

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

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 PAESAGGISTICA

A03

SCALA:

/

DATA:

13/04/2022

FASE:

PA

REVISIONE:

02

RELAZIONE PAESAGGISTICA

allegata all'esame di impatto paesistico

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 –Immobilabile esistente e tipologia dell'opera

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.



Estratto ortofoto

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.

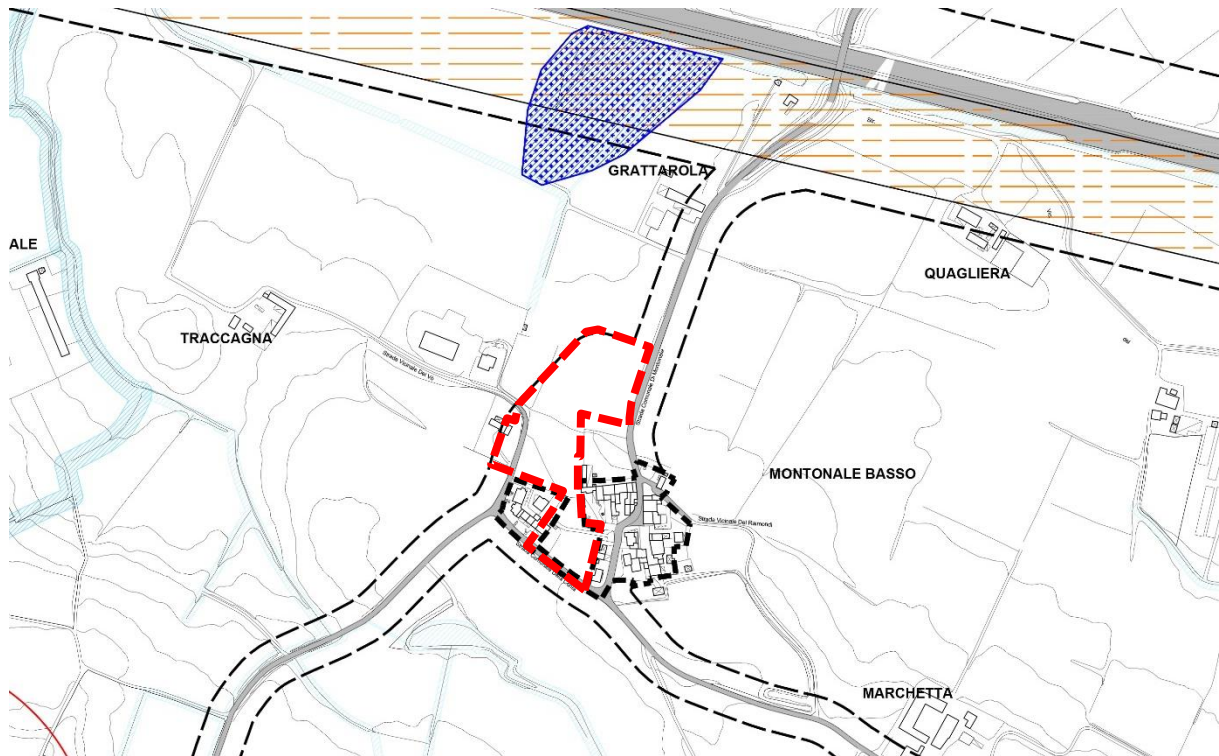
L'area oggetto di intervento è individuata dai seguenti mappali:

- 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.

