

PIANO DI RECUPERO

Demolizioni di fabbricati posti in via San Benedetto n. 60-62
con recupero della volumetria per fini abitativi,
proprietario sig. Nicolini Fabio

ALLEGATO D RELAZIONE DESCRITTIVA

Il Progettista
Arch. bonomi giuseppe



Desenzano del Garda, 26.10.2022

RELAZIONE DESCRITTIVA

Premessa:

su incarico del proprietario Sig. Nicolini Fabio, residente in via San Benedetto n.195 a Desenzano del Garda, è stato affidato lo studio per la redazione di un piano di recupero degli edifici dismessi mediante demolizione e riutilizzo della volumetria per costruzione nuovo edificio ad uso residenziale da collocare in altra posizione ma sempre all'interno della medesima proprietà.

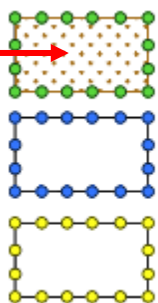
Ubicazione area intervento:

la proprietà oggetto della presenta istanza è ubicata in via San Benedetto n.60-62 a Desenzano del Garda.

E' inserito all'interno del "PLIS del corridoio Morenico del basso Garda Bresciano" ed è contraddistinto nel P.G.T. in zona agricola di interesse ambientale (art. 37 bis – aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico.) .

Inoltre il terreno è attraversato da un fosso di scolo, indicato nel reticolo idrografico minore di competenza comunale, con fascia di rispetto ambo i lati di 4,00 metri.

Vincoli e tutele



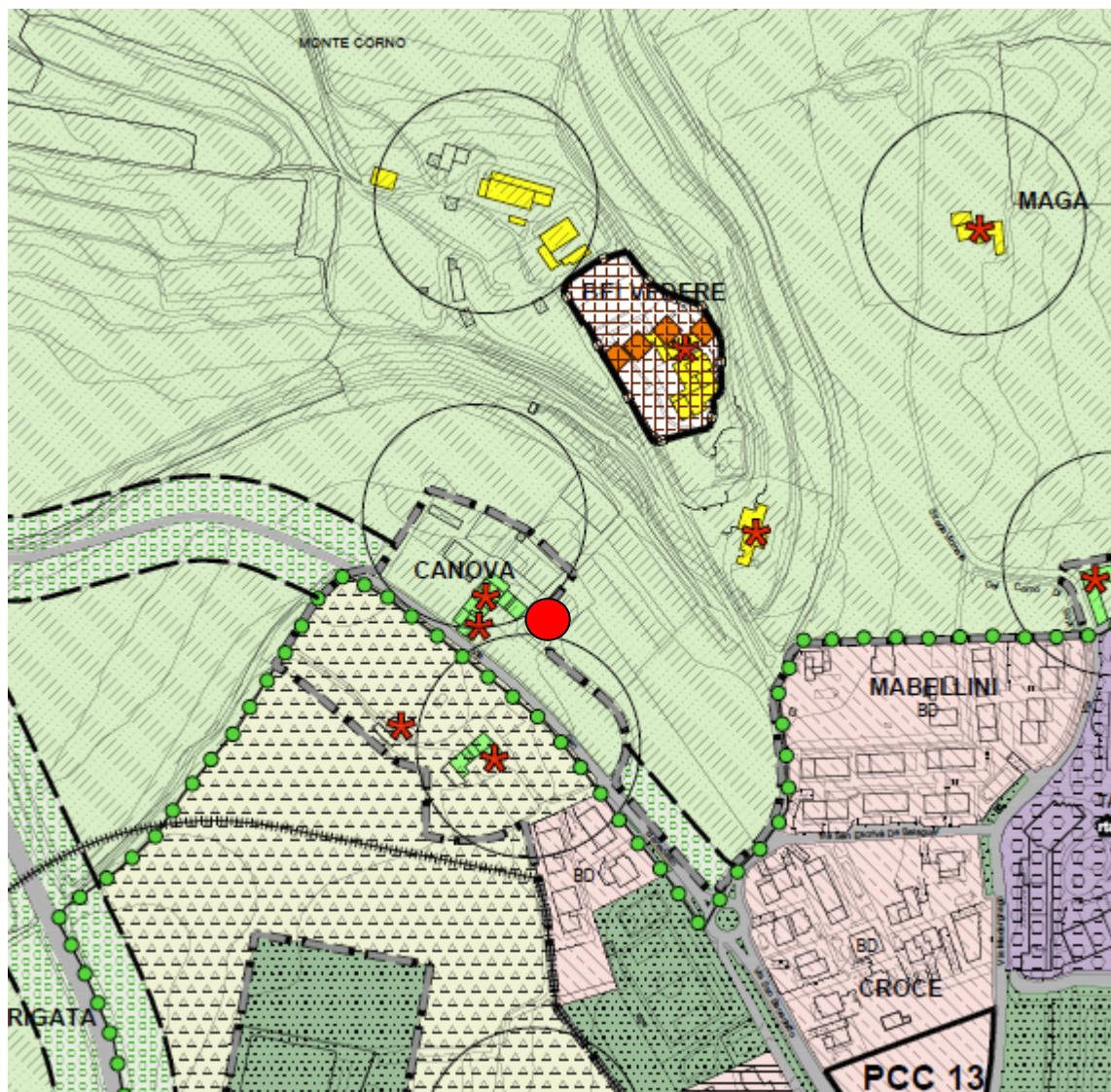
Parco Locale di Interesse sovracomunale
"PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"

