

PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI PADENGHE

**SAR S.R.L.**

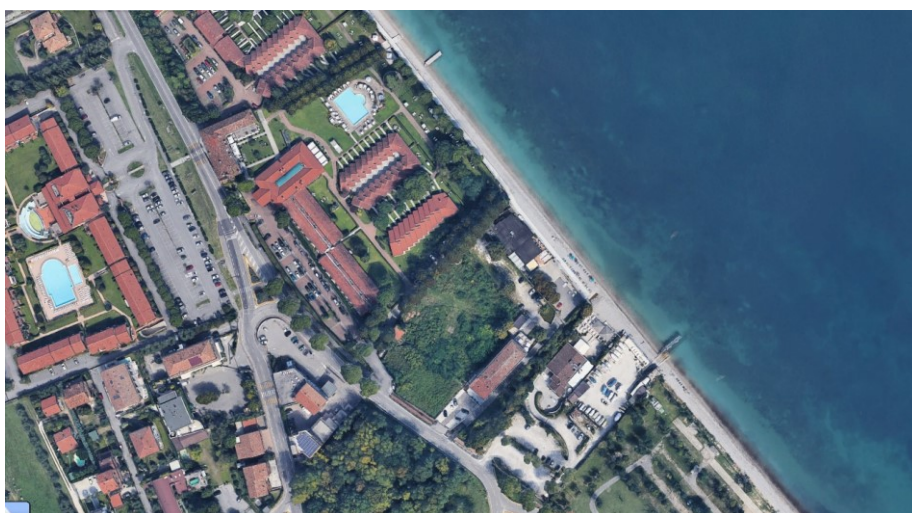
**Via Corsica 143, 25125 Brescia**

**PROGETTO VARIANTE SUAP "CONCENTRA CROSS" prot. 9029/2023 DEL 27/06/2023**

**PRATICA PAESAGGISTICA N°2023/02/PAV DEL 30/11/2023**

**REALIZZAZIONE HOTEL 4 STELLE IN VIA MARCONI**

**REVISIONE PROGETTO A SEGUITO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DELLA  
SOPRINTENDENZA DI BRESCIA CLASS. 34.43.01 DEL 16/01/2024**



**RELAZIONE DESCRITTIVA ED ELENCO TAVOLE MODIFICHE**

Il committente

Il tecnico



Brescia, febbraio 2024

**PROGETTO VARIANTE SUAP "CONCENTRA CROSS" prot. 9029/2023 DEL 27/06/2023**

**PRATICA PAESAGGISTICA N°2023/02/PAV DEL 30/11/2023**

**REALIZZAZIONE HOTEL 4 STELLE IN VIA MARCONI**

**REVISIONE PROGETTO A SEGUITO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI DELLA**

**SOPRINTENDENZA DI BRESCIA CLASS. 34.43.01 DEL 16/01/2024**

## **1. MODIFICA PROGETTUALE**

In data 27 giugno 2023, è stata presentata la pratica edilizia di permesso di costruire del progetto in variante al SUAP "Concentra Cross", con relativo protocollo n° prot. 9029/2023.

Tale richiesta è volta alla realizzazione di una struttura alberghiera, costituendo una variazione rispetto all'approvazione precedente del 28/05/2010, prot. 1/2008.

La pratica, con protocollo paesaggistico 2023/02/PAV, è stata visionata dalla commissione paesaggio con esito positivo.

Il 30/11/2023, la pratica è stata trasmessa alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia e Bergamo.

La Soprintendenza ha emesso in data 16/01/2024 un parere favorevole, con protocollo class. 34.43.01 (vedi allegato), con le seguenti prescrizioni:

1. venga conservata la vegetazione presente verso la strada privata a lago di cui è previsto l'abbattimento finalizzato alla realizzazione del parcheggio. Venga piuttosto traslato il complesso di qualche metro verso la parte centrale del lotto considerando che, per quanto possibile valutare dalle tavole grafiche, pare esserci un minimo di margine affinché i nuovi fabbricati rimangano mascherati dall'edificio presente a lago. A questo proposito si chiede di trasmettere tavole di recepimento delle modifiche progettuali, corredate da una specifica tavola grafica di censimento di tutta la vegetazione esistente sul lotto e degli esemplari di cui si prevede l'abbattimento.
2. considerato che i nuovi fabbricati risultano di maggiore altezza rispetto a quello esistente a lago, sia incrementata la vegetazione sulla porzione nord del lotto con l'inserimento di alberature autoctone sempreverdi di adeguata altezza e con elementi rampicanti sulla facciata coerenti con quanto già previsto sugli altri prospetti, al fine di mitigare la vista del prospetto nord dal lago.

3. Sotto il profilo archeologico si rileva che la zona interessata dalla proposta di SUAP si configura come a rischio, per la localizzazione in uno spazio verde con caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, in un areale già interessato da numerosi contesti archeologici. Pertanto, al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture o depositi di interesse archeologico e per evitare rallentamenti dei lavori o modifiche sostanziali di progetto in corso d'opera, si richiede che nelle zone in cui sono previsti scavi e movimento terra funzionali siano eseguiti accertamenti archeologici preventivi.

In osservanza alle richieste della Soprintendenza, sono state apportate le modifiche al progetto in linea con quanto prescritto.

