

comune di losine

provincia di brescia

SUAP IN VARIANTE AL PGT

PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA
LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)

relazione urbanistica

01

LUGLIO 2025

approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°del

tecnici incaricati

arch. claudio nodari	<i>aspetti urbanistici</i>
arch. mario ippoliti	<i>progettazione</i>
ing. marcella salvetti	<i>scoping VAS</i>
geol. fabio fenaroli	<i>aspetti geologici</i>
roberto lela	<i>aspetti acustici</i>
dott. for. marco sangalli	<i>rete ecologica e Rete Natura 2000</i>

aggiornamenti

**il responsabile
del procedimento**

il sindaco
mario chiappini

proponente

FANNYLAND SRL
PIETRINI BATTISTA

RELAZIONE URBANISTICA

*“VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L.” PER
L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA
LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)”*

AGGIORNAMENTO

LUGLIO 2025

INDICE

premessa.....	2
inquadramento legislativo.....	3
la pianificazione nel comune di Losine.....	4
Contenuti del PGT di Losine nel contesto di riferimento	5
Contestualizzazione urbanistica del SUAP in Variante al PGT	7
obiettivi di SUAP	8
analisi di congruità con le prescrizioni vigenti.....	13
Documenti depositati fase di Scoping (1^ conferenza di Valutazione)	16

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

premessa

La proposta di SUAP in Variante al PGT del comune di Losine è presentata dalla Ditta FANNYLAND SRL, con sede legale in Esine (BS) via Casa Bianca 182/A e sottoscritta dalla Proprietà dell'area.

Il perimetro del proposto SUAP ricomprende l'ambito vigente individuato dal PGT con la sigla PCC1 e normato dall'art.33 delle NTA di piano.

Nel tempo l'ambito PCC1 è stato oggetto di convenzionamento tra le parti valevole 5 anni (comune, Funnyland srl e Proprietario terreni): PDC n. 6/2019 del 30.10.2019 prot. n. 953/17, SCIA n. 2806 del 26.09.2020.

Le previsioni del PDC 6/2019 comprendevano:

- pista in asfalto modellini elettrici radiocomandati (superficie di circa 3.000 mq e sviluppo di circa 330 m);
- pista in sterrato;
- piscina di circa 570 mq;
- struttura ricettiva.

Il SUAP propone l'ampliamento dell'ambito vigente e la modifica dei contenuti del progetto convenzionato nel 2019 come meglio descritto nei capitoli successivi; il progetto è il risultato di accordi tra pubblico e privato per il potenziamento, la realizzazione e l'utilizzo di aree pubbliche e/o di interesse pubblico, aree in affaccio lungo la ciclabile di Vallecamonica, dedicate allo sport ed alla accoglienza; si colloca nell'ottica di potenziare il sistema dei servizi esistenti e favorire lo sviluppo e l'inserimento di nuovi servizi di carattere pubblico nel territorio comunale e lungo percorsi di fruizione paesaggistica come la ciclabile lungo Oglio.

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

inquadramento legislativo

La normativa di riferimento è di seguito riportata:

- Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59", e s.m.i.
- D.P.R 7.12.2000, n. 440
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito l.r. 12/2005) – articolo 97;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi, Deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351 (di seguito Indirizzi generali);
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128 (di seguito d.lgs.)

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

la pianificazione nel comune di Losine

La pianificazione del comune di Losine si è sviluppata attraverso l'approvazione del PGT nel 2010 e di una successiva Variante approvata nel 2016.

ID	Comune	Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
67720	LOSINE	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 - COMUNE DI LOSINE	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	2	25/02/2016	11/05/2016
11425	LOSINE	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI LOSINE	DP PS PR	Approvazione	Storico	24	04/12/2009	05/05/2010

Esporta Ricerca Esporta Dati Sintesi 1 / 2 - Righe totali 2 « 1 »

www.multipian.servizirl.it/pgtweb

Con deliberazione di adozione del Consiglio comunale n. 22 del 22.10.2015 e con deliberazione di approvazione del Consiglio comunale n. 02 del 25.02.2016, si trasformava la destinazione d'uso dell'area in oggetto, precedentemente destinata a costruzioni artigianali (D1/libera e D2/vincolata), in un comparto idoneo alla realizzazione di attività ludico sportive private da convenzionare ed area a destinazione agricola E4 e area a destinazione ER, come individuato all'art. 33 della Variante al Piano delle Regole.

Pertanto, per la porzione di area artigianale vincolata (D2) ricadente in CLASSE 4 di Fattibilità geologica, è stata ripristinata la destinazione agricola E4 e la destinazione ER per la rimanente porzione non interessata da vincoli.

La pianificazione vigente è riportata nel capitolo a seguire.

