

**COMUNE DI LOSINE**

**PROVINCIA DI BRESCIA**

**SUAP IN VARIANTE AL PGT**

**SOCIETA' "FUNNYLAND S.R.L."**

**PER L'AMPLIAMENTO DI UN'AREA A DESTINAZIONE-LUDICO SPORTIVA**

**LOCALITA' TEZZE, VIA PRADA GRANDE NEL COMUNE DI LOSINE (BS)**

**UNITAMENTE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS)**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**



**FEBBRAIO 2025**

**IL PROGETTISTA**

ARCH. MARIO V. IPPOLITI

VIA G. CAPPELLINI 1

25043 – BRENO (BS)

P.IVA:02212610980

TEL: 3486042380

EMAIL: [arch.marioippoliti@gmail.com](mailto:arch.marioippoliti@gmail.com)

**I COMMITTENTI**

IL PROPRIETARIO: FRANCESCO PIETRINI

FUNNYLAND SRL: BATTISTA PIETRINI

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Con la presente, la SOCIETA' "FUNNYLAND S.R.L." chiede all'Amministrazione Comunale condivisione dei contenuti progettuali riportati nella documentazione tecnica attraverso l'implementazione di avvio del procedimento di SUAP in variante al PGT come da progetto qui proposto.

### Elaborati costituenti la documentazione Tecnica:

- relazione tecnico illustrativa (il presente documento);
- tavola di progetto;
- documentazione geologica:
  - ❖ Relazione: "valutazione delle problematiche geologiche e idrogeologiche del bacino idrografico della valle Corno Marsa in comune di Losine (BS)";
  - ❖ Tavola 01: Carta della dinamica geomorfologica del bacino della Valle Corno 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
- bozza di convenzione.

### 1) PREMESSA

L'area urbana oggetto della presente variante è ubicata nel Comune di Losine (Bs) località Tezze lungo la Via Prada Grande, in un comparto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (denominato PCC1) destinato ad attività ludico-sportive private da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento interessa i mappali n. 5234, 3863, 3842, 3858, 1725, 3864, 5233, 5235, 5240, 2964, 5245, 3844, 5251, 5248, 3856, 5239, 3841, 3843, 3865, 3857, 5246, 5243, 5249, 5238, 5255, 3859. Il comparto è di proprietà del Sig. Francesco Pietrini e

committente è la società "Funnyland s.r.l." C.F. E P. IVA:03792580981 con sede a Esine (Bs) Via Ca' Bianca 182/A di cui è Legale Rappresentante il Sig. Battista Pietrini. I precedenti progetti, autorizzati con PDC n. 6/2019 in data 30.10.2019, con prot. n. 953/17 e SCIA n. 2806 del 26.09.2020 hanno interessato una superficie pari a mq 9.410,50 (individuata nella planimetria con il perimetro di colore rosso). La presente variante riguarda una superficie perimetrata pari a mq 5.452,33 per un totale complessivo di mq 14.862,83.

L'inizio lavori è avvenuto il 13.02.2020 con prot. e la fine lavori parziale, al fine di consentire l'utilizzo dell'area interessata dall'utilizzo della pista per modellini telecomandati è del giorno 17/02/2021 con prot. n. 356

L'autorizzazione SUAP propedeutica allo svolgimento dell'attività economica è del 01/03/2021 rilasciata con prot. n. 2021/20500/1000.

## **2) RIFERIMENTI NORMATIVI**

L'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione di Variante è supportato dalla normativa Regionale di seguito esposta.

- Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 – Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato. Art. 5, comma 4.
- Legge Regionale 26 maggio 2017 n. 16 – Modifiche all'Art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato
- Indirizzi applicativi della L. R. 28 novembre 2014 n. 31 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato. Chiarimenti interpretativi ed applicativi.

Il citato art 5 comma 4 della L.R. 28.11.2014 e s.m. e integrazioni prevede infatti che:

*" Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando*

*un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. (...)”*

Facendo riferimento ai citati chiarimenti interpretativi ed applicativi si può desumere che l'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerarsi preclusa fatte salve due eccezioni, ossia le varianti *“finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale”* e gli *“ampliamenti di attività economiche già esistenti”*. La presente variante è interessata nella fattispecie dalla seconda casistica. I chiarimenti interpretativi ed applicativi precisano che presupposto per la variante in ampliamento, possibile anche a mezzo di procedura SUAP, è che l'attività economica sia in essere, non essendo sufficiente quindi la sola previsione in sede di documento di piano. Trattandosi di una norma speciale l'opportuna interpretazione richiede che l'area interessata dall'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente e che risulti adeguatamente dimostrata la necessità dell'ampliamento, nonché la motivata necessità di consumo di suolo.

