

COMMESSA N.

297.22

Piano di lottizzazione ATR-RP7
Località Montonale Basso

PROGETTISTI:

Studio associato
**LODA MEDDA
& PARTNERS**p.i._c.f. 03351010982
via Santuario, 5
25017 Lonato d/G (BS)
Tel 0309919135
Fax 0309134857
info@lodamedda.it

Arch. Stefano Loda

COLLABORATORI:

Arch. Valentina Zaglio

COMMITTENTI:

F.L.M. Rent SRL,
L.P.R. SRL,
F.L.E.M Construction SRL,
Peretti Virginia

ALLEGATO:

RELAZIONE TECNICA

A02

SCALA:

/

DATA:

13/04/2022

FASE:

PA

REVISIONE:

02

RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

Oggetto: Piano di lottizzazione ATR-RP 7

Richiedente: *F.L.M. Rent SRL, L.P.R. SRL, F.L.E.M Construction SRL, Peretti Virginia*

1 – Descrizione ed identificazione della proprietà oggetto di intervento

L'area oggetto di intervento, individuata con i seguenti mappali:

- Foglio 48 particelle nr. 23 parte, 28, 39 parte, intestate a F.L.M. Rent SRL (legale rappresentante Peschiera Leonardo Pierluigi);
- Foglio 48 particelle nr. 220, 345 parte, 346, intestate a L.P.R. SRL (legale rappresentante Peschiera Mirko);
- Foglio 42 particella nr. 316 e foglio 48 particella 379, intestate a F.L.E.M. Construction SRL (legale rappresentante Frigerio Francesco);
- Foglio 48 particelle nr. 321 parte, 322, 343, 344 intestate a Peretti Virginia;
- Foglio 48 particelle nr. 416 parte e foglio 48 strada parte, intestate al Comune di Desenzano del Garda.

L'ambito in oggetto ha una superficie catastale complessiva di 12.897 mq e con superficie risultante da rilievo topografico pari 12.681 mq, si trova in località Montonale, adiacente a nord ovest del nucleo urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti residenziali, accessibile mediante la strada di penetrazione principale alla località e tramite via Venga Vincenzoni.

