

Comune di Desenzano del Garda

Provincia di Brescia

**“Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18”
assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via San
Zeno n° 215-217 (Fg 36 mapp. 21 e 417)**

**APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO, SUDDIVISIONE IN DUE STRALCI FUNZIONALI,
ATTUAZIONE PRIMO STRALCIO FUNZIONALE “A”**

**INTEGRAZIONE-AGGIORNAMENTO RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA
URBANISTICO-EDILIZIA**

Anteprima - Quadro riassuntivo conclusivo delle previsioni dell’art. 32.14.1 NTA del PGT applicate alla superficie reale dell’Ambito scaturite dalle analisi condotte nella presente relazione

- Cap. 1- PREMESSA, la situazione attuale del compendio immobiliare compreso nell’Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18”, modificata rispetto a quella iniziale
- Cap. 2- Le previsioni del PGT e la normativa riferibile all’Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18”
- Cap. 3- La richiesta di parere preventivo in ordine alla suddivisione di due lotti funzionali
- Cap. 4- La suddivisione in due stralci funzionali autonomi
- Cap. 5- La realizzazione del primo stralcio funzionale “A”, a destinazione residenziale, dati generali e descrizione del progetto
- Cap. 6- La realizzazione del primo stralcio funzionale “A”, le opere di urbanizzazione, gli standard, le monetizzazioni, sintesi e stima dei relativi impegni economici
- Cap. 7- La realizzazione del primo stralcio funzionale “A”, la convenzione urbanistica
- Cap. 8- La realizzazione del primo stralcio funzionale “A”, l’intervento in zona soggetto a vincolo paesaggistico
- Cap. 9- Il secondo stralcio funzionale “B”, a destinazione direzionale, commerciale, produttiva, di futura previsione

1

Richiedente

Progettista

Società L.E.D.A. S.R.L.

Arch. Belloni Fabio

Il legale rappresentante
Ambrosio Gianfranco

Per comodità si riporta in anteprima il Quadro riassuntivo conclusivo delle previsioni dell'art. 32.14.1 NTA del PGT applicate alla superficie reale dell'Ambito, scaturite dalle analisi condotte nella presente relazione

Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18 Previsioni art. 32.14.1 NTA del PGT su superficie reale dell'Ambito	
Superficie dell'ambito	mq 5.611,83
Suddivisione destinazioni	60% di 5.611,83= mq 3.367,10 residenziale 40% di 5.611,83= mq 2.244,73 direzionale, commerciale, produttiva
Indice fondiario, volume	1,5 mc/mq x mq 5.611,83= mc 8.417,74 60% di 8.417,74= mc 5.050,65 residenziale 40% di 8.417,74= mc 3.367,09 direzionale, commerciale, produttiva
Superficie linda di piano (SLP)	mc 8.417,74 : 3,00= mq 2.805,91 60% di 2.805,91= mq 1.683,55 residenziale 40% di 2.805,91= mq 1.122,37 direzionale, commerciale, produttiva
Dotazione servizi	
Residenziale (1 abit.= mc 175)	mc 5.050,65 :175= abit. 28,86 x 40 mq/abit.= mq 1.154,40 - il 10% da reperire in loco= mq 288,60 - il 30% di monetizzabile= mq 865,80
Terziario (100% SLP)	100% di mq 1.122,37= mq 1.122,37 - il 100% monetizzabile= mq 1.122,37
+ perequazione	1.5 volte oneri urbanizzazione secondaria

2

Cap. 1- PREMESSA, la situazione attuale del compendio immobiliare compreso nell'"Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18", modificata rispetto a quella iniziale

1.1-La Società L.E.D.A. S.R.L. con sede a Sirmione (BS) - CP 25019 in Via Colombaro n° 124, C.F. e P. IVA 02302580200, , iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia con il numero di codice fiscale e Partita IVA 02302580200 ed al numero BS-596893 del R.E.A. in persona del legale rappresentante Sig. AMBROSIO Gianfranco nato a Pozzolengo (BS) il 24/08/1951, C.F. MBR GFR 51M24 G959D, residente a 25080 - Padenghe sul Garda (BS) in Via Riello n° 10, **ha presentato** in data 28/10/2019 prot. 54502 **istanza di approvazione del Piano attutivo** in oggetto (previa acquisizione di preliminare parere favorevole del Comune prot. 44368 del 05/09/2019 sulla possibilità di prevedere l'attuazione del Piano attutivo **in due stralci funzionali "A" e "B"**:

il primo stralcio funzionale ("A"), per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale sull'area libera

- il secondo stralcio funzionale ("B") con **mantenimento dello stato di fatto (corpo di fabbrica ad uso centrale telefonica attualmente in locazione alla Telecom Italia SpA) fino alle scadenze dei vincoli contrattuali** e con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti.

1.2- Il piano attutivo relativo allo stralcio funzionale "A" con la previsione del nuovo edificio sull'area libera, presentato in data 28/10/2019 prot. 54502, è stato inviato alla Soprintendenza di Brescia, per il parere di cui all'art. 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942, con nota prot. 57814 del 13/11/2019 ricevuto dalla

Soprintendenza con visto in data 14/11/2019 che non ha reso alcun parere né osservazioni nel termine di novanta giorni e nemmeno successivamente.

1.3- La Società L.E.D.A. S.R.L. aveva presentato la domanda iniziale di approvazione del Piano attuativo (28/10/2019 prot. 54502, in qualità di “cessionario” nel contratto di leasing sottoscritto in data 10 maggio 2019 con la Società “cedente” IMMOBILIARIA S.R.L., del compendio immobiliare posto in Via San Zeno, n° 215-217), composto da:

- un corpo di fabbrica ad uso centrale telefonica, nel quale sono alloggiati gli impianti tecnologici della Telecom Italia SpA per la gestione della telefonia, disposto su un piano interrato e su piano terra, con ingresso autonomo dalla Via San Zeno, e posto sull'area indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 21 del fg 36, con superficie di mq 2.640, e indicato nel catasto fabbricati con i mappali 21 sub. 2, categ. D/1, rendita di € 145,58 e 21 sub. 3, categ. D/1, rendita di € 145,58 11.776,00;
- un'area libera con ingresso autonomo dalla Via San Zeno indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 417 del fg 36, con superficie di mq 3.360 e indicata nel catasto fabbricati con il mapp. 417 del fg 36, area urbana di mq 3.360;

1.4- Tale situazione è attualmente mutata in quanto

1.4.1- Poiché la Soprintendenza non ha reso alcun parere né osservazioni, nel termine di novanta giorni e nemmeno successivamente, sulla richiesta di parere di cui sopra (punto 1.2), è stata presentata in data 15/06/2021 prot. 32189 la **domanda di autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 per il nuovo edificio previsto nel piano attuativo, che si è conclusa con la decorrenza dei termini di cui ai commi 8 e 9 dello stesso art. 146 del D. Lgs 42/2004 senza che sia intervenuto da parte della Soprintendenza alcun parere relativamente alla **soluzione presentata** a seguito della richiesta di integrazioni MIC/MIC_SABAP-BS_UA29 | 30/08/2021 | 0016147-P (soluzione relativa al nuovo edificio previsto nel Piano attuativo modificato in alcune parti rispetto a quello rappresentato nella domanda iniziale), con ciò potendosi considerati assolti gli adempimenti in materia paesaggistica preliminari all'adozione del Piano attuativo.

