  Elettrodotti

-  Ambito del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di frange destrutturate - [par. 2.1]
-  Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - [par. 2.1]
-  Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale) [par. 2.2]
-  Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2]
incremento della sup urbanizzata maggiore del 1% (nel periodo 1999-2004)
-  Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]
-  Interventi di grande viabilità programmati - [par. 2.3]
-  Principali centri commerciali - [par. 2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
-  Ambiti a prevalente caratterizzazione produttiva - [par. 2.5]
-  Distretti industriali - [par. 2.5]
-  Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
-  Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
-  Discariche - [par. 2.8]

L'area si trova nel Tessuto Urbanizzato

Tavola I– Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04



Legenda

- Confini provinciali
- Confini comunali
- Curve di livello
- +++ Ferrovie
- Autostrade
- Strade principali
- Rete viaria secondaria
- ▨ Aree alpine/appenniniche
- ▨ Ghiacciai
- ▨ Parchi
- ▨ Riserve
- ★ Zone umide
- Corsi d'acqua tutelati
- Aree idriche
- ▨ Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati
- Laghi
- ▨ Aree di rispetto dei laghi
- Bellezze d'insieme
- Bellezze individue

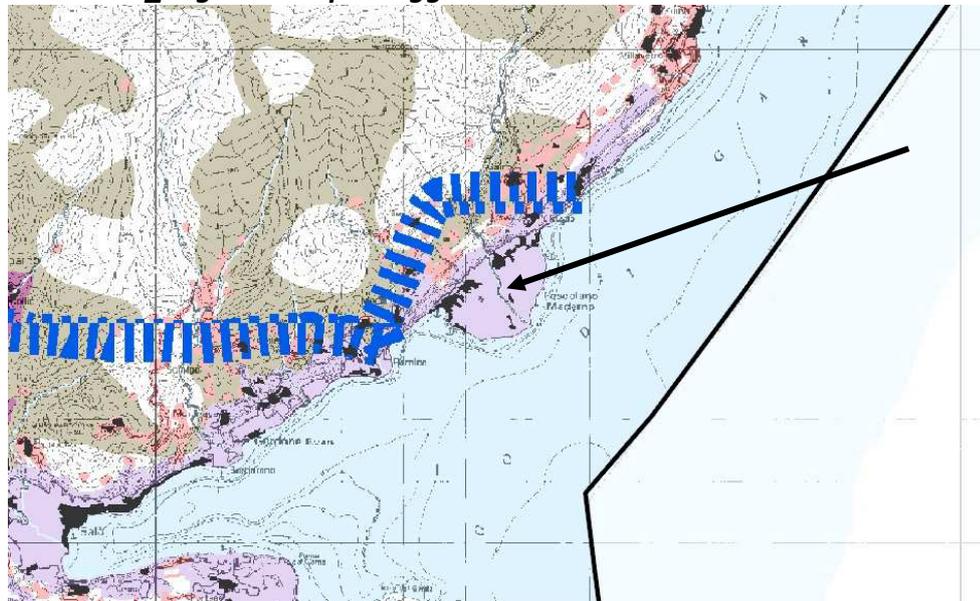
La conide lacustre ove si trova il progetto costituisce un sistema di Bellezze d'Insieme, tutelate dall'istituzione del Parco dell'Alto Garda Bresciano, all'interno dell'area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati (ovvero il torrente Toscolano).

2. Il PTCP- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale della Provincia di Brescia attualmente vigente è stato approvato con delibera di adeguamento alla l.r. n. 12/2005 adottata con D.C.P. n. 31 del 13/6/2014 B.U.R.L. n.45 del 5/11/2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riporta per la zona in oggetto:

Tavola 2.3_ degrado del paesaggio



Confine Provinciale

Idrografia

- Laghi e specchi d'acqua minori
- Fiumi e corsi d'acqua minori

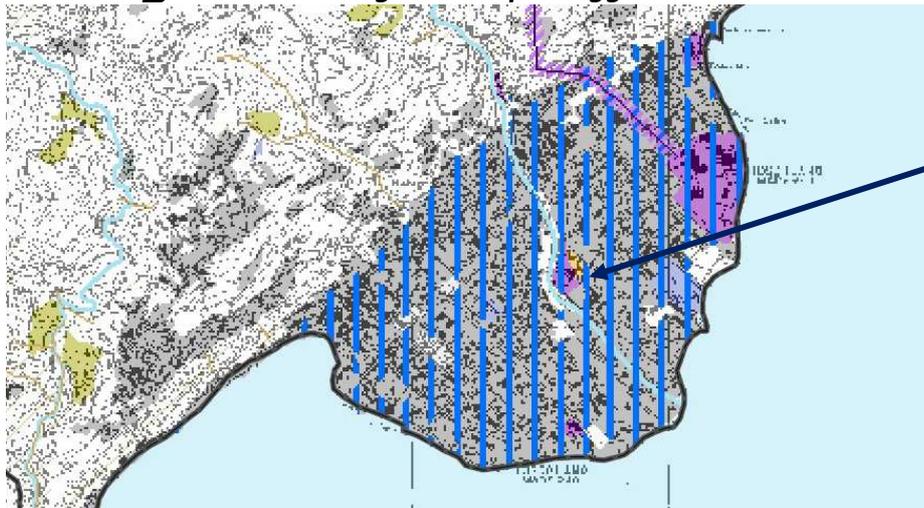
Aree di rischio di degrado in essere

- Conurbazione metropolitana
- Conurbazioni lineari generate dal capoluogo
- Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana
- Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa
- Conurbazioni lineari
- Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde
- Ambito aeroportuale e territori contermini
- Ambiti estrattivi in attività
- Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero
- Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura
- Perdita della struttura originaria del paesaggio rurale (Lame e Fontanili)
- Ambiti sciabili (da PPR)
- Corsi d'acqua fortemente inquinati

Fenomeni di degrado potenziali

- Rischi derivati dalla realizzazione o dal potenziamento di infrastrutture
- Rischio di conurbazione in aree rurali
- Riduzione della leggibilità e perdita di elementi di rilevanza del paesaggio
- Rischio di abbandono del governo del bosco
- Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna
- Perdita di leggibilità dei Centri Storici

Tavola 2.4 fenomeni del degrado del paesaggio



Idrografia

- Laghi e specchi d'acqua minori
- Fiumi e corsi d'acqua minori

Sistema insediativo e infrastrutturale (RL-DUSAF)

- Aree insediate
- Infrastrutture stradali

Degradi determinati da rischio idrogeologico e sismico

- Aree franose o soggette a crolli, franosità e sprofondamenti (RL_Geoiffi)
- Deformazioni gravitative profonde di versante (RL_Geoiffi)
- Frane lineari (RL_Geoiffi)
- Grandi dighe
- Opere di Ingegneria Idraulica_RL_Geoambientale
- Opere di difesa / regimazione Idraulica_RL_Geoambientale
- A B B progetto C Fasce PAI
- Insediamenti insistenti su aree a rischio idrogeologico (fascia PAI, aree allagabili, aree alluvionali, aree franose e conoidi di delezione)



Il recente studio e approfondimento condotto nell'ambito del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA – 2017), che ha 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, aree di conoide non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa, 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 –