### 3) LE PREVISIONI DI PIANO ATTUALI

Il vigente PGT prevede i seguenti indici urbanistici ed aree a standard:

#### INDICI URBANISTICI

|                     |            |
|---------------------|------------|
| S.l.p. realizzabile | 0,35 mq/mq |
|---------------------|------------|

#### ALTEZZA MASSIMA - H

|  |        |
|--|--------|
| Per coperture di attrezzature sportive | m 8,00 |
|--|--------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| Per gli edifici a servizio dell'attività sportiva | m 7,00 su due piani |
|---|---------------------|

#### AREE A STANDARD

|  |   |
|--|---|
| 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 |
|-------------------|---|

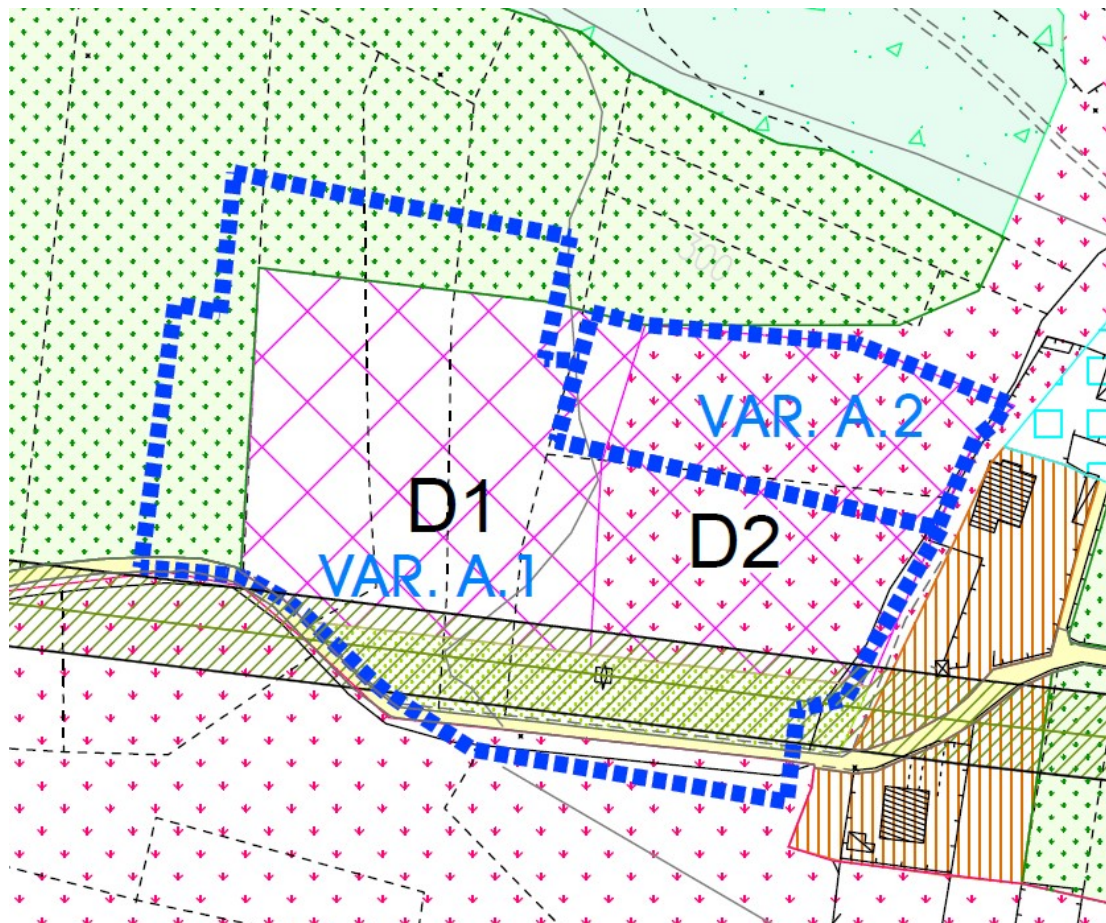
#### 4) PROGETTO SUAP IN VARIANTE

##### PROGETTO SUAP IN VARIANTE

|   |  |
|---|--|
| Superficie comparto:  | mq 14.862,83   |
| S.l.p. realizzata   | 498,37 mq  |
| ALTEZZA MASSIMA - H   |  |
| Per coperture di attrezzature sportive  | m 8,00   |
| Per gli edifici a servizio dell'attività sportiva                                 | m 7,00 su due piani  |
| AREE A STANDARD   |  |
| Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura<br>(verde privato)     | mq 1.517,00 pari al 10,20% del<br>comparto   |
| Standard privato e attrezzature di servizio alla struttura<br>(parcheggi privati) | mq 107,00 pari al 21,47% della<br>S.l.p.   |
| Standard pubblici (verde pubblico)  | mq 940,00 pari al 5,92 del<br>comparto   |
| Standard pubblici (parcheggi pubblici alberati)                                   | mq 1.665,00 pari al 334,09<br>della S.l.p. di cui mq 401,00<br>destinati a parcheggio pubblico<br>e mq 1.264,00 destinati a<br>parcheggio pubblico a servizio<br>della struttura |



## 5) LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO



| LEGENDA:   |   |
|--|---|
|  | A - Zone A del vecchio nucleo   |
|  | B - Zone B di completamento   |
|  | C1 - Zone C1 di trasformazione e di riqualificazione urbana per nuova espansione convertita                                 |
|  | C2 - Zona di trasformazione per l'insediamento di un piano di edificio pubblico   |
|  | C3 - Zone di trasformazione a mix, prevalentemente residenziale   |
|  | Fascia di rispetto elettrodotto a media-alta tensione   |
|  | F - Aree destinate a infrastrutture di pubblico interesse (culturali, sportive, ricreative, religiose ecc.)                 |
|  | Zone di rispetto cimiteriale  |