Monumento naturale area umida S.Francesco

Ambito del Progetto strategico del Parco delle Battaglie per futura
attivazione del PLIS S.Martino



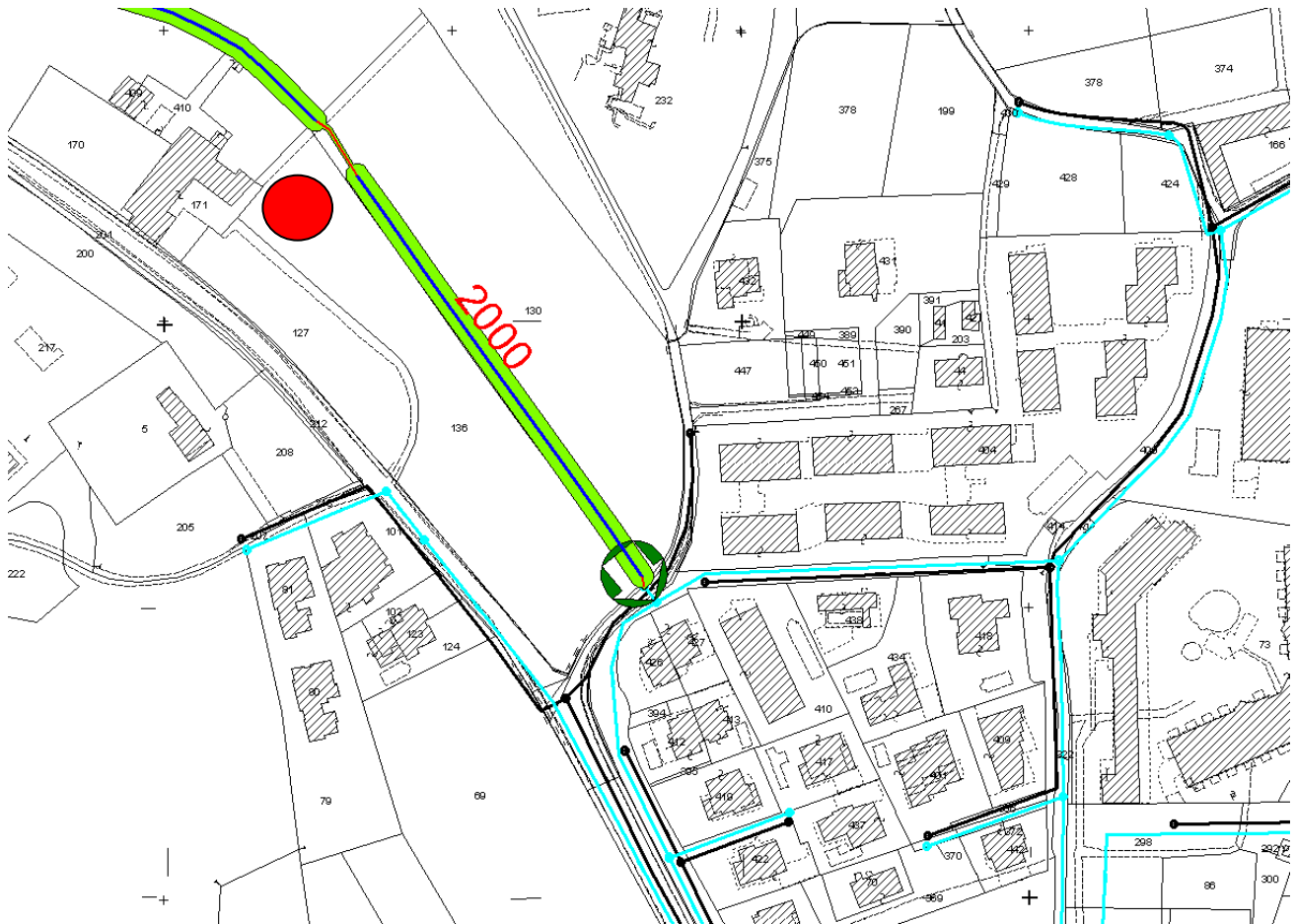
Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato



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

	Aree agricole produttive - art 37 -		Parco Locale di Interesse sovracomunale "PLUS 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 PLUS 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 -

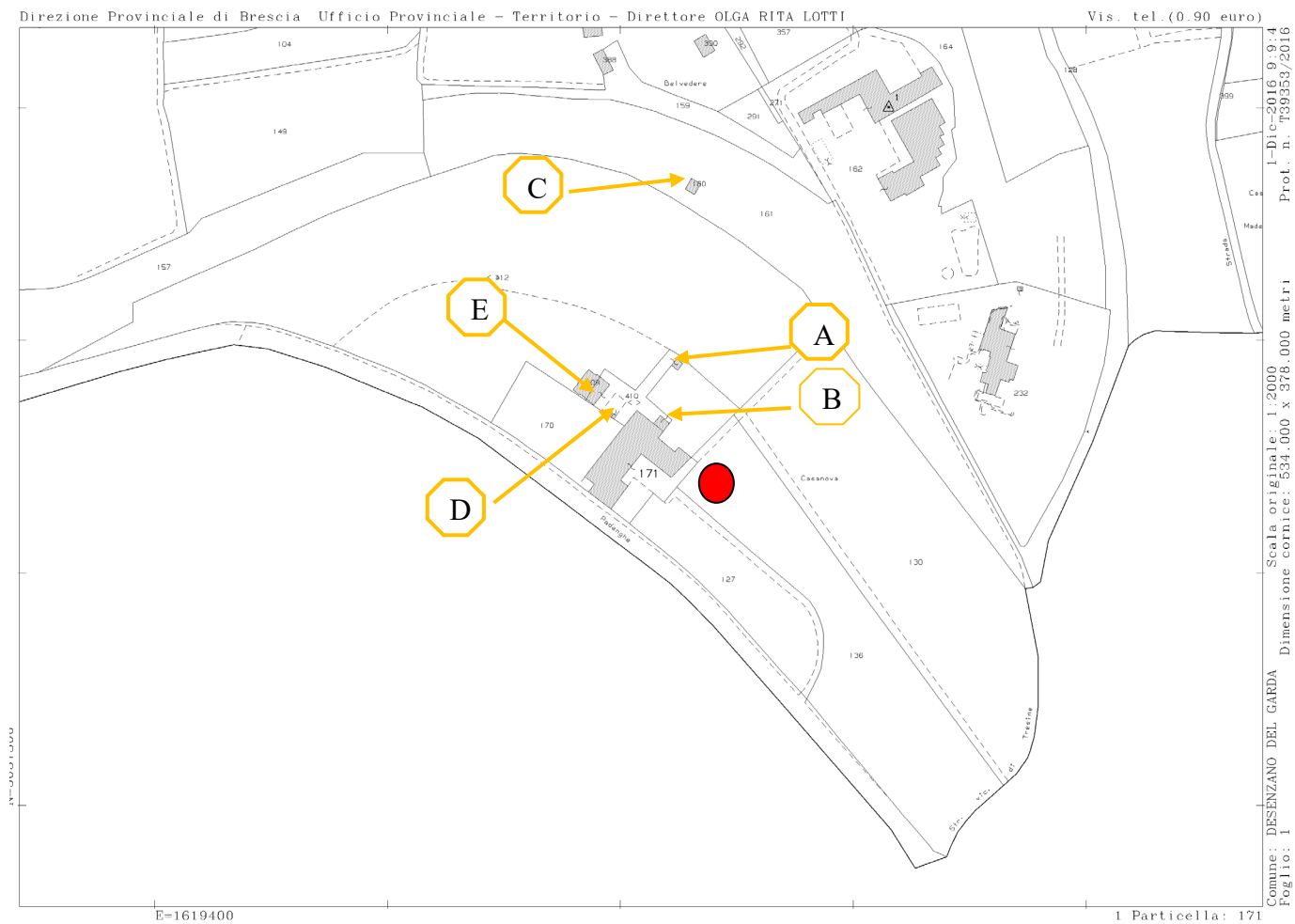
ESTRATTO RETICOLO IDRICO MINORE



Il terreno è attraversato da un fosso di scolo minore che prevede una fascia di rispetto ambo i lati di 4,00 metri.

ESTRATTO DI MAPPA

Foglio 1



Fabbricati da demolire

 **Area su cui si edificherà nuova costruzione**

Descrizione stato di fatto:

Trattasi di n. 5 edifici realizzati prima del 1960.

I fabbricati sono tutti ex agricoli e attualmente censiti con categoria catastale C2 “magazzini e locali di deposito”.

Sono tutti edifici obsoleti e in precarie condizioni che creano un contrasto con la bellezza del cascina denominata “Ca Nova”.

La proprietà non intende investire risorse finanziarie per intervenire su tali edifici e pertanto ritiene necessario demolire i fabbricati in oggetto recuperandone i volumi per altra destinazione in posizione differente.

edificio A - identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.le 410 sub.2