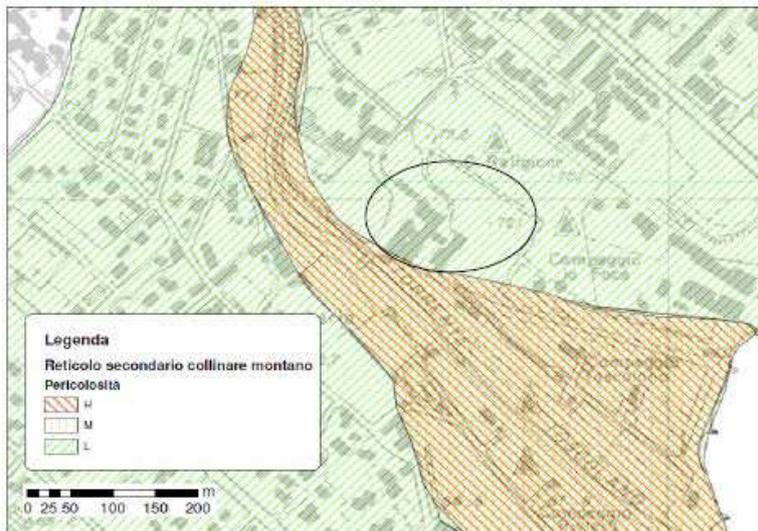
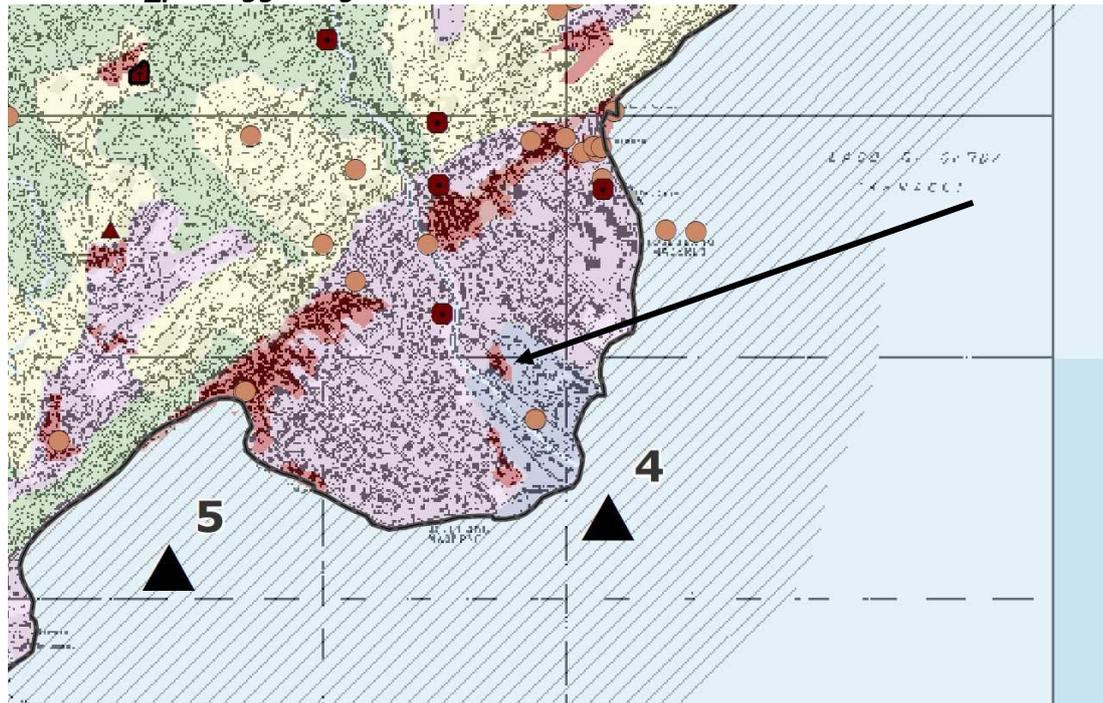


Tavola 2.5_paesaggi e laghi insubrici



Paesaggi del Garda e del lago d'Idro

-  Paesaggio dell'Alto Garda
-  Paesaggio del Medio Garda
-  Paesaggio del Basso Garda collinare
-  Paesaggio del Lago d'Idro

Ambiti e sistemi

-  Fascia d'affaccio
-  Fascia di transizione

Sistema naturale

-  Ambiti delle rupi e dei versanti rocciosi
-  Ambiti lacustri
-  Ambiti silvo-pastorali

Sistema Rurale

-  Ambiti rurali a naturalità diffusa
-  Ambiti colturali identitari (oliveti, vigneti, limonaie, terrazzamenti)
-  Ambiti rurali produttivi
-  Ambiti rurali a urbanizzazione diffusa
-  Ambiti rurali di transizione

