

**ARCH. STEFANO MOLGORA**  
STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA  
Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210  
C.F. MLG SFN 58A22 H717D - P.Iva 02235730989  
e-mail: info@studioarchmolgora.eu  
www.studioarchmolgora.eu

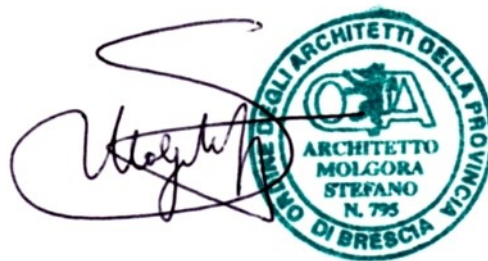
*Sportello Unico Attività Produttive*

**Nuovo parcheggio in via Bertazzi a S.Felice del Benaco (BS)**

Mappale 2399 (ex 67 parte) foglio 5 – Portese

Gruppo Bertoli spa via Copernico 21 – Verona

**RELAZIONE URBANISTICA**



Brescia, 8 aprile 2016

## Sommario

PREMESSA .....	3
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	3
CONFRONTO CON LA NORMATIVA E LE PREVISIONI URBANISTICHE .....	6
CONFRONTO CON LEGISLAZIONE URBANISTICA REGIONALE VIGENTE .....	6
CONFRONTO CON LO STRUMENTO DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE (PTCP).....	7
CONFRONTO CON LO STRUMENTO DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE (PGT).....	9
NOTE RIGUARDANTI I SERVIZI ALLA MOBILITA' E AL TRAFFICO .....	12

## PREMESSA

Il SUAP in oggetto riguarda la formazione di un parcheggio a servizio dell'Hotel Villa Luisa nel Comune di S.Felice del Benaco.

La procedura del SUAP si rende necessaria in quanto attualmente la classificazione dell'area è a destinazione agricola, mentre se ne chiede l'uso a servizio per l'attività ricettiva esistente

L'area interessata, di circa 1650 mq. si estende su una superficie di terreno con manto erboso e prevede circa 300 mq ad uso di parcheggio pubblico e circa 1350 mq. Ad uso di parcheggio pertinenziale dell'Hotel. L'area di intervento è frontista alla suddetta struttura ricettiva lungo via Bertazzi in prossimità della frazione di Portese.

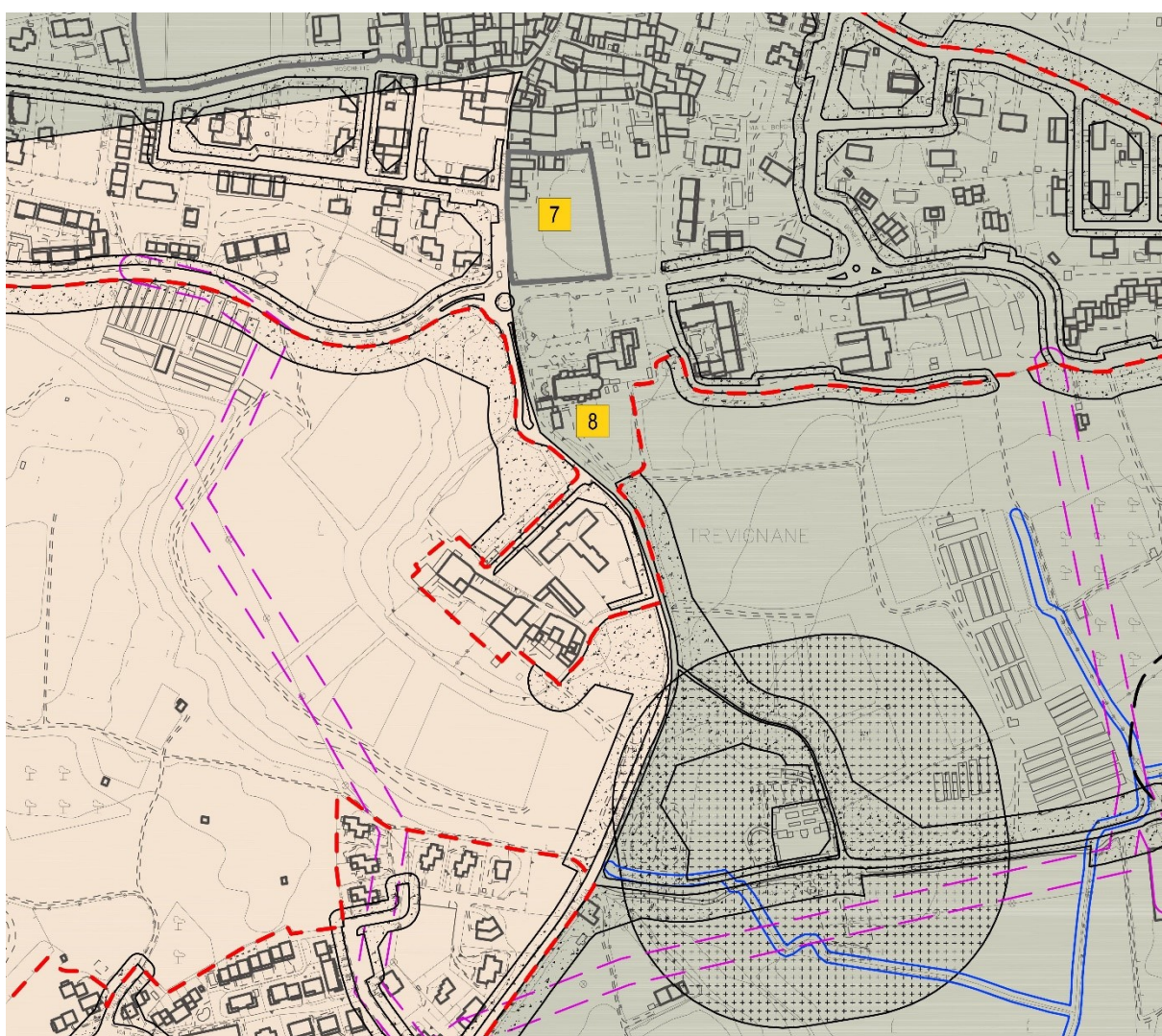
## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area a parcheggio privato è destinata a soddisfare in parte a soddisfare future necessità derivanti dall'espansione dell'attività ricettiva (per un modesto aumento volumetrico dell'hotel di circa 600 mc) ma soprattutto per esigenze pregresse e operative dell'Hotel. Si rende infatti necessaria una maggiore dotazione rispetto ai minimi di legge per migliorare il servizio soprattutto nell'alta stagione estiva e in occasione di eventi puntuali (convegni e meeting).