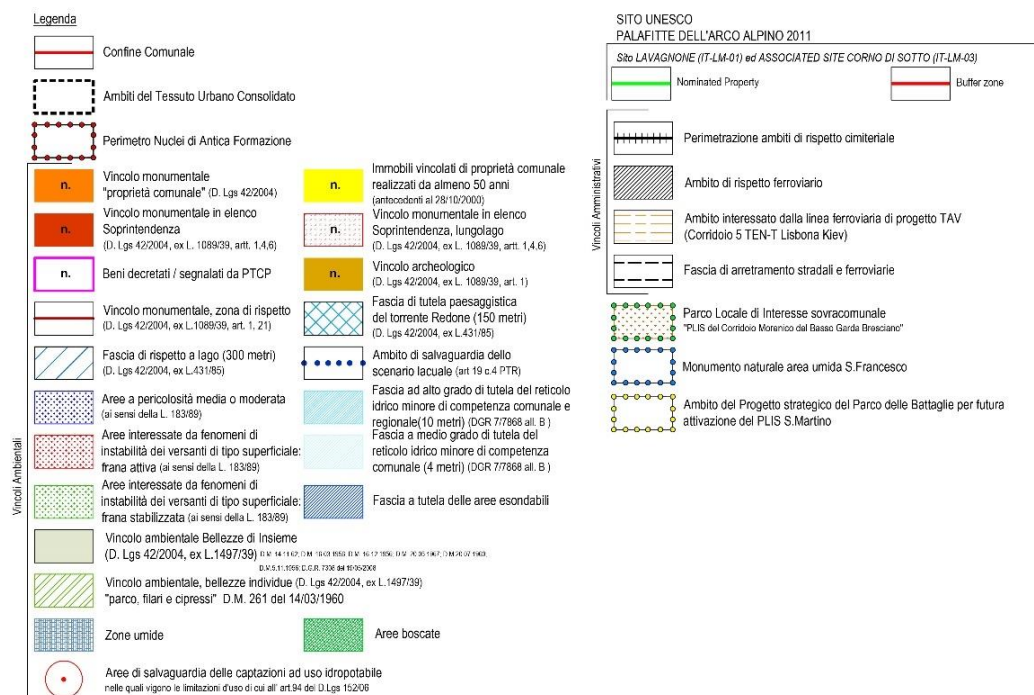
Il comparto di progetto, evidenziato nell'estratto ortofoto, ha una superficie catastale complessiva di 12.897 mq e con superficie risultante da rilievo topografico pari 12.681 mq.

2 – Vincoli paesistici esistenti e indicazioni e riferimenti di altra natura riguardanti la zona interessata all'intervento

Sull'area oggetto di intervento non ricade alcun vincolo.



Documento di Piano _ DP05.1 Centro-Sud_ Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"



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), si caratterizza 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 sono stati definiti i parametri specifici che insistono sul comparto:

- 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*

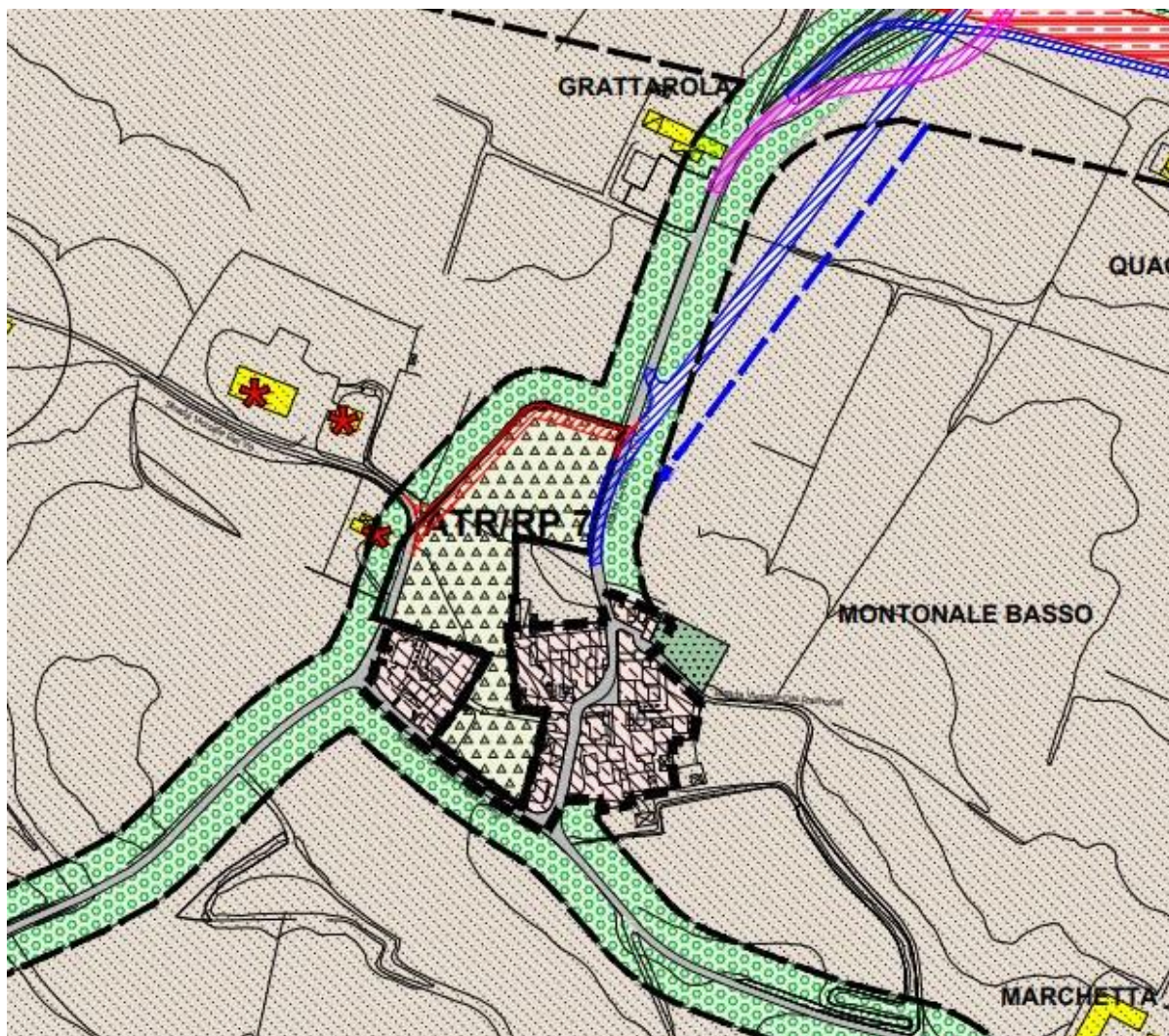
*in riferimento agli ambiti a bassa densità Art. 33 NTA PdR