|  | Rete viaria   |
|  | Fasce verdi di rispetto   |
|  | Edificio pubblico adibito a scuola elementare   |
|  | Confine comunale  |
|  | Aree di rispetto delle captazioni idriche   |
|  | E1 - Aree agricole di pregio  |
|  | E2 - Aree agricole di base di fondovalle  |
|  | E3 - Aree agricole silvo-pastorali e boschive montane   |
|  | E4 - Aree agricole vincolate ad inedificabilità per esigenze geologiche   |
|  | E5 - Zone a destinazione vincolata e predeterminata (CANTINA SOCIALE)   |
|  | Fascia di rispetto dell'abitato (EX L.R. 93/80)   |
|  | Aree a destinazione di verde e/o parcheggi pubblici   |
|  | Zone di rispetto di edifici particolari (edifici di culto)  |
|  | D1 - Zona artigianale libera (già prevista ed inviata)  |
|  | D2 - Zona artigianale vincolata alla risoluzione dei problemi derivanti dai rischi di esondazione (già prevista ed inviata) |
| Strada del vino: Percorso fra i vigneti, da attrezzare   |   |
|  | Edificio pubblico adibito a municipio   |
|  | Isla Ecologica  |
| INDIVIDUAZIONE ISTANZE DI VARIANTE SU TAVOLA C.02 "NUOVO AZIONAMENTO" DEL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE |   |

#### **ESTRATTO DALLA VARIANTE N. 01 AL PGT – PIANO DELLE REGOLE**

Come precedentemente accennato l'area oggetto di variante è ubicata ad ovest dell'abitato del Comune di Losine, in località Tezze, lungo la Via Prada Grande.

Nella cartografia allegata allo studio di fattibilità geologica si evince che l'area interessata è che si trova ad ovest e sud-ovest del comparto già autorizzato con PDC del 30.10.2019 n. 953/17 ed inserita in zona di pericolosità H3.

L'area è inoltre interessata dalla presenza di un traliccio dell'alta tensione e dalla corrispondente linea elettrica a 132.000 volt n. 601 "CP Malegno – CS Sello" nella campata tra i sostegni n. 12 e 13. A tale proposito si rimanda all'autorizzazione allegata del gestore della rete TERNA RETE ITALIA che rileva che nel progetto siano soddisfatte le condizioni di compatibilità previste dalla servitù di elettrodotto.

La superficie interessata dall'ampliamento posizionata ad ovest del comparto individuata come "ER – Fascia di rispetto dell'abitato (ex L.R. 93/80) è di mq 2.881,04 mentre quella posta a sud (mapp. 1725) indicata come area "V P – Area a destinazione di verde e/o parcheggi" è pari a mq 2.653,80. Complessivamente quindi la superficie sottoposta a progetto di variante è pari a mq 5.534,84.

