

**PROGETTO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER UN NUOVO PARCHEGGIO
IN VIA BERTAZZI A SAN FELICE DEL BENACO (BS)**

RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA
arch. Alberto APOSTOLI

IL COMMITTENTE
GRUPPO BERTOLI SPA

VERONA, 16 MAGGIO 2016

INDICE

- 1. PREMESSA*
- 2. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO*
- 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO*
- 4. MATERIALI E FINITURE*
- 5. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE*
- 6. ILLUMINAZIONE*
- 7. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE*
- 8. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE L. 13/89*
- 9. PERCEZIONI DELL'AREA DA VIA DON BERTAZZI E DAL FONDOVALLE*

1. PREMESSA

La procedura dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP), viene avviata per chiedere il cambio di destinazione d'uso di una area da adibire a parcheggio pubblico/privato.

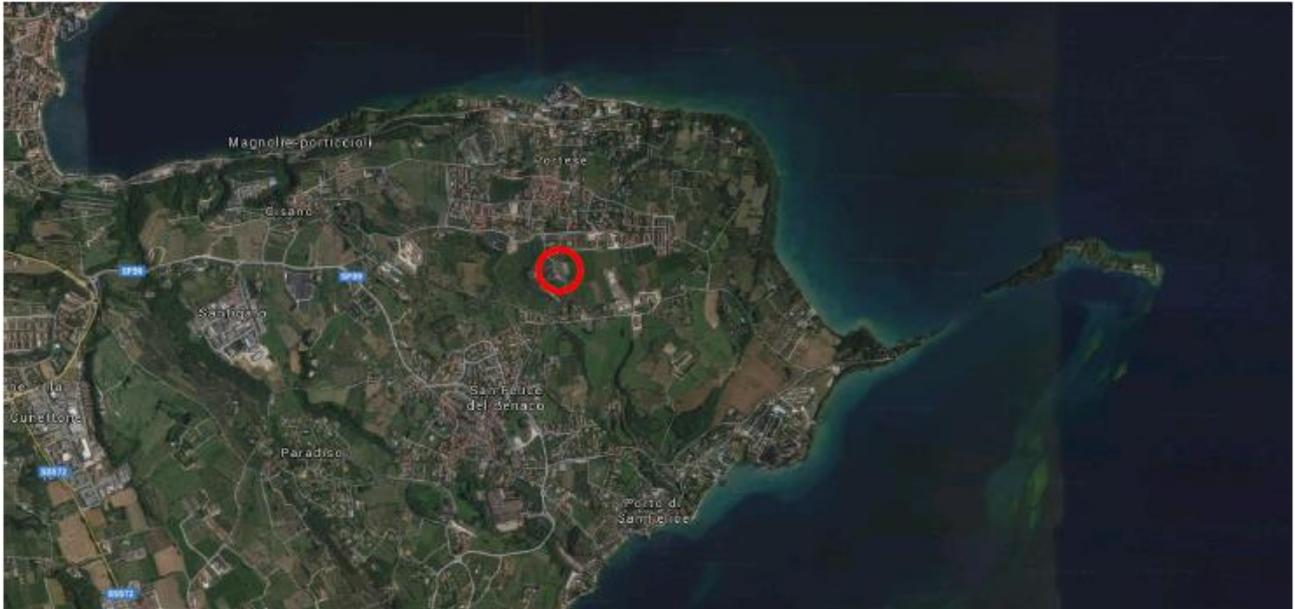
La richiesta deriva dalla necessità di reperire le aree per le opere di urbanizzazione legate alla domanda di aumento volumetrico richiesto al Suap dell'ala ovest dell'hotel 'Villa Luisa' per la realizzazione di una nuova suite con spa integrata a servizio della struttura.

Nell'area su cui insiste la struttura alberghiera non sono più reperibili tali superfici perché saturo, ed è stato quindi individuato un secondo lotto, prospiciente l'hotel che ha le caratteristiche utili per offrire tale servizio.

Tale zona ora è individuata come aree a colture specializzate ad olivo e vigneto, ma attualmente si presenta come un prato erboso.

Il Progetto oggetto della seguente pratica, In data 18/01/2016 Prot. n° 429, ha avuto parere favorevole da parte della Sovrintendenza.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



L'area oggetto dell'ampliamento si trova nel comune di San Felice del Benaco (BS) in via Bertazzi, tra le frazioni di Portese e San Felice del Benaco, all'altezza della struttura alberghiera denominata 'Villa Luisa' in via Palazzo 1. L'area si ubica in una zona panoramica, su di un promontorio dal quale è possibile avere una visuale dell'intero paesaggio caratterizzante il comune di San Felice del Benaco.