edificio B - identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.le 410 sub.3



edificio C - identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.le 160



edificio D - identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.le 410 sub.4



edificio E - identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.le 409



Calcolo volumi edifici esistenti:

- Fabbricato A: $3,62 \times 4,33 \times 4,50 = \dots\dots\dots mc.70,5$
- Fabbricato B: $2,10 \times 4,30 \times 2,15 = \dots\dots\dots mc.20,8$
- Fabbricato C: $4,98 \times 5,80 \times 5,47 = \dots\dots\dots mc.158,0$
- Fabbricato D $1,30 \times 1,74 \times 1,95 = \dots\dots\dots mc.4,4$
- Fabbricato E $(11,80 + 11,60) \times ((7,30 + 7,50)/2) = \dots\dots\dots mq.89,6$
- Fabbricato A $mq.89,58 \times h(2,40 + 3,40)/2 = mc.259,78$
Volume recuperabile 30% di 259,78 = $\dots\dots\dots mc.78$
- **Totale volumi recuperabili = mc. 332**

Intervento progettuale:

La zona di intervento è situata su una radura dei vasti declivi collinari del lago di Garda e tra via San Benedetto .

La vista di cui si gode è tra le più ricche e miste del paesaggio lacustre, tuttavia la percezione degli orizzonti è sfumata dalla presenza della folta vegetazione che circonda ovunque la zona.

