



# Comune di Salò

## Provincia di Brescia

Lungolago Zanardelli n. 55 - Salò (BS)  
Tel. 0365 296860 Fax. 0365 42926

Prot. n. 25018

Salò, 22 DIC. 2006

Spett.le Tavina spa  
Via S. Francesco d'Assisi, 6  
25087 SALO'

**OGGETTO: Piano integrato di intervento in località Tavine e progetto di realizzazione nuovo insediamento industriale in Località Villa.**

Con riferimento all'oggetto ed a seguito di una prima valutazione dell'ipotesi progettuale e relativo piano di fattibilità economica, sentita la Giunta Comunale, si evidenzia quanto segue:

E' necessaria una relazione illustrativa delle motivazioni industriali poste alla base della ipotesi del trasferimento dell'azienda e delle eventuali ricadute in ambito occupazionale.

I dati planimetrici del comparto Tavina, per quanto riguarda lo stato di fatto vanno precisati e dettagliati sulla base del solo comparto produttivo mentre per quanto riguarda i dati di progetto vanno invece evidenziate e quantificate separatamente le aree coinvolte nel P.I.I., sulla base delle diverse destinazioni d'uso attualmente previste in P.R.G..

In particolare vanno quantificate le aree produttive, residenziali e agricole che si intende includere nel nuovo comparto edificatorio.

In merito allo studio planivolumetrico delle nuove edificazioni, appare necessaria una maggior permeabilità dei nuovi insediamenti rispetto al contesto residenziale circostante, cosicché possano essere soddisfatte anche esigenze urbanizzative e dotazioni di servizi o funzioni pregresse, che appaiono particolarmente carenti nelle zone limitrofe.

Si rende necessario quindi identificare idonee aree di sosta per autoveicoli, adeguati percorsi pedonali di collegamento dell'edificato esistente con il Parco di futura

realizzazione e, in particolare un'area o piazza che funga da raccordo tra la frazione di via Muro con i nuovi edifici, con previsione di spazi commerciali che possano soddisfare anche i bisogni della comunità della frazione.

Si rammenta inoltre che le vigenti disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. prevedono una percentuale di edilizia convenzionata in misura pari al 20 % della S.L.P. a destinazione residenziale.

Per quanto riguarda le volumetrie massime ammissibili si fa presente che l'indice massimo di edificabilità nel territorio comunale, fuori dal centro storico, è pari a 1.6 mc./mq., riscontrabile nelle zone B1 e che anche nelle zone di espansione, i piani attuativi con destinazioni residenziali e commerciali ivi realizzati non hanno mai superato un indice di densità edilizia superiore a 1.8 mc/mq di superficie fondiaria, a fronte però della cessione di rilevanti superfici destinate a standard.

Pertanto eventuali incrementi volumetrici rispetto agli indici sopra indicati, ove risultassero compatibili con lo stato dei luoghi, potranno essere presi in considerazione solo a fronte di un significativo incremento del contributo aggiuntivo (standard di qualità), in termini di realizzazione di ulteriori interventi pubblici o di interesse pubblico, oltre alla già ipotizzata ristrutturazione del Teatro comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, compresa la regimentazione delle acque superficiali e la realizzazione del parco pubblico con relative aree di sosta e percorsi pedonali dovranno invece essere progettate e realizzate indipendentemente dall'effettivo costo di realizzazione, che potrebbe essere anche superiore agli oneri dovuti, fermo restando lo scomputo totale o parziale di questi ultimi.

In merito alla localizzazione e al dimensionamento del nuovo insediamento produttivo, a seguito anche dell'incontro con i progettisti incaricati, valutato l'impatto dei nuovi volumi sull'area proposta, che rappresenta un ambito di valore paesaggistico particolarmente rilevante anche per la percezione e la riconoscibilità del paesaggio agrario, considerato altresì l'evidente rischio di occlusione di visuali significative, si ritiene che la proposta di insediamento, così come prospettata, non possa trovare accoglimento.

E' quindi necessario che l'intervento proposto trovi più adeguata localizzazione, in posizione maggiormente arretrata rispetto alla soluzione prospettata, interessando preferibilmente anche l'area retrostante il comparto lottizzatorio artigianale "Il Noce".

Dovranno inoltre essere previste adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali nonché la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento a quelle di mitigazione ambientale e alla soluzione dei problemi inerenti lo

smaltimento delle acque meteoriche, attraverso la realizzazione delle opere idrauliche già definite in termini di tipologia e dimensionamento e i cui progetti di massima sono disponibili presso l'Ufficio Tecnico comunale.

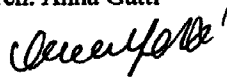
La dotazione di standard a servizio dell'insediamento produttivo, al netto delle sedi viarie dovrà essere previsto in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area interessata dall'insediamento, in considerazione delle notevoli necessità urbanizzative secondarie indotte dall'intervento sulla intera frazione.

A disposizione per ulteriori approfondimenti delle problematiche emerse, si porgono distinti saluti ed auguri di buon Natale e felice anno nuovo.

IL SEGRETARIO DIRETTORE GENERALE  
dott. Giuseppe Lovone



IL DIRIGENTE AREA TECNICA  
arch. Anna Gatti



IL SINDACO  
avv. Giampiero Cipani