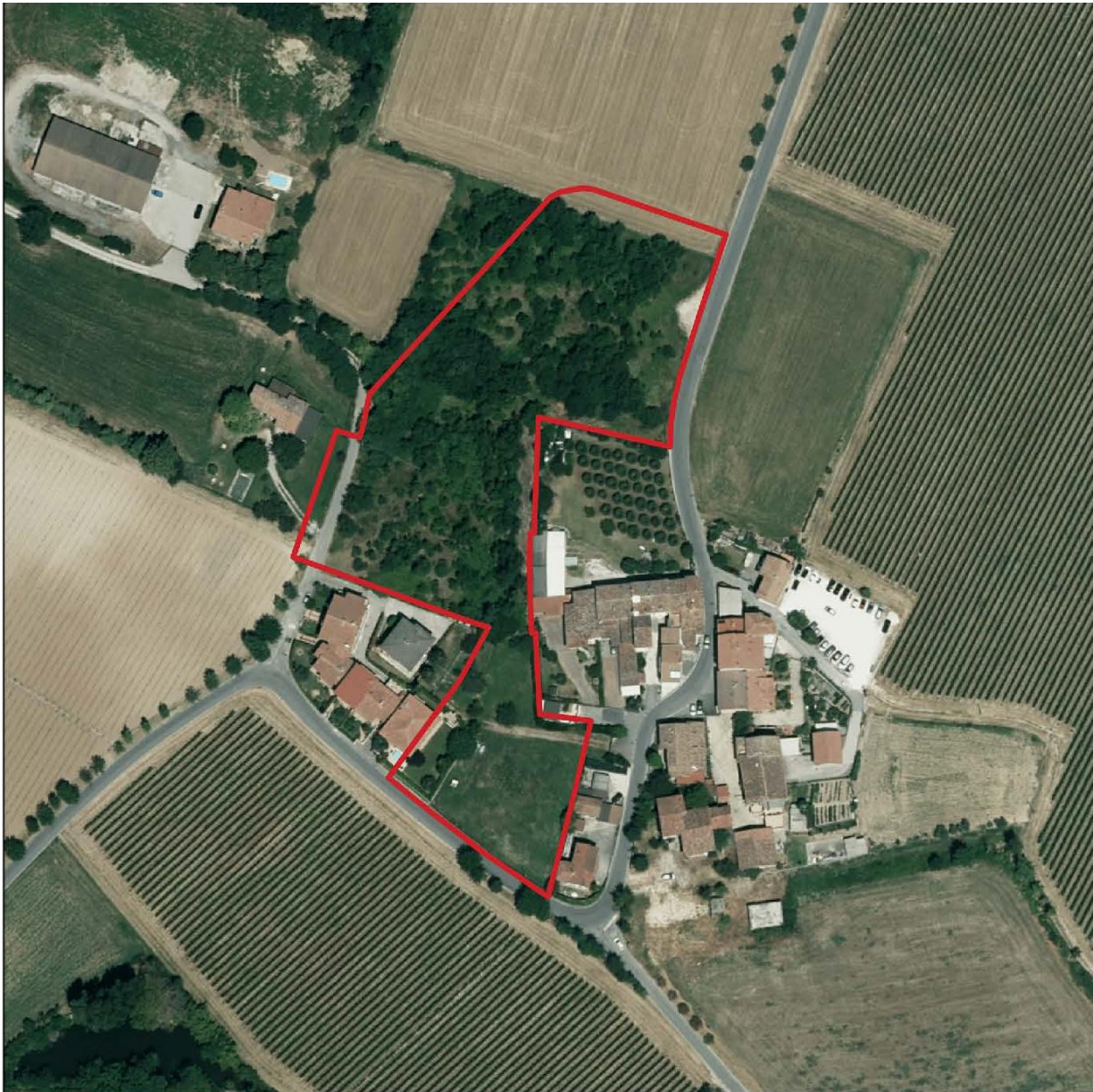
L'area si inserisce nel contesto del nucleo residenziale denominato Montonale Basso, in un contesto di carattere agricolo, oltre la zona artigianale di Rivoltella (provenendo da Desenzano) e in particolare oltrepassando le seguenti infrastrutture: tangenziale sud SP11, autostrada A4 e attualmente in costruzione, con la Tav. Il nucleo abitato è attualmente attraversato dalla strada principale di attraversamento che avendo una larghezza molto ridotta risulta essere di difficile percorrenza soprattutto per il frequente passaggio di mezzi agricoli.

L'area oggetto di intervento si configura come un ambito non edificato, incolto, con un declivio naturale da sud verso nord. L'area corrisponde ad una frangia del nucleo urbanizzato, parzialmente si innesta tra fabbricati esistenti verso sud, estendendosi poi verso l'ambito agricolo a nord, il cui perimetro mantiene tuttavia l'allineamento di altri fabbricati già esistenti.

L'area, non oggetto di colture è stata per molti anni ricoperta da vegetazione infestante spontanea, tuttavia previa richiesta di autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano in data 09/11/2021, prot. 59506, ora l'area di intervento si presenta ripulita.

A nord il comparto confina con area agricola, a est l'area confina con la strada che conduce alla località denominata "Montonale Basso", un'area coltivata ad ulivi e con una porzione di fabbricati costituenti il nucleo di antica formazione. A sud il fabbricato confina con la strada vicinale della Conta e con un nucleo di fabbricati di recente edificazione. Verso ovest l'area confina con la strada denominata via Venga Vincenzoni, oltre la quale vi sono ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di residenze isolate o strutture ad uso agricolo.

In generale i fabbricati residenziali in prossimità del lotto sono contraddistinti da un carattere architettonico semplice e tradizionale.