Sotto il profilo della viabilità il comparto è raggiungibile dalla strada comunale Via Prada Grande che parte dalla SP90 e raggiunge la località Tezze.

#### **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.

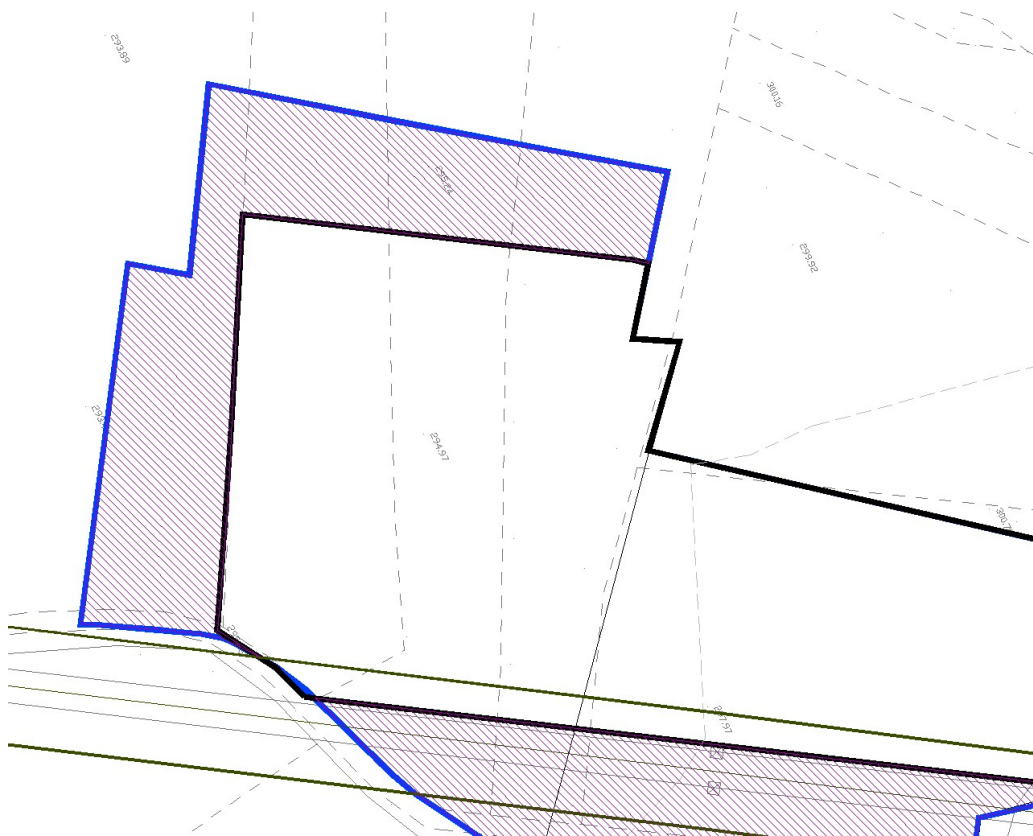
Il circuito, che da progetto autorizzato copre una superficie di circa 3.000,00 mq ed ha una lunghezza di circa 330,00 ml, una larghezza media di circa 5,20 ml subirà una modifica planimetrica: secondo quanto infatti previsto dal presente progetto di variante la nuova pista (compresa l'area a verde circostante)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

La proprietà si prenderà quindi carico di realizzare l'opera e di occuparsi della manutenzione e della gestione della stessa stabilendo gli orari di apertura e chiusura e, eventualmente (secondo quella che sarà una valutazione di pertinenza esclusiva della Proprietà) regolamentando gli ingressi con adeguato sistema di accesso (ad esempio, con una sbarra elettrica) e si impegnerà a mettere in atto tutti i presidi necessari per consentire la fruibilità dell'area in totale sicurezza senza alcun onere per la Pubblica Amministrazione. In accordo con l'ente comunale la proprietà si assumerà la responsabilità di segnalare mediante un pannello luminoso di adeguata dimensione collocato nei pressi della struttura ricreativa, con aggiornamento in tempo reale, le informazioni fornite dall'ARPA Regione Lombardia riguardanti le previsioni meteo al fine di prevenire nocimento a cose o persone in ragione delle medesime previsioni meteorologiche. Si prevede inoltre la cessione al Comune di Losine della piena proprietà di una fascia destinata a verde

pubblico collocata in aderenza al torrente Tezze per una larghezza di m 10,00 (ovvero pari alla fascia di rispetto da osservare tra i parcheggi e l'argine destro del torrente Tezze. In accordo con l'Amministrazione comunale si conviene che tale cessione possa essere utilizzata per la realizzazione di una vasca di laminazione utile alla regimentazione del torrente Tezze e non già per finalità diverse. Si rimanda in ogni caso per ulteriori dettagli allo "Schema di Convenzione", all'elaborato allegato, alla relazione geologica ed agli allegati prodotti dal geologo Dott. Fabio Fenaroli.