Come già scritto obiettivo della richiesta di cambio di destinazione d'uso a parcheggio è anche quello di andare ad aumentare il servizio di posti auto al pubblico in questa zona ricca di richiami turistici e che si colloca in una area 'cuscinetto' a lato del tessuto

storico con la chiesa di San Giovanni e il nucleo antico annesso, a perimetro del centro abitato di Portese, quindi adiacente al tessuto urbano e direttamente comunicante con la viabilità esistente.

La dotazione di parcheggi pubblici è pertanto motivata anche da esigenze della collettività e del turismo in generale, in prossimità del nucleo di antica formazione di Portese, senza interferire percettivamente direttamente con esso. Nel dettaglio sottostante la carta dei vincoli ove è evidenziato il rapporto con l'edificato esistente-



**LEGENDA**



Confine amministrativo



Centro abitato (art.4, D.Lgs. 30 aprile 1982, n. 285)

**VINCOLI IDROGEOLOGICI**



Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni



Vincolo idrogeologico

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**



- Beni culturali (art. 10,11,12, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) sottoposti a vincolo con specifico decreto
- 1 Isola del Garda - casa Cavazza - casa Crosti
  - 2 Chiesa del Carmine (Santuario)
  - 3 Ex Palazzo Comunale, Palazzo Monle di Pietà
  - 4 Edificio in via Santabona (Palazzo Ex Brunati) in via Case Sparse
  - 5 Porzione di Borgo con Chiesa di S. Giovanni Battista (e parcheggio) immobili a-b-c-d-e via Lauri,9, via Case Sparse
  - 6 Edificio via Boschette, 2 (Casa Pittiani e cascina Chiusura)
  - 7 Villa Lina e parco
  - 8 Chiesa di San Giovanni Battista (e adiacenze)
  - 9 Complesso Antiche Mura (ex casa Cicala - affreschi di G. Romanino)
  - 10 Chiesa SS. Felice e Adauto
  - 11 Edificio, via Romana
  - 12 Immobile, via Marconi, 17
  - 13 Chiesa di S.Fermo



Bellezze d'insieme DM 8 Aprile 1958 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Bellezze d'insieme DM 22 Febbraio 1967 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Bellezze d'insieme DM 6 Maggio 1968 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



- Aree di interesse archeologico (art. 142, comma 1, lettera m, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
- 1 Isola del Garda
  - 2 Località Baia del Vento a Ovest della chiesetta di San Fermo
  - 3 Isola del Garda, ex Monastero dei Francescani (villa Cavazza)
  - 4 Località Casone, golfo di San Felice di Sovolo
  - 5 Chiesa Parrocchiale
  - 6 Località Fornella
  - 7 Località Montiroli, lungo la strada per San Fermo
  - 8 Punta Portese, chiesa di San Fermo e parco botanico
  - 9 Reperti preistorici, località Cisano - non posizionabile (fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
  - 10 Strutture romane, località imprecisata lungo la via per Portese - non posizionabile (fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
  - 11 Strutture romane, località imprecisata - non posizionabile (fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)



Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Territori contenermini ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

**ALTRI VINCOLI**



Rispetto cimiteriale



Rispetto stradale



Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune  
 (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)



Limite rispetto elettrodotto media tensione



Limite rispetto allevamenti zootecnici  
 (Regolamento Locale di Igiene, ex art. 53, L.R. 26 ottobre 1981, n.64)  
 - limite rispetto allevamenti (destinazione Bb, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DdP) = 50 metri  
 - limite rispetto allevamenti (destinazione Bc, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DdP) = 200 metri  
 - limite rispetto allevamenti (destinazione Bd, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DdP) = 500 metri



Limite rispetto prese superficiali (art. 94, punto 6, D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i.)



Boschi non trasformabili (art. 31 NTA PIF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



Boschi trasformabili per pubblica utilità (art. 32 NTA PIF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



Boschi trasformabili ai fini urbanistici con rapporto di compensazione (art. 33 NTA PIF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



## CONFRONTO CON LA NORMATIVA E LE PREVISIONI URBANISTICHE

Nell'applicazione della normativa urbanistica vigente oltre al riferimento alla L.R. 12/2005 e s.m.i. occorre tener conto della L.R. 31/2014.

Per quanto l'intervento in oggetto non generi né volumetrie né edificazione, la sua realizzazione risulta in contrasto con le previsioni urbanistiche sia alla scala comunale (PGT) che a quella sovracomunale (PTCP).

## CONFRONTO CON LEGISLAZIONE URBANISTICA REGIONALE VIGENTE

Nei confronti della L.R. 31 del 28 novembre 2014, "*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*" comunemente chiamata la legge sul consumo di suolo, l'intervento per quanto generi un modesto aumento del consumo di suolo, non si pone in contrasto; l'art. 5 comma 4 della suddetta normativa infatti riporta:

“4. 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 unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, **esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti**, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.”

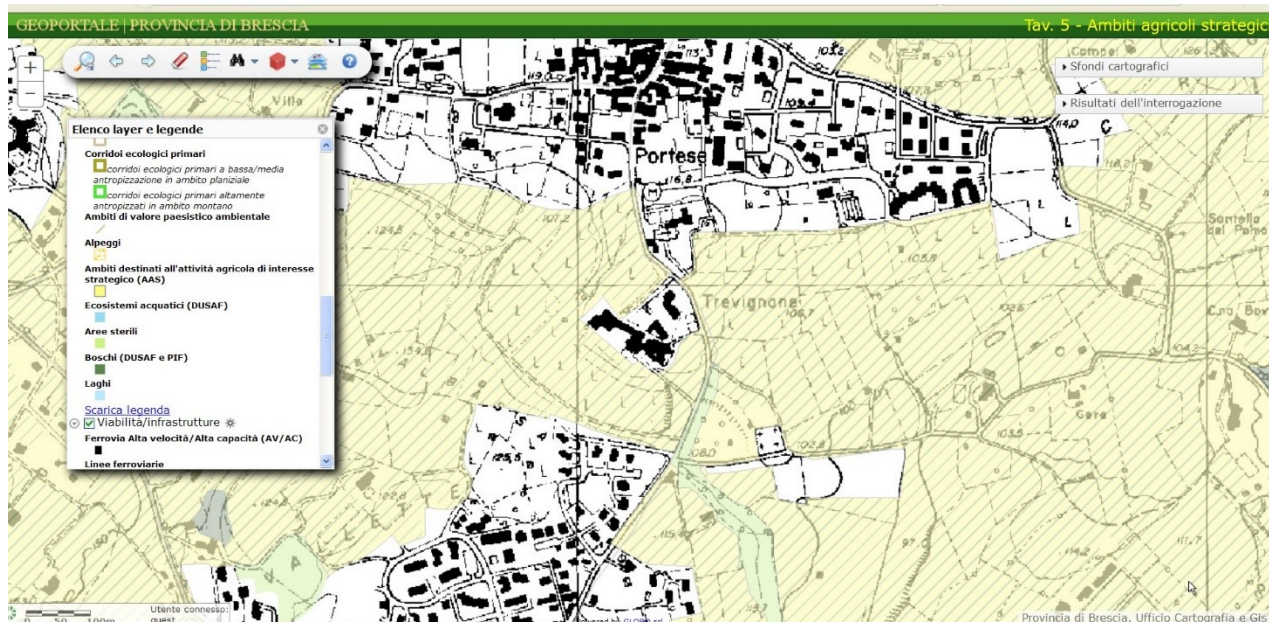
Sebbene quindi la legge permetta unicamente varianti di PGT senza consumo di suolo viene fatta eccezione per le attività economiche esistenti, classificazione in cui l'Hotel Villa Luisa s'incastra perfettamente.