Estratto ortofoto



Porzione di ambito più a sud a confine con la strada vicinale della Conta



Vista dell'area di intervento da via Venga Vincenzoni



Vista del nucleo edificato a sud dell'area di intervento



Vista dell'area di intervento dalla strada Montonale Basso

2 – Destinazione urbanistica e situazione urbanistica

L'ATR-RP 7 si configura come un ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, già previsto dal precedente PGT per il quale lo strumento urbanistico vigente mantiene la previsione di trasformazione, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione di tale area di frangia mediante la realizzazione di aree pubbliche con relativi servizi pubblici, nonché una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.

L'area oggetto di intervento risulta individuata dal Documento di Piano del PGT vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 24/03/2017 e adeguato ai sensi della L.R. n.7/2017 con D.C.C. n.36 del 25/07/2017) come *Ambito di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano ATR-RP 7* ovvero ambito di trasformazione destinato a prevalenza d'uso residenziale che interessa aree non costruite a utilizzo agricolo. Tali aree corrispondono con ambiti liberi localizzati ai margini dell'urbanizzato, per essi il piano prevede interventi di trasformazione finalizzati al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali al fine di perseguire la ricucitura e la ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche. L'indice territoriale assegnato è di 0,55 mc/mq, valore che fa riferimento agli ambiti di trasformazione di progetto a bassa/rada densità, per la realizzazione di tipologie abitative a basso impatto con una percentuale minima pari al 10% del volume da destinare all'edilizia convenzionata e con una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche di 40 mq/ab (di cui 30 mq/ab. da reperire in loco).

In riferimento al documento di Piano si riportano i seguenti estratti dall'allegato della specifica scheda dell'intervento,



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Estratto scheda ATR-RP7, elaborato DP03A

da cui si evincono le seguenti prescrizioni:

- Edificazione di edifici residenziali singoli, bifamiliari o a schiera;
- Edifici 1-2 piani fuori terra, solo il 25% della superficie coperta potrà essere a tre piani;
- Dotazione di standard min. 40 mq/ab, considerato il rapporto di 1 abitante ogni 175 mc;

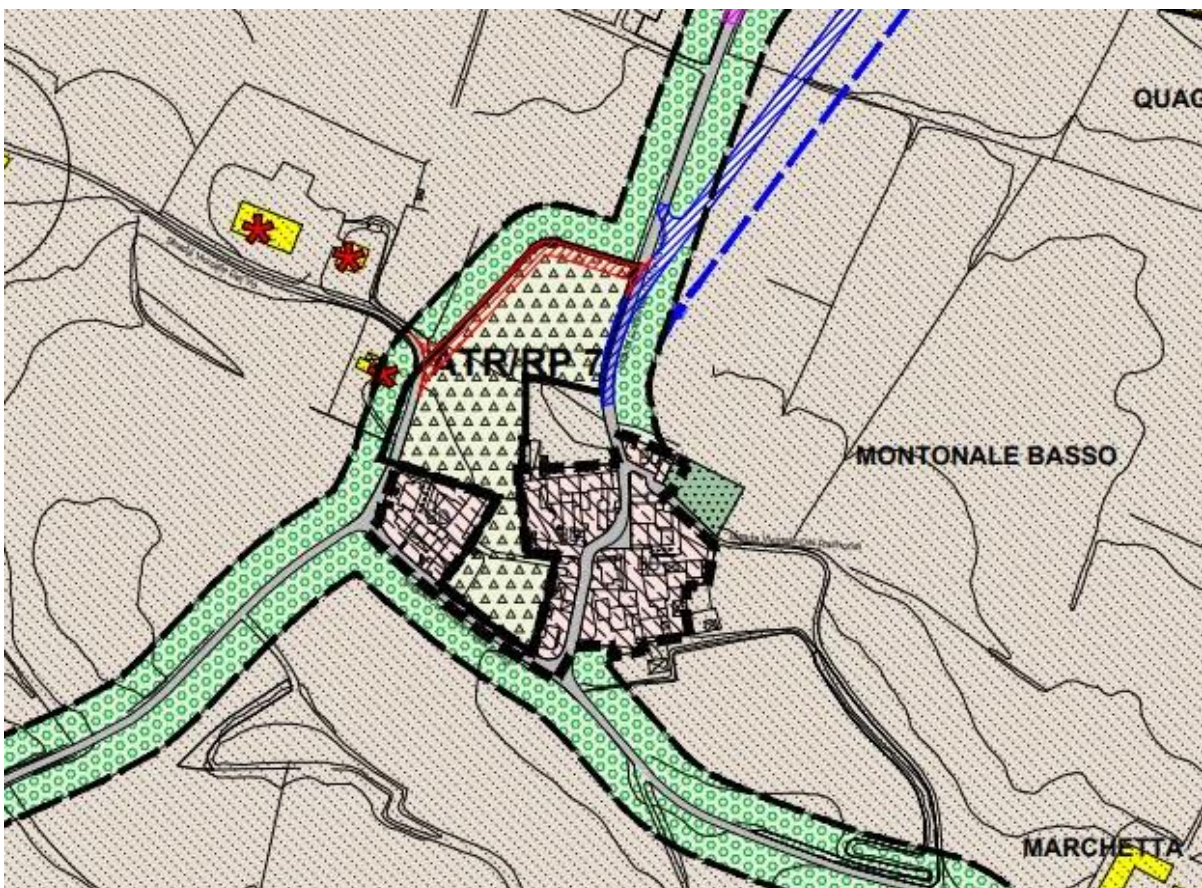
- Realizzazione di viabilità ciclopedonale;
- Realizzazione di un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse stradale ad ovest dell'ambito;
- Piantumazione con un'essenza ogni 50 mq di verde ceduto a standard.