COL TRATTEGGIO VIOLA E' EVIDENZIATA L'AREA INTERESSATA DALL' AMPLIAMENTO DI  
VARIANTE

## LE INFRASTRUTTURE

Il progetto di variante recepisce quanto già previsto nel Permesso di costruire precedentemente autorizzato con le seguenti modifiche previste nel presente progetto di variante: conversione della pista destinata a modellismo radiocomandato in una pista per la circolazione di minimoto e kart alimentati esclusivamente con motore elettrico; rimane confermata la realizzazione della struttura ricettiva composta da un locale di ristorazione, negozi e spogliatoi seppur modificata in alcuni aspetti della distribuzione interna degli ambienti. La prevista piscina non verrà invece realizzata e sarà sostituita da un'area a prato attrezzata.

L'impiantistica per il regolare funzionamento del complesso prevede pertanto gli allacci all'alimentazione del gas metano, dell'acqua potabile comunale e dell'elettricità per l'alimentazione della struttura ricettiva e della piscina.

In questa sede si ricorda che, come previsto dall' art 8, paragrafo 8.2 della Convenzione allegata alla presente relazione argomentativa "Il Comune si impegna a fornire alla proprietà la possibilità di allacciamento alle infrastrutture esistenti nelle immediate vicinanze al comparto al fine di realizzare le opere previste nel presente PDC".

### ALLACCIAMENTO AL GAS METANO

La fornitura per l'allaccio del gas metano è limitata alla sola produzione di acqua calda per gli spogliatoi e docce, servizi igienici e per il bar: l'allaccio avverrà con derivazione dalla rete esistente con idonei stacchi in corrispondenza del comparto da urbanizzare.

### ALLACCIAMENTO ALLA RETE ELETTRICA

L'allacciamento alla rete elettrica verrà eseguita con la realizzazione di un palo di trasformazione per la bassa tensione da 50Kw posizionato come da planimetria nell'area destinata a parcheggio, derivando la rete dalla linea dell'alta tensione (132.000 v) situata a monte del lotto.

Allo stato attuale non è prevista illuminazione esterna.

## ALLACCIAMENTO ALLA RETE IDRICA

Tale allaccio è stato realizzato previa autorizzazione del Comune di Losine con derivazione dall'acquedotto comunale e realizzazione di un pozzetto all'ingresso della proprietà.

## FOGNATURA E SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE

Considerato che la zona oggetto di intervento non risulta dotata di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche sono state realizzate, come già previsto nel progetto concessionato in data 30.01.2019, PDC n. 6/2019, una serie di vasche a tenuta stagna con svuotamento periodico, e ad un sistema di recupero delle acque piovane e di dispersione nel sottosuolo.

### 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.

## 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-

### **7) ASPETTI PROCEDURALI**

L'iter di approvazione del progetto di variante al PGT che qui si propone, configurandosi come SUAP in variante al PGT, alla luce della normativa nazionale e regionale vigente, necessita dell'affiancamento di procedura di valutazione ambientale che prevede un avvio del procedimento, l'implementazione della procedura attraverso confronto con gli enti e pubblicazione della documentazione tecnica attraverso portali di regione Lombardia (SIVAS, MULTIPLAN) e la chiusura del procedimento da parte del Consiglio Comunale.

La presente relazione è pertanto propedeutica alla predisposizione della documentazione di variante necessaria per la prima Conferenza di Valutazione che vede la messa a disposizione dello Scoping e relativi allegati.

Una volta avuto riscontro da parte dell'Amministrazione Comunale in merito ai contenuti della presente documentazione trasmessa attraverso pubblicazione di delibera di avvio del procedimento, verrà consegnata la seguente documentazione tecnica di variante per l'avvio del confronto e la convocazione della Prima conferenza di Valutazione ambientale:

- scoping;
- documentazione geologica;
- documentazione acustica;
- parere TERNA;

Losine, Febbraio 2025

Il Progettista

Arch. Mario V. Ippoliti