1.4.2- la Società L.E.D.A. S.R.L., con atto in data 23 luglio 2021 Not. Guido Cirilli n. 38880/18683 di rep. registrato a Brescia il 23 luglio 2021 al n. 40591 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2021 ai nn. 36364/24179, è divenuta proprietaria dell'intero compendio immobiliare, di cui, nella domanda iniziale, è stata prevista:

- la realizzazione e il convenzionamento del primo stralcio funzionale “A” per l'attuazione delle previsioni relative alla destinazione residenziale (60% della edificabilità) sull'area libera, e dalla previsione di monetizzazione dell'intera quota per servizi con riferimento all'art. 46 della L.R. 12/2015
- il congelamento delle previsioni del secondo stralcio funzionale “B” relativo alle previsioni per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva (40% della edificabilità) sulla parte interessata dal fabbricato esistente locato alla Telecom Italia SpA, con mantenimento dello stato di fatto attuale e con rimando alla definizione delle previsioni e dei relativi impegni a dopo la scadenza dei vincoli derivanti dal contratto di locazione in essere

1.4.3- La Società L.E.D.A. S.R.L., con atto Not. Guido Cirilli **in data 2 agosto 2021** n. 38925/18721 di rep. registrato a Brescia il 3 agosto 2021 al n. 43632 serie 1T e trascritto a Brescia il 4 agosto 2021 ai nn. 38992/25978, ha venduto alla Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." il fabbricato esistente locato alla Telecom e relativa area di pertinenza; contestualmente la Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." ha conferito speciale mandato alla società "L.E.D.A. SRL", in persona dei suoi legali rappresentanti, con rappresentanza, irrevocabile in quanto anche nell'interesse del mandatario, affinché possa presentare alle Autorità competenti, a tutte sue cura e spese, tutte le pratiche per la conferma dello stralcio e/o la relativa pratica urbanistica.

1.4.4- A seguito delle variazioni catastali descritte nella *INTEGRAZIONE ALLA istanza di approvazione del piano attuativo suddiviso in due stralci funzionali, attuazione primo stralcio funzionale "A"*, e a seguito degli atti notarili sopra richiamati, la situazione risulta oggi la seguente:

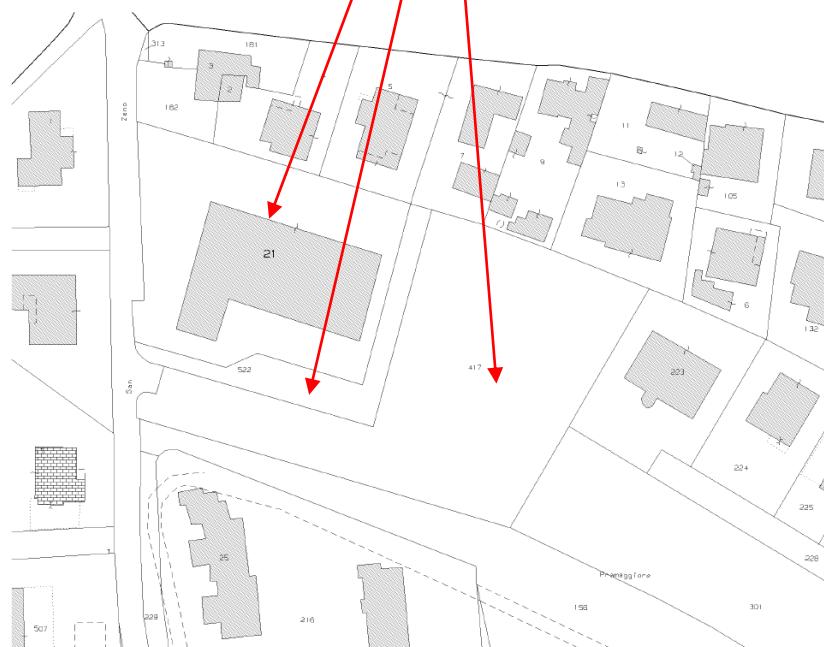
1.4.4.1- superficie catastale: mq 6.000, suddivisa catastalmente in:

a)- mappale 21 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.23.45, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato ex SIP identificato al catasto fabbricati con i mappali 21 sub 4 e 21 sub 2, (lo stralcio funzionale "B" nel Piano attuativo presentato, congelato), ora di proprietà della società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." che ha dato speciale mandato alla società "L.E.D.A. SRL" per la presentazione delle pratiche urbanistiche

b)- mappale 417 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.31.38, costituente l'area libera non facente parte del sedime e pertinenziale del fabbricato ex SIP, (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto c), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

c)- mappale 522 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.05.17, costituente l'area con il vincolo di conduzione in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A. fino alla scadenza del contratto di locazione (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto b), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

Estratto di mappa del 14/3/2022, fg 36 mapp. 21, 522, 417 (non in scala)



1.5- Poiché la superficie da rilievo dell'area inclusa nel Piano attuativo è di mq 5.611,83 (minore di quella catastale di mq 6.000 e minore di quella indicata nel PGT di mq 5.712,00 comunque soggetta a rilievo in loco, art. 31.14.1 NTA, si adotta, per l'elaborazione del Piano di recupero. la superficie di rilievo in loco di mq 5.611,83, così articolata:

a)- mappale 21 del foglio 36 del Catasto Terreni della superficie di rilievo di mq 2.244,73 (invece della superficie catastale di Ha. 0.23.45), costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato ex SIP identificato al catasto fabbricati con i mappali 21 sub 4 e 21 sub 2, (lo stralcio funzionale "B" nel Piano attuativo presentato, congelato), ora di proprietà della società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." che ha dato speciale mandato alla società "L.E.D.A. SRL" per la presentazione delle pratiche urbanistiche

b)- mappale 417 del foglio 36 del Catasto Terreni della superficie di rilievo di mq 2.838,85 (invece della superficie catastale di complessivi Ha. 0.31.38), costituente l'area libera non facente parte del sedime e pertinenziale del fabbricato ex SIP, (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto c), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

c)- mappale 522 del foglio 36 del Catasto Terreni della superficie di rilievo di mq 528,25 (invece della superficie catastale di Ha. 0.05.17), costituente l'area con il vincolo di conduzione in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A. fino alla scadenza del contratto di locazione (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto b), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