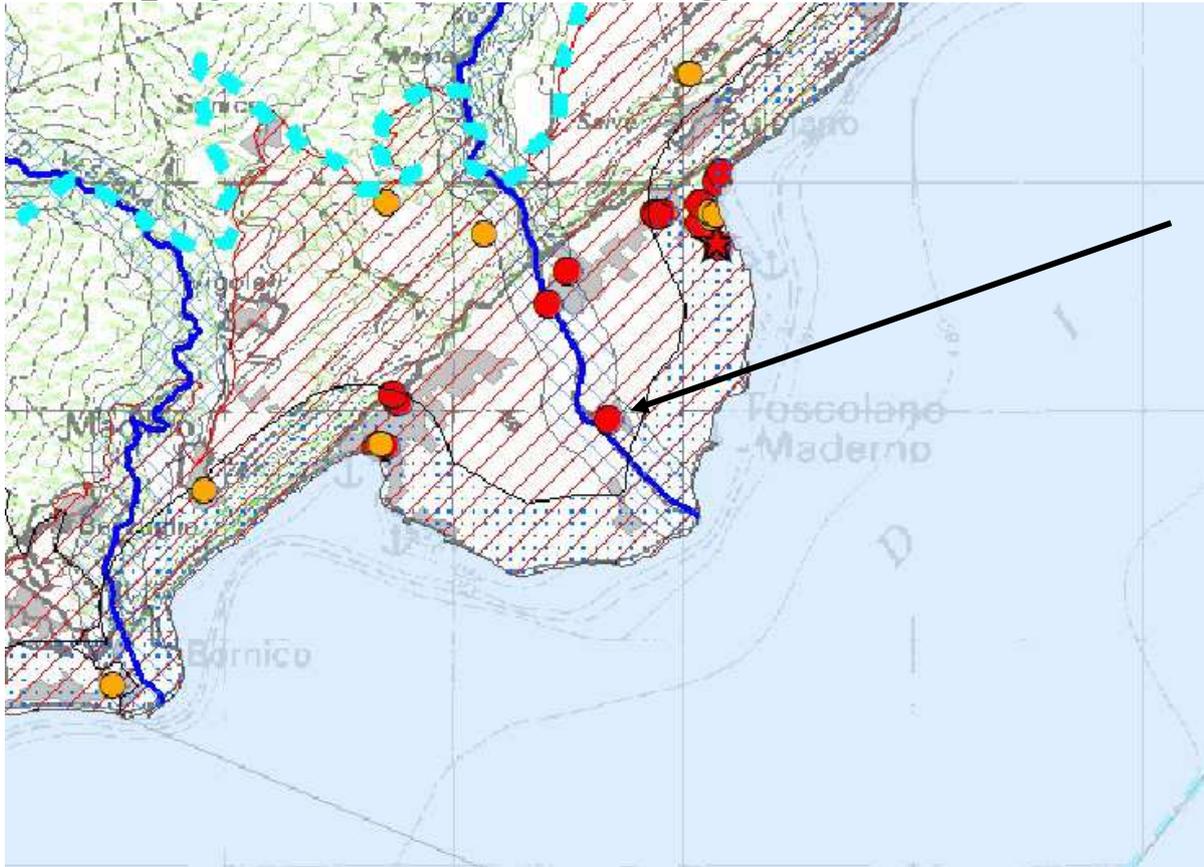
Sistema Urbano/Tecnologico

-  Centri storici e ville e parchi storici
-  Ambiti urbanizzati qualificati dal verde
-  Ambiti urbani densi/discontinui
-  Strutture turistico-ricreative
-  Ambito estrattivo

