

RELAZIONE TECNICA

Piano Attuativo/Recupero di immobili esistenti
in Comune di Desenzano del Garda (BS) –
Proprietà Piramis SRL

Studio Tecnico
Pasetti Geom. Ezio

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

La presente relazione tecnica viene allegata alla richiesta di adozione di un piano attuativo/piano di recupero, finalizzato al cambio di destinazione d'uso di un complesso immobiliare esistente attualmente avente destinazione agricola che sarà trasformato senza la realizzazione di opere edilizie in un complesso a destinazione turistico /ricettivo, ad abitazione di tipo civile (da rurale) e in parte a destinazione direzionale .

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile in oggetto trovasi in Comune di Desenzano del Garda in via Grezze, e prende il nome di " BORGO MACCHETTO " .

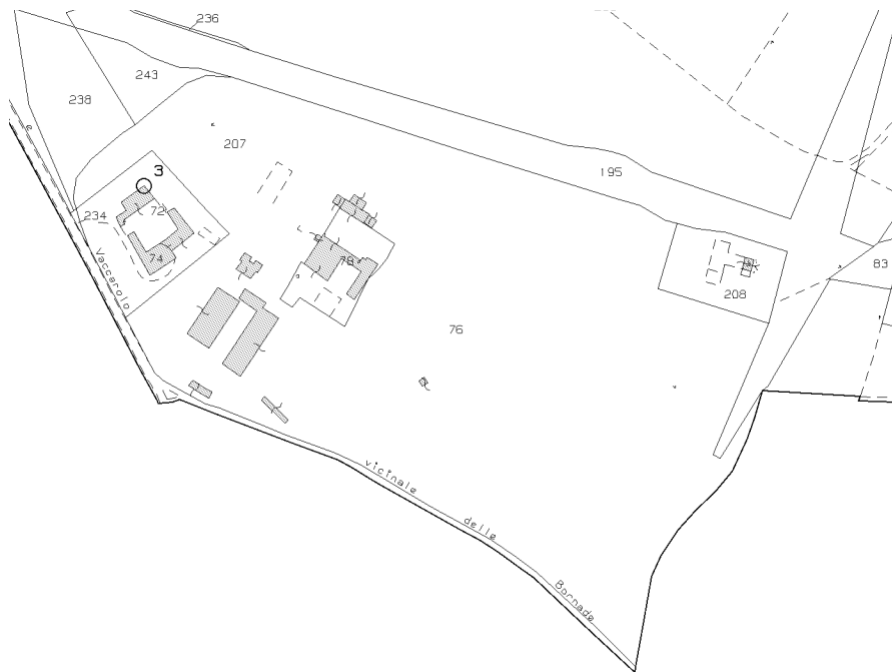
Catastalmente e' individuato come segue:

NCTR - Fg 34 mapp.li 72-74-76

Gli immobili oggetto di cambio di destinazione d'uso sono i seguenti:

Fg. 34 mapp.le 72 sub. 9 - 10

Fg. 34 mapp.le 76 sub. 10 - 11 - 12 - 13 - 16



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai sensi di quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Desenzano del Garda approvato come Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 24.03.2017, pubblicata sul BURL n. 26 del 28.06.2017, il complesso immobiliare ricade in zona urbanistica definita dallo stesso come " EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE


IN ZONA AGRICOLA “, con la normativa di riferimento prevista dall’art 40 delle NTA del Piano delle Regole .