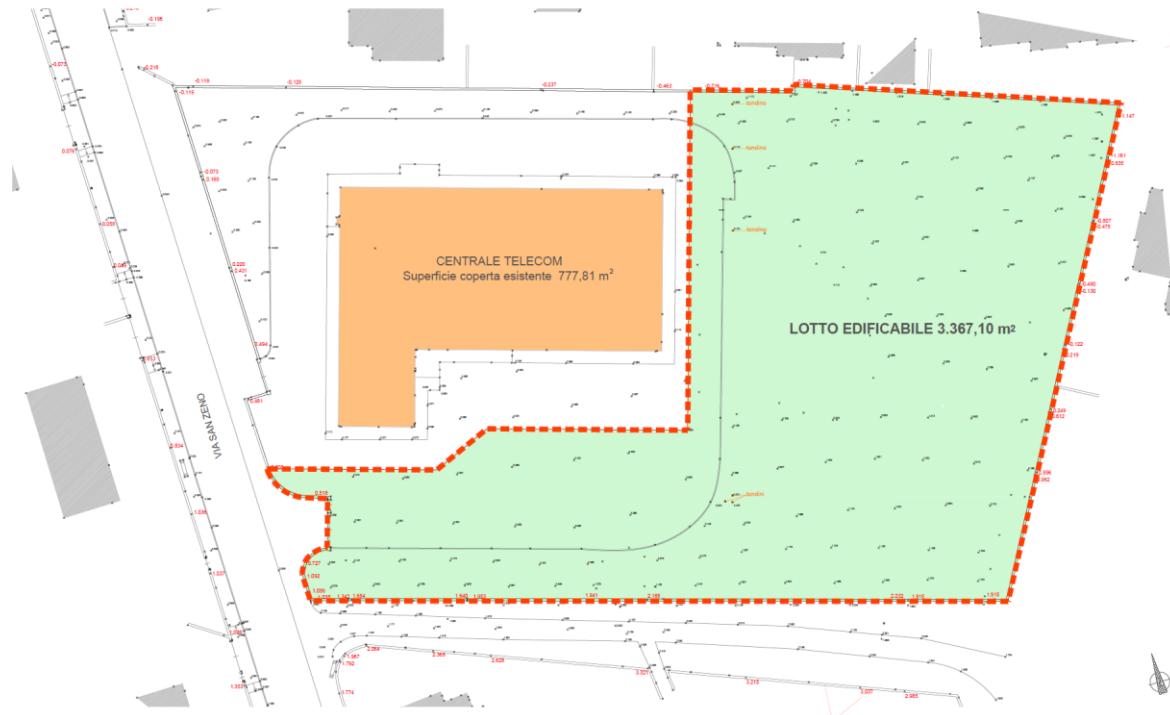
5

1.5.1- di cui;

- in attuazione, di proprietà società "L.E.D.A. SRL", b)+c): mappale 417 mq 2.838,85 + mappale 522 di mq 528,25 mq 3.367,10

- congelato, di proprietà società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L.", a): mappale 21 di mq 2.244,73

Tav. con rilievo e individuazione dei due stralci funzionali, allegata alla domanda di Aut. Paesaggistica 2021 (non in scala)



Cap. 2- Le previsioni del PGT e la normativa riferibile all' "Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18"

6

Nel PGT vigente, il compendio immobiliare è compreso all'interno di un **“Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” assoggettato a Piano Attuativo**, disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA le cui previsioni consistono sostanzialmente nell'assegnazione all'ambito, indicato con la superficie di **mq 5.712 (*)**, di una volumetria edificabile complessiva di **mc 8.568**, corrispondente ad una SLP complessiva di **mq 2.856 (*)**

- il 60% della quale, **a destinazione residenziale (SLP mq 1.714 *)**
- il 40% della quale, **a destinazione direzionale, commerciale, produttiva (SLP mq 1.142 *)**

come risulta dagli estratti delle tavole grafiche e delle NAT di seguito riportati;

(*) dati da intendersi indicativi; fanno fede le superfici reali a seguito di rilievi in loco (art. 31.14.1 NTA); **vedi capit. 4**

fig. 6- estratto della Tav. PR 2, quadrante 9, del Piano delle Regole del PGT vigente (non in scala)

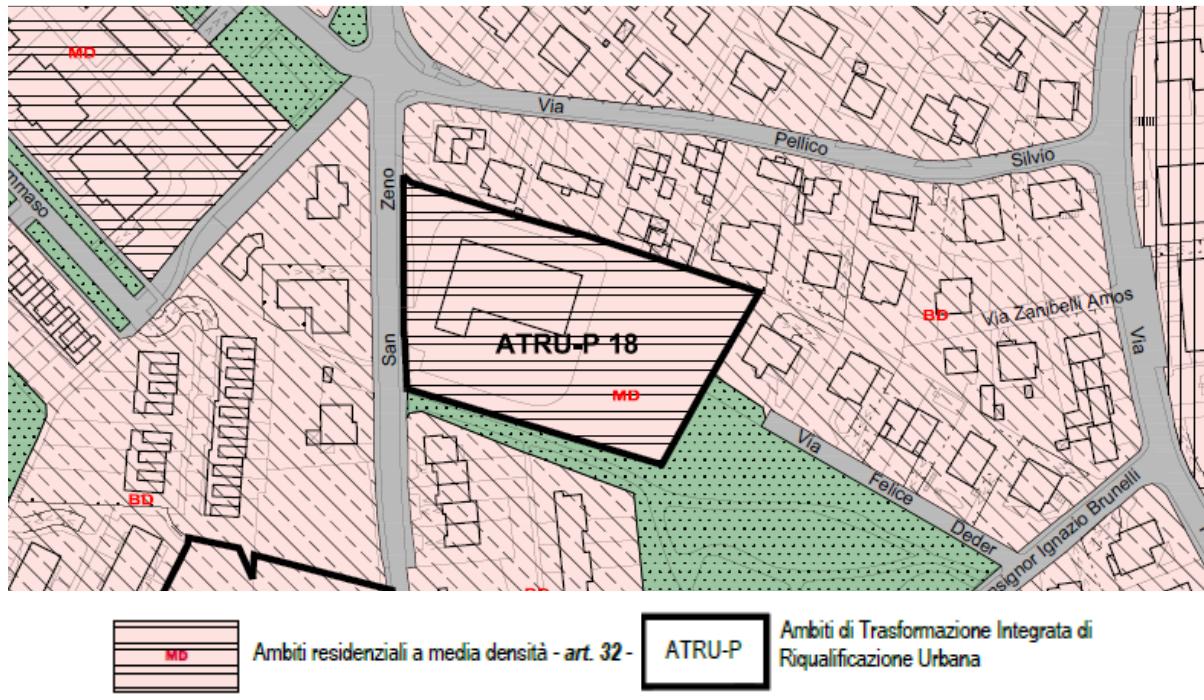


fig.7- Si riporta l'estratto dell'art. 32.14.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da riportare in loco	Dotazione di servizi possibile manifatturazione	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da riportare in loco	Dotazione di servizi possibile manifatturazione	Quota perequazione (n. volte gli orari di urbanizzazione secondaria)	
	mq	mc/m ²	mq	mc	mq	mc	120/175 mc/ab								
ATRU-P 18 V. S. Zeno	5.712	1,50	1.714	5.141	2.856	8.568	29,38	1.175,04	293,76	881,28	1.142,40	1.142,40	1,5		
COMP. RESIDENZIALE															COMPONENTE DIREZ.-COMM.-PROD.

