



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

INDIVIDUAZIONE

Il comparto oggetto di intervento, sito in Desenzano del Garda, via Venezia, è costituito dall'Ambito di Trasformazione – AUTR 4, con superficie territoriale (St) di mq 5.033,00, ed individuato dai mappali n. 569-570-571-572-573-574-575-576-580-581, e da terreni individuati come Ambito Residenziale a Rada Densità, individuati dai mapp. n. 577-578-579 tutti inseriti nel foglio 38 dell'NCT del Comune di Desenzano del Garda. Il comparto è delimitato a nord da muretto di cinta con rete metallica che lo separa da altro lotto edificato a destinazione residenziale, ad est con il rio Venga – classificato come reticolo idrico minore di competenza comunale ad alto grado di tutela, a sud-ovest da pubblica via denominata via Venezia, mentre ad ovest è stessa proprietà ad uso di area pertinenziale all'abitazione esistente.

CONTESTO URBANISTICO

La vigente Variante del PGT prevede le seguenti potenzialità edificatorie:

AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – AUTR 4:

- superficie territoriale mq 5.033,00
- SLP ammessa mq 1.678,00
- Volume ammesso mc 5.033,00 (confermando il rapporto di 1mc/mq degli Ambiti territoriali a bassa densità in cui l'AUTR 4 è inserito)

AMBITO RESIDENZIALE A RADA DENSITÀ:

- superficie territoriale mq 1.310,00
- SLP ammessa mq 174,67



- Volume ammesso mc 524,00 (rapporto di 0,4 mc/mq degli Ambiti territoriali a rada densità)
- Vincolo di inedificabilità per una fascia di 10 metri dal reticolo idrico minore ai sensi della L.R. n.4 del 15/3/2016 all'art. 10 comma 1

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

AREE DI CESSIONE

Il progetto proposto parte dalla lettura delle esigenze del territorio, al fine di adeguare l'offerta di infrastrutture alle effettive richieste della cittadinanza. In particolare si è rilevato che la vicina località Pigna, che ha consolidato la presenza di residenze e pertanto di un significativo numero di abitanti, non è collegata in sicurezza, soprattutto per quanto riguarda i percorsi ciclopedonali, alle limitrofe zone di Rivoltella che risultano invece adeguatamente servite.

Essendo in previsione un allargamento e messa in sicurezza di via Venezia ad est del rio Venga, il progetto prevede di intercettare questo nuovo percorso in corrispondenza del ponte stradale che attraversa il rio Venga stesso, ovvero nell'estremo confine sud dell'area di proprietà oggetto di intervento e di sviluppare un percorso ciclopedonale che, sempre costeggiando l'argine sinistro del rio Venga, lambisca il comparto in lato est e sud, fino ad arrivare al parco pubblico esistente in fregio a via Venezia, in prossimità del cosiddetto "Residence degli Artisti". Da tale parco pubblico, infatti, dipartono percorsi ciclopedonali esistenti che permetterebbero di raggiungere in sicurezza il centro del paese.

Tutto il percorso ciclopedonale sarebbe inserito in una zona verde che, in particolare lungo il rio Venga, consentirebbe all'Amministrazione Comunale l'agevole accesso all'argine, necessario per la manutenzione delle rive e per la verifica della pervietà del corso del fiume sul quale, già più volte in passato, si è dovuto intervenire per rimuovere delle dighe non autorizzate. Si tratta di un punto



molto sensibile del corso del Rio Venga, che in molti tratti è intubato. Più volte l'Amministrazione Comunale è dovuta intervenire sulla proprietà in oggetto, in angolo sud-est, proprio per consentire il deflusso delle acque del Rio Venga che in concomitanza ad eventi metereologici importanti invadevano ed allagavano il tratto di Via Venezia in fregio all'area di proprietà Spiller-Agosti. La disponibilità di quest'area come area pubblica, consentirà di intervenire in modo più efficace e risolutivo e di mantenere, oltre all'argine, anche le linee fognarie esistenti poste sotto il ponte stradale che sovrasta il Rio Venga.

Sempre nella zona sud della proprietà, in fregio a via Venezia, sarà localizzato un parcheggio pubblico a servizio delle abitazioni della zona Pigna che, ad ora, risulta priva di spazi di parcheggio sicuri e spesso comporta che gli abitanti lascino le automobili lungo la strada che risulta stretta ed insidiosa anche a causa di alcune curve cieche.

Inoltre si prevede un allargamento strada, che in PGT era previsto sul fronte opposto, permettendo così di aumentare la visibilità e la sicurezza degli attraversamenti pedonali e degli accessi carrai.

Si sottolinea come l'ambito AUTR – 4 si trovi su due itinerari ciclabili provinciali con funzione paesaggistica, pertanto il progetto proposto prevede di individuare nelle aree verdi di cessione degli spazi attrezzati sia per la sosta dei ciclisti con stalli per le biciclette sia per l'apposizione di pannelli informativi e descrittivi del territorio, degli itinerari e dei punti panoramici, con un punto acqua e delle sedute.