Non vi sono quindi in questo senso ostacoli all'attuazione del SUAP.

## CONFRONTO CON LO STRUMENTO DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE (PTCP)

Nel vigente PTCP l'area in oggetto è inserita nelle "Agricole strategiche".

Era stata presentata specifica osservazione a seguito dell'adozione del recente Piano Provinciale in quanto, sebbene l'area d'intervento faccia parte di un più grande comparto ad uso vigneto, essa non accoglie tale coltura ma è tenuta a prato con la presenza di alcuni ulivi sul perimetro ovest verso via Bertazzi: un tempo dalla piccola strada d'accesso posta a nord questo lotto costituiva la zona di manovra dei trattori, e non è stato utilizzato ad uliveto per la sua conformazione morfologica e geometrica, essendo di forma trapezoidale e in discreta pendenza; tale conformazione mal consente la posa di filari di viti.



Nell'attuazione della procedura SUAP pertanto si chiede la riclassificazione di questa porzione di territorio in quanto non storicamente interessato dalla tradizionale coltura

legnosa agraria del vigneto con cui confina. D'altro canto la scala stessa della cartografia provinciale non si adatta a distinzioni così puntuali: il PTCP infatti all'articolo 75 e 76 prevede procedure di rettifica a livello di maggior scala, consentendo una verifica di maggior dettaglio agli strumenti di pianificazione comunale (PGT) in conformità alla medesima possibilità offerta dalla L.R.12/2005 all'articolo 15 commi 4 e 5:

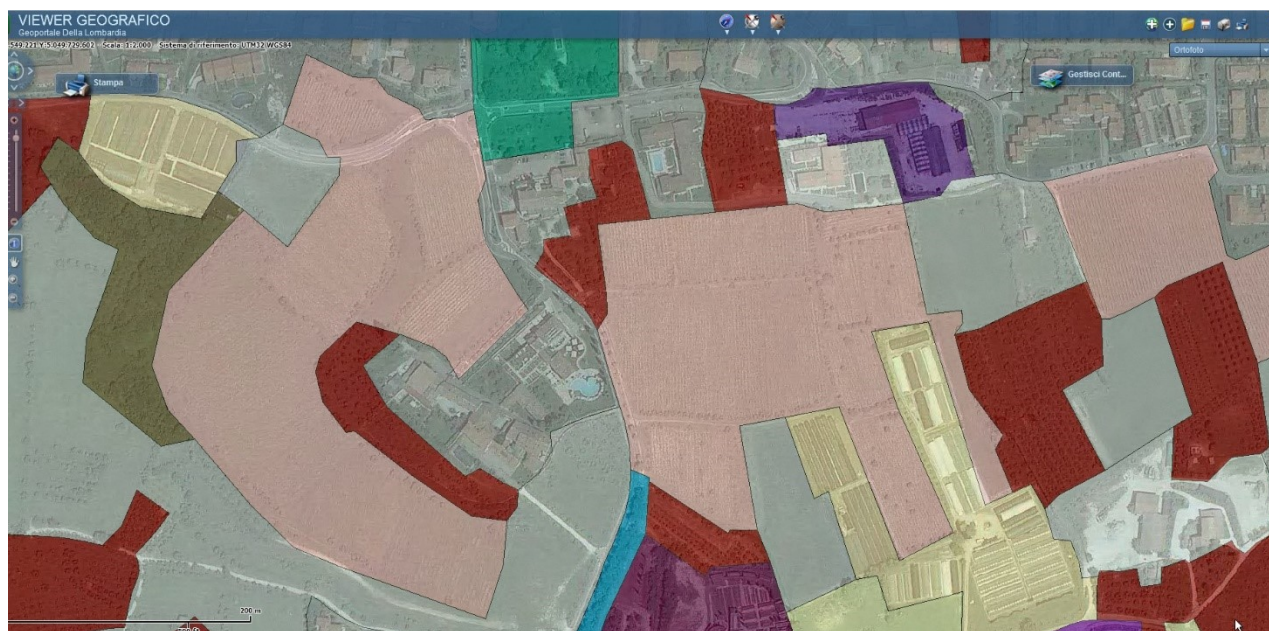
“ *omissis...*

- 4. Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.*
- 5. Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale. In tal caso per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13. *omissis...*”*

La natura pertanto di questo SUAP è di prevedere la variazione contestuale della classificazione a livello provinciale, sottraendo la modesta superficie del lotto agli ambiti agricoli di interesse strategico. In tal senso si rimanda anche alle caratteristiche agricole specifiche del terreno in oggetto descritte nella relazione agronomica allegata al progetto.