La Società L.E.D.A. S.R.L. si trova ora nella situazione di presentare il Piano Attuativo sulla base delle previsioni sopra illustrate dovendo nel contempo tenere conto delle condizioni e vincoli che, in sostanza, limitano la possibilità di effettuare concrete previsioni urbanistiche e assumere impegni relativamente all'edificio esistente e area di pertinenza in locazione dalla Telecom Italia SpA, come spiegato nel precedente Capitolo 1.

Si richiama, a questo punto, l'art. 17.1 delle NTA del PGT là dove prevede che

“

Ogni ambito di trasformazione può essere attuato per stralci funzionali a condizione che per l'intero ambito venga presentata idonea documentazione sottoscritta da tutti i proprietari (planivolumetrico, indicazione opere di urbanizzazione, relazione illustrativa, ecc.) che dimostri la fattibilità di detti stralci. Detta documentazione sarà approvata dai competenti organi comunali e costituirà presupposto per l'attuazione di ogni stralcio funzionale.

Per i Piani Attuativi le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ai compatti. Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero.

I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.

.....

In questo caso si devono rispettare le condizioni del contratto di locazione della Telecom SpA che, di fatto, impediscono di proporre ipotesi progettuali estesi all'intero comparto concretamente attuabili all'interno dei tempi di durata di una normale convenzione urbanistica (5 anni) sulla parte in locazione alla stessa (edificio e area mappale 21 e area mappale 522 del fg 36).

In conseguenza si propone di **operare in due stralci funzionali distinti**, ritenendo che tale proposta **possa essere inquadrata e regolata** all'interno della possibilità prevista dal sopracitato art. 17.1 delle NTA del PGT vigente, di cui

- **stralcio funzionale "B"**, sulla parte in locazione alla Telecom Italia SpA, ora di proprietà della Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." (mappale 21 area e fabbricato mappali 21 sub 4 e 21 sub 2), soggetta al vincolo della locazione almeno fino al 1° novembre 2027
- **stralcio funzionale, "A"**, sull'area di proprietà della Società "L.E.D.A. S.R.L." mappale 417 libera dal vincolo della locazione e mappale 522, disponibile in quanto di proprietà della Società "L.E.D.A. S.R.L." ma in locazione alla Telecom Italia SpA fino al 1° novembre 2027

e ciò vista anche la situazione dei luoghi, già funzionalmente suddivisi fra di loro e proponendo di collocare

8

- la previsione della **destinazione direzionale, commerciale, produttiva**, sullo **stralcio funzionale "B"**
- la previsione della **destinazione residenziale**, sullo **stralcio funzionale "A"** di cui si prevede la **definizione delle previsioni e dei relativi impegni con la presentazione del presente Piano attuativo**;

Piano attuativo il cui perimetro è esteso a comprendere l'intero ambito, all'interno del quale si individuano però i **due stralci funzionali** di cui sopra

-**uno** che si identifica come **Primo stralcio funzionale "A"**, **subito operativo**, **relativo alle previsioni della parte a destinazione residenziale**, localizzato sull'area mappali 417 e 522 (quest'ultimo in locazione alla Telecom Italia SpA fino al 1° novembre 2027) **di proprietà della Società "L.E.D.A. S.R.L."**, con accesso pedonale carraio dalla Via San Zeno indipendente da quello di accesso all'edificio Telecom Italia SpA, per lo sviluppo della previsione **del 60%** della capacità insediativa totale (*vedi successivo Capitolo 4*), con l'assunzione degli obblighi relativi a reperimento/monetizzazione delle aree per i servizi, realizzazione opere di urbanizzazione, ecc., il tutto regolato da apposita convenzione urbanistica;

-**l'altro**, che si identifica come **Secondo stralcio funzionale "B"**, **relativo alle previsioni della parte a destinazione direzionale, commerciale, produttiva**, localizzato sull'area mappali 21, 21 sub 1 e 21 sub 2, **di proprietà della Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L."**, con accesso pedonale carraio dalla Via San Zeno indipendente da quello di accesso alla parte residenziale, per lo sviluppo della previsione **del 40%** della capacità insediativa totale (*vedi successivo Cap. 4*), con **mantenimento dello stato di fatto attuale fino alle scadenze dei vincoli contrattuali con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti**

dando atto che, di fatto, già la situazione esistente è costituita da due diversi e diversificati episodi con ingresso autonomo dalla Via San Zeno.

Sulle tematiche relative alla possibilità di ripartizione in due lotti funzionali, stante la particolare situazione sopra illustrata, è stato richiesto un parere preliminare al Comune.

Cap. 3- La richiesta di parere preventivo sulla possibilità della suddivisione di due lotti funzionali

La richiesta di parere preventivo sulla possibilità di prevedere l'attuazione del Piano attuativo in due stralci funzionali è stata depositata al protocollo in data 27 giugno 2019 n° 32860, presentata dalla società L.E.D.A. S.R.L..

La risposta del Comune è stata data in termini favorevoli con provvedimento in data 5 settembre 2019, prot. n° 44368 (*copia del provvedimento con allegata la copia della richiesta negli allegati*).

Cap. 4- La suddivisione in due stralci funzionali autonomi

Si richiamano le previsioni relative all'“Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” contenute nell’art. 32.14.1 delle NTA del Piano delle Regole e, in particolare, ai dati contenuti nella tabella, *sopra riportate alla fig. 7*, nella quale sono indicate le ripartizioni 60%, 40%, riferite alla superficie dell’ambito, indicata in mq 5.712.

E’ però previsto, sempre all’art. 32.14.1 delle NTA, che *“Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco”*.