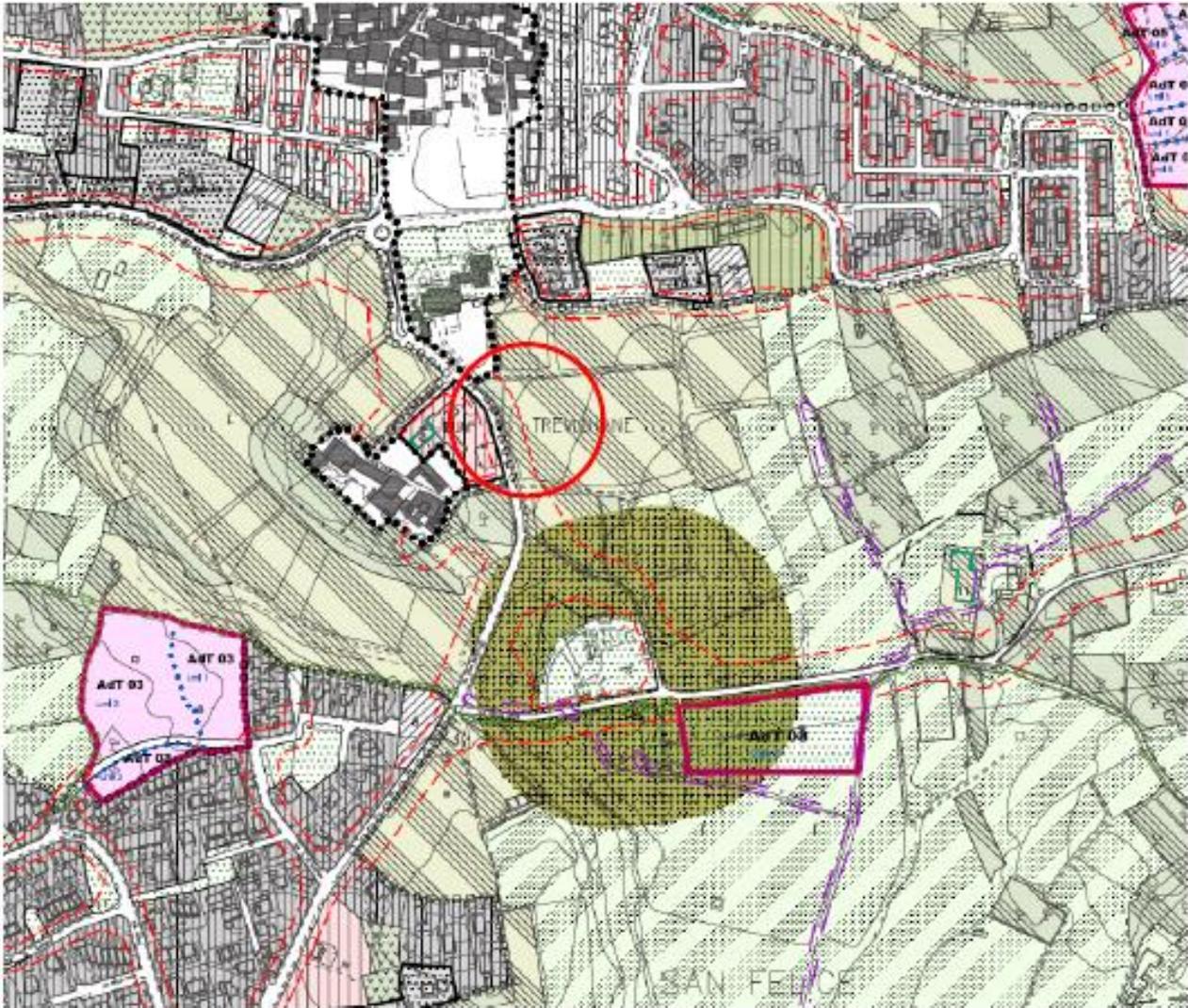
L'ambito di intervento, individuato negli elaborati grafici a seguire, interessa la proprietà identificate presso l'Agenzia per il Territorio di Brescia al comune censuario ed amministrativo di San Felice del Benaco, foglio 105, mappali 67, particella 2399.



Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti		Dati Censuari		R. D. c	R. A. c	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²				Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe			
	Particelle	sub.			ha	a	ca								
D	67	000			00001	21	40	EN			029	01			
S	67	000			00000	00	00				000				
C		000	a	2398	00003	04	90	EN			005				
C		000	b	2399	00000	16	50	SR			005				

L'intervento prevede un SUAP che interessa un ambito territoriale non urbanizzato, per la quale si richiede autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da area agricola a parcheggio pubblico/privato. In particolare a tavola 68 del Piano delle Regole, l'area è attualmente classificata come area di salvaguardia a colture specializzate ad uliveto e si trova riferimento nelle NTA del piano delle regole all'art.51. Si riporta uno stralcio:



Il comma 1 dell'art. 51 descrive tali aree come 'di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali)'.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Gli interventi edilizi che si richiedono con il cambio di destinazione d'uso riguardano essenzialmente la possibilità di rendere sicuro e praticabile tale area verde come parcheggio. Oggi tale superficie si presenta come un ampio prato con la presenza di quattro piante ad olivo concentrate in vicinanza del confine con via Bertazzi. L'idea progettuale che si presenta si propone di mantenere tale naturalità e continuità visiva, limitando al minimo gli interventi di tipo edile o la piantumazione di elementi vegetali, contenendo quindi i movimenti di terra e le opere di impermeabilizzazione.

L'area sarà suddivisa in due parcheggi distinti e separati, uno pubblico di 301 mq e con 7 posti auto e uno privato ad uso del Hotel Villa Luisa di 1349 mq e 34 posti auto.

Il parcheggio è stato pensato come prato verde carrabile, il cui il senso di marcia sarà a senso unico seguendo un percorso a circuito. L'ingresso avviene dalla pubblica via, attraversando la pista ciclopedonale e percorrendo una leggera rampa esistente. Saranno presenti due ingressi distinti per il parcheggio pubblico e per il parcheggio privato. Le due zone però sono trattate con gli stessi materiali, finiture e illuminazione per mantenere continuità. Saranno separate da un semplice steccato costituito da paletti in legno con una cordata in juta.

Per rendere il prato verde carrabile si prevede di andare a posare un grigliato tipo 'prato armato' direttamente sul terreno con erba spontanea, sistema che non comporta alcuna opera di movimento terra e alterazione delle conformazione del terreno, ed aiuta a preservare il manto erboso ed a ridurre la formazione di solchi. Inoltre tale soluzione permette di mantenere la permeabilità del terreno.

Non sarà prevista la posa di cubetti di porfido su una base cementizia per la delimitazione degli stalli come da prescrizione del Comune di San Felice del Benaco Prot. N°429 del 18/01/2016.

Le operazioni di scavo saranno limitati alla posa della linea di illuminazione pubblica e privata, obbligatoria per legge e strettamente necessaria alla fruizione di questi spazi negli orari notturni. Sarà previsto un idoneo impianto di irrigazione come da prescrizione del Comune di San Felice del Benaco Prot. N°429 del 18/01/2016

Si chiede la possibilità di posare il grigliato per il 'prato armato' in una seconda fase, ovvero se si rende strettamente necessario per la fruizione del parcheggio. Attualmente la superficie erbosa è già ben costipata e dovrebbe essere in grado di resistere alle sollecitazioni e ai pesi del passaggio temporaneo delle autovetture.



Per quanto riguarda le opere di delimitazione dei confini con i terreni agricoli circostanti si prevede il montaggio di una semplice recinzione costituita da un impianto di pali in legno a passo regolare e una cordata in juta.

Per implementare la presenza vegetativa si prevede di completare il filare di ulivi già presente a ridosso del confine con la strada pubblica, piantumando altri quattro ulivi adulti, ovvero fino al limite della proprietà privata. La piantumazione seguirà, in senso alternato, la scansione delle piante sulla aiuola che delimita la pista ciclabile.

Dopo comunicazione del Comune di San Felice del Benaco Prot. n°6460, nella quale si richiedeva una maggiore mitigazione vegetale fronte strada ed eventualmente verso valle, si è provveduto ad un rinfoltimento del filare di Ulivi lungo via Don Bertazzi e la piantumazione puntuale di alcuni Ulivi lungo il confine a fondovalle.

Inoltre sarà realizzata una siepe di altezza idonea ad inibire la visuale dei veicoli dalla pubblica via come da prescrizione del Comune di San Felice del Benaco Prot. N°429 del 18/01/2016.

Le nuove piantumazioni previste lungo la strada portano ad una ulteriore crescita della mitigazione della futura zona a parcheggio.

L'impatto visivo del parcheggio risulterà così quasi impercettibile da chi percorrerà via Don Bertazzi.

Dal fondovalle e in particolare dalla zona del cimitero la nuova area a parcheggio risulta impercettibile.

Infatti con l'aumentare della distanza, anche in presenza di un aumento della differenza di quota tra il punto di percezione e l'oggetto percepito, diminuisce il potere di risoluzione dell'occhio umano e quindi la possibilità di percepire nitidamente gli oggetti; inoltre con l'aumentare della distanza, gli elementi occupano un'area sempre più ristretta del campo visuale, fino a confondersi con il contesto circostante.