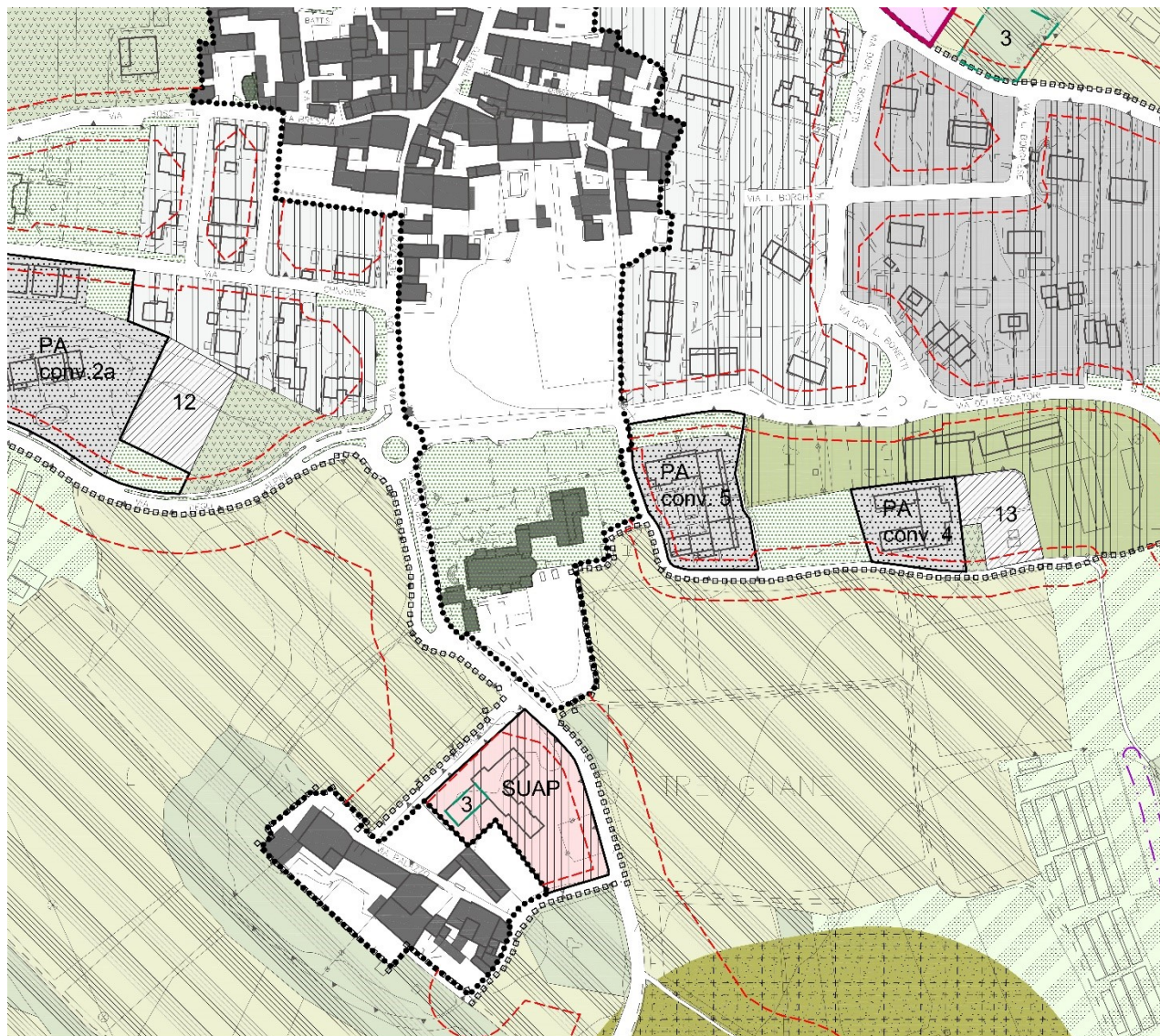
Di seguito l'estratto della cartografia DUSAF, che sebbene di scala ancora minore, identifica un arretramento delle colture pregiate in corrispondenza dell'area d'intervento.



## CONFRONTO CON LO STRUMENTO DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE (PGT)

Lo strumento Comunale aveva a suo tempo classificato l'area come “area agricola di salvaguardia” in parte ad uso di coltura specializzata. Nella redazione del PGT ancora non entrava in gioco la classificazione di “agricola d'interesse strategico” in quanto il PGT (2012) è stato approvato prima del PTCP vigente (2015), nel periodo in cui la precedente classificazione di “agricole strategiche” era stata sospesa dall'applicazione normativa.