Ed è risultato che, dai rilievi topografici, la superficie reale dell’ambito è di **mq 5.611,83** invece di mq 5.712, **il che comporta che bisogna rielaborare la ripartizione 60%, 40%, sulla base del dato reale di rilievo**; e ciò nonostante la visura catastale dia la seguente rappresentazione:

Fg. 36 mappale 21 mq 2.345 catastali (sul quale insiste il fabbricato esistente Telecom)

Fg. 36 mappale 522 mq 517

Fg. 36 mappale 417 mq 3.138 catastali

Totale mq 6.000 catastali

Per cui la suddivisione dei due stralci funzionali con riferimento alla superficie reale del compendio di mq 5.596, raffrontata con quella indicata all’a. 32.14.1 delle NTA di mq 5.712, risulta la seguente:

Fig. 7- da tabella art. 32.14.1 delle NTA nella quale la superficie dell’ambito è indicata in mq 5.712 (salvo misure reali)

ID	Superficie	Indice PGT	slp. Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da ripartire in toto	Dotazione di servizi possibili maneggiare	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da ripartire in loco	Dotazione di servizi possibili maneggiare	
	mq	mq/m ²	mq	mc	mq	mc	120/175 mq/ab							
COMP. RESIDENZIALE												COMPONENTE DIREZ.-COMM.-PROD.		
ATRU-P 18 V. S. Zeno	5.712	1,50	1.714	5.141	2.856	8.568	29,38	1.175,04	293,76	881,28	1.142,40	1.142,40	1,5	

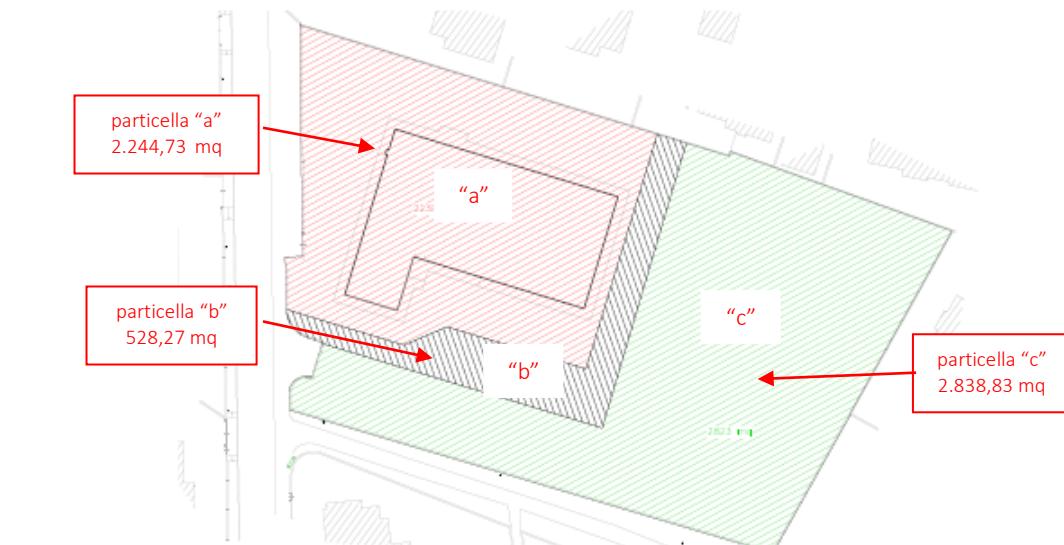
Fig. 8- da suddivisione proporzionata alla superficie reale dell'ambito di mq 5.610,83

	5.611,83	1,50	1.683,55	5.050,65	2.805,91	8.417,74	28,86		1.154,40	288,60	865,80		1.122,37		1.122,37	1,5
--	----------	------	----------	----------	----------	----------	-------	--	----------	--------	--------	--	----------	--	----------	-----

In conclusione, per rispettare la suddivisione delle due destinazioni in misura proporzionata alla superficie reale del compendio di **mq 5.611,83**, le due superfici di pertinenza delle due destinazioni deve essere di:

- **mq 3.367,10** (60% di mq 5.611,83) la superficie della parte a **destinazione residenziale**, corrispondente ai mappali 417 (mq 2.838,83) e 522 (mq 528,27)= mq 3.367,10

- **mq 2.244,73** (40% di mq 5.610,83) la superficie della parte a **destinazione direzionale, commerciale, produttiva** corrispondente ai mappali 21 di mq 2.44,73 e fabbricati 21 sub 1 e 21 sub 2



Estratto di mappa del 14/3/2022, fg 36 mapp. 21, 522, 417 (non in scala)



Secondo le considerazioni finali riportate al precedente **capitolo 2**, il Piano attuativo sarà riferito alle previsioni e relative attuazioni riguardanti lo **stralcio funzionale "A"** a **destinazione residenziale**, di mq **3.367,10 (PRIMO STRALCIO FUNZIONALE "A")**, mentre lo stralcio funzionale a **destinazione direzionale, commerciale, produttiva**, di mq **2.244,73**, area e edificio (**SECONDO STRALCIO FUNZIONALE "B"**), sarà mantenuto nello stato di fatto attuale fino alle scadenze dei vincoli contrattuali derivanti dalla locazione alla Telecom Italia SpA, con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti.

11

Cap. 5- La realizzazione del primo stralcio funzionale "A", a destinazione residenziale, dati generali e descrizione del progetto

Il primo stralcio funzionale "A" riguarda, come sopra spiegato, la realizzazione della parte a destinazione residenziale, che si svilupperà sulla superficie di **mq 3.367,10**, sopra descritta senza impegnare con opere la porzione di area mappale 522 di mq 528,27 locata alla Telecom fino alla scadenza del contratto. (

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla Via San Zeno e che, di fatto, non impegnare con opere la porzione di area mappale 522 di mq 528,27 locata alla Telecom fino alla scadenza del contratto.

I dati generali relativi allo stralcio funzionale "A" sono sintetizzati nella tabella seguente, dedotti da quella riportata alla fig. 8, e sono più ampiamente descritti nelle tavole grafiche allegate.

fig 11- Tabella dati generali Stralcio funzionale "A"

definizioni	Indici e parametri previsti dalla NTA (rimodulati in proporzione alla superficie reale di mq 5.611,83) (vedi Tav. 02.0/ AGG. 1/8/20229)	Indici e parametri di progetto
Superficie primo stralcio funzionale	mq 3.367,10 (60% di mq 5.611,83)	mq 3.367,10
Indice fondiario, volume	1,5 mc/mq x mq 3.367,10= mc 5.050,65	mq 1.677,62 x 3,00= mc 5.032,76