La vegetazione arborea presente in loco, riducono ulteriormente le possibilità percettive.

Inoltre per aumentare ancor di più la mitigazione dell'opera si provvederà alla piantumazione di alcune piante di Ulivo lungo il confine che da verso il fondovalle.

4. MATERIALI E FINITURE

I materiali che si propongono di inserire a progetto sono limitati al solo confinamento e delimitazione dell'area. La recinzione sarà costituita da semplice paletti in legno collegati da una cordata.

5. SMALTIMENTO ACQUE

Non è previsto la realizzazione di un impianto di smaltimento acque in quanto l'intero lotto sarà mantenuto a prato permeabile come si presenta allo stato.

6. ILLUMINAZIONE

L'impianto di illuminazione della nuova area a parcheggio sarà conforme alla nuova normativa, L.r. 5 ottobre 2015 n. 31 "Misure di efficientamento energetico dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e conseguente riduzione dell'inquinamento luminoso".

7. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Sarà previsto idoneo impianto di irrigazione per le siepi e le alberature di progetto.

8. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE L. 13/89

L'area a parcheggio risulta essere inferiore a 50 posti auto. Sarà previsto uno stallo individuato con apposita segnaletica verticale per la sosta e il parcheggio disabili all'ingresso dell'area.

9. PERCEZIONI DELL'AREA DA VIA DON BERTAZZI E DAL FONDOVALLE

Come risulta dalle foto l'area interessata dall'intervento, grazie anche alle recinzioni e alle alberature esistenti, risulta impercettibile sia dal fondovalle che da via Don Bertazzi.

Inoltre c'è da considerare che le piante di Ulivo già presenti verranno integrate da nuove piantumazioni sempre di Ulivi.



FOTO 1 vista da via Don Bertazzi a monte



FOTO 2 vista da via Don Bertazzi a valle



FOTO 3 vista da fondovalle

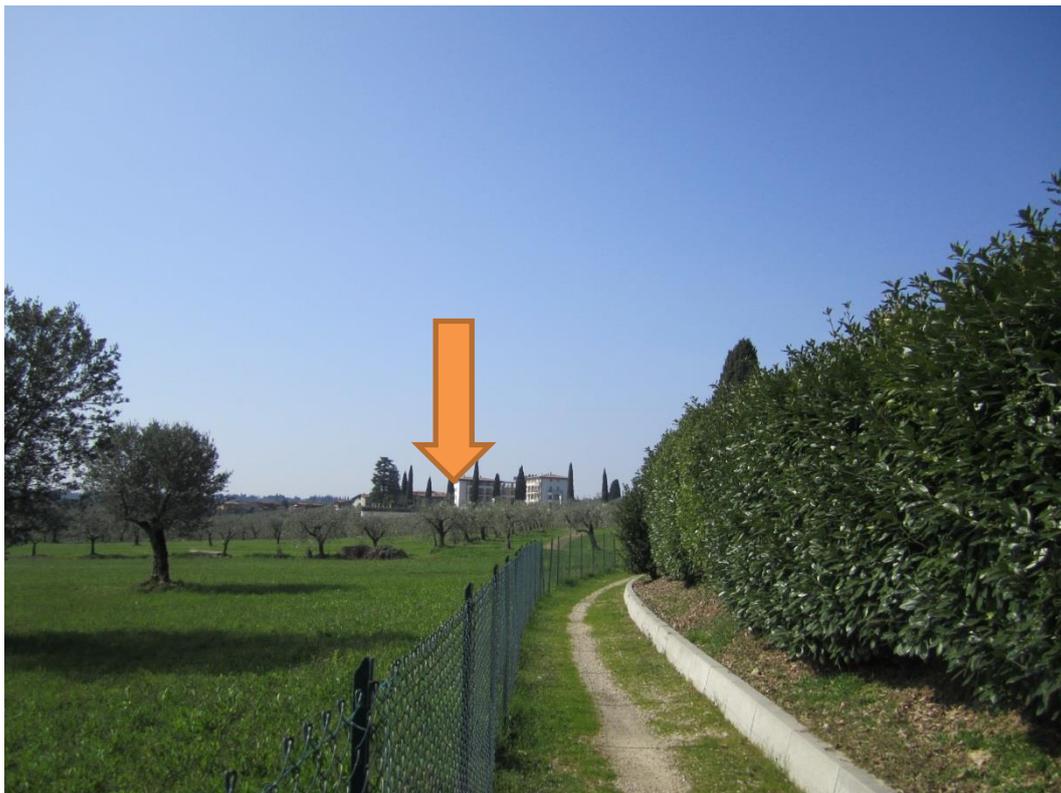


FOTO 4 vista da fondovalle



FOTO 5 vista dal cimitero