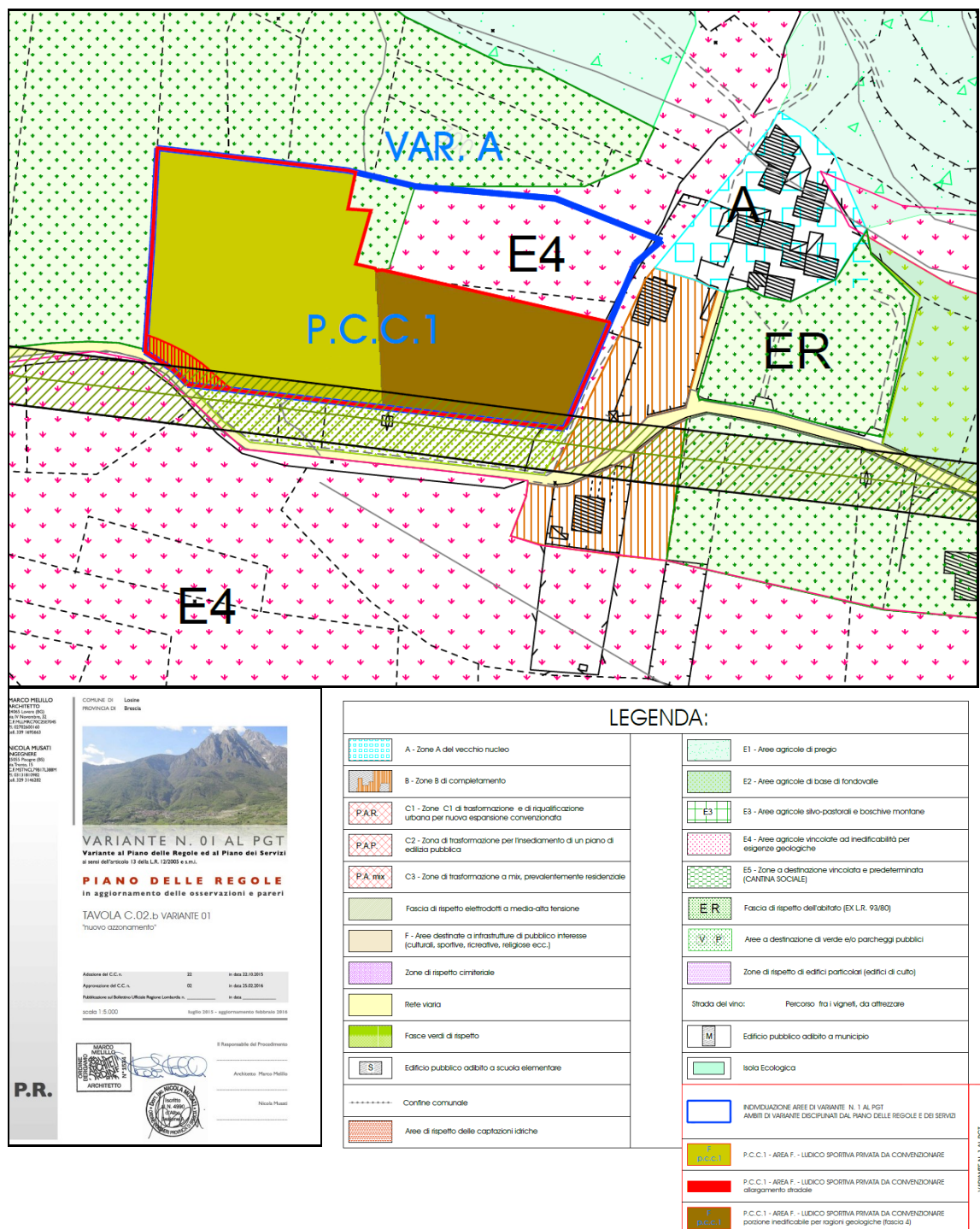
RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

Contenuti del PGT di Losine nel contesto di riferimento

L'area oggetto di SUAP si trova in territorio comunale di Losine, lungo via Prade, località Tezze. Il PGT, come variato nel 2016, dedica specifica norma all'area oggetto di ampliamento. L'area è interessata da comparto soggetto a Permesso di costruire Convenzionato denominato PCC1.

Di seguito estratto cartografico di PGT e normativa di riferimento.



Estratto tavola C.02.b - vigente

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

La normativa di riferimento è inserita nel Piano delle Regole; a seguire art. 33 NTA.





