

Comune di SOLFERINO

Provincia di Mantova

Progetto di

OPERE DI COMPLETAMENTO E AMPLIAMENTO PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA ATR7

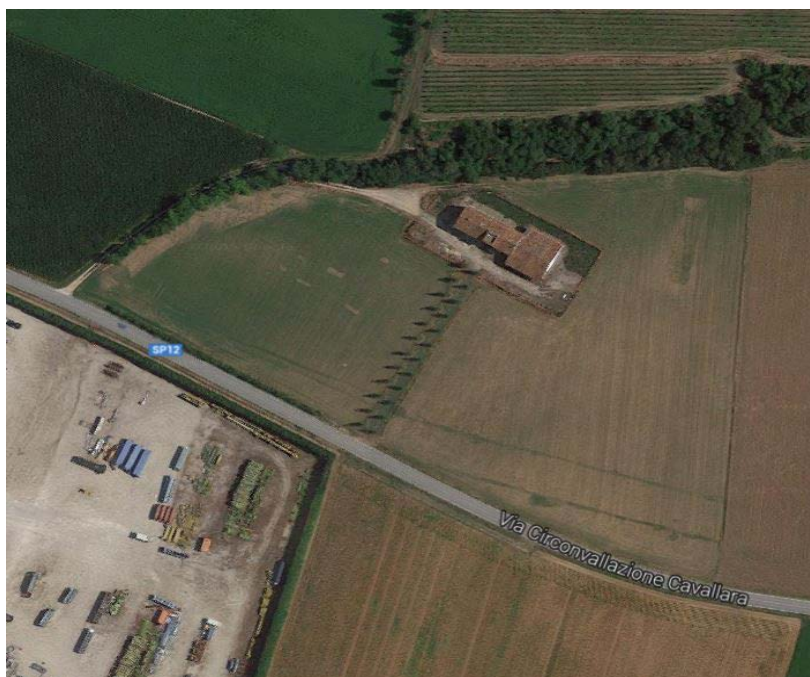
**NCUET Fg. 7 Mapp.259-260
Strada Provinciale 12**

Proprietario: Sig. Galeazzi Paolo

Progettista: Arch.Luigi Botturi

[24] Relazione tecnica

RISPETTO DEI CRITERI DELL'ATR7



OGGETTO D'INTERVENTO

in seguito all'approvazione dell'osservazione al PGT che prevede la possibilità di ampliare gli esistenti 850mq fino a 1700 mq complessivi, si è provveduto alla progettazione in ampliamento dell'insediamento agricolo per la creazione di un'attività turistico ricettiva. (Autorizzazione Paesaggistica 53/2016 del 14.02.2017)

DESTINAZIONE D'USO:

Turistico ricettiva

COMMITTENTE:

Paolo Galeazzi

nato a Desenzano del Garda il 16-03-1982 e residente a Carpenedolo in via Pozzi n.25
c.f. GLZPLA82C16D284F in qualità di Proprietario.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Strada Provinciale 12, Fg7 mapp 259-260

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'area è attualmente un'area agricola prossima al confine con il comune di Castiglione delle Stiviere, attestata sulla Strada Provinciale 12.

Risulta circondata da terreni agricoli e da una grande area industriale presente a sud della Strada Provinciale 12.

Superficie ATR*: 29.783 mq

SLP esistente*: 850 mq

* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

TABELLA RIASSUNTIVA

ATR 7 - SP12		
Superficie ambito	29.783	mq
SLP esistente	850	mq
SLP turistico-ricettiva (da realizzare)	850	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria turistico-ricettiva (da realizzare)	2.550	mc
Dotazione minima standard	1.700	mq
Area servizi dovuti	1.700	mq

STRATEGIA DI INTERVENTO

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo turistico-ricettivo.

Obiettivi:

1. la concentrazione, per quanto possibile, della volumetria aggiuntiva nel mappale già edificato e comunque in adiacenza al volume esistente, ad una distanza non inferiore a 100 m dall'attività classificata come industria insalubre di 1° classe;

Si è provveduto alla concentrazione dell'edificio a nord del lotto, in stretta adiacenza al volume esistente.