L'area verde di cessione è stata ipotizzata piantumata con ulivi (già presenti sul terreno), sia per mantenere l'assetto vegetazionale originario, sia per suggerire una compensazione dei costi di manutenzione del verde con una eventuale cessione del raccolto delle olive.



Oltre alla cessione ricadente sulle aree AUTR 4, che sarà di mq 922,83, si prevede quindi anche la cessione dell'area che si trova tra il limite est dell'AUTR 4 e il Rio Venga per ulteriori 942,76 mq.

L'area totale ceduta arriverà a circa mq 1.865,59, ovvero maggiore rispetto ai mq 1.280,00 previsti dal PGT, divenendo non verde residuale ma uno spazio effettivamente fruibile ed interessante in una zona che, seppur in prossimità di aree non densamente edificate, non gode di servizi e spazi collettivi.

La porzione in cui si prevede l'edificazione, sviluppata più a nord, sarà così meno addossata alla strada ed adeguatamente mitigata dalla presenza dell'area verde che creerà anche un filtro acustico rispetto alla linea ferroviaria.

EDIFICI

L'edificio di progetto prevede la realizzazione di due piani fuori terra e di un piano interrato. Al fine di contenere lo sviluppo in altezza e di mitigare il più possibile tutti gli impianti da fonti rinnovabili richiesti dalle normative, anche al fine di rispondere in modo coerente alle prescrizioni della Soprintendenza, si è optato per edifici a copertura piana, raccolti in una corte con piscina interna.

Unica eccezione, al fine di ottimizzare la volumetria disponibile, consiste nella realizzazione di una porzione di tre piani fuori terra nella parte centrale dell'edificio in lato ovest.

Nell'Ambito di trasformazione AUTR 4 sarà realizzata sia la superficie ammessa dallo stesso che quella ammessa dall'Ambito residenziale a rada densità (che si configura come superficie virtuale, ricadendo di fatto in un terreno che è adibito a fascia di rispetto del reticolo idrico minore) in quanto, non potendo edificare in fregio al rio Venga, i 524 mc vengono trasferiti all'interno del sedime AUTR 4, in coerenza con il parere preventivo favorevole reso dal Comune di



Desenzano del Garda. Si applicheranno inoltre gli incentivi volumetrici ammessi della L. 33/2007 e smi.

Il volume totale ammesso sul comparto, pertanto, risulta di mc 5.557,00, mentre la volumetria di progetto è di mc 5.529,78, salvo minime rettifiche delle murature o delle distanze, da adeguarsi nel progetto esecutivo degli edifici.

Le aree di cessione saranno dotate di sottoservizi come meglio descritti da tavola 3 “Planimetria di progetto delle opere di urbanizzazione e particolari costruttivi” e saranno distribuite come meglio descritto in tavola 4 “Planimetria del sedime edificabile con dati stereometrici, coperture tipo e sezioni ambientali di progetto” rimandando, per le specifiche dei materiali e degli spessori e caratteristiche tecniche impiegate, alle voci del Capitolato delle Opere di Urbanizzazione allegato all’istanza di PL.

In particolare, tutti gli spazi carrabili saranno adeguatamente pavimentati con asfalto e tappetino di usura, completi di segnaletica orizzontale e verticale; i percorsi ciclopeditoni saranno realizzati con un massetto in cls color tabacco, tenuto in particolar conto il fatto che buona parte del percorso si svolge lungo l’argine del Rio Venga. Le aree verdi saranno piantumate con ulivi, per le parti a prato, e con vegetazione ripariale lungo il Rio Venga. La scelta di queste essenze, combinata con le caratteristiche idrologiche del terreno, permetteranno di non ricorrere a sistemi di irrigazione forzata, il tutto a beneficio della manutenzione delle aree verdi e del risparmio energetico ed economico derivante da una gestione naturale del parco pubblico.

L’illuminazione sarà del tipo specifico per piste ciclabili e parcheggi (con pali di altezza inferiore a 5 metri) analoghi a quelli già esistenti nell’adiacente parco del villaggio degli Artisti, di cui l’area verde in progetto diventa ampliamento, collegamento e parte integrante. I corpi illuminanti saranno del tipo a LED a basso consumo e con spettro luminoso rivolto verso il basso.



Tutti gli spazi privati saranno delimitati, rispetto alle aree di cessione, o con muretti con soprastante ringhiera metallica (sul fronte sud/ovest in fregio a via Venezia) o con rete metallica plastificata sorretta da paletti (lungo l'area pubblica di cessione in fregio al Rio Venga e a nord, a delimitazione del collegamento al parco del Villaggio degli Artisti).

È previsto il posizionamento di un punto acqua potabile e la collocazione di arredo urbano a servizio della ciclopedonale.

Sul tratto di via Venezia in prossimità dell'incrocio con via Innocenta, saranno posizionati dei dissuasori stradali flessibili, in lato destro della carreggiata a confine con il muro di cinta dell'abitazione esistente, al fine di delimitare e proteggere il percorso pedonale a raso esistente.

Desenzano del Garda, 25.01.2021

In Fede