In riferimento alle altre tavole del vigente PGT l’immobile è in quadrato nel seguente modo:

Ambiti agricoli Strategici Comunali - RIF. TAV. PR 7 DEL PDR-

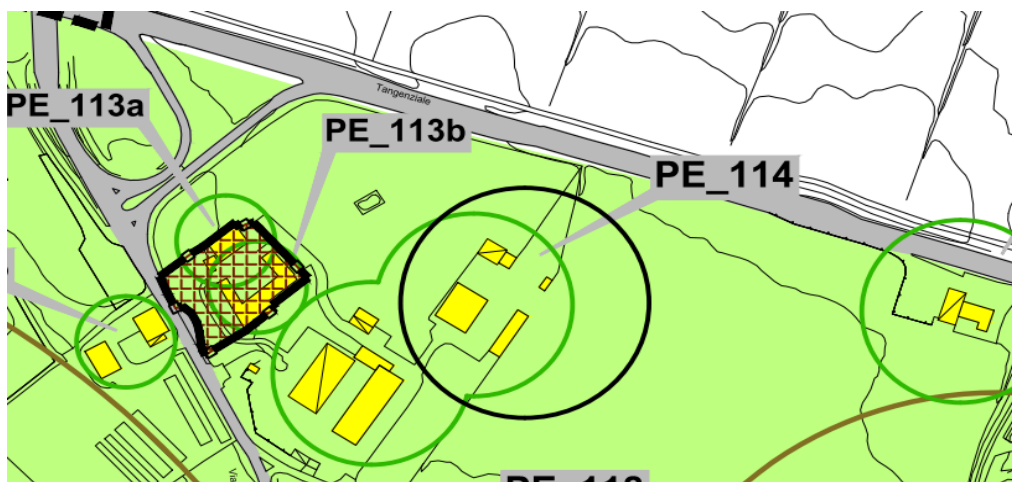






NODI DI RETE

 Aree agricole strategiche (da REP)



Fa parte delle Aree Agricole Strategiche previste dalla R.E.P;

Secondo la tavola PR03, ricade negli ambiti Agricoli strategici -Patrimonio Edilizio esterno -insediamenti di origine rurale di valore storico, nonché insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale . (PE-113b e PE 114).



-  Patrimonio Edilizio Esterno
- PE_N°** Sigla identificativa Patrimonio Edilizio Esterno
-  Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetrazione
Nuclei di Antica Formazione
-  Ambiti Agricoli Strategici


INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE

-  Insedimenti di origine rurale
di valore storico
-  Insedimenti di origine rurale di interesse
tipologico ambientale

Secondo la tav. PR2 - ambiti destinati all'agricoltura e ambiti valore paesaggistico-ambientale - art.37 bis - edifici rurali esterni al TUC (art .39.1)- insediamenti di origine rurale di interesse tipologico-ambientale (art.39.2), nonché' insediamenti di origine rurale di valore storico (art .39)



INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI

	Insempiamenti di origine rurale di valore storico - art. 39 -		Insempiamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale - art. 39.2 -
	Edifici di pregio - art. 39.2 -		Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - art. 40 -
	Edifici rurali esterni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -		Edifici rurali interni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -
AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO			
	Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie - art. 42.1 -		Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità di progetto - art. 42.1 -
AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI			
	Ambiti o immobili destinati a servizi - art. 41 -		Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art. 12 bis -

In lato nord e ovest e' prevista una fascia o ambiti alberati boscati (art .12 bis) .

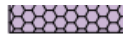
Secondo la tav. PR1. ricade negli ambiti destinati all'agricoltura e ambiti di valore paesaggistico e ambientale con i riferimenti sempre all'art. 37-bis- art.39-art.40 e art.39.1 della NTA del PDR .



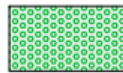
AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI



Ambiti o immobili destinati a servizi - **art 41 -**

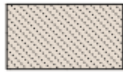


all'aria aperta - **art 36 quinquies -**

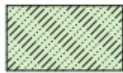


Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - **art 12 bis -**

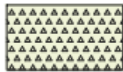
AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



Aree agricole produttive - **art 37 -**



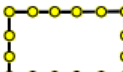
Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - **art 37 bis -**



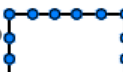
Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - **art 37 ter -**



Parco Locale di Interesse sovraumunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano" - **art 38.2 -**

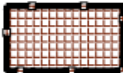


Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Battaglie per la futura attivazione del PLIS S.Martino - **art 38.3 -**