Come si evince dall'estratto del Piano del Regole di seguito riportato, l'area oggetto di intervento risulta, ricadente nell'ambito Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (art.37 ter NTA). Il piano individua tali ambiti come le aree contigue alle aree urbanizzate soprattutto di recente formazione. Per tale ambito è prevista anche la perimetrazione come ambito di trasformazione confermato da PGT vigente. Si individua inoltre a nord della perimetrazione in oggetto una fascia destinata a nuova viabilità che sarà oggetto di realizzazione da parte dell'attuatore.

I parametri specifici che insistono sul comparto sono stati definiti dal Documento di Piano:

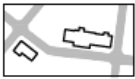
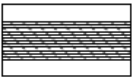

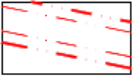



- Superficie territoriale: 12.830 mq (superficie stimata da aerofotogrammetrico)
- Indice edificabile: 0,55 mc/mq
- Volume max: 7.057 mc
- SLP max : 2.352 mq
- Indice drenante: 30%*
- Superficie coperta: 40%*
- H: 10 m*

*in riferimento agli ambiti a bassa densità Art. 33 NTA PdR




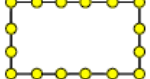




Piano delle Regole_ Tav. PR2 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (PGT)

INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA'




	Trama viaria ed urbana		Ambiti per infrastrutture ferroviarie e stazioni (Linea Milano-Venezia) - art 41.2 -
	Progetto "Linea AV/AC Torino-Venezia, tratta Milano-Verona, lotto funzionale Brescia/Verona" (Corridoio 5 TEN-T Lisbona-Kiev) - art 41.2 -		Progetto "Linea AV/AC Torino-Venezia, tratta Milano-Verona, lotto funzionale Brescia/Verona" - in galleria (Corridoio 5 TEN-T Lisbona-Kiev) - art 41.2 -
	Progetto Preliminare "Linea AV/AC" (Delibera CIPE n°120 del 05/12/2003)		Progetto Definitivo "Linea AV/AC" (R.F.I. del 11/09/2014)
	Viabilità di progetto		

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

	Aree agricole produttive - art 37 -		Parco Locale di Interesse sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano" - art 38.2 -
	Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - art 37 bis -		Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Battaglie per la futura attivazione del PLIS S. Martino - art 38.3 -
	Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - art 37 ter -		Monumento Naturale Area Umida S. Francesco D.G.R. 8/8136 - art 38.5 -

AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI IN CORSO

AUT/CV	Ambiti Urbani di Trasformazione -procedure in itinere o convenzionati-	ATP/CV	Ambiti di Trasf. Produttivi (procedure in itinere o convenzionati)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (RICONFERMATI DA PGT)			
ATIRU	Ambiti di Trasformazione Integrati di Riqualificazione Urbana	PR	Piani di Recupero
AUTR	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale	AUT	Ambiti Urbani di Trasformazione
EEP	Edilizia Economica e Popolare	PII	Piani Integrati d'Intervento
ATRU-P	Ambiti di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana	AUTR-P	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale
A/E	Area/Edificio con norma speciale	PCC	Trasformazioni attuabili attraverso Permesso per Costruire Convenzionato
	Indicazione Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR-PII, ATR-RP, AT CMP)	AC	Ambiti con compensazione predefinita
	Indicazione Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (AT/PII, ATP, SUAP, PP-SUAP)		Viabilità di progetto

TRASFORMAZIONI INTERESSANTI AMBITI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
Riconfermate da PGT vigente

Il documento di Piano tuttavia pone le seguenti prescrizioni:

- Limitazione di altezza dei fabbricati a 1-2 piani fuori terra, ad eccezione di un 25% della superficie coperta per il quale è consentito il terzo piano;
- Cessione di aree a standard in rapporto di 40 mq/ab;
- Realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopeditone;
- Realizzazione di un filare a ovest della nuova viabilità;
- Piantumazione delle aree a verde in cessione con un rapporto di una pianta ogni 50 mq;

Per tale ambito è previsto inoltre un'analisi del piano paesistico di contesto ai sensi dell'art. 7 delle NTA del Piano Paesistico al fine di dimostrare la compatibilità della trasformazione con il sistema delle preesistenze ed integrare quindi la soluzione progettuale con un progetto del verde inteso come sistemazione vegetazionale degli spazi liberi da edificazione o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

3 – Riferimenti normativi

Il progetto prevede la realizzazione di 17 unità abitative.

Il calcolo della SLP viene effettuato in osservanza dei seguenti riferimenti normativi:

- Art. 19.7 NTA Piano delle Regole PGT (con esclusione dal calcolo dei vani scala, locali tecnici, locali interrati non abitabili, terrazze, portici);
- LR 33/2007 che consente lo scomputo dei muri esterni dal calcolo della SLP a vantaggio di una maggior riduzione delle dispersioni termiche.

Relativamente alle distanze dalla strada si fa riferimento all'art. 19.6 delle NTA del PdR che prevede ai fini del raggiungimento delle distanze minime, il conteggio degli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Per quanto riguarda la distanza tra fabbricati in riferimento all'art. 19.5 delle NTA del PdR saranno mantenute le distanze di 5 metri dai confini dei lotti, fatta eccezione per i vani fuori terra ad uso garage con altezza interna non superiore a m 2,50, la cui distanza minima dal confine non potrà essere inferiore ai 3 m.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'articolo 33.12 (*Parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89*) delle N.T.A. che prevede l'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc e comunque la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio, pari a mq 15, escluso lo spazio di manovra.

Il progetto prevede la realizzazione dei garage fuori terra dedicato ad ogni alloggio, pertanto ogni unità abitativa avrà più di un posto macchina interno, in considerazione del fatto che i garage e gli spazi di pertinenza saranno progettati per ospitare più di un autoveicolo.

