

Spett. Sportello Unico Edilizia
Comune di Desenzano del Garda
Ufficio tecnico edilizia Privata
C.a. Geom. Gigi Rossi

Oggetto: **INTEGRAZIONE CON SOSTITUZIONE INTEGRALE DOCUMENTI RELATIVA ALLA DOMANDA DI PR “MONTE ALTO” in variante al PGT per recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in via Monte Alto**
(Pratica Edilizia N° 111/2023)

Proprietà: Vezzola SPA PIVA 00636510984 CF 01547140176
 Via Mantova 39 – 25017 Lonato d/G (BS)

La sottoscritta Dott. Arch. Sara Sigurtà ed il sottoscritto Geom. Matteo Sigurtà, entrambi con studio in Lonato d/G (BS) via Cesare Battisti n. 37, in qualità di progettisti dell'opera di cui all'oggetto, in seguito a ricevimento della vostra comunicazione prot. 19702/2024 del 22/03/2024, inviano in allegato la documentazione integrativa a sostituzione di quella presente agli atti , di seguito si riporta una tabella di sintesi di risposta ai pareri dati dagli enti:

OSSERVAZIONE SOPRINTENDEZA	NOTE IN RISPOSTA DEL PROPONENTE	ELABORATI DI RIFERIMENTO
<p>Il piano ha un forte impatto paesaggistico nel contesto di riferimento e, così come proposto, rileva alcune criticità in merito all'impianto architettonico</p> <p>Si coglie l'occasione per anticipare alcune perplessità relative all'inserimento paesaggistico nel contesto.</p> <p>Pur accogliendo favorevolmente, in linea generale, la proposta di rifunzionalizzazione dell'area, il piano deve essere rivisto ai fini di un migliore impatto paesaggistico, in quanto l'impianto planivolumetrico del complesso risulta poco armonioso con il contesto circostante, già compromesso dalla presenza del casello dell'autostrada E70.</p>	<p>La proposta di rifunzionalizzazione dell'area è strettamente legata alla riorganizzazione planimetrica dei volumi a disposizione. Nel contesto circostante, correttamente definito compromesso, non è possibile individuare elementi di qualità/ caratteristiche cui fare riferimento per armonizzare il nuovo edificio.</p> <p>Inoltre l'area non è sottoposta a nessun vincolo paesaggistico e la commissione paesaggio ha espresso parere favorevole al progetto.</p>	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E04
<p>Nello specifico, relativamente alla posizione del nuovo fabbricato e del parcheggio nel lotto, si chiede di mantenere la collocazione sui sedimi dei volumi precedenti, pur con le eventuali differenze dimensionali o morfologiche necessarie, evitando l'invasione negli ambiti attualmente prativi, che pertanto rimarrebbero tali.</p>	<p>La collocazione dei volumi sui sedimi precedenti non permette la riorganizzazione complessiva dell'area, necessaria per insediare le nuove destinazioni ammesse e ritenuta anche dal PGT come necessaria ed opportuna.</p> <p>Riguardo alla posizione del fabbricato è stato arretrato di metri 5 facendo ancora di più coincidere il sedime di quello in progetto con quello di cui si prevede la demolizione (capannone)</p>	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E04