Monumento Naturale Area Umida S.Francesco D.G.R. 8/8136 - **art 38.5 -**

INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI



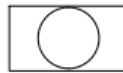
Insedimenti di origine rurale di valore storico - **art 39 -**



Edifici di pregio - **art 39.2 -**



Edifici rurali esterni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1 -**



Insedimenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale - **art 39.2 -**

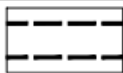


Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - **art 40 -**



Edifici rurali interni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato interno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1 -**

AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

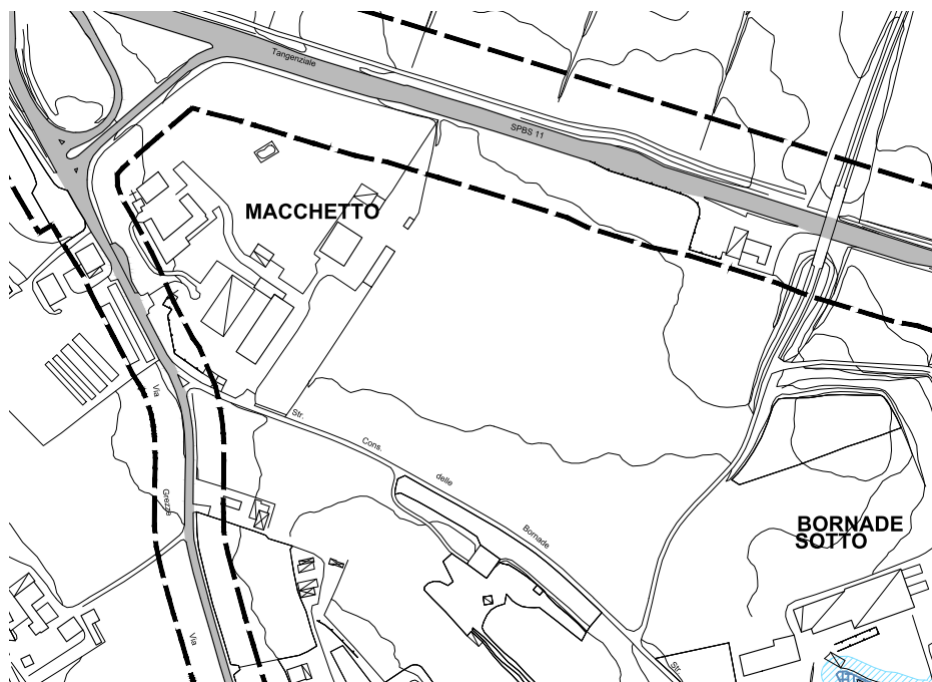


Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie - **art 42.1 -**



Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità di progetto - **art 42.1 -**

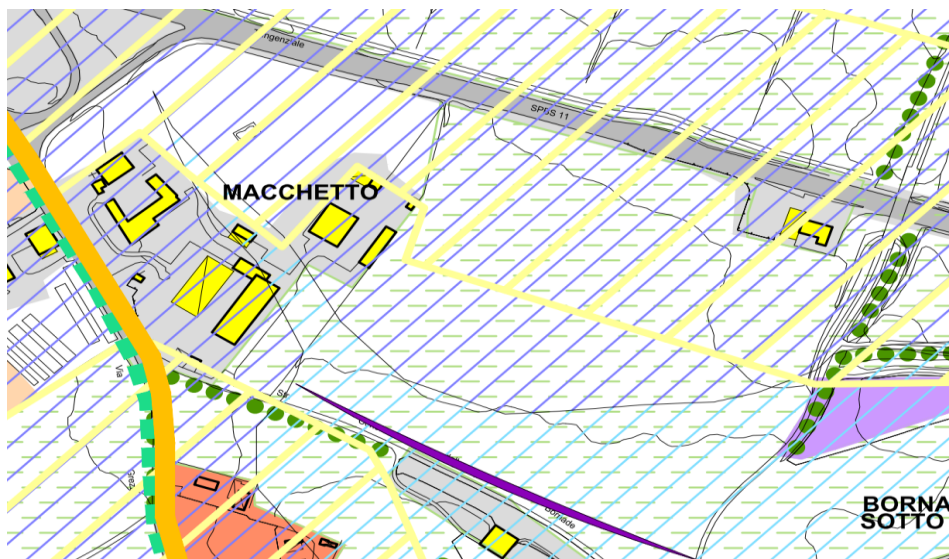
Secondo la tav. DP05.1 ricade negli ambiti esterni al T.U.C (tessuto urbano consolidato) con in lato nord e ovest una fascia di arretramento stradale.