4 – Previsione di Progetto

I dati tecnici significativi dell'intervento sono i seguenti:

STATO DI FATTO

- Superficie totale dell'ambito da perimetrazione: mq 12.681,00
- Superficie di proprietà comunale interne alla perimetrazione: mq 249,00
- Superficie fondiaria al netto delle superfici comunali: mq 12.432,00
- Superficie a verde e parcheggi in cessione da PGT: mq 1.563,00

- Volume residenziale ammissibile: mc 6.837,00
- Altezza massima: m 10
- Rapporto di copertura: 40%

STATO DI PROGETTO

- **Volume residenziale di progetto:** mc 6.830,00 < mc 6.837,00 **VERIFICATO**
- **Superficie per servizi in cessione:** mq 1.570,00 > mq 1.563,00 **VERIFICATO**

- N. unità abitative: 17
- Abitanti teorici: 39

- Superficie parcheggi e marciapiedi in cessione: mq 1.079,00
- Superficie verde e aiuole mq 491,00
- Superficie asfaltata: mq 1.981,00
 - di cui strada principale in cessione mq 1.358,00
 - strade secondarie non in cessione mq 623,00

L'intervento consiste in un piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale; il comparto si caratterizza per una porzione nella zona a nord che si inserisce in un ambito tipicamente agricolo, mentre nella porzione più a sud il comparto risulta inserirsi all'interno di un contesto urbanizzato e costruito. Il PL si caratterizza per la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità che staccandosi dalla strada principale proveniente da Rivoltella consentirà di evitare l'attraversamento del nucleo edificato dei Montonale Basso collegandosi attraverso la vicinale esistente denominata via Venga Vincenzoni, di raggiungere la vicinale della Conta. A tal fine il tratto di via Venga Vincenzoni, compreso all'interno del comparto, verrà allargato in modo da avere una continuità di m 7,00 su tutta la nuova viabilità. Una porzione di opere per l'allargamento rientra nel comparto ma risulta da realizzare su proprietà comunale e una parte invece sarà da realizzare come opera extra comparto.

L'area oggetto di intervento prevede inoltre, come stabilito dal PGT, delle porzioni che dovranno essere cedute come servizi. Tali aree consistono in due zone ad uso parcheggio localizzate nelle due estremità del comparto a nord e sud, una zona verde più ampia e piantumata posta a nord e delle aiuole a completamento della zona ad uso parcheggio nella porzione a sud. Saranno inoltre realizzati e ceduti i marciapiedi che perimetreranno l'intero ambito, previsti con una larghezza di 1,5 m e con finitura al quarzo rosso. Il nuovo tratto di viabilità sarà costituito da una carreggiata con larghezza di 7 m (doppio senso di marcia) con un marciapiede pedonale largo 1,5 m posizionato antistante i lotti edificabili con finitura in quarzo rosso. Tali opere verranno realizzate e cedute a compensazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A ovest del nuovo tratto di viabilità, in corrispondenza di un lotto sempre di proprietà dei lottizzanti, verrà realizzato un filare di pioppo cipressino con la funzione di mitigazione ambientale.

Internamente al comparto verrà realizzata una viabilità a servizio dei lotti e delle future abitazioni con la realizzazione di parcheggi ad uso dei futuri residenti.

Verranno realizzate tutti i sottoservizi necessari all'edificazione dei lotti, in particolare le nuove reti saranno realizzate sul nuovo tratto di viabilità di progetto e sul tratto di via Venga Vincenzoni che costeggia il comparto. Per servire i fabbricati posti nei lotti non adiacenti le strade che verranno date in cessione verranno realizzati i sottoservizi necessari nella strada interna che resterà ad uso privato. Si prevede la realizzazione dell'illuminazione pubblica sul nuovo tratto stradale che dovrà consentire di non attraversare più il nucleo abitato di Montonale.

Per quanto riguarda l'allaccio fognario verranno rispettate le prescrizioni dell'ente gestore (Acque Bresciane), mentre la raccolta delle acque meteoriche riguardanti i tratti di strada pubblica e privata verranno convogliati mediante caditoie nei corpi idrici superficiali che caratterizzano il contesto agricolo come da successivo progetto.