Visuali

-  vista
-  foto

Tavola 2.7_ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali

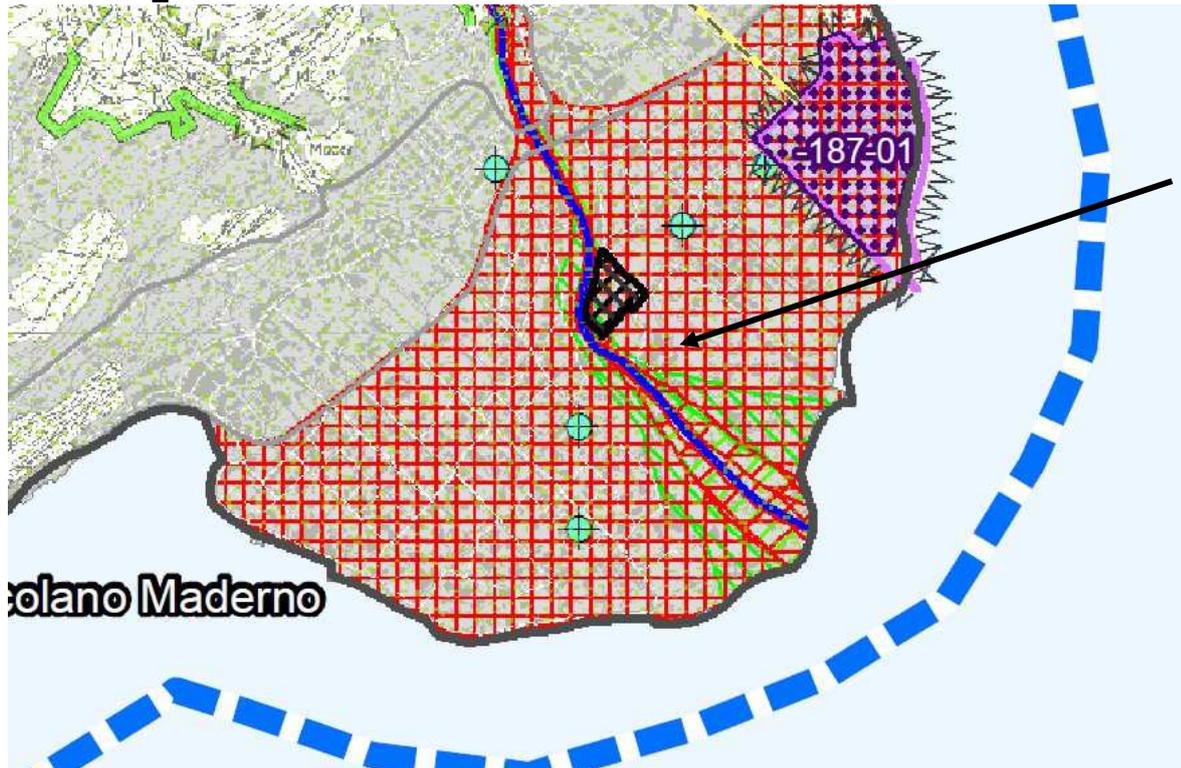


Legenda

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)

- Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L.1089/39)
- Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
- Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)
- ▨ Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39) ←
- ▤ Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
- ▦ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex. L.431/85) ←

Tavola 3.3 _Pressioni e sensibilità ambientali



Dissesti poligonali

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

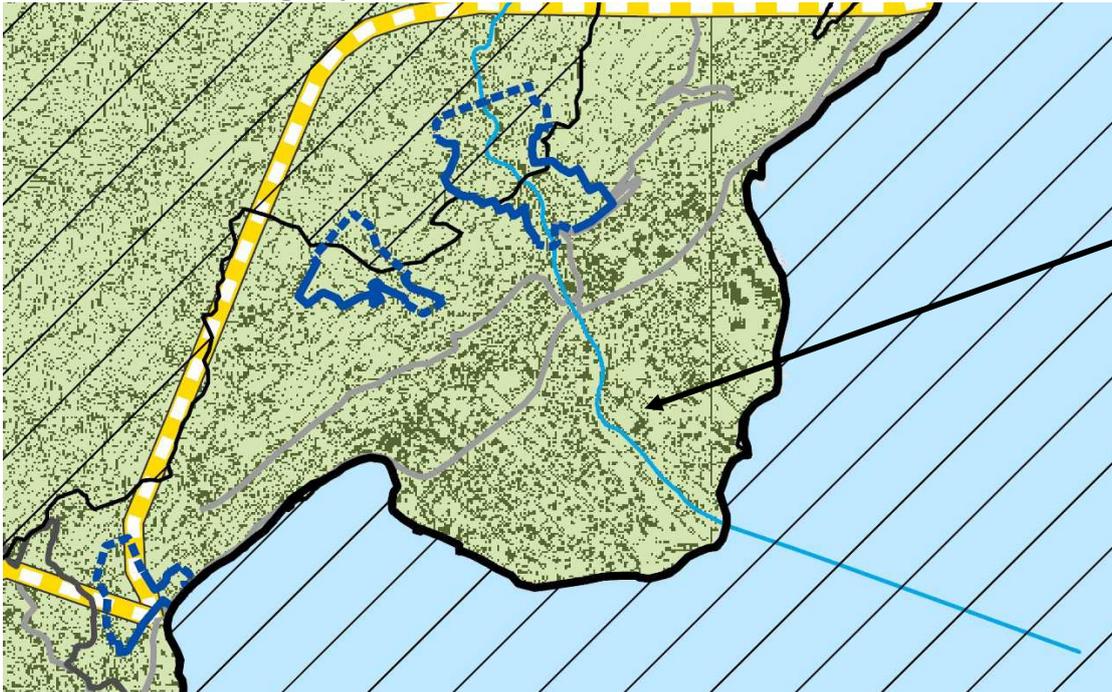
-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