Di seguito l'estratto del Piano delle Regole del PGT con la classificazione della zona urbanistica







E' evidente che la posizione dell'area in oggetto, limitrofa ad asse viario di discreta importanza a livello locale, non determina controindicazioni particolari, attestandosi sull'immediato perimetro della zona classificata come centro abitato, sia sul lato nord (verso la chiesa parrocchiale di Portese intitolata a S.Giovanni) sia sul lato ovest (verso via Bertazzi, l'hotel Villa Luisa e il piccolo nucleo antico retrostante).

Siamo quindi di fronte ad una ripermimetrazione puntuale e minimale per forma e dimensione, destinata a localizzare aree di servizio a carattere pubblico e privato, in assenza di sottrazioni colturali pregiata.

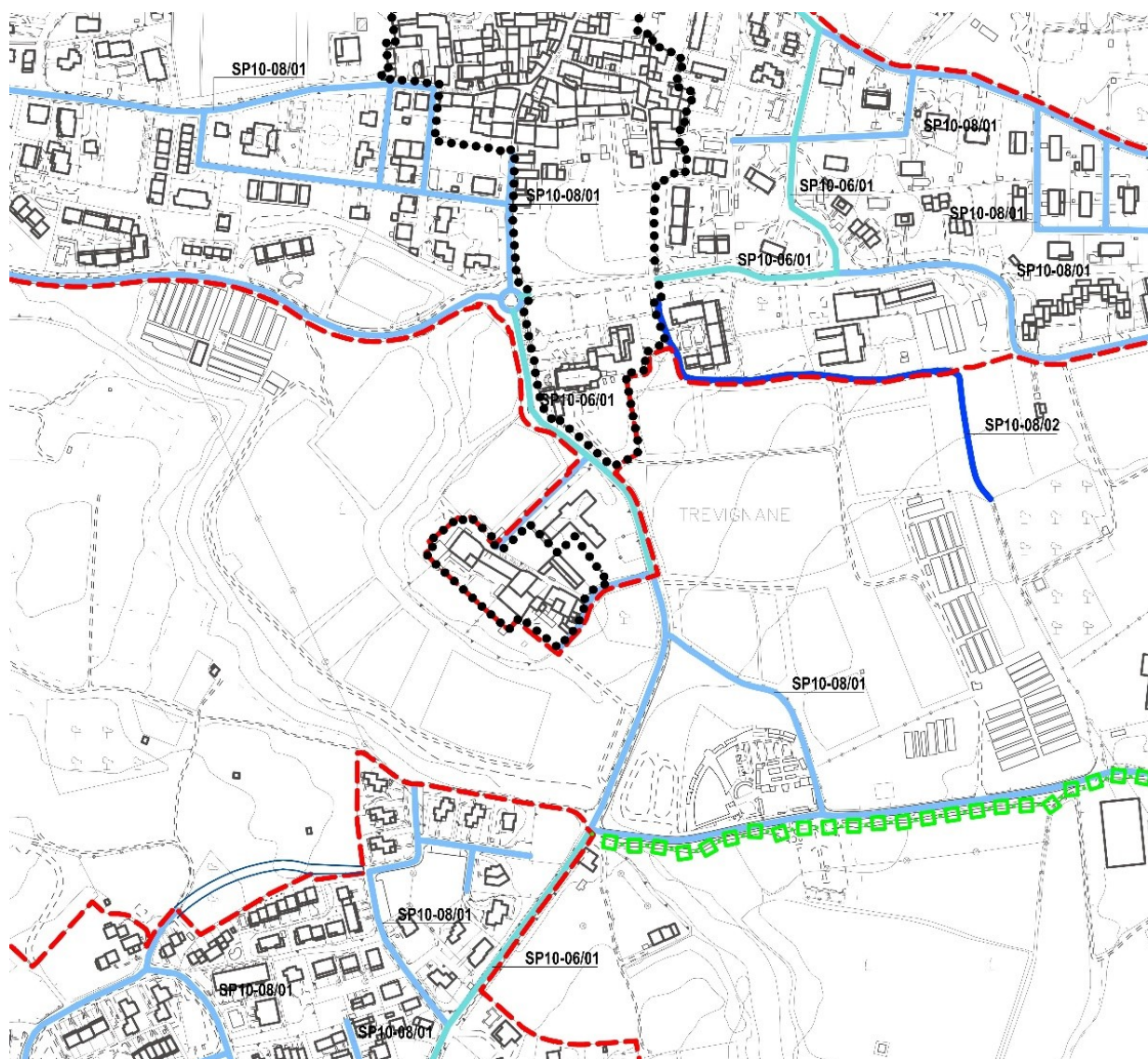
Anche dal punto paesaggistico l'inserimento del progetto è molto rispettoso dell'intorno, tanto da essere già stato autorizzato dalla Soprintendenza competente con protocollo 429 del 18/01/2016.