Tali parametri sono stati desunti dalle prescrizioni presenti all'interno della scheda ATR-RP7, elaborato DP03A, del Documento di Piano:

- 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.

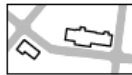
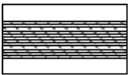
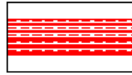
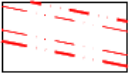



Come si evince dall'estratto del Piano del Regole di seguito riportato, l'area oggetto di intervento risulta, ricadente nell'ambito *Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico* (art.37 ter NTA). Il piano individua tali ambiti come le aree contigue alle aree urbanizzate 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.

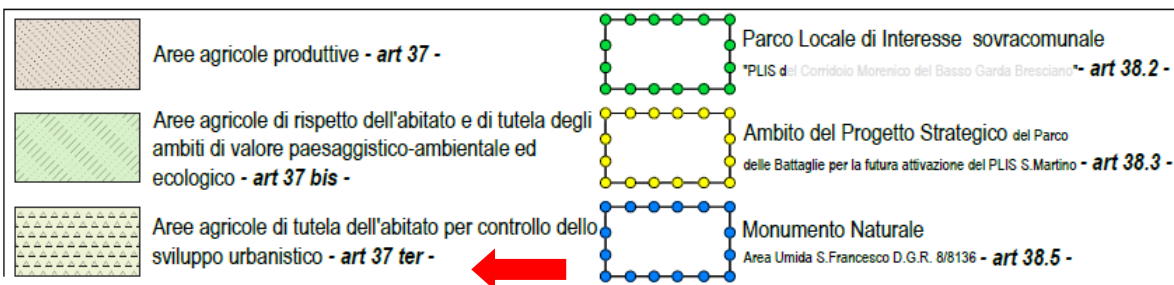


Piano delle Regole_Tav. PR2_Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (PGT)



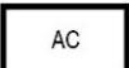
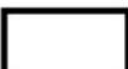

INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA'