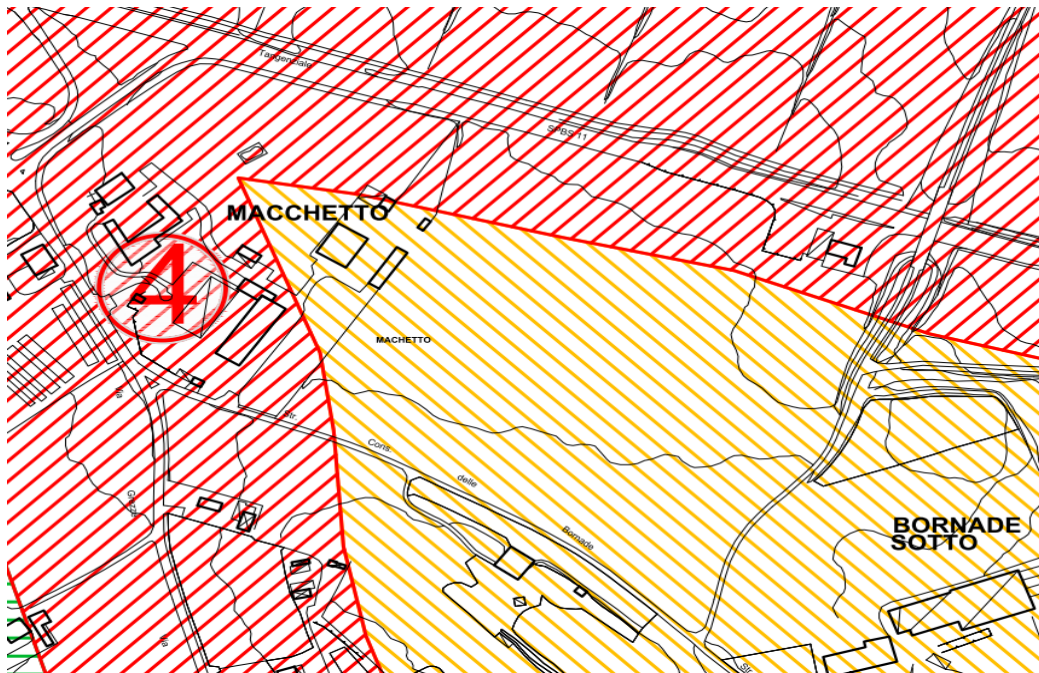
Fascia di arretramento stradali e ferroviarie

Secondo la tav DP09.5, le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale, l'area è destinata a seminativi semplici, gli edifici presenti sono individuati come " Edifici rurali esterni al TUC ", inoltre una parte dell'area ricade in ambito di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico- ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme.






Secondo quanto previsto sempre dalla stessa tavola le componenti del paesaggio fisico e naturale sono rappresentate dalla presenza di morfologie glaciali (cordoni morenici e scaricatori fluvioglaciali)



Secondo la tav. DP09.6, il PGT assegna all'area due diverse classi di sensibilità, infatti parte dell'area presenta classe 2 - sensibilità paesistica medio bassa per la parte Est, mentre la parte a Nord-Ovest-Sud presenta un classe di sensibilità pari a 4 - sensibilità paesistica alta. **Gli immobili oggetto di cambio d'uso ricadono tutti in classe 4.**



CLASSI DI SENSIBILITA'

	1	Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
	2	Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
	3	Classe 3 - Sensibilità paesistica media
	4	Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
	5	Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

In base allo STUDIO GEOLOGICO - CARTA FATTIBILITA' PER LE AZIONI DI PIANO, l'area presenta tre diverse tipologie di classe ossia:

3f - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico

2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.