<p>In merito al sistema viario e degli accessi, la nuova strada prevista in progetto, unitamente al parcheggio, risultano in un impatto paesaggistico non trascurabile. Non si concorda con l'affermazione che "l'andamento del nuovo percorso di progetto è dettato dalla volontà di confermare come segno paesaggistico rilevante il filare di cipressi esistenti che, integrati in continuità verso nord, occulteranno il tracciato stradale da ovest" (rif. EP 01 – <i>Relazione illustrativa del Piano</i>, p. 19), in quanto la strada, al posto di sottolineare le alberature presenti sul lotto, si inserisce come segno incongruo nella lettura del paesaggio. Sin da subito si chiede la possibilità di utilizzare la strada esistente "località Monte Alto", con accesso dalla SP567, dove sono presenti già due ingressi alla proprietà. Tale strada che, correndo da ovest a est, qualifica l'ambito nella sua valenza paesaggistica, non dovrà essere alterata nelle sue caratteristiche e nella dimensioni della sezione carraia.</p>	<p>La nuova strada di progetto è mascherata rispetto a qualsiasi punto di vista nell'avvicinamento al lotto e non impatta su nessuna visuale paesaggistica: il percorso risulta mitigato.</p> <p>Il progetto iniziale prevedeva un accesso dalla strada esistente, collegata direttamente con dalla SP567, che però risultava di dimensioni non adeguate al servizio le attività da insediare, soprattutto nel punto di imbocco che presenta una corsia di metri 3,00 inidonea per il transito per due sensi di marcia.</p> <p>Riconoscendo la valenza paesistica della via Monte Alto, si è optato per spostare l'accesso ad ovest, per salvaguardarne le caratteristiche dimensionali e tipologiche, anche su sollecitazione del comune che ha sottolineato le criticità viabilistiche.</p> <p>A fronte delle seguenti alternative proposte in fase istruttoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>"la possibilità di un idoneo e corretto allargamento della sezione stradale della Via Monte Alto, nel tratto prospiciente il lotto di proprietà fino alla Chiesa e sino all'innesto sulla Viabilità principale (SP 567 bretella autostradale);</i> - <i>"in alternativa altro idoneo percorso viario che preveda il collegamento con la viabilità pubblica principale (SP567)".</i> <p>La soluzione proposta è risultata quella di minor impatto e più idonea dal punto di vista viabilistico.</p>	<p>VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO A01 ed ELABORATO E04</p>
<p>Visto il carattere naturale dei terreni che circondano il lotto, per le finiture delle pavimentazioni di eventuali nuove strade o vialetti esterni sia preferibile la ghiaia naturale, in luogo dell'idro drain (rif. EP 01 – <i>Relazione illustrativa del Piano</i>, p. 19).</p>	<p>Si è proceduto all'aggiornamento della tavola inserendo la pavimentazione in ghiaia naturale.</p>	<p>VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO E04</p>
<p>Infine, si concorda con la necessità di provvedere ad una adeguata mitigazione delle opere in progetto, eventualmente integrando le alberature presenti con nuovi esemplari.</p>	<p>Il progetto è accompagnato da specifici elaborati che contengono le scelte circa la mitigazione paesistica; è previsto l'impianto di circa 50 nuovi esemplari arborei e di molti arbusti, con un significativo potenziamento complessivo delle dotazioni verdi (rif. tavola E06 e piano paesistico).</p>	<p>VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO E06 E TAVOLE DEL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO EP 01-EP02-EP03</p>



OSSERVAZIONE ARPA	NOTE IN RISPOSTA DEL PROPONENTE	ELABORATI DI RIFERIMENTO
<i>Nella valutazione previsionale di impatto acustico a corredo del Rapporto Preliminare, datata 16/01/2023, si fa riferimento alla destinazione anche a laboratori all'interno del comparto edificatorio, destinazione non menzionata nel Rapporto Preliminare</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	ELABORATO E11
<i>Si ritiene che, qualora si intendano realizzare dei laboratori o un'attività produttiva, il RP debba essere preventivamente integrato, specificando la reale natura della variante e valutandone i relativi effetti ambientali. Si ritiene che qualora vengano previste all'interno del comparto destinazioni produttive o 1/3 di altro genere oltre quella proposta direzionale, non risultando essere state condotte specifiche valutazioni, non risulti garantita la sostenibilità ambientale del progetto.</i>	Il progetto non prevede l'insediamento di attività produttive di alcun genere	ELABORATO E11
<i>All'interno del RP non vi sono chiarimenti in merito agli obiettivi ambientali della variante al PGT e alla tipologia di uffici e/o altre attività che si intendono insediare.</i>	Gli obiettivi della variante sono la riqualificazione urbanistico-edilizia dell' area; il rapporto ambientale dimostra che per raggiungere tale finalità non vengono peggiorate le condizioni ambientali all'intorno, anzi si attuano interventi mitigativi e compensativi. Le attività che si insediano sono prefigurate dal punto di vista urbanistico, per determinare la coerenza con il PGT. Informazioni specifiche saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo.	ELABORATO A01
<i>La Valutazione previsionale di impatto acustico non risulta conforme alla legge 447/95</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	ELABORATO E11
<i>Manca un approfondimento in merito alle caratteristiche e destinazione finale degli scarichi fognari</i>	Sulla strada provinciale di via Mantova come indicato nella tavola E05, è prevista la rete fognaria con tubazione a gravità. Il nuovo insediamento si collega a detta rete attraverso uno tubazione a gravità. Gli scarichi previsti in progetto sono ad uso domestico per bagni e spogliatoi. Ulteriori approfondimenti saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo.	ELABORATO E05
<i>Dovrà essere condotta una valutazione del fabbisogno energetico ed idrico dell'insediamento direzionale</i>	Gli approfondimenti richiesti saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo.	
<i>Dalle ortofoto risulta che all'interno del lotto è presente un fabbricato crollato. Deve essere condotta una preventiva caratterizzazione dei materiali/rifiuti presenti nell'area.</i>	Si procede con aggiornamento	Nuovo Elaborato
<i>Il piano di manutenzione a corredo della relazione di invarianza idraulica deve essere integrato</i>	Si procede alla consegna del documento	ELABORATO E12