La volumetria dei vecchi fabbricati demoliti verrà riutilizzata per la costruzione di una villetta unifamiliare. Il nuovo edificio verrà realizzato nelle vicinanze della cascina Canova (fronte est) sul mappale 136 tra il fosso a nord e lo stradello di accesso alla proprietà a sud; stradello da cui si accede da via San Benedetto.

L'edificio, di forma pressochè rettangolare, è costituita da un blocco centrale ad un piano adibita a residenza e da un blocco secondario, con tetto piano ad uso terrazza, utilizzato come garage e locale tecnico. La struttura sarà del tipo a telaio in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio con cappotto esterno e soletta di copertura a due falde in laterocemento con manto di tegole di cemento tipo coppo vecchio.

Sulla falda saranno posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile.

Il blocco destinato ad autorimessa e locale tecnico avrà copertura piana destinata a terrazza da cui si accederà dal sottotetto.

Il sottotetto non è abitabile in quanto l'altezza media ponderale è inferiore a 1,50 metri.

All'edificio si accede da via San Benedetto, via già urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura antisismica e dotato di tutte le tecnologie per essere classificato in classe energetica A.

Le forme sono semplici e lineari e l'altezza complessiva è modesta tale da non alterare il paesaggio circostante. La volumetria realizzata sarà leggermente inferiore a quella consentita come da calcoli volumetrici allegati.

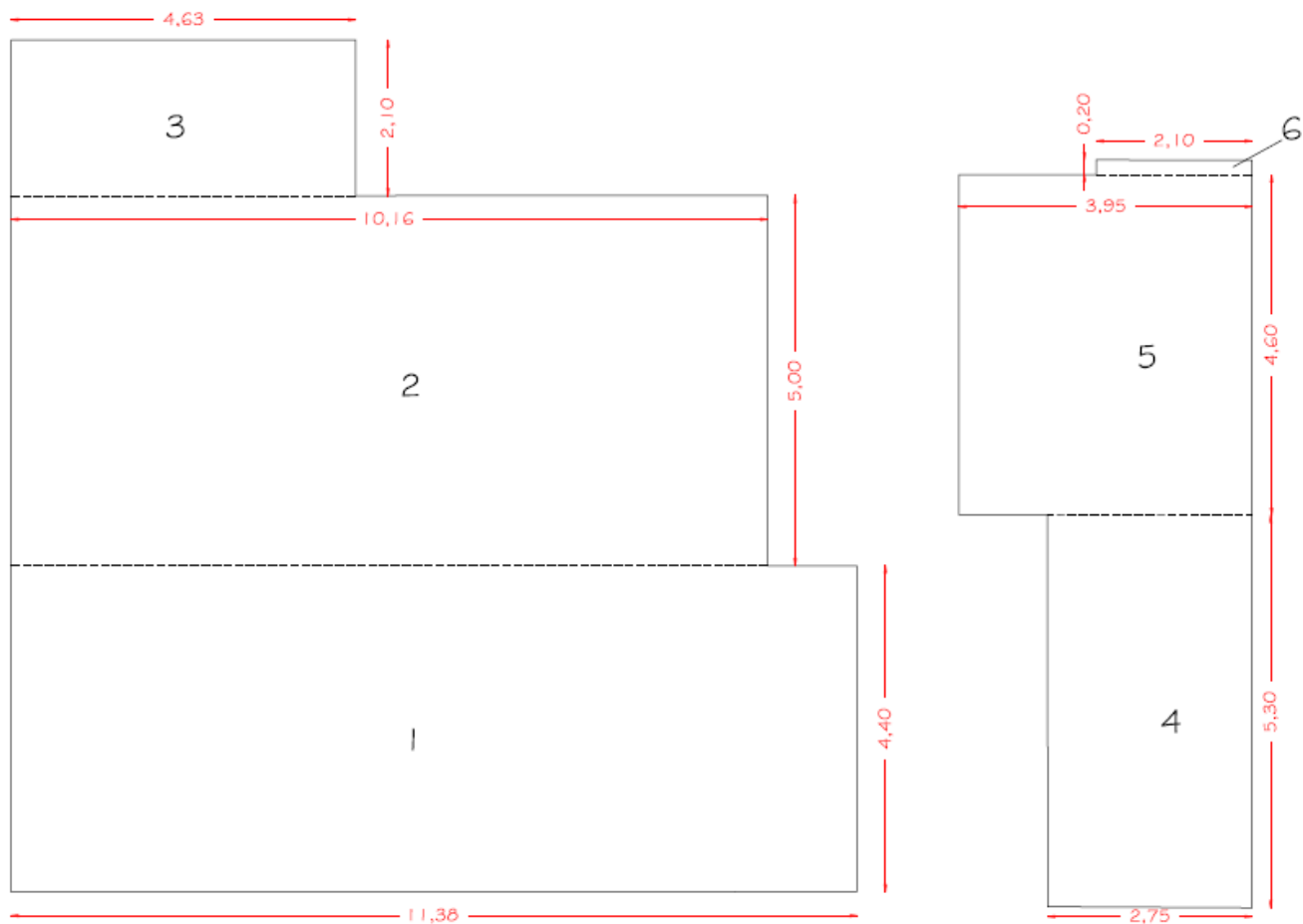
Il lotto, con andamento pianeggiante, verrà delimitato da una siepe perimetrale tipo Lauro nobilis (alloro); sul lato fronte strada e la sponda del fosso sono presenti delle alberature che non verranno rimosse.