Art. 33 - Area ludico sportiva in località Tezze - PCC1	
In cartografia di piano è individuato, in località Tezze, un ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato denominato PCC1 e destinato ad attività ludico sportive private da convenzionare con l'A.C.	
All'interno del comparto è ammessa l'edificazione di strutture permanenti a servizio dell'attività sportiva da distribuire, come individuato in cartografia di piano, all'esterno della porzione inedificabile interessata dalla zona 4 della fattibilità geologica.	
Indici urbanistici	
Indice di utilizzazione territoriale massimo – ut	0,35 m ² /m ²
Altezza massima - H	
per coperture di attrezzature sportive	m 8,00
per gli edifici a servizio dell'attività sportiva	m 7,00 su 2 piani
<u>Aree a standard</u>	
Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura	Verde 5% minimo della superficie del comparto
Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura	Parcheggi alberati 20% minimo della S.L.P. prevista
Standard pubblici	Verde 5% minimo della superficie del comparto da cedere anche esternamente al comparto
Standard pubblici	Parcheggi alberati 10% minimo della S.L.P. prevista
All'interno del comparto PCC1 è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici, ad eccezione delle aree minime a parcheggio.	
I nuovi insediamenti dovranno prevedere la stipula di una convenzione con l'A.C., all'interno della quale dovranno essere definiti gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.	
In sede di pianificazione attuativa si dovrà prevedere:	
<ul style="list-style-type: none">- la perimetrazione del permesso di costruire convenzionato come individuato in cartografia di piano;- il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata o massima;- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati dalla convenzione urbanistica e dalle presenti norme;- la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi così come indicato in cartografia di piano.- opere di mitigazione e/o compensazione:<ul style="list-style-type: none">- creazione di fasce tampone mediante l'impianto di filari alberati di specie autoctone lungo il perimetro dell'ambito, con la funzione di filtro visivo, cattura delle polveri e della CO₂, immagazzinamento dei nitrati e connessione ecologica degli habitat;- riduzione delle superfici impermeabili e utilizzo di pavimentazioni drenanti (ad es. green block);- predisposizione di barriere antirumore in corrispondenza delle attività acusticamente più impattanti a protezione dell'ambito agricolo circostante.	

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

Contestualizzazione urbanistica del SUAP in Variante al PGT

Il Piano delle Regole del PGT prevede attualmente quanto indicato nell'art. 33 sopra riportato con riferimento alla cartografia di PGT e relativa legenda:

	INDIVIDUAZIONE AREE DI VARIANTE N. 1 AL PGT AMBITI DI VARIANTE DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI	VARIANTE N. 1 AL PGT INTERVENTI SU SUOLO GIÀ CONSUMATO
	P.C.C.1 - AREA F. - LUDICO SPORTIVA PRIVATA DA CONVENZIONARE	
	P.C.C.1 - AREA F. - LUDICO SPORTIVA PRIVATA DA CONVENZIONARE allargamento stradale	
	P.C.C.1 - AREA F. - LUDICO SPORTIVA PRIVATA DA CONVENZIONARE porzione inedificabile per ragioni geologiche (fascia 4)	

legenda tavola PGT

Le possibilità edificatorie previste dalla norma sopra richiamata hanno trovato parziale attuazione nel 2019 con PDC n. 6/2019 in data 30.10.2019 prot. n. 953/17 e nel 2020 con SCIA n. 2806 del 26.09.2020; al PDC è stata allegata convenzione tra le parti (comune, Funnyland srl e Proprietario terreni) in scadenza in ottobre 2024.

Le previsioni del PDC comprendevano (vedasi estratto planimetrico sotto riportato):

- pista in asfalto modellini elettrici radiocomandati (superficie di circa 3.000 mq e sviluppo di circa 330 m);
- pista in sterrato;
- piscina di circa 570 mq;
- struttura ricettiva.



estratto tavola PCC1.2019

In forza del PDC e della SCIA sopra richiamati sono stati realizzati la struttura ricettiva, la pista in asfalto prevista ed alcune opere esterne (muretti di delimitazione, recinzioni).

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

obiettivi di SUAP

La proposta di SUAP in Variante al PGT è presentata dalla Ditta FANNYLAND SRL, con sede legale in Esine (BS) via Casa Bianca 182/A.

La Società è riferita al codice 93.11.30 (gestione di impianti sportivi polivalenti).

Nello specifico

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':