-  CONOIDI: Zona 1
-  CONOIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2

L'area di intervento si pone in Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)

Tavola 4 _Rete ecologica provinciale



- Varchi REP
- Delimitazione varco
 - - - Diretrice di permeabilità del varco
 - Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici
 - Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie
 - Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici
 - - - Diretrici di collegamento esterno
 - Principali ecosistemi lacustri
 - Zone umide
 - Aree ad elevato valore naturalistico
 - Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
 - Aree naturali di completamento
 - Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
 - Ambiti dei fontanili
 - Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
 - ▨ Rete Natura 2000
 - ▨ Elementi di primo livello della RER
 - Parchi regionali nazionali
 - Reticolo idrico principale

L'intervento si trova in Area ad elevato valore naturalistico

Tavola 8 _Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali e delle polarità funzionali



Legenda

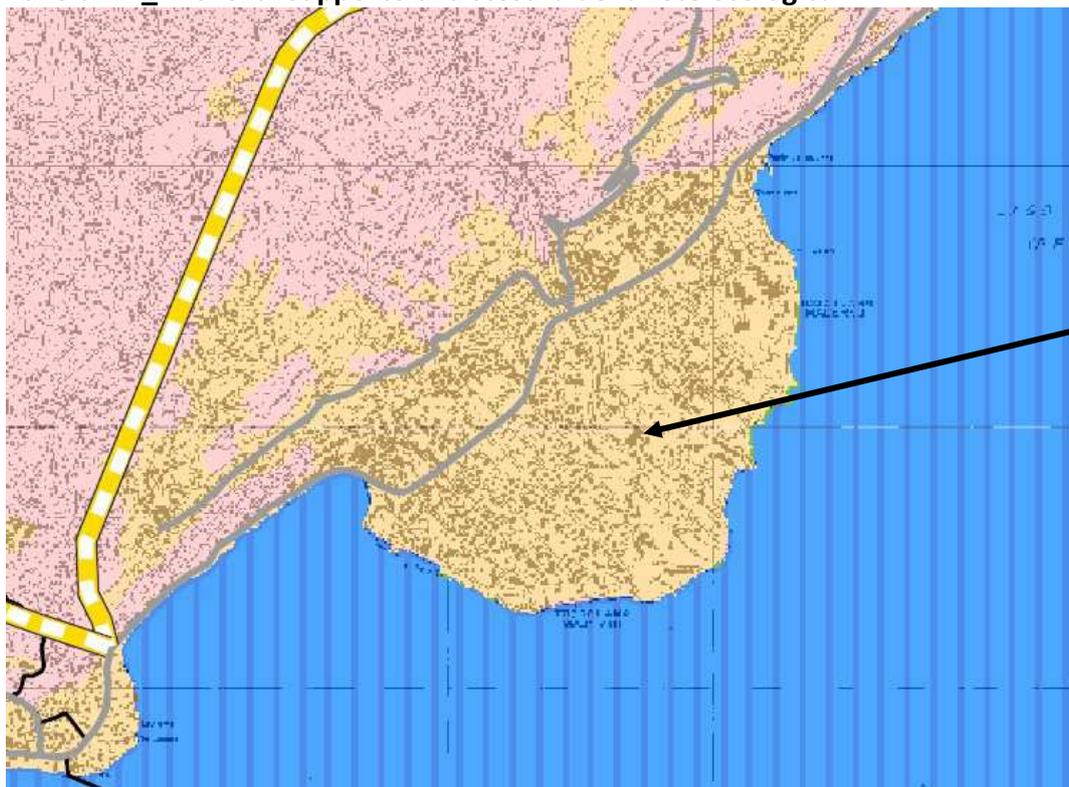
Sistemi produttivi

-  Sistema produttivo
-  Polarità funzionali
-  Ambiti produttivi sovracomunali (APS)
-  Strade mercato

Sistema insediativo

-  Commerciale
-  Produttivo
-  Residenziale
-  Servizi comunali e sovracomunali
-  Turistico