2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi

2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)



3f - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)



2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.



2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.




2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico:
- Ambito dei cordoni morenici maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti;



2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

Seconda la tav. PR 4a le schede di analisi sono le seguenti

 Comune di Desenzano del Garda SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO								
Denominazione:	Cascina Macchetto 1	Codice ID:	PE_113a					
Ubicazione:	Località Macchetto							
Tipologia architettonica								
<input type="checkbox"/> NUCLEO RURALE <input checked="" type="checkbox"/> COMPLESSO A CORTE <input type="checkbox"/> BLOCCO ISOLATO <input type="checkbox"/> EDIFICIO A SCHIERA <input type="checkbox"/> ALTRO								
Note:								
DESTINAZIONE	AGRICOLA				EXTRA AGRICOLA			
	Residenza agricola	Accessorio agricolo	Stalla	Altro	Residenza extra agricola	Produttivo artigianale	Attività ricettiva	Altro
Edificio o porzione	A			B				
Epoca storica	XVI sec			1685				
Vincolo	nessun vincolo			nessun vincolo				
Stato di conservazione	integro			integro				
Stato di dissesto	lesioni non presenti			lesioni non presenti				
Tipo di interesse	tipologico			tipologico				
Elementi architettonici significativi								
<input type="checkbox"/> COP. COPPI <input type="checkbox"/> GRONDE <input type="checkbox"/> ARCHIVOLTE <input type="checkbox"/> INTONACO <input type="checkbox"/> PARAPETTI <input type="checkbox"/> COLONNE <input type="checkbox"/> PORTALI <input type="checkbox"/> ZOCCOLATURA <input type="checkbox"/> TINTEGGIATURE <input type="checkbox"/> ABBAINI <input type="checkbox"/> STIPITI <input checked="" type="checkbox"/> PORTICI <input type="checkbox"/> AFFRESCHI <input type="checkbox"/> INFERRIATE <input type="checkbox"/> TORRE COLOMBAIA <input checked="" type="checkbox"/> MURATURE <input type="checkbox"/> INFISSI <input type="checkbox"/> DECORAZIONI <input type="checkbox"/> POGGIOLI <input type="checkbox"/> CORTILI ANTICHI								
Note: la porzione B è una cappelletta religiosa che è segnalata dal PRG come edificio di pregio. Inoltre i fabbricati ricadono nella componente "Insediamenti di origine rurale e valore storico".								
Rilevanza paesistica								
<input checked="" type="checkbox"/> COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO <input type="checkbox"/> NEGATIVO CONTRASTANTE <input type="checkbox"/> NEUTRO SENZA RILEVANZA <input type="checkbox"/> MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO <input type="checkbox"/> CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO								
Vegetazione arborea da tutelare								
<input type="checkbox"/> PRESENTE <input checked="" type="checkbox"/> ASSENTE								
Elementi di criticità del paesaggio								
<input type="checkbox"/> ELETTRDOTTO <input checked="" type="checkbox"/> SP11/AUTOSTRADA <input type="checkbox"/> FERROVIA <input type="checkbox"/> TRALICCIO <input type="checkbox"/> ANTENNA/RIPETITORE <input type="checkbox"/> ALTRO								
Ambiti Agricoli Strategici								
<input type="checkbox"/> ESTERNO AGLI A.A.S. <input checked="" type="checkbox"/> INTERNO AGLI A.A.S.								
Note paesistiche: la SP11 è situata a nord nelle vicinanze del complesso.								