- LA COSTRUZIONE, LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI, LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SUDETTI ANCHE ATTRAVERSO L'AFFITTO, IL COMODATO, L'ACQUISTO E LA VENDITA DEGLI STESSI, NEI QUALI SI PRATICANO TUTTI GLI SPORTS, A LIVELLO AGONISTICO, AMATORIALE E LUDICO, AUTORIZZATI DALLE LEGGI ITALIANE;
- L'INSEGNAMENTO DEGLI STESSI SPORTS CON PERSONALE AUTORIZZATO, NONCHE' TUTTE LE ATTIVITA' COLLATERALI ED ACCESSORIE CHE GRAVITANO INTORNO AGLI IMPIANTI SPORTIVI QUALI: BAR, RISTORANTI, PIZZERIE, TAVOLE CALDE E FREDDI, SELF ? SERVICE, PASTICCERIE E GELATERIE, NEGOZI COMMERCIALI, SAUNE, DOCCE, SALE GIOCHI, CAMPEGGI, POSTEGGI E AREA CAMPER, AREE PICNIC; NOLEGGIO ATTREZZATURE SPORTIVE, ECC.;
- LA GESTIONE DI CENTRI ESTETICI, BENESSERE E MASSAGGI (COSIDDETTE SPA); AREE BABY SITTER; BABY GARDEN; PARCHI GIOCHI;
- IL COMMERCIO ANCHE AL MINUTO E IL NOLEGGIO DI ATTREZZATURE E ARTICOLI SPORTIVI IN GENERE (COMPRESI AUTOVETTURE, MOTOCICLI, CICLI E KART); GIOCATTOLI E MODELLISMO; ARTICOLI PER L'HOBBISTICA O IL BRICOLAGE; ARTICOLI PER L'INTRATTENIMENTO E LO SVAGO; ARTICOLI DA MARE O DA SPIAGGIA; ARTICOLI DA CAMPEGGIO; ARTICOLI PER PREMIAZIONI; GADGETS; TIMBRI E TARGHE;
- IL COMMERCIO AL MINUTO DI ACCESSORI DI ABBIGLIAMENTO; BIANCHERIA INTIMA; ARTICOLI DI PUERICOLTURA; ARTICOLI PER BAMBINI E PER L'INFANZIA; ARTICOLI DI BIGIOTTERIA; BORSE, VALIGIE, ARTICOLI DA VIAGGIO E RELATIVI ACCESSORI; ARTICOLI DI PROFUMERIA E PER L'IGIENE DELLA PERSONA; ARTICOLI IGIENICO-SANITARI; ARTICOLI DI MERCERIA; ARTICOLI PER FUMATORI; ACCESSORI PER CALZATURE;
- IL COMMERCIO AL MINUTO DI ARTICOLI PER L'ARREDAMENTO E L'ORNAMENTO DELLA CASA (ESCLUSI I MOBILI); ARTICOLI IN BAMBU', VIMINI E PAGLIA; ARTICOLI PER L'IGIENE E LA PULIZIA (ESCLUSI GLI ARTICOLI PER LA CURA E L'IGIENE DELLA PERSONA); COLORI E VERNICI E ARTICOLI DI TAPPEZZERIA E DA RIVESTIMENTO; ARTICOLI IN PLASTICA E GOMMA; UTENSILERIA; COLTELLERIA; FIORI E PIANTE; ARTICOLI PER IL GIARDINO; ARTICOLI PER CERIMONIA; ARTICOLI DI CANCELLERIA E CARTOLERIA; CORDAMI E ALTRI ARTICOLI PER CONFEZIONI ED IMBALLAGGI;
- IL COMMERCIO AL MINUTO, ANCHE TRAMITE INTERNET, DI TUTTE LE MERCI ALIMENTARI E NON;
- LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE ANCHE TRAMITE APPARECCHI AUTOMATICI;
- LA PROMOZIONE E L'ORGANIZZAZIONE DI EVENTI E MANIFESTAZIONI SPORTIVE, PER L'HOBBISTICA E IL TEMPO LIBERO; CONVEGNI E CONGRESSI; MOSTRE E FIERE; SPETTACOLI LUDICI MUSICALI, CINEMATOGRAFICI, COREOGRAFICI, ARTISTICI; ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO IN GENERE; ATTIVITA' DI FORMAZIONE E CORSI IN PARTICOLARE RIVOLTI ALLA EDUCAZIONE STRADALE ;
- LA MANUTENZIONE, RIPARAZIONE, ELABORAZIONE, REVISIONE, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI ARTICOLI SPORTIVI IN GENERE, PER IL MODELLISMO E IL TEMPO LIBERO, PER L'HOBBISTICA E IL BRICOLAGE; PER L'INTRATTENIMENTO E LO SVAGO.

LA SOCIETA', NELL'OSSERVANZA DELLA NORMATIVA CHE DISCIPLINA LE SPECIFICHE MATERIE E, QUINDI, PREVIO LE AUTORIZZAZIONI, ABILITAZIONI ED ISCRIZIONI EVENTUALMENTE RICHIESTE, E NEL RISPETTO DI TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI PREVISTE,

PUO' COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE COMMERCIALE, MOBILIARE, IMMOBILIARE E BANCARIA PASSIVA (ESCLUSA COMUNQUE IN OGNI CASO LA RACCOLTA DEL RISPARMIO) RITENUTA UTILE ED OPPORTUNA PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE. A TALE FINE POTRA' CONTRARRE MUTUI, COMUNQUE GARANTITI E ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' O IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO OD AFFINE, IL TUTTO PURCHE' CIO' SIA ESERCITATO IN MISURA NON PREVALENTE RISPETTO ALL'ATTIVITA' ORDINARIA.