L'area di pertinenza sarà tutta a prato verde ad eccezione della pavimentazione della corsia di accesso e lo spazio di manovra delle autovetture che sarà in ghiaietto color rosso Verona.

Il marciapiede perimetrale sarà realizzato in ceramica antiscivolo color grigio chiaro.

All'interno del giardino verranno posizionati alcuni ulivi tipici della zona lacustre.

VERIFICHE URBANISTICHE



Volume urbanistico esistente 332 mc.

Calcolo SLP abitazione:

1) $11,38 \times 4,40 = \text{mq. } 50,07$

2) $10,16 \times 5,00 = \text{mq. } 50,80$

3) $4,63 \times 2,10 = \text{mq. } 9,72$

SLP totale abitazione.....mq. 110,59

Volume abitazione = $110,59 \times 3,00 = 331,77 \text{ mc} < 332 \text{ mc}$

Nel calcolo delle volumetrie è stato detratto lo spessore dei muri perimetrali ai sensi della L.R. 31/2012 e successive modifiche e integrazioni.

Superfici escluse dal calcolo della SLP come da NTA

- porticato le logge e i porticati aperti, almeno su due lati, entro un limite massimo del 30% della SLP

4) $2,75 \times 5,30 = \text{mq. } 14,58$

5) $3,95 \times 4,60 = \text{mq. } 18,17$

6) $2,10 \times 0,20 = \text{mq. } 0,42$

SLP porticato.....mq. 33,17

SLP massima ammissibile = $110,59 \times 30\% = 33,18$

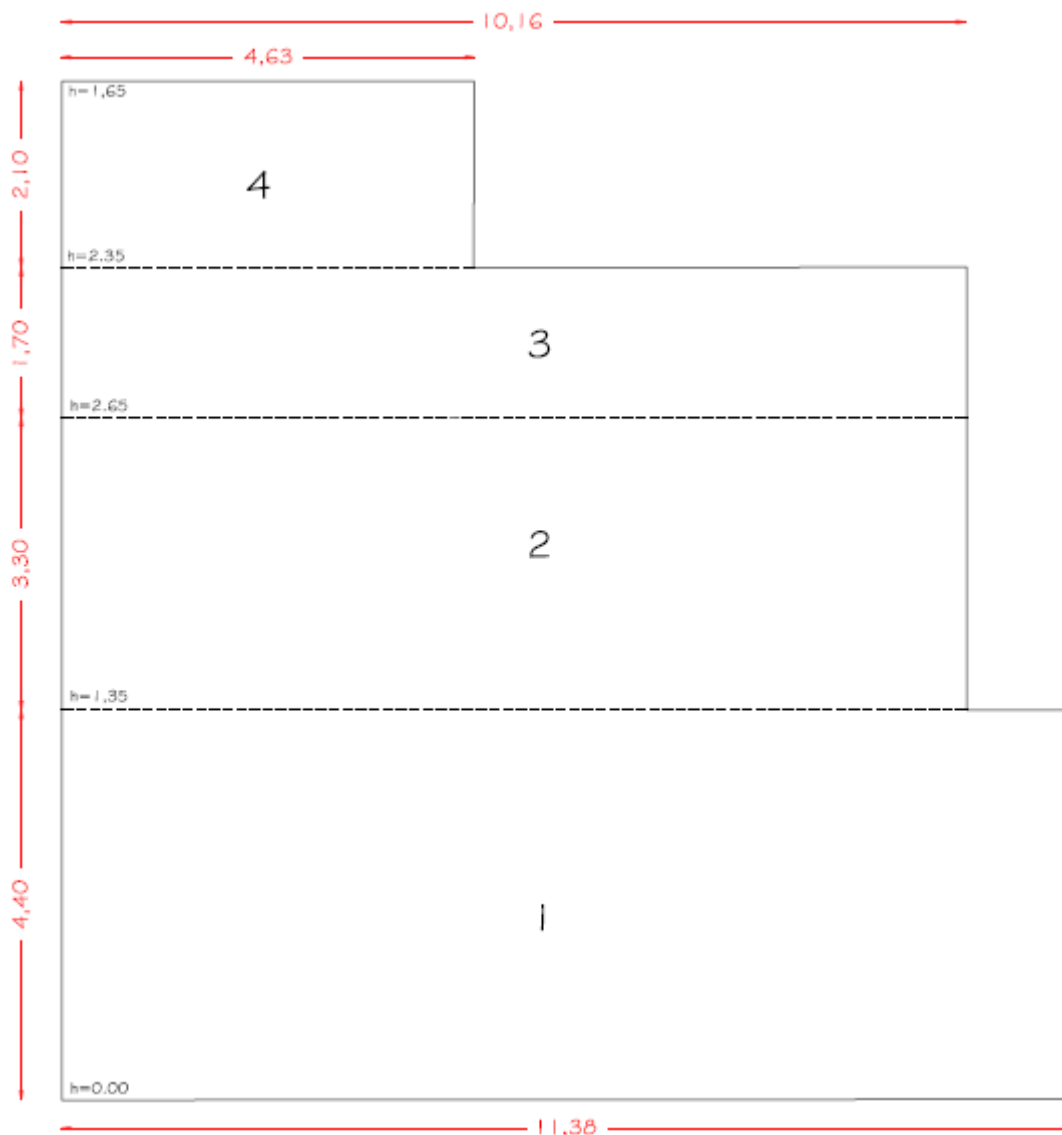
- le autorimesse pertinenziali nella quantità minima dalla Legge 122/89 e s.m.i., che abbiano altezza non superiore a 2,50 metri.

Volume abitazione = $110,59 \times 3,00 = 331,77 \text{ mc}$

Superficie da destinare a parcheggio: $\text{mc.} 331,77 / 10 = 33,18 \text{ mq.}$

Autorimessa in progetto: $6,00 \times 5,50 = 33,00$

VERIFICA ALTEZZA MEDIA PONDERALE SOTTOTETTO



- 1) $11,38 \times 4,40 = \text{mq. } 50,07 \times h(1,35+0)/2 = \text{mc. } 33,80$
- 2) $10,16 \times 3,30 = \text{mq. } 33,52 \times h(1,35+2,65)/2 = \text{mc. } 67,04$
- 3) $10,16 \times 1,70 = \text{mq. } 17,27 \times h(2,65+2,35)/2 = \text{mc. } 43,17$
- 4) $4,63 \times 2,10 = \text{mq. } 9,72 \times h(2,35+1,65)/2 = \text{mc. } 19,45$

Totale superficie mq. 110,59

Totale volume mc. 163,46

Altezza media ponderale = $163,46/110,59 = 1,478 \text{ m} < h \text{ } 1,50$