Le abitazioni saranno progettate nel rispetto della normativa vigente ai sensi del RR n. 7 del 23/11/2017 e n. 8 del 19/04/2019 in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Il volume residenziale realizzabile verrà suddiviso in 12 edifici, per un totale di 17 unità abitative, che si svilupperanno per un massimo di due piani fuori terra. La tipologia edilizia che caratterizzerà questi edifici sarà quello della villetta mono-bifamiliare con sviluppo su uno o due piani fuori terra e caratterizzati per la presenza di un box auto fuori terra (non verranno realizzati spazi interrati). Le abitazioni si caratterizzano per avere 2/3 camere da letto, doppi servizi, soggiorno con angolo cottura, lavanderia e box. Ciascuna abitazione sarà dimensionata per poter ospitare fino ad un massimo di 4/5 persone. Ogni abitazione esternamente sarà dotata di una piccola piscina e il giardino verrà piantumato con essenze autoctone.

Come si evince dagli elaborati i fabbricati avranno una quota di imposta che rispetta l'andamento naturale del terreno esistente con declivio da sud verso nord, salvo le sistemazioni necessarie per raccordare alcuni avvallamenti e consentire gli accessi ai lotti dalle strade: saranno infatti effettuate solamente interventi (si vedano le sezioni) necessari per livellare e regolarizzare l'andamento del terreno.

Per quanto riguarda gli aspetti materici e le finiture, gli edifici, composti da due piani fuori terra, si ipotizzano dotati di un rivestimento a cappotto finito con intonaco, serramenti bianchi in legno/alluminio. Per quanto riguarda le coperture si è scelto di mantenere con tetto piano i fabbricati più a nord a ridosso dell'ambito agricolo, per ridurre quindi l'impatto visivo, avvicinandosi invece al nucleo residenziale costruito verranno realizzati fabbricati con coperture miste (porzioni a tetto

piano/terrazza e porzioni con copertura a falde inclinate con tegole/coppi). Ogni fabbricato sarà dotato di pannelli solari per la produzione di energia elettrica. Per quanto concerne gli oscuramenti vengono proposte delle tipologie avvolgibili e orientabili, adatti a tutte le esigenze. Le terrazze del piano primo presentano dei parapetti metallici a listelli. La recinzione attorno all'edificio invece è caratterizzata da un muretto di altezza 80 cm con al di sopra una ringhiera metallica di 100 cm. In generale vengo mantenuti gli elementi architettonici tradizionali dell'intorno.

5 – Scarichi

Il sistema degli scarichi del nuovo progetto prevede la suddivisione tra scarichi delle acque bianche e scarichi delle acque nere.

Sistema di smaltimento acque meteoriche: le acque meteoriche captate dai canali di gronda e trasmesse a terra dai pluviali verranno convogliate, tramite linee dedicate, in vasche di laminazione, come da progetto di invarianza idraulica che verrà successivamente redatto.

Sistema di smaltimento acque reflue: l'impianto fognario che si intende realizzare deve smaltire i reflui provenienti dagli edifici in progetto. Come da prescrizione dell'ente gestore, trattandosi di nuovo allaccio di immobili superiori ai 18 ab equivalenti, si dovranno scaricare i reflui tramite impianto di sollevamento con portata massima di 1L/sec dalle ore 18 alle ore 24; saranno quindi realizzate vasche per ciascun fabbricato adeguatamente dimensionate per l'accumulo dei reflui.

6 – Piantumazione

L'area risulta originariamente caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea concentrata soprattutto nella parte nord-ovest del lotto. L'intervento prevede la piantumazione di pioppi cipressini lungo il nuovo tratto di viabilità in progetto; le aiuole e gli spazi verdi in cessione saranno piantumati con acero campestre e platano. Particolare attenzione sarà data alla mitigazione del comparto rispetto alle visuali della zona agricola che si trova a nord ovest dell'ambito.

I giardini privati delle abitazioni saranno anch'essi piantumati con essenze autoctone e in prevalenza con olivi e cipressi, i confini di ciascun lotto saranno delimitati mediante la posa di siepi miste (lauro, ligustro variegato, pottinia).

Arch. Stefano Loda

Lonato del Garda, 13/04/2022