Estratto da Visura Camerale 5/12/2023

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETA' "FANNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITA' TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

La proposta di SUAP in Variante al PGT è, inoltre, sottoscritta dalla Proprietà dei terreni interessati dal perimetro del SUAP.

La nuova previsione deriva dalle necessità espresse dai soggetti proponenti che possono essere così sintetizzabili:

- ampliamento dell'ambito precedentemente convenzionato in termini di superficie territoriale pari a 5.452,33 mq finalizzato;
 - o alla conversione della pista (prevedendone il maggiore sviluppo in lunghezza ed aumento della sezione) per consentirne l'utilizzo a minimoto e kart;
 - o la riorganizzazione delle aree a verde e a parcheggio in ragione degli obiettivi di potenziamento di aree pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla ciclabile di Vallecamonica condivisi con l'Amministrazione Comunale;
- stralcio della previsione della piscina (non realizzata e non più in linea con le necessità attuali).

La realizzazione dell'intervento in progetto SUAP, rispetto alle previsioni di PGT ed alle previsioni di Variante 2016, evolve verso attività meno impattanti; promuove infatti, con la Variante 2016 approvata, la riconversione verso funzioni più compatibili con il contesto, di aree destinate nel PGT di prima formazione ad attività nettamente in contrasto con le vocazioni territoriali (artigianali); propone, inoltre, attraverso il progetto SUAP, lo stralcio della previsione progettuale della piscina la cui attività avrebbe comportato consumi idrici più elevati.

Il progetto qui proposto è il risultato di accordi tra pubblico e privato per il potenziamento, la realizzazione e l'utilizzo di aree pubbliche e/o di interesse pubblico, aree in affaccio lungo la ciclabile di Vallecamonica, dedicate allo sport ed alla accoglienza; si colloca nell'ottica di potenziare il sistema dei servizi esistenti e favorire lo sviluppo e l'inserimento di nuovi servizi di carattere pubblico nel territorio comunale e lungo percorsi di fruizione paesaggistica come la ciclabile lungo Oglio.

A tal proposito, l'Amministrazione Comunale ha deliberato quanto segue:

"INDIVIDUAZIONE DELL'AREA IN LOCALITÀ PRADA NELL'AMBITO DEL PROPOSTO SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS) DI POSSIBILE INTERESSE PUBBLICO".

Delibera di Giunta Comunale n. 55 del 13/12/2024

La richiamata Delibera n.55 del 13/12/2024 è allegata alla documentazione presentata in sede di Scoping.