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

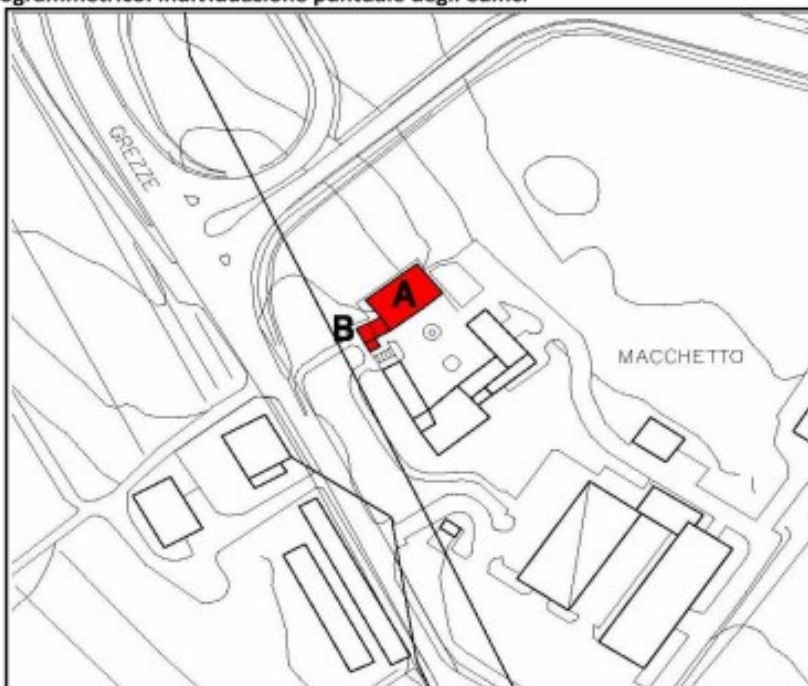
Codice ID:

PE_113a

Ubicazione:

Località Macchetto

Estratto aerofotogrammetrico: individuazione puntuale degli edifici



Inquadramento ortofotografico





Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

Codice ID:

PE_113a

Ubicazione:

Località Macchetto

Immagine 1



Immagine 2



Note descrittive: Complesso cascinale sviluppato attorno ad una corte rettangolare. Nell'angolo SW sorge l'oratorio dedicato a S.Francesco Saverio, fatto erigere nel 1685: la facciata è molto sobria ed è priva di decorazioni. Tutto il complesso è restaurato con malte e intonaci che impediscono di riconoscere la muratura originaria. Documenti ecclesiastici attestano l'esistenza della cascina già dal XVI sec. La cascina a N a pianta rettangolare e sviluppata su 2 piani presenta finestre con piattabanda in laterizi sul prospetto W e un portico a 2 arcate sul prospetto E; la muratura è in ciottoli, pietre di raccolta.



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

Codice ID:

PE_113a

Ubicazione:

Località Macchetto

Veduta aerea



Interventi ammessi come da N.T.A.

	LIVELLO PRIMO	LIVELLO SECONDO	LIVELLO TERZO	LIVELLO QUARTO	LIVELLO QUINTO	LIVELLO SESTO	CONSOLID. STATICO	PIANO ATTUATIVO
Edificio o porzione		A	B					

Note prescrittive:



Comune di Desenzano del Garda

SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Denominazione: Cascina Macchetto 1 Codice ID: PE_113b
 Ubicazione: Località Macchetto

Tipologia architettonica

NUCLEO RURALE COMPLESSO A CORTE BLOCCO ISOLATO EDIFICIO A SCHIERA ALTRO

Note:

DESTINAZIONE	AGRICOLA				EXTRA AGRICOLA			
	Residenza agricola	Accessorio agricolo	Stalla	Altro	Residenza extra agricola	Produttivo artigianale	Attività ricettiva	Altro
Edificio o porzione	A			B				
Epoca storica	ristrutt. fine XX sec			ristrutt. fine XX sec				
Vincolo	nessun vincolo			nessun vincolo				
Stato di conservazione	poco alterato			alterato				
Stato di dissesto	lesioni non presenti			lesioni non presenti				
Tipo di interesse	tipologico			ambientale/ di contesto				

Elementi architettonici significativi

COP. COPPI GRONDE ARCHIVOLTE INTONACO PARAPETTI
 COLONNE PORTALI ZOCCOLATURA TINTEGGIATURE ABBAINI
 STIPITI PORTICI AFFRESCHI INFERRIATE TORRE COLOMBAIA
 MURATURE INFISSI DECORAZIONI POGGIOLI CORTILI ANTICHI

Note: Inoltre i fabbricati ricadono nella componente "Insediamenti di origine rurale e valore storico".