Superficie londa di piano (Slp)	mq 1.683,55 (mc 5.050,65 : 3,00)	mq 1.677,62 (vedi Tav. 15)
Abitanti teorici (1 abit.= mc 175)	n° 28,86 abit. (mc 5.050,65 : 175)	n° 28,86
Dotazione di servizi minima (40 mq/abit.) -da reperire in loco -di possibile monetizzazione	mq 1.154,40 (abit. 28,86 x 40 mq/abit.) mq 288,60 (mq/abit. 10) mq 865,80 (mq/abit. 30)	nessuna cessione, viene prevista la monetizzazione totale di mq 1.154,40
Stima valore monetizzazione	Nel Piano dei Servizi, nei quadri relativi alle Stime dei proventi da piani attuativi viene applicato un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00	mq 1.154,40 x di €/mq 200,00= € 230.880,00
Rapporto copertura	0,50 x mq 3.367,10= 1.683,55	mq 965,34 (vedi Tav. 20)
Superficie max porticati	30% della SLP mq 1.677,62= mq 503,28	mq 384,91 (vedi Tav. 18)
Superficie permeabile (art. 20.9 NTA)	In mq	mq 1.236,08 (vedi Tav 19)
Indice drenante (art. 20.7 NTA)	>30%	36%
H altezza massima	10,00 mt	< 10,00 mt.
Distanza confini	pari a H/2, mai < 5,00	> H/2, e > 5,00
Distanza edifici	pari a H, mai < 10,00	> H, e > 10,00
Distanza strade	5,00 mt	> 5,00
Parcheggi privati	1 mq ogni 10 mc	> 1 mq ogni 10 mc

Come sopra spiegato, il primo stralcio funzionale "A" si sviluppa sull'area di mq di mq 3.367,10, attraverso la previsione di un nuovo fabbricato residenziale, che ha accesso pedonale e carraio direttamente dalla Via San Zeno e che, di fatto, non impegnava con opere la porzione di area di mq 528,27 locata alla Telecom fino alla scadenza del contratto.

12

Gli elementi che caratterizzano l'intervento di progetto (delle sistemazioni a terra e del nuovo fabbricato) sono i seguenti.

L'intero complesso è costituito da due blocchi separati di tre piani ciascuno fuori terra uno a nord verso lago ed uno a sud, disposti su quote diverse per un dislivello di mt. 1.40 per conformarsi all'profilo del terreno che ha una leggera pendenza nella direzione verso lago e per ridurre al minimo sia gli scavi necessari per la realizzazione dell'autorimessa interrata che per le sistemazioni ed i raccordi del terreno intorno all'edificio.

Tra i due blocchi in posizione centrale è collocata una scala aperta e il vano ascensore che collega attraverso delle terrazze i vari livelli abitabili fuori terra con l'autorimessa interrata.

Tipologicamente l'edificio si caratterizza da una serie di ampie terrazze dotate di parapetti in lastre di vetro strutturale in modo da limitarne la visibilità e mantenere continuità di lettura tra l'interno e l'esterno dell'edificio e con delle schermature in acciaio e legno che scendono da cornicione di copertura fino ai lastri situati al piano terra, quasi a formare un sipario su tre livelli

Altra caratteristica del complesso sono le ampie aperture finestrate quasi tutte scorrevoli, realizzate con serramenti in legno colore bianco e dotate di tapparelle motorizzate sempre color bianco.

Le facciate dei fabbricati dotate di cappotto isolante sono intonacate al civile di color bianco avorio e si distinguono dai setti di collegamento delle terrazze e del vano scala e i frontalini delle terrazze che sono invece di color bianco, creando un accostamento cromatico particolare.

Anche le gronde e i frontalini sono verniciati di colore bianco.

La copertura dell'edificio è a terrazza praticabile, in parte pavimentata e in parte a verde estensivo in parte per i pannelli fotovoltaici.

La scelta di introdurre una copertura piana in parte con strato vegetale è dovuta dalla necessità di ridurre al minimo l'alterazione della lettura del paesaggio grazie anche al minor sviluppo dell'altezza complessiva dell'edificio e di garantire maggiori standard termo igrometrici durante tutte le stagioni.

Nel lastrico piano del blocco a sud in posizione più elevata trovano sistemazione i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per la gestione delle parti comuni e per la gestione della piscina, sono collocati direttamente sul lastrico con la delimitazione di un muretto alto 46 cm. che ne impedisce la visione 21 delle zone circostanti.

Il progetto si è adeguato alle indicazioni della Soprintendenza scaturite nel contesto della pratica svolta per la richiesta dell'Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione del nuovo edificio che si è conclusa con esito favorevole.

13

Cap. 6- La realizzazione del primo stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione, gli standard e le monetizzazioni, sintesi e stima dei relativi impegni economici

6.1- Le opere di urbanizzazione

L'intero Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18 è posto in zona già dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare lo stralcio "A" prospetta direttamente sulla Via San Zeno dalla quale ha accesso.

Su detta strada sono collocati tutti i servizi, sottoservizi e gli impianti tecnologici; ad essi previsto l'allacciamento per il nuovo fabbricato di progetto.

La rete di distribuzione dopo l'allaccio si svolgerà verso l'interno su area privata dato che non sono previste cessioni di aree.

Da tale situazione deriva che non necessita il preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione primaria in quanto sono tutte previste all'interno della proprietà; a meno che gli enti e i gestori dei servizi richiedano opere che siano anche di interesse pubblico, quindi di cessione.

Fig. 12- Estratto della tav. 1.1 Acquedotto civico (estratto dal piano sottoservizi del PGT)

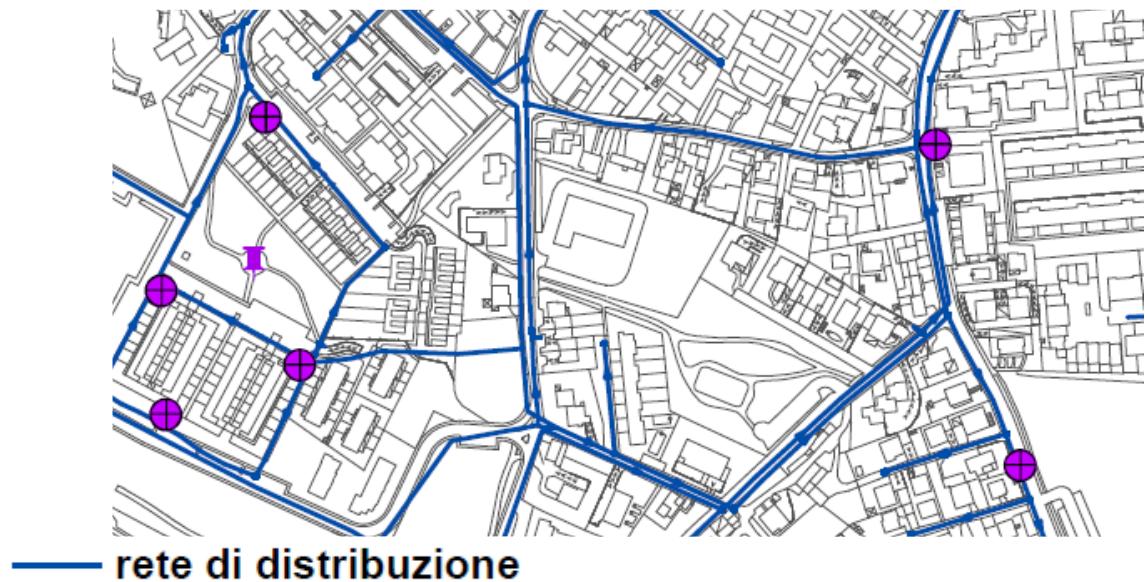


Fig. 13- Estratto della tav. 1.3 Fognatura (estratto dal piano sottoservizi del PGT)