Si è provveduto alla verifica della distanza dall'attività classificata come industria insalubre e tale distanza è superiore ai 100m

2. l'adeguamento della strada di accesso;

La strada vicinale verrà utilizzata come ingresso secondario all'albergo.

È stato richiesto e accordato il permesso ad aprire l'accesso principale direttamente dalla SP12.

Vista la concessione dalla provincia, si considera che la strada vicinale manterrà le sue funzioni di strada ad uso agricolo e di ingresso secondario all'albergo pertanto si ritiene opportuno provvedere alla stabilizzazione della strada e alla sistemazione delle banchine laterali per il tratto di competenza.

La scelta di richiedere accesso diretto dalla SP12 è stata valutata e preferita per non incrementare ulteriormente il carico di veicoli che transitano sulla strada vicinale e che poi si immettono sulla SP con un'intersezione a T.

Si è scelto anche di non snaturare la strada ad uso agricolo esistente.

3. la realizzazione del parcheggio necessario per lo svolgimento dell'attività turistico-ricettiva nelle vicinanze dell'area edificata;

Le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire equivalgono al 100% della Slp (NTA Art. 11.18 Parcheggi pertinenziali);

100% della Slp è anche la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari (NTA art.15.2 Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico)

Si prevede quindi la realizzazione di parcheggi per un totale > 1700mq (Slp di progetto) mediante la realizzazione di un piano interrato di 1172mq e di realizzare parcheggi a raso in adiacenza dell'ingresso della struttura con superficie maggiore di mq 528mq
In accordo con il Comune si prevede la monetizzazione degli standard equivalenti al 100% della slp.

4. un progetto dettagliato del verde per la parte di ATR che non sarà interessata dall'edificazione che includa una fascia di mitigazione tra l'ambito e la Strada Provinciale;

Si prevede una fascia di mitigazione a confine con la SP12 che prevede la piantumazione di cespugli autoctoni e che mira alla schermatura dell'immobile dalla strada ma anche alla protezione dell'immobile dall'inquinamento acustico generato dalla strada.

5. il conseguimento di un valore del rapporto di permeabilità pari almeno all'80%;

La superficie dell'ambito è di 29783mq. La superficie permeabile minima ammissibile è di 23826mq. In progetto equivale a 25847mq.

6. la destinazione di non meno del 10% della superficie posta in trasformazione per aree e interventi di rinaturalizzazione;

Si prevede un'area di rinaturalizzazione pari al 10% della superficie permeabile ovvero pari a circa 2978mq. Il progetto prevede la piantumazione di alberi come bagolari, cipressi, carpini e cespugli autoctoni nelle aree a nord, in continuità con il bosco esistente. (Tavole in allegato).

7. la copertura di non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;

Si prevede la posa di circa 150 pannelli fotovoltaici sulle coperture dell'edificio di nuova costruzione (Tavola allegata) pertanto si prevede che la copertura per l'approvvigionamento energetico sia sufficiente a coprire più del 20 % dell'approvvigionamento energetico necessario.

In allegato Relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10).

8. l'inserimento di impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche;

Si prevede l'installazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche che serviranno a provvedere all'irrigazione del giardino. (Tavola in allegato)

9. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Si prevede la piantumazione di piante e cespugli autoctoni come cipressi, carpini e bagolari. Verranno piantate essenze aromatiche e arbusti come prugnolo e ligustro.

STRUMENTO

Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr. 12/2005)

Si intende procedere mediante permesso di costruire per quanto riguarda l'autorizzazione a partire con le opere in quanto si intende realizzare la totalità delle opere in un unico lotto lavori.

Modifiche viabilistiche

Sono previste trasformazioni che interferiscono con la viabilità provinciale: Si è già provveduto alla richiesta all'ente provinciale per il rilascio di concessione per l'apertura di passo carraio. La concessione è stata rilasciata e con essa sono state recepite le indicazioni per quanto riguarda le modalità esecutive dell'intervento.

Indagine idrogeologica

Indagine idrogeologica allegata.