Rilevanza paesistica

COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO NEGATIVO CONTRASTANTE NEUTRO SENZA RILEVANZA
 MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO

Vegetazione arborea da tutelare

PRESENTE ASSENTE

Elementi di criticità del paesaggio

ELETTRDOTTO SP11/AUTOSTRADA FERROVIA
 TRALICCIO ANTENNA/RIPETITORE ALTRO

Ambiti Agricoli Strategici

ESTERNO AGLI A.A.S. INTERNO AGLI A.A.S.

Note paesistiche: la SP11 è situata a nord del complesso.



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

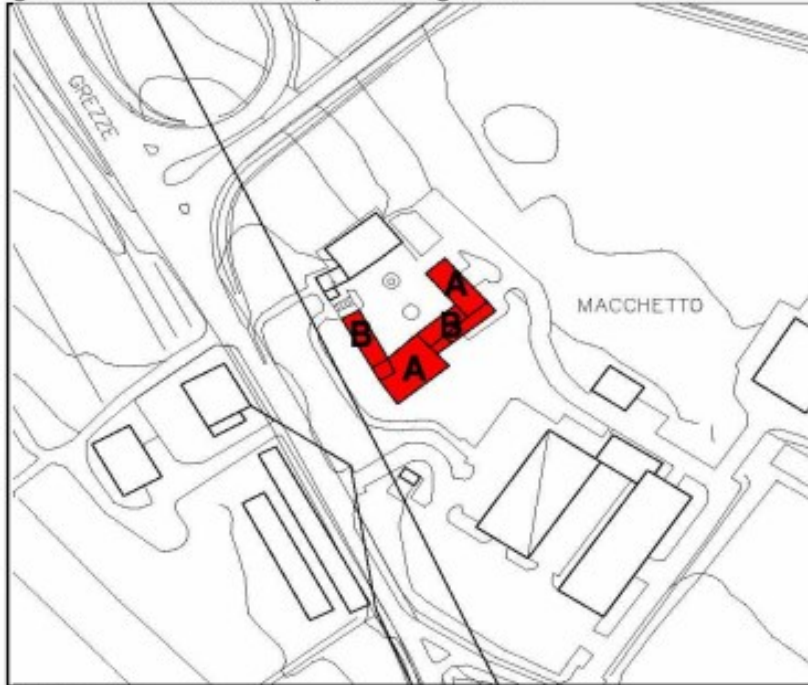
Codice ID:

PE_113b

Ubicazione:

Località Macchetto

Estratto aerofotogrammetrico: individuazione puntuale degli edifici



Inquadramento ortofotografico





Comune di Desenzano del Garda

SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

Codice ID:

PE_113b

Ubicazione:

Località Macchetto

Immagine 1



Immagine 2



Note descrittive: Complesso cascinale sviluppato attorno ad una corte rettangolare. Tutto il complesso è stato restaurato con malte eintonaci che impediscono di riconoscere gli eventuali rapporti stratigrafici e la muratura originaria, tuttavia l'edificio che sorge nell'angolo SE è stato restaurato lasciando a vista l'originaria muratura in ciottoli, pietre di raccolta non lavorate e laterizi. Documenti ecclesiastici attestano comunque l'esistenza della cascina già dal XVI sec.



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 1

Codice ID:

PE_113b

Ubicazione:

Località Macchetto

Veduta aerea



Interventi ammessi come da N.T.A.

	LIVELLO PRIMO	LIVELLO SECONDO	LIVELLO TERZO	LIVELLO QUARTO	LIVELLO QUINTO	LIVELLO SESTO	CONSOLID. STATICO	PIANO ATTUATIVO
Edificio o porzione			A	B				