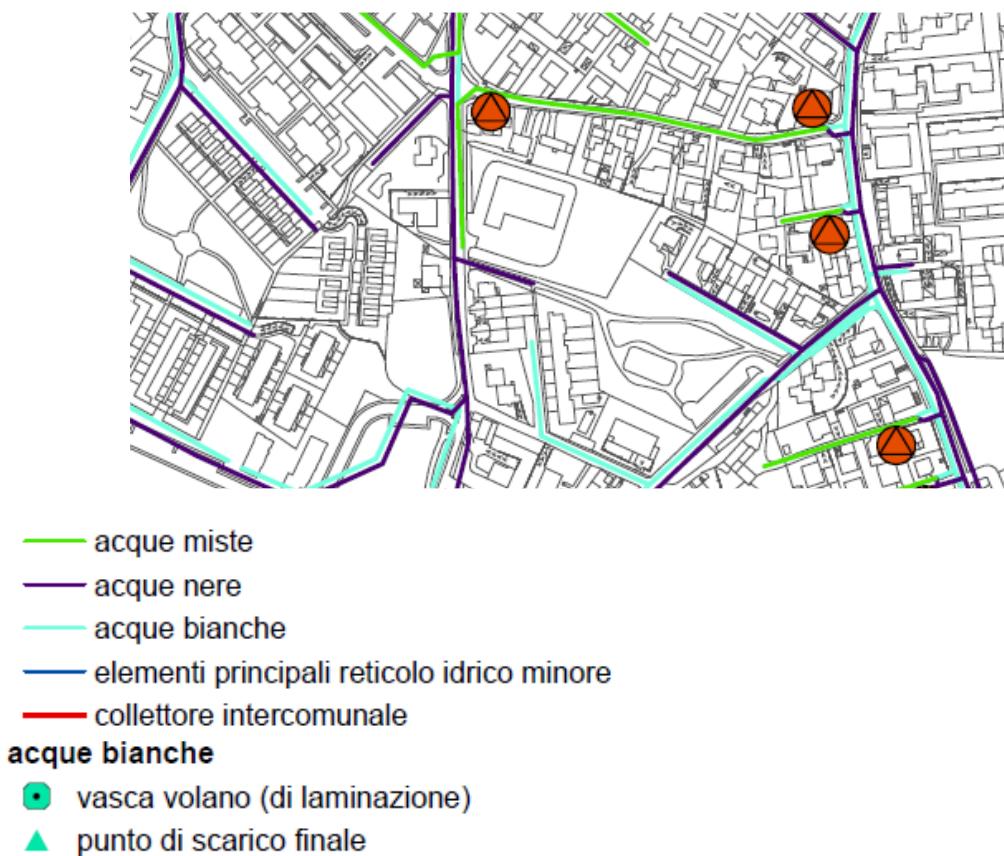


Fig. 14- Estratto della tav. 1.7 Rete elettrica (estratto dal piano sottoservizi del PGT)

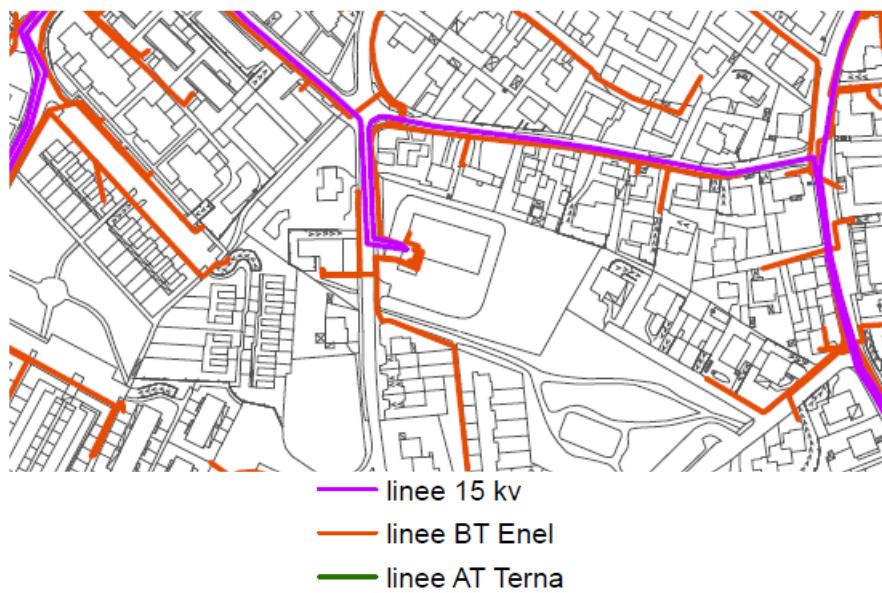
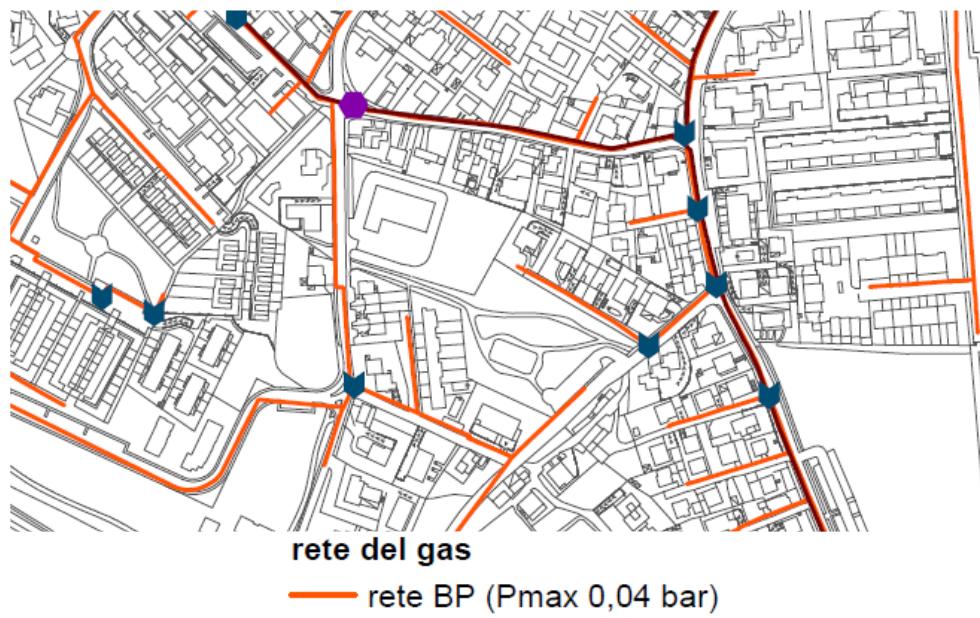


Fig. 15- Estratto della tav. 1.9 Rete di telecomunicazioni



15

6.2- Il contributo di costruzione (stima)

Contributo per oneri primari e secondari

Non è previsto lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria in quanto realizzate all'interno della proprietà privata, per cui l'importo del contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'applicazione delle tariffe vigenti (delib. G.C. 31 del 4/2/2020) riferite alla destinazione residenziale, risulta il seguente.

