

PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP) PER IL
CAMBIO D'USO DA COMMERCIALE A PRODUTTIVO
ai sensi del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005

RELAZIONE INTEGRATIVA



Oggetto: Richiesta di integrazioni relativa alla domanda di variante allo strumento urbanistico presentata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/01 nel Comune di Roncadelle (BS) Via Mandolossa n.47, presentata in data 23/01/2025 prot. n. 2025/0002276. Richiesta di integrazioni Prescrizioni derivanti dal Decreto di non assoggettamento a VAS

Con riferimento alla richiesta di integrazioni e prescrizioni, derivanti dal Decreto di non assoggettamento a VAS, relative alla domanda di variante allo strumento urbanistico presentata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/01 nel Comune di Roncadelle (BS) Via Mandolossa n.47, presentata in data 23/01/2025 prot. n. 2025/0002276 con la presente relazione si precisa quanto segue:

Elaborati Grafici

In allegato si tramettono elaborati fotografici e grafici aggiornati, completi della corretta quotatura dei disegni relativi allo stato di fatto e di progetto, nonché delle tavole di sovrapposizione. 1. Le tavole sono state aggiornate indicando le caratteristiche dell'elemento aggettante, pensilina, con pura funzione decorativa per la facciata ovest.

Dati stereometrici

E' stata aggiunta la tavola 1.1 con i dati stereometrici dello stato di fatto e nella tavola progettuale sono riportati i nuovi dati di superficie e la relativa verifica.

Stato di fatto e Atti autorizzativi

Risulta necessario precisare che il sito oggetto di variante urbanistica è esistente ed al momento dell'acquisto da parte della Società Proponente erano aperte diverse pratiche edilizie finalizzate alla manutenzione dell'immobile commerciale esistente. Tali pratiche, di seguito seguirà elenco, hanno per oggetto alcune modifiche non sostanziali dello stato di fatto e che comunque conducono ad un organismo edilizio pienamente conforme allo stato di progetto. Pertanto negli elaborati di rilievo allegati al presente SUAP è rappresentato lo stato di fatto alla data di presentazione del SUAP.

Le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Roncadelle relative all'immobile nella sua destinazione originaria commerciale, conformi al PGT Vigente, sono coerenti con il progetto presentato e con la nuova destinazione d'uso.

Si richiamano brevemente i provvedimenti depositati:

SCIA alternativa al PdC, realizzazione cabina elettrica prot. 11114 del 01.07.2025

SCIA variante in corso d'opera prot. 11115 del 01.07.2025

SSCIA variante in corso d'opera prot. 11116 del 01.07.2025

Disposizione parcheggi interni

In allegato si tramettono tavole planimetriche aggiornate con rappresentazione corretta e dimensionata dei percorsi interni veicolari con inserimento della quotatura e del disegno specifico dei parcheggi previsti, con esplicitazione delle superfici.

Viabilità di accesso

Nell'elaborato n. 8 sono indicati lo schema di entrata/uscita dal complesso edilizio con immissione sulla SS 11 Padana Superiore.

Mitigazione ambientale

Nell'elaborato n. 9 sono rappresentate le opere di mitigazione ambientale, con indicazione della messa a dimora di essenze vegetali non allergeniche ed in particolare con la messa a dimora dell'*Hedera*, quale, grazie alla sua capacità di assorbire inquinanti, può essere considerata un "mangia-smog".

Per quanto riguarda la prescrizione in conferenza di servizi circa il posizionamento delle piante all'interno della cinta, considerata l'impossibilità di posizionarle in tale spazio, è stato effettuato un approfondimento progettuale, evidenziando, che la proprietà AMBRA si estende ben oltre la cinta ed in tale fascia è possibile realizzare a margine della SS11 Padana Superiore una pista ciclabile separata da cordolatura dalla sede stradale e una zona verde protetta. Tale soluzione garantirebbe la realizzazione futura della ciclabile e la messa a dimora delle alberature in una zona sicura, ovviando alla carenza di spazio all'interno della cinta. Il dettaglio è rappresentato nella tavola n. 9 mitigazioni.

Rendering

È stato predisposto un rendering completo della struttura, in modo da fornire un quadro realistico dell'impatto visivo complessivo.

Impianti

Le tavole impiantistiche sono state coordinate con la base planimetrica aggiornata in modo da renderle coerenti con gli elaborati progettuali architettonici. Per quanto concerne la disposizione dei parcheggi si faccia riferimento alla tavola specifica n. 8.

Cabina elettrica

Per quanto concerne la cabina elettrica sono stati coordinati gli elaborati ed è stata prodotta una specifica tavola progettuale n. 5.

Smaltimento acque

Sono state aggiornate le tavole relative allo smaltimento delle acque interne, con l'inserimento in progetto della previsione di vasche di prima pioggia a servizio delle superfici impermeabili, con indicazione della loro dimensione, localizzazione, modalità di scarico e gestione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della normativa tecnica di settore (regolamenti ATO/autorità competenti), le medesime sono allegate alla procedura AUA.

Convenzione urbanistica

La convenzione urbanistica è stata aggiornata prevedendo l'obbligo di mantenimento da parte del richiedente dell'area verde fronteggiante la SS1 Padana Superiore.

IN FEDE

Arch. Giovanni De Simone