<i>In merito al progetto di riqualificazione ed integrazione del verde di mitigazione – tavola E06 del 15/09/2023, si ritiene necessario integrare tale elaborato con un'analisi finalizzata ad individuare le funzioni ambientali ed ecologiche delle formazioni arboree, arbustive ed erbacee esistenti e di progetto, definendo le modalità di raccordo e tessitura con le altre formazioni a verde, fasce tamponi riparie e degli altri elementi della rete verde territoriale presenti nell'area di riferimento, anche prevedendo l'importante funzione di superamento degli ostacoli derivanti dalle recinzioni e da altri manufatti, attraverso idonei attraversamenti e passaggi per la fauna selvatica.</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI ELABORATO A01 ED EP01
<i>Va condotto il monitoraggio dell'evoluzione delle aree a verde, garantendo l'atteggiamento ed il mantenimento con eventuale sostituzione delle essenze arboree ed arbustive</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI ELABORATO A01

OSSERVAZIONE PROVINCIA	NOTE IN RISPOSTA	ELABORATI DI RIFERIMENTO
<i>Manca la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex Allegato 6 alla Dgr 6738/2017)</i>	Si procede alla consegna del documento	Dichiarazione
<i>Per quanto attiene la formazione di siepe con valenza di barriera visiva si ritiene, tuttavia, di invitare alla sostituzione della previsione di utilizzo di Lauro ceraso in quanto specie non autoctona, sebbene presente in modo diffuso su larga parte del territorio.</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E06 E TAVOLE DEL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO EP 01-EP02-EP03
<i>Per quanto attiene alla "siepe di arbusti agresti a contenimento della balza", è opportuno definire la specie botanica prevista, ad oggi indicata come biancospino "o altro".</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E06 E TAVOLE DEL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO EP 01-EP02-EP03
<i>Si specifichi infine se si intendano utilizzare specie di pioppo nero o pioppo cipressino (dalle fotografie parrebbe quest'ultimo).</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E06 E TAVOLE DEL PIANO



		PAESISTICO DI CONTESTO EP 01-EP02-EP03
<i>In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (una volta precisamente individuate), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione e compensazione eco - paesaggistica, a scala adeguata</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI PLANIMETRIA DI PROGETTO ELABORATO E06 E TAVOLE DEL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO EP 01-EP02-EP03
<i>La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute siano realizzate secondo il progetto allegato</i>	Si è proceduto ad aggiornamento	VEDASI ELABORATO E08 AGGIUNTO ARTICOLO

Cordiali saluti.

I progettisti

Arch. Sara Sigurtà



Geom. Matteo Sigurtà



Lonato d/G lì 11/04/2024

Elaborati grafici e descrittivi che sostituiscono integralmente quelli presenti agli atti allegati in formato digitale:



NUMERO	TIPO	PROG.	REV.	Nome Elab.	Descrizione
MODULISTICA DOCUMENTI					
1	0	001	000		Richiesta approvazione P.R. "Monte alto"
2	0	001	000		Versamento 480 euro
3	0	001	000		Marca da bollo 16 euro
COMPONENTE AMBIENTALE					
4	A	00	002	A-00	Elenco elaborati
5	A	01	001	A-01	Rapporto ambientale ed allegato
6	A	02	000	A-02	Sintesi non tecnica
COMPONENTE PROGETTUALE EDILIZIA E URBANISTICA					
7	E	01	002	E-01	Relazione tecnica
8	E	02	002	E-02	Inquadramento generale su ortofoto, estratti PGT ed estratto catastale,
9	E	03	002	E-03	Rilievo planimetrico , doc. fotografica e tavola con volumi approvati
10	E	04	002	E-04	Planimetria generale di progetto con sezioni tipo e calcolo Aree Standard
11	E	05	002	E-05	Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione private e particolari costruttivi
12	E	06	002	E-06	Planimetria generale di progetto opere a verde e mitigazione ambientale
13	E	06a	001	E-06a	Relazione paesaggistica, Inserimenti ambientali
14	E	07	002	E-07	Dichiarazioni tecniche e visure catastali
15	E	08	002	E-08	Schema di Convenzione Urbanistica
COMPONENTE PAESISTICA					
16	EP	01	001	EP-01	Piano di contesto_Relazione
17	EP	02	001	EP-02	Piano di contesto_Rilievo vegetazione
18	EP	03	001	EP-03	Piano di contesto_Progetto Mitigazioni
COMPONENTE GEOLOGICA					
19	E	10	002	E-10	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica
20			001	-	Allegato E
COMPONENTE ACUSTICA					
21	E	11	002	E-11	Relazione di Impatto Acustico
COMPONENTE IDRAULICA					
22	E	12	002	E-12	Relazione di invarianza idraulica
23			000	-	Allegato 1