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

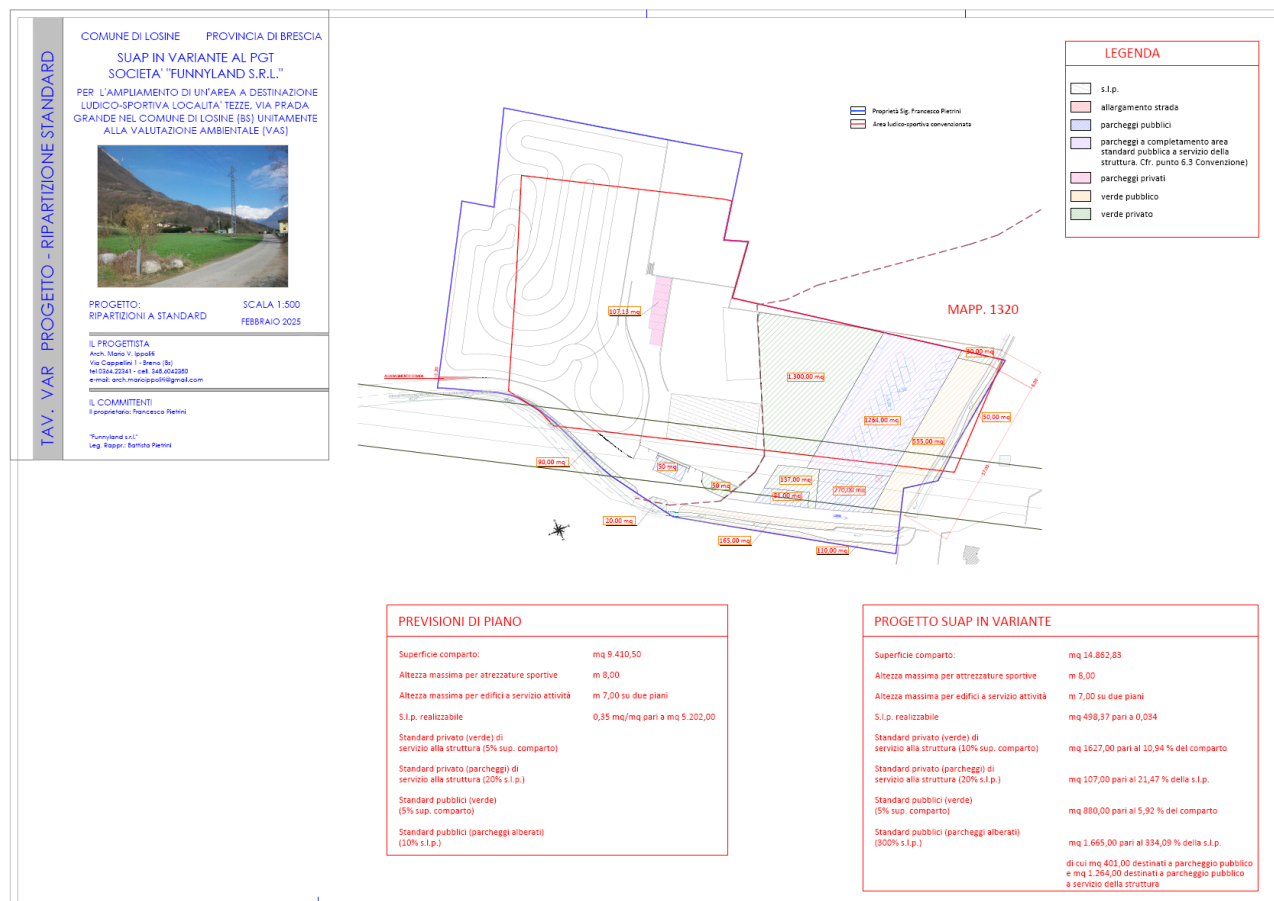
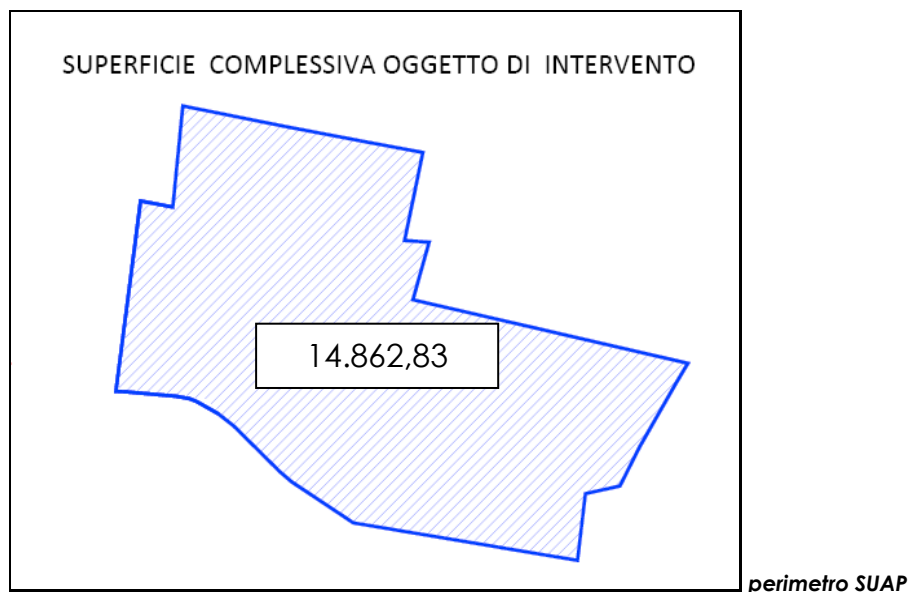


Tavola di progetto



Dalla Relazione Tecnica Illustrativa si evince quanto segue:

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

6) IL PROGETTO DI INTERVENTO

Il progetto di variante che qui si propone, interessa complessivamente una superficie di 5.452,33 mq, riguarda l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso della pista attualmente destinata all'utilizzo di modellini elettrici, che con l'attuale progetto sarà invece fruita da minimoto e kart ad alimentazione esclusivamente elettrica. La superficie che precedentemente prevedeva la presenza di una piscina di circa 570,00 mq e scivoli per giochi d'acqua è sostituita da un'area a verde da attrezzare ad attività ludiche.

Il circuito, che da progetto autorizzato copre una superficie di circa 3.000,00 mq ed ha una lunghezza di circa 330,00 ml, una larghezza media di circa 5,20 ml subirà una modifica planimetrica: secondo quanto infatti previsto dal presente progetto di variante la nuova pista (compresa l'area a verde circostante) occuperà un'area di mq 5.300,00 ed avrà una lunghezza complessiva di ml 530,00, una larghezza media di 5,20 ml e di 6,20 ml nel rettilineo.

L'ampliamento interesserà l'area attualmente destinata a zona ER (*fascia di rispetto dell'abitato*) che potrà essere modificata in virtù di quanto indicato al precedente paragrafo 2 "Riferimenti normativi".