Nella nuova classificazione derivante dall'accoglimento della proposta SUAP si chiede di ricomprendere quest'area del comparto più vasto a destinazione turistica dell'Hotel Villa Luisa, precisando che questa superficie è destinata esclusivamente ad uso parcheggio.

## **NOTE RIGUARDANTI I SERVIZI ALLA MOBILITA' E AL TRAFFICO**

Agli effetti della mobilità e dei servizi interconnessi, il SUAP in oggetto non genera nuovi flussi di traffico, ma si configura come una infrastruttura di servizio alla viabilità: l'aumento della possibilità di parcheggio è di per se stessa casomai un disincentivo alla generazione di flussi secondari connessi all'attività ricettiva, in quanto le vetture e gli autobus che attualmente non trovano parcheggio in sito generano percorrenze aggiuntive per la ricerca di parcheggi in altri siti e ulteriori flussi

parziali per lo scarico di bagagli e persone trasportate. La realizzazione di questo parcheggio viene invece a servire l'hotel in zona adiacente eliminando tali spostamenti locali aggiuntivi sulla viabilità comunale.





### Legenda



Confine Amministrativo



Perimetro centro abitato (articolo 4, D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s. m. e i.)



Nuclei di antica formazione

### MOBILITA'



SP 10 - 06  
Strade di tipo "I" - interzonali



SP 10 - 08  
Strade di tipo "F" - urbane ed extraurbane locali



SP 10 - 08  
Strade di tipo "F" - vicinali



SP 10 - 10  
Percorsi ciclopedonali

Si rileva inoltre l'assenza di ripercussioni sulla viabilità a livello sovracomunale.

Nello studio della mobilità del Piano di Governo del Territorio via Bertazzi è indicata come strada di tipo F urbana ed extraurbana. L'intervento in progetto non determina alcuna modifica in merito alla classificazione stradale.

Per quanto attiene alla normativa del Piano dei Servizi si richiamano le NTA relative (art. 26) come si evince dal testo non emergono elementi di contrasto tra essi e l'intervento in progetto:

## **ART. 26 SP10 "MOBILITA'"**

### **26.1**

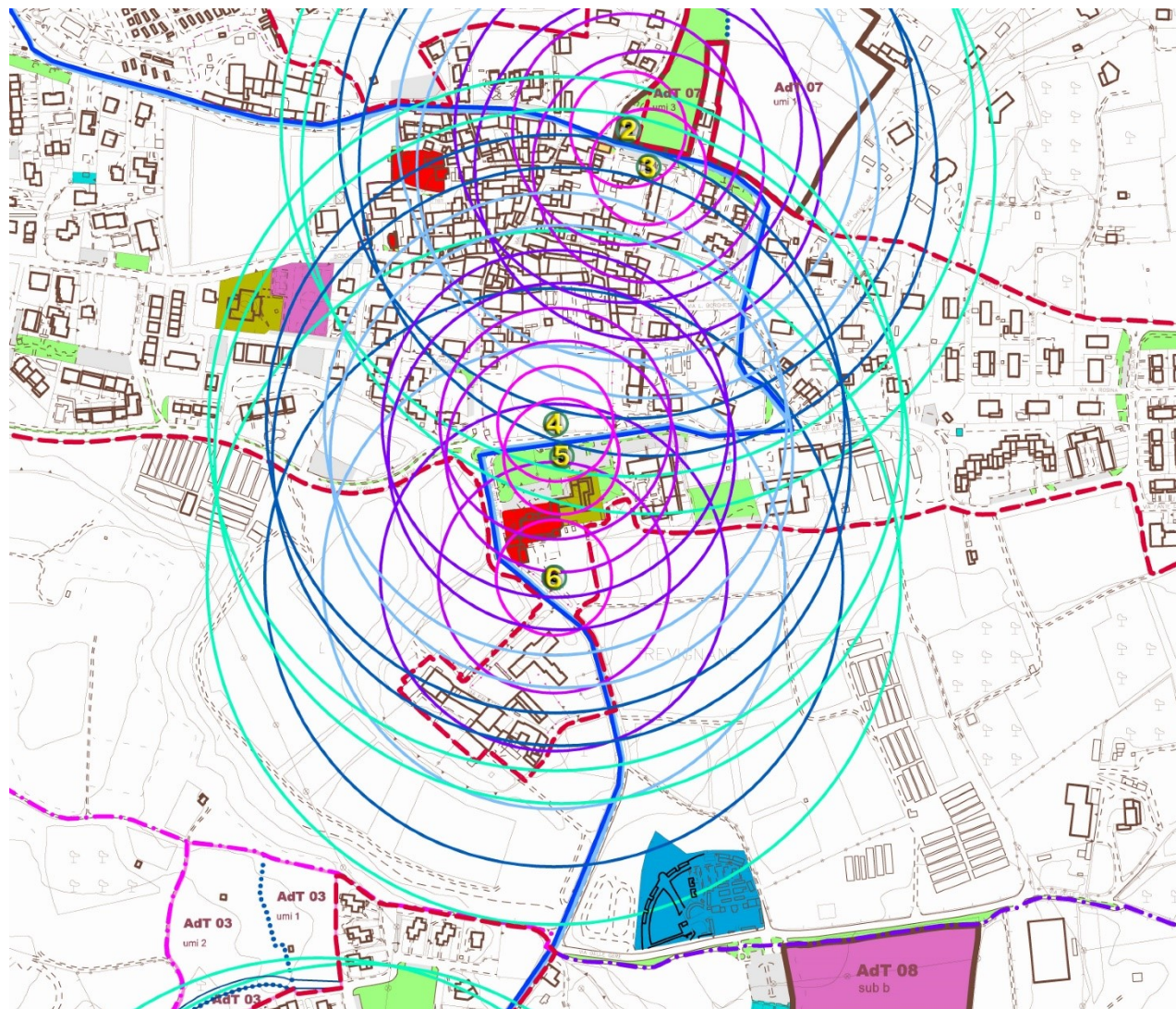
1. Appartenenti alla categoria di servizi SP10, il PdS individua e classifica:
  - a) strade urbane interzonali;
  - b) strade urbane ed extraurbane locali;
  - c) percorsi pedonali e ciclabili;
  - d) infrastrutture per la mobilità acquatica;
  - e) strutture per il trasporto pubblico locale.
  