Tavola 14 _Analisi di supporto alla stesura della rete ecologica



- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS17 - Corridoi fluviali principali antropizzati
- BS19 - Corridoi terrestri principali
- BS15 - Gangli principali in ambito pianiziale
- BS16 - Gangli secondari in ambito pianiziale
- Barriere insediative
- aree di supporto
- aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
- aree ad elevata naturalità (zone umide)
- aree ad elevata naturalità (corpi idrici)
- BS1 - Core areas
- BS2 - Aree principali di appoggio
- BS3 - Ambiti di specificità biogeografica
- BS4 - Principali ecosistemi lacustri
- BS5 - Matrici naturali interconnesse alpine
- BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino
- BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
- BS9 - Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- BS10 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale e collinare
- BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
- BS13 - Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
- BS14 - Ambiti della ricostruzione del sistema dei fontanili

L'area di intervento è sita in tessuto urbanizzato il quale costituisce una delle principali barriere insediative di fatto nel sistema della Rete ecologica.

3. Conclusioni

Il terreno ricade in zona urbanizzata , in zona prospiciente il borgo antico del convento ove sorge l'Hotel antico Monastero, cinto dalle Mura storiche quattrocentesche.

Il piccolo ampliamento della dependance dell'albergo , attestato a nord-est, sul retro del fabbricato esistente, non risulta avere interferenze con gli indirizzi di piano sovracomunali: è coerente con il PTR e il PTCP della provincia di Brescia.

L'ampliamento della superficie coperta è di circa 600 mq i quali vanno a trasformare volumetricamente una porzione di area già adibita a ambito turistico, ma destinata più nello specifico a campeggio che ad albergo. Di fatto non c'è incremento volumetrico di Piano (PGT) in quanto la volumetria matura unicamente dal lotto destinato ad attività alberghiera in essere (ovvero senza variante richiesta). La soluzione di inserire tale volumetria in maniera logitudinale al sedime esistente, ampliandolo, trova ragione nella corretta composizione del lotto, per evitare di trasformare e diramare ulteriormente la rete dei sottoservizi esistenti, limitando l'intervento ad una piccola porzione del lotto. La porzione rimanente viene lasciata a verde, con opere di mitigazione e compensazione ecologica tramite la piantumazione di essenze arboree autoctone.

L'area di intervento infatti, secondo quanto visibile dagli estratti cartografici del PTCP, è normata dall'Art. 44 (Ambiti di elevata naturalità) della Normativa di piano: l'intervento si pone in linea con le prescrizioni di tutela ovvero si innesta coerentemente con l'insediamento urbano esistente e senza compromettere le caratteristiche potenziali di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito.

Ciò non toglie l'attenzione a quanto disposto dalle stesse prescrizioni, ovvero il rispetto del sistema vegetazionale esistente e l'implementazione dello stesso tramite un intervento di mitigazione ambientale con piantumazione prevista di specie autoctone nell'area verde di pertinenza e con l'ausilio di schermature verdi lungo la recinzione (come siepi con specie usata nel luogo e compatibile con il sistema verde esistente). A tal proposito si sottolinea che nel progetto esiste una bozza delle mitigazioni (tavola delle specie arboree) da poter ulteriormente approfondire.

L'area del Comune di Toscolano Maderno dove si localizza l'intervento è riconosciuta quale zona dedicata alle strutture turistico-ricettive e quale polarità funzionale, per le quali lo stesso PTCP dà degli orientamenti e indirizzi (art.li 78 ,86 , 87 delle Norme di piano) tra cui individua l'obiettivo di rafforzare la qualificazione dei poli consolidati e la ri-funzionalizzazione o sviluppo per fabbricati esistenti che andrebbero altrimenti dismessi per poca qualificazione se non più in linea con la domanda turistica. Infatti per l'insediamenti-turistico ricettivi il PTCP individua alcuni obiettivi, in linea con l'intervento proposto, ovvero:

a) contenimento delle nuove residenze secondarie;

b) incremento delle attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi;

c) diffusione di servizi e ospitalità nelle aree a economia montana ed agricola, come elementi di diversificazione e arricchimento delle economie locali.

Toscolano Maderno, Agosto 2017

Arch. Monica Bettinelli

Arch. Fausto Bianchi

Ing. Andrea Samuelli