



*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Spett.le

Comune di San Felice del Benaco

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

[protocollo@pec.comune.sanfelicedelbenaco.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.sanfelicedelbenaco.bs.it)

E p.c.

Spett.le

BAMBU' S.R.L.

c/o il tecnico incaricato

Arch. Mara Paterlini

[Gruppo.ass.paterlini@raccomandata-ar.com](mailto:Gruppo.ass.paterlini@raccomandata-ar.com)

Prot. (generato automaticamente)

Class. 34.64.10

Fascicolo/ SAN FELICE DEL BENACO

Sottofascicolo/ art.146

Prot.n. 0003466 del 04/04/2024

(Rif. prot. ingresso n.0006951 del 04/04/2024)

**OGGETTO: San Felice del Benaco – Realizzazione di complesso residenziale in via degli Oleandri.**

Area identificata catastalmente alla Sez. Portese Sez. NCT Fg. 1 Map. 109, 507, 508, 512, 517, 518, 523, 889, 1090, 1091, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588

Area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lett. d) D.M. 08/04/1958 e art. 142 lett. b) del D. Lgs.42/2004.

Rilascio parere preliminare a planivolumetrico.

Richiedente: Bambù SRL

Con riferimento alla richiesta di espressione di un parere di fattibilità acquisita al protocollo d'Ufficio n.0006951 del 04/04/2024, inoltrata da parte dell'Amministrazione Comunale in indirizzo,

PRESO ATTO che l'area interessata dal complesso è assoggettata alle disposizioni di tutela della Parte Terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42;

PRESO ATTO della necessità espressa da codesta Amministrazione di avere con urgenza il parere preliminare di questo Ufficio al fine di approvare la convenzione di variante in Consiglio Comunale;

VISTA la documentazione trasmessa relativa al planivolumetrico dell'intero complesso residenziale che consiste in una tavola (n.01) redatta in scala 1:500;

VISTO il verbale n.01 del 04/04/2024 della Commissione del Paesaggio;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Sede: Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - Tel:03028965 Fax:030296594

Settore archeologia - Piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - Tel:030290196  
documento firmato digitalmente da Luca Rinaldi, Mibact e stampato il giorno 02/05/2024 da Pochetti Michela.  
PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, in attesa della documentazione a carattere definitivo/esecutivo per l'espressione del proprio parere di competenza nell'ambito delle procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ritiene che l'impianto planimetrico proposto sia ammissibile in rapporto alle vigenti norme sulla tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Si specifica che risultano pertanto assentibili i volumi proposti per i fabbricati denominati E (parte ancora da realizzare), F e G, alle quote di imposta indicate nella tavola, rimandando l'effettiva altezza degli immobili, alla definizione della tipologia di copertura nelle fasi successive di sviluppo progettuale.

Nel concordare, pertanto con gli indirizzi progettuali proposti ricorda che, nello sviluppo progettuale successivo, dovranno essere preventivamente concordati con questo Ufficio gli aspetti di dettaglio legati alla caratterizzazione architettonica e materica dei fabbricati e degli elementi di servizio di nuova realizzazione, della viabilità e degli ambiti a verde previsti. A questo proposito, vista la delicatezza dell'area interessata dalle opere, dovranno essere concordate le forme di mitigazione di tutto il complesso (comprese le porzioni già costruite) attraverso tavole specifiche di dettaglio agronomico.

Risulta inoltre ammissibile la previsione di inserimento di una rotatoria, di limitate dimensioni, all'incrocio tra via Benaco e via Don Luciano Bonetti.

CONSIDERATO infine che il planivolumetrico in oggetto comprende anche una porzione del complesso già realizzata (fabbricati A, B, C, D) sulla quale questa Soprintendenza, nell'ambito della procedura avviata ai sensi dell'art. 167, comma 5 e dell'art. 181 comma 1 quater del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, si è espressa in data 06.06.2023 con nota prot. n.0012021 recante PARERE NON FAVOREVOLE ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica relativamente alla modifica delle quote di imposta dei fabbricati, si ricorda che l'avvio della procedura per il rilascio di qualsivoglia autorizzazione paesaggistica nell'ambito in oggetto è subordinato alla messa in pristino dei luoghi e dei fabbricati così come concordato nei numerosi incontri tenutisi sull'argomento con questo Ufficio e come recepito nel planivolumetrico in oggetto. Nello specifico:

- Dovrà essere prevista la demolizione del secondo piano per i blocchi A e C con successivo avvio di procedura di autorizzazione paesaggistica per l'adeguamento del progetto alla nuova fisionomia dei fabbricati.
- I volumi e solai del blocco D dovranno essere ripristinati come da autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale n.63 del 08/10/2020.
- Il fabbricato B dovrà essere ripristinato come da autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale n.63 del 08/10/2020 o, eventualmente, alla luce di quanto concordato nei suddetti incontri, e delle modifiche previste al planivolumetrico originariamente sottoposto a questo Ufficio (vedi parere preventivo ai sensi dell'art.16 della L.1150/1942 espresso in data 24/07/2017 con nota prot. 12097), riavviata una nuova procedura ai sensi dell'art. 167, comma 5 e dell'art. 181 comma 1 quater del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.
- Per ciò che riguarda il fabbricato E (per la porzione già realizzata), vista la differenza di quota di imposta del fabbricato rispetto a quanto autorizzato (A.P. n.63 del 08/10/2020), dovrà essere avviata procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 5 e dell'art. 181 comma 1 quater del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

Sotto il profilo archeologico si anticipa che le opere di scavo per la realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere precedute da accertamenti preventivi da parte di ditta specializzata in ricerche archeologiche che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004 al fine di valutare la compatibilità degli interventi anche con la salvaguardia di depositi e stratigrafia archeologica sepolta.

LE RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Anna Maria Basso Bert  
Dott.ssa Serena Solano

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Luca Rinaldi

(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art. 24 del D. Lgs 85/2005 e s.m.i.)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Sede: Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - Tel:03028965 Fax:030296594

Settore archeologia - Piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - Tel:030290196  
documento firmato digitalmente da Luca Rinaldi, Mibact e stampato il giorno 02/05/2024 da Pochetti Michela.  
PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.