La proprietà, in accordo col il Comune, provvederà inoltre alla realizzazione a proprie spese un comparto destinato a parcheggio posizionato nell'area attualmente individuata in zona H4 di esondazione. Poiché si prevede uno sviluppo turistico dell'area "di Prada" all'interno della quale viene realizzato l'intervento ed essendo in previsione una serie di progetti di sviluppo turistico in divenire, si rende necessaria la realizzazione di un adeguato numero di posti auto, altrimenti non diversamente collocabili.

Relativamente a indici e parametri, la Variante può essere così schematizzata (ESTRATTO DA TAVOLA "PROGETTO, RIPARTIZIONI A STANDARD"):

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

PREVISIONI DI PIANO

Superficie comparto:	mq 9.410,50
Altezza massima per attrezzature sportive	m 8,00
Altezza massima per edifici a servizio attività	m 7,00 su due piani
S.l.p. realizzabile	0,35 mq/mq pari a mq 5.202,00
Standard privato (verde) di servizio alla struttura (5% sup. comparto)	
Standard privato (parcheggi) di servizio alla struttura (20% s.l.p.)	
Standard pubblici (verde) (5% sup. comparto)	
Standard pubblici (parcheggi alberati) (10% s.l.p.)	

Tavola di progetto

PROGETTO SUAP IN VARIANTE

Superficie comparto:	mq 14.862,83
Altezza massima per attrezzature sportive	m 8,00
Altezza massima per edifici a servizio attività	m 7,00 su due piani
S.l.p. realizzabile	mq 498,37 pari a 0,034
Standard privato (verde) di servizio alla struttura (10% sup. comparto)	mq 1627,00 pari al 10,94 % del comparto
Standard privato (parcheggi) di servizio alla struttura (20% s.l.p.)	mq 107,00 pari al 21,47 % della s.l.p.
Standard pubblici (verde) (5% sup. comparto)	mq 880,00 pari al 5,92 % del comparto
Standard pubblici (parcheggi alberati) (300% s.l.p.)	mq 1.665,00 pari al 334,09 % della s.l.p.
	di cui mq 401,00 destinati a parcheggio pubblico e mq 1.264,00 destinati a parcheggio pubblico a servizio della struttura

Tavola di progetto

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

analisi di congruità con le prescrizioni vigenti

Art. 33 NTA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

L'articolo di riferimento del PGT per l'attuazione dell'ambito come previsto prevede le seguenti opere di mitigazione e/o compensazione che vengono assorbite e confermate dal progetto SUAP in variante.

- opere di mitigazione e/o compensazione:
 - creazione di fasce tampone mediante l'impianto di filari alberati di specie autoctone lungo il perimetro dell'ambito, con la funzione di filtro visivo, cattura delle polveri e della CO₂, immagazzinamento dei nitrati e connessione ecologica degli habitat;
 - riduzione delle superfici impermeabili e utilizzo di pavimentazioni drenanti (ad es. green block);
 - predisposizione di barriere antirumore in corrispondenza delle attività acusticamente più impattanti a protezione dell'ambito agricolo circostante.

art. 33 NTA

Nel merito:

- il progetto prevede, in ottemperanza a quanto sopra, siepe o rampicante sempre verde a contorno del perimetro di proprietà; in sede di pubblicazione del Rapporto Ambientale, attraverso opportuna relazione agronomica, verranno definite tipologie delle essenze e dimensioni di riferimento per la barriera vegetale a scopo mitigativo e filtro visivo e di potenziamento ecologico;
- relativamente alla tematica acustica si rimanda alla documentazione tecnica predisposta dal Tecnico Roberto Lela.

PTCP – PARERE DI COMPATIBILITA' VARIANTE 2016

In sede di Variante 2016 la Provincia ha espresso il proprio parere di compatibilità mettendo in evidenza per l'ambito quanto segue:

Si prende atto che nella presente variante è proposta una previsione migliorativa rispetto a quella vigente. Tuttavia, poiché non è stata identificata l'attività ludico sportiva da insediare, si ritiene opportuno che codesto Comune, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, verifichi il rispetto della vigente normativa in relazione all'eventuale produzione di effetti negativi sulle componenti aria e rumore relativamente alle vicine residenze (es. limiti imposti dalla classificazione acustica).

Inoltre, in relazione alla porzione di area interessata dalla classe di fattibilità geologica 4, si richiamano il carattere di sua inedificabilità e le altre limitazioni poste dalle norme geologiche di piano e dall'asseverazione del

geol. Albertelli Luca Maffeo (prot. 816 del 22/07/15) a corredo della documentazione della variante.

Si raccomanda inoltre di prevedere le opportune opere di mitigazione per un migliore inserimento paesistico ambientale.