	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

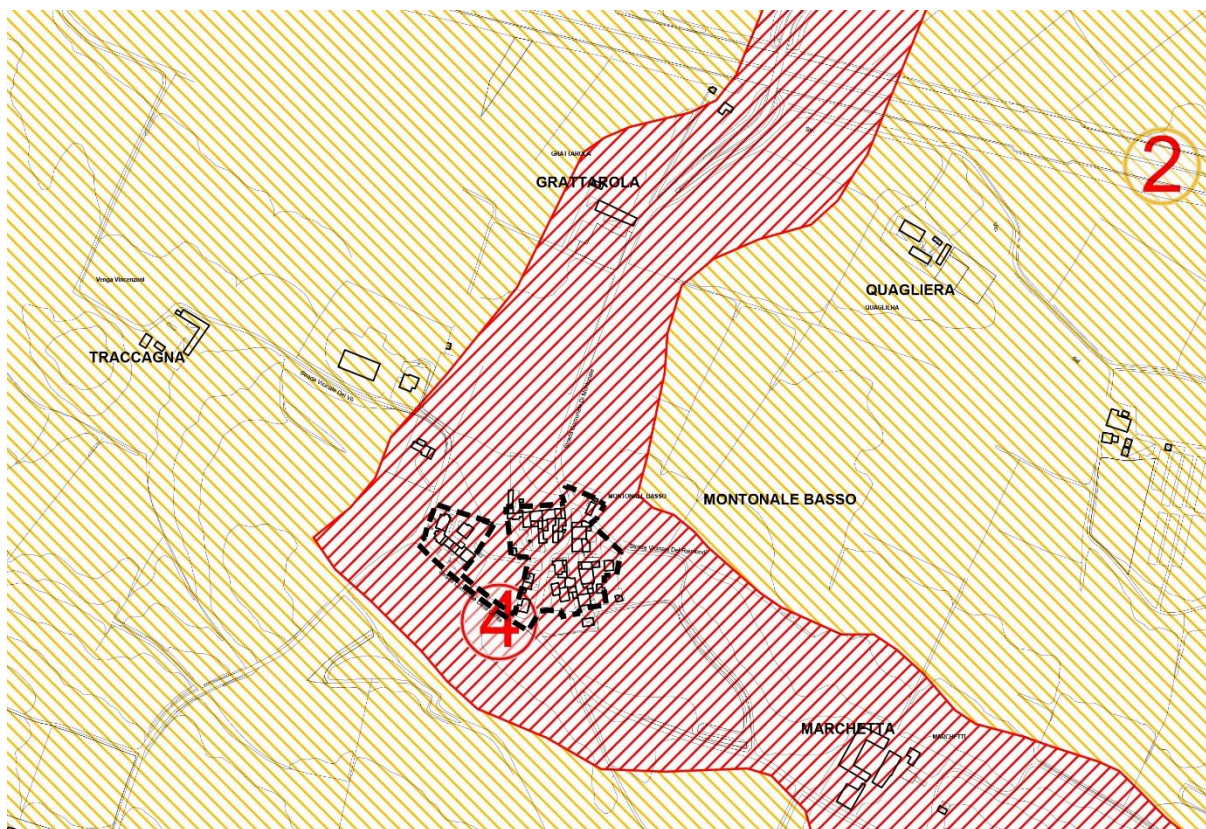


AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

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



Documento di Piano _ DP09.6 Centro Sud_Classi di sensibilità paesistica

CLASSI DI SENSIBILITA'



Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)



Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa



Classe 3 - Sensibilità paesistica media



Classe 4 - Sensibilità paesistica alta



Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica evidenziata dagli areali è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti. La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore

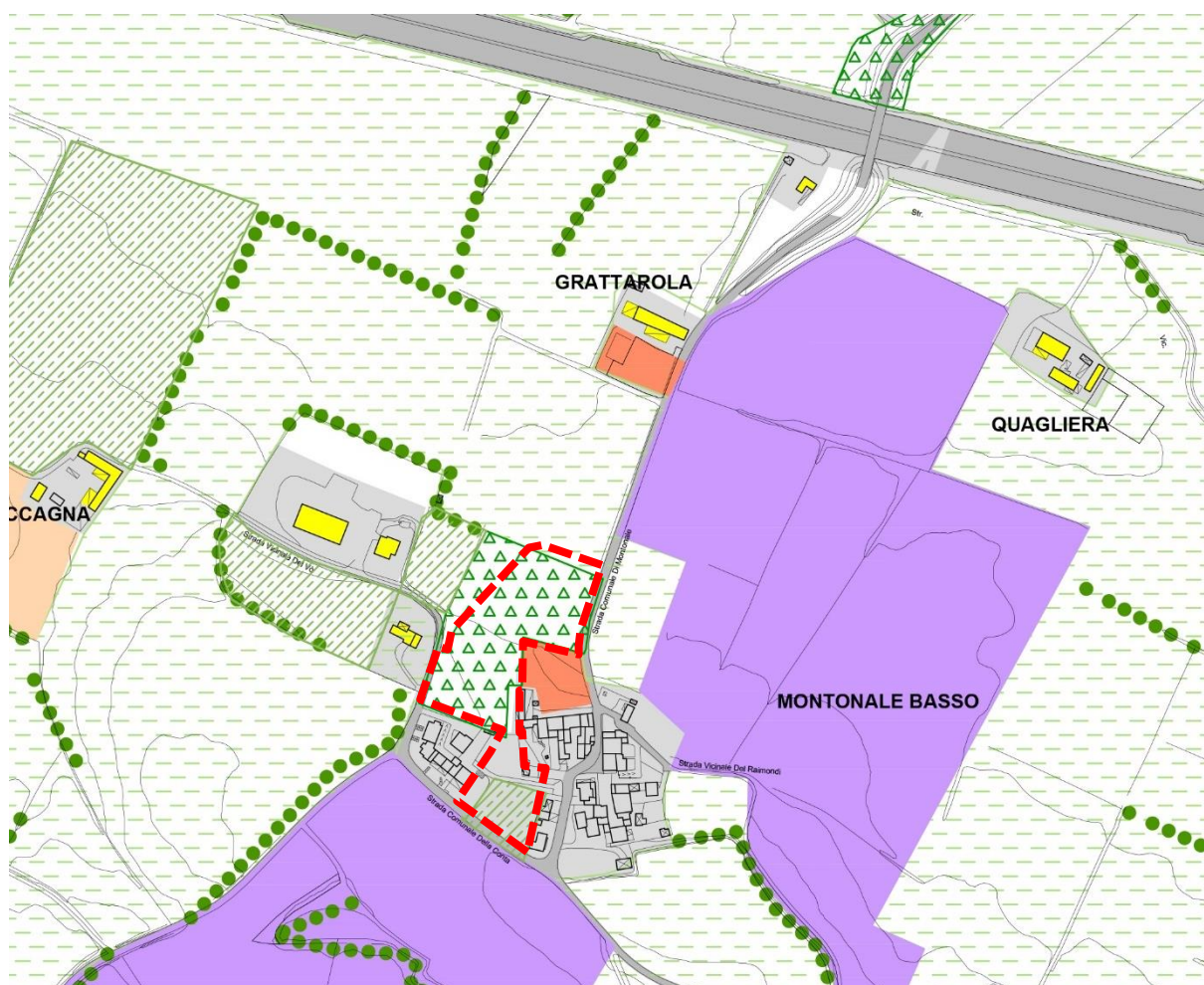
sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto, sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- 1 - sensibilità paesistica bassa;
- 2 - sensibilità paesistica medio bassa;
- 3 - sensibilità paesistica media;
- 4 - sensibilità paesistica alta;
- 5 - sensibilità paesistica molto alta.

Sulla base di detta suddivisione il lotto in questione ricade in zona con “*classe di sensibilità 4 alta*”.





3 – Stato attuale del bene paesaggistico – ed analisi contesto

L'area di intervento si inserisce in un contesto di carattere agricolo all'interno del contesto del nucleo residenziale denominato Montonale Basso, oltre la zona artigianale di Rivoltella (provenendo da Desenzano).

Il comparto in oggetto 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 e 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. A nord il comparto confina con un'area agricola, a est 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.

Elementi di criticità che caratterizzano il paesaggio sono la presenza della rete autostradale poco più a nord del complesso e la futura Tav, attualmente in costruzione.



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

4 – Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Descrizione progetto

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 Piano di lottizzazione 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 verrà rispettata 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 vengono mantenuti gli elementi architettonici tradizionali dell'intorno.

Nelle aree a parcheggio disposte in tutto il comparto di progetto troveranno posto in totale 31 posti auto + 2 posti auto per diversamente abili.

5 - Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Come evidenziato in precedenza nell'estratto DP09.6_ *Classi di sensibilità paesistica* l'area oggetto di intervento ricade in **classe 4 (sensibilità paesistica alta)**.

Per quanto riguarda invece la determinazione del grado di incidenza del progetto, si rimanda alle tabelle 2A e 2B del modulo di impatto paesistico, ne deriva un'**incidenza paesistica alta 3**.

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

L'ENTITA' DELL'IMPATTO PAESISTICO CORRISPONDE AL SEGUENTE VALORE: 12

In sintesi, si fa presente che non è presente il vincolo paesaggistico. Come richiesto dalla relativa scheda del documento di piano (DP03A_Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e delle previsioni di piano), nel progetto vengono attuate le misure di mitigazione richieste e si ritiene che la proposta del piano di lottizzazione risulti inserita adeguatamente e sia conforme ai caratteri paesaggistici del luogo sia naturali che antropici.

Arch. Stefano Loda

Lonato del Garda, 13 aprile 2022