Le modifiche apportate al progetto, in ottemperanza alle prescrizioni del punto n° 1, prevedono la lieve traslazione dei parcheggi verso la parte centrale, conservando comunque l'allineamento con il fabbricato esistente, in modo da rimanere mascherati dall'edificio a lago. Ciò permette la conservazione delle alberature di taglio esistenti, ulteriormente tutelate grazie alla presenza di aiuole che proteggono gli alberi dal traffico di accesso ai parcheggi.

Al fine di conservare i giardini prospicienti le suite del piano terra, i corpi di fabbrica sono stati anch'essi spostati di due metri in direzione centrale. Questa scelta non solo contribuisce a creare spazi verdi più ampi, ma ha anche l'effetto positivo di allontanare tali strutture dalla strada. Tale disposizione non solo garantisce maggiore privacy agli ospiti, ma crea anche un'atmosfera di immersione nel verde.

La zona parcheggio all'ingresso dell'hotel è stata rivista al fine di recuperare i posti auto mancanti a seguito della conservazione dei tigli lungo la strada d'ingresso ed ottenere un posto auto per ogni camera e/o suite. Questa modifica non compromette l'integrità del progetto.

Per quanto riguarda la verifica e classificazioni delle alberature esistenti, è stato condotto con il dott. Agronomo Prandelli, già incaricato dello studio del verde allegato al progetto originario, un dettagliato sopralluogo in loco, durante il quale sono state catalogate le

alberature esistenti nel lotto e ne sono state valutate le condizioni. Alcune di queste mostrano segni evidenti di danneggiamento causato da piante infestanti, mentre due tigli necessitano di essere rimossi a causa di un fungo cariogeno, con carie estesa al colletto del primo taglio e a metà del tronco nel caso del secondo taglio, questi ne compromettono la corretta crescita e li rendono potenzialmente pericolosi con rischio di caduta. (vedi foto sotto riportate)



Come richiesto, è stata elaborata la tavola TAV 03/A ad hoc per condurre l'analisi delle alberature precedentemente menzionate. Questa tavola dettaglia in maniera specifica le alberature presenti, fornendo i rispettivi nomi e distinguendo le alberature mantenute da quelle di cui si prevede la rimozione.

In ottemperanza al punto n°2, è stata incrementata la vegetazione sulla porzione nord del lotto con l'inserimento di alberature autoctone sempreverdi. È stato rivisto il prospetto nord in modo coerente con quanto già previsto sugli altri prospetti, aggiungendo due piccoli



balconi con vista sul lago, dotati di pergolati con elementi rampicanti in linea con quelli già contemplati nel progetto.

Ciò al fine di mitigare la vista del prospetto nord dal lago.



PROSPETTO NORD

In ottemperanza alla prescrizione n° 3, saranno svolti prima dell'inizio dei lavori opportune indagini archeologiche preventive, svolte da ditte o professionisti specializzati e in accordo con l'ufficio della Soprintendenza Archeologica preposto.

Brescia, febbraio 2024

#### ELENCO DELLE TAVOLE SOSTITUITE

- RILIEVO
  - 02 Planimetria d'insieme sostituita con 02 REV 01 Planimetria d'insieme
  - 03 Planimetria sostituita con 03 REV 01 Planimetria
  - 03/A Planimetria generale rilievo con censimento vegetazione esistente nuova tavola
- CONFRONTO:
  - 07 Planimetria e ingombri volumetrici schematici sostituita con 07 REV 01 Planimetria e ingombri volumetrici schematici

- PROGETTO:
  - 08 Planimetria d'insieme sostituita con 07 REV 01 planimetria d'insieme
  - 09 Planimetria sostituita con 09 REV 01 Planimetria
  - 10 Corpo A – pianta piano terra sostituita con 10 REV 01 Corpo A – pianta piano terra
  - 11 Corpo A – pianta piano primo e piano coperture sostituita con 11 REV 01 Corpo A – pianta piano primo e piano coperture
  - 12 Corpo B – pianta piano terra sostituita con 12 REV 01 Corpo B – pianta piano terra
  - 13 Corpo B – pianta piano primo e piano coperture sostituita con 13 REV 01 Corpo B – pianta piano primo e piano coperture
  - 14 Prospetti sostituita con 14 REV 01 prospetti
  - 15 Prospetti renderizzati con 15 REV 01 Prospetti renderizzati
  - 16 Sezioni con 16 REV 01 Sezioni
  - 17 Verifica grafico analitica – SLP in progetto sostituita con 17 REV 01 Verifica grafico analitica – SLP in progetto
  - 18 Inquadramento normativo e verifica standard qualitativi per hotel a 4 stelle sostituita con 18 REV 01 Inquadramento normativo e verifica standard qualitativi per hotel a 4 stelle
  - 19 D.M 236 14/06/1989: abbattimento barriere architettoniche sostituita con 19 REV 01 D.M 236 14/06/1989: abbattimento barriere architettoniche
  - 20 Reti tecnologiche sostituita con 20 REV 01 reti tecnologiche
  - 21 Planimetria generale con analisi del verde sostituita con 21 REV 01 Planimetria generale con analisi del verde

Il tecnico incaricato