- primarie: volume mc 5.032,76 x €/mc 12,26= €	61.701,63
- secondarie: volume mc 5.032,76 x €/mc 17,49= €	<u>88.022,97</u>
Totale	€ 149.724,60

Contributo per costo costruzione (stima, da verificare su progetto esecutivo)

Viene determinato sulla base della tabella ministeriale che, applicata al nuovo edificio di progetto, può essere così stimata in via presuntiva:

- superficie utile, su: mq 1.574
- superficie non residenziale, snr: portici/terrazze mq 497 + terrazza tetto mq 237 + distribuz. orizz. mq 291 (97x3)= mq 1.025
- superficie complessiva: mq 1.574 + mq 615 (60% di 1.025)= mq 2.189
- cl VII°: mq 2.189 x €/mq 550,11= € 1.204.190,77 x 8% = € 96.335,26

Importi da quantificare in modo preciso al momento del rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio secondo tariffe in quel momento vigenti

6.3- Gli standard e le monetizzazioni

Le aree a standard sono previste e quantificate dall'art. 32.14.1 delle NTA del PGT nella misura di mq/abit. 40, dove gli abitanti virtuali sono conteggiati nella misura di 175 mc/abit.

Il volume dello stralcio funzionale "A" di mc 5.050,65 equivale a 28,86 abit. (mc 5.050,65 : 175)

Le aree a standard sono quindi previste in mq 1.154,40 (abit 28,86 x 40 mq/abit.).

16

L'art. 32.14.1 delle NTA del PGT ha previsto il reperimento in loco della misura del 10% e la monetizzazione del restante 30%.

L'art. 46 della L.R. 12/2005 prevede che, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Poiché, in base a tale articolo è stata richiesta la monetizzazione anche della quota del 10% in quanto, in relazione alla localizzazione dell'ambito ed al contesto, si è ritenuto non opportuna tale acquisizione, si provvede alla monetizzazione anche della quota del 10%.

Per la determinazione del valore si fa riferimento alle analisi condotte nel Piano dei servizi, là dove nei quadri relativi alle Stime dei proventi dai piani attuativi viene applicato un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00.

Applicando il valore di €/mq 200,00 alla superficie a standard da monetizzare di mq 1.154,40, ne risulta il valore delle monetizzazioni di **€ 230.880,00**

6.4- Sintesi e stima degli impegni economici

Sulla base di quanto sopra esposto, gli impegni economici derivanti dalle previsioni elaborate sullo stralcio funzionale "A" risultano riassuntivamente i seguenti:

-contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:	€ 149.724,60
-contributo per il costo di costruzione:	€ 96.335,26
-monetizzazione standard:	<u>€ 230.880,00</u>
Totale	€ 476.939,86

Cap. 7- La realizzazione del primo stralcio funzionale, la convenzione urbanistica

Il piano attuativo è accompagnato da Bozza di convenzione urbanistica che ne regola i termini e le modalità di attuazione.

In questo caso la convenzione viene predisposta per regolare l'attuazione del solo stralcio funzionale "A" per le ragioni sopra spiegate e preso atto dell'autonomia funzionale dei due stralci funzionali, sia in termini della capacità edificatoria come prevista dall'art. 32.14.1 delle NTA del PGT, sia in termini temporali di realizzazione delle due diverse destinazioni previste dalle NTA citate.

17

Cap. 8- La realizzazione del primo stralcio funzionale, l'intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico

La zona di Via San Zeno nella quale è collocato il compendio immobiliare è posta in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (e s.m.i.) apposto con D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962) con la motivazione riassuntivamente del seguente tenore:

con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano, si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente un valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei dintorni disseminati di ville e parchi disposti lungo il pendio delle colline.

Il vincolo paesaggistico di cui sopra venne apposto in base alla legge allora vigente (L. 1497/1939) che considerava meritevoli di tutela paesaggistica:

- 1) le cose immobili che hanno conspicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze.

Che, con riferimento all'art. 136 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (e s.m.i.) oggi vigente, è così riformulato:

- a) *le cose immobili che hanno conspicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b) *le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d) *le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Sul tema viene allegata la documentazione che è già stata acquisita per il parere vincolante della Soprintendenza per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42*2004.

Cap. 9- Il secondo stralcio funzionale “B”, a destinazione direzionale, commerciale, produttiva, di futura previsione

Il secondo stralcio funzionale “B”, secondo quanto sopra descritto e previsto, riguarda le previsioni della parte a destinazione direzionale, commerciale, produttiva, localizzato sulla parte in locazione alla Telecom Italia SpA, con accesso pedonale carraio dalla Via San Zeno indipendente da quello di accesso alla parte residenziale, per lo sviluppo della previsione **del 40%** della capacità insediativa totale (vedi Cap. 4), con mantenimento dello stato di fatto attuale fino alle scadenze dei vincoli contrattuali con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti; e ciò con riferimento alle motivazioni già sopra illustrate.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle previsioni localizzate sullo stralcio funzione “B” che, però, come sopra spiegato, rimane congelato, non comportando ciò complicazioni di natura urbanistica né alla realizzazione dello stralcio funzionale “A” dato che i due comparti sono del tutto autonomi che possono essere realizzati l'uno indipendente dall'altro anche in termini temporali.

Si fa notare, a tale proposito, che sia la capacità insediativa prevista che il reperimento dei relativi standard, trovano facile localizzazione sull'area dello stralcio funzionale “B”; inoltre tale area è posta fronte strada più idonea per la destinazione prevista direzionale, commerciale, produttiva.

fig 16- Tabella dati generali di previsione, al momento, congelata, dello Stralcio funzionale “B”

definizioni	Indici e parametri previsti dalla NTA (rimodulati in proporzione alla superficie reale di mq 5.611,83)
Superficie secondo stralcio funzionale	mq 2.244,73 (40% di mq 5.611,83)
Indice fondiario, volume	1,5 mc/mq x mq 2.244,73= mc 3.367,10
Superficie linda di piano (SLP)	mq 1.122,37 (mc 3.367,10 : 3,00)
Dotazione di servizi minima (100% SLP)	mq 1.122,37