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

Nel merito:

- il progetto definisce le attività da insediare; trattasi di:
 - pista fruita da minimoto e kart ad alimentazione esclusivamente elettrica;
 - struttura ricettiva;
 - aree a verde;
 - aree a parcheggio;
- I veicoli circolanti sono esclusivamente ad alimentazione elettrica; le eventuali emissioni in atmosfera derivanti dall'attività di bar saranno trattate e gestite come da normativa vigente;
- relativamente alla tematica acustica si rimanda alla documentazione tecnica predisposta dal Tecnico Roberto Lela;
- relativamente alla tematica geologica si rimanda alla documentazione tecnica predisposta dal geologo Dott. Fabio Fenaroli ed alla Delibera n.55 dl 13/12/2024.

PARERE MOTIVATO ALLEGATO ALLA VARIANTE 2016

Il Parere Motivato allegato alla Variante 2016 riporta i contenuti/osservazioni riferite agli aspetti ambientali.

- l'assenza dei sottoservizi nell'ambito A è stata valutata durante il procedimento di VAS, in particolare durante la seconda seduta (Rapporto Ambientale), il cui verbale recita testualmente *"In sede di attuazione del PCC1, comunque, la definizione delle tipologie di attività che verranno esercitate e delle utenze che utilizzeranno il comparto, richiede un approfondimento nella fase di progettazione dell'intervento per il soddisfacimento dei criteri di sostenibilità individuati. A titolo esemplificativo, si segnala la rilevante distanza del comparto dalla rete fognaria comunale esistente, l'eventuale consumo di risorsa idrica che dovrà essere sostenibile nei termini quali-quantitativi, la necessità di riqualificazione della viabilità di accesso all'area in funzione dei flussi di traffico indotti e l'inserimento paesaggistico dell'intervento".*

Nel merito:

Smaltimento delle acque bianche piovane.

Sono stati realizzati opportuni sistemi di dispersione nel sottosuolo costituiti da n. 20 pozzi di dimensione m 2,00 di diametro ed altezza m 4,00-

estratto Relazione Tecnica

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

Smaltimento delle acque nere.

Considerata l'assenza di un reticolo fognario in prossimità del comparto si rende necessaria la realizzazione di una vasca di accumulo dei liquami con svuotamento periodico consentita quando non sia appunto disponibile un idoneo ricettore.

La vasca di accumulo dei liquami con svuotamento periodico è stata posizionata ad una distanza superiore a m 2,00 dai muri perimetrali della struttura ricettiva in progetto e di liquame dovrà essere trasportato con autobotte presso un centro di depurazione o un impianto di trattamento autorizzato. Sarà necessario prevedere la tenuta di un registro dove annotare trasporti, quantitativi prelevati e l'impianto presso il quale dovrà affluire il liquame da trattare.

La vasca è stata inoltre dotata di chiusino di ispezione e strutturata in grado di assorbire piccoli assestamenti del terreno.

Il titolare della struttura avrà inoltre il compito di controllare periodicamente se sussistono eventuali intasamenti delle tubazioni oltre al monitoraggio del corretto funzionamento dei vari apparati oltre ad occuparsi della normale e periodica prassi di spurgo da parte delle ditte specializzate ed alla tenuta dei registri di svuotamento.

estratto Relazione Tecnica

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"

documenti depositati fase di Scoping (1^ conferenza di Valutazione)

In fase di Prima Conferenza di Valutazione Ambientale è presentata la seguente documentazione tecnica.

- 00_scoping
- 01_relazione urbanistica
- relazione tecnica illustrativa
- tavola di progetto
- bozza di convenzione
- Delibera di Giunta Comunale n.55 del 12/12/2024
- parere Terna
- componente geologica:
 - ❖ Relazione: “valutazione delle problematiche geologiche e idrogeologiche del bacino idrografico della valle Corna Marsa in comune di Losine (BS)”;
 - ❖ Tavola 01: Carta della dinamica geomorfologica del bacino della Valle Corna Marsa – scala 1:4.000;
 - ❖ Tavola 02: Carta dell'Uso del Suolo – scala 1:4.000;
 - ❖ Tavola 03: Carta della Pericolosità e del Rischio del PGRA vigente – scala 1:1.500;
 - ❖ Tavola 04: Scenario di rischio e Piano di Evacuazione dei parcheggi adiacenti l'area Ludico-Sportiva
- componente acustica:
 - ❖ Valutazione di Impatto Acustico

arch. claudio nodari

AGGIORNAMENTO
LUGLIO 2025

RELAZIONE URBANISTICA

"VARIANTE SUAP IN VARIANTE AL PGT SOCIETÀ "FUNNYLAND S.R.L." PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA LOCALITÀ TEZZE, VIA PRADA GRANDE, IN COMUNE DI LOSINE (BS)"