2. Per l'edificazione negli ambiti di cui ai precedenti punti d) e e), valgono i parametri di seguito definiti:
  - a) Indice fondiario:  
pari a 2,00 mc/mq con intervento edilizio diretto;
  
  - b) Altezza massima:  
pari a 7,50 m (salvo superamento per impianti tecnologici).
  
  - c) Distanza dai confini:  
mai inferiore a ½ dell'altezza dell'edificio e, comunque, mai inferiore a 5,00 m;  
in fregio alle strade, è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti a confine.
  
  - d) Arretramento dalle strade:  
secondo gli arretramenti previsti nelle planimetrie del PGT.
  
  - e) Distanza minima dagli edifici:  
pari all'altezza del fabbricato più alto fra gli edifici fronteggianti;  
fra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritto un distacco minimo di 10,00 m.
  
3. Sono ammessi eccezionalmente alloggi per la custodia e la gestione degli spazi riservati agli impianti urbanizzativi.
  
4. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, enti preposti, privati.

### **26.2**

















1. Gli SP10-12/02 e SP10-12/04 sono soggetti a disposizioni particolari di cui all'art.18.2 delle presenti norme.

In riferimento alla dotazione dei trasporti pubblici, la strumentazione urbanistica comunale riporta la dotazione di zona che a seguito dell'attuazione del SUAP si integra perfettamente per localizzazione e caratteristiche.

Di seguito si riporta l'estratto della cartografia relativa.



**Legenda**

-  Confine Amministrativo
  -  Perimetro centro abitato (articolo 4, D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s. m. e i.)
  -  Nuclei di antica formazione
  -  Principali progetti sul sistema della mobilità
  -  Fermate linee di trasporto pubblico
  -  LN 007 \_ Salò, Portese, San Felice, Desenzano
  -  LN 009 \_ Brescia, Padenghe, Portese
  -  Percorsi ciclopedonali esistenti
  -  Percorsi ciclopedonali di progetto
  -  Ambiti di trasformazione
- AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO**
-  Aree naturali, verde
  -  Parcheggi
  -  Attrezzature per l'istruzione
  -  Attrezzature sportive
  -  Attrezzature socio - sanitarie
  -  Attrezzature culturali, sociali e ricreative
  -  Attrezzature amministrative
  -  Impianti urbanizzativi
  -  Strutture per il trasporto pubblico locale e sovralocale
- ISOCRONE**
-  Isocrona 6 minuti (300 metri)
  -  Isocrona 5 minuti (250 metri)
  -  Isocrona 4 minuti (200 metri)
  -  Isocrona 3 minuti (150 metri)
  -  Isocrona 2 minuti (100 metri)
  -  Isocrona 1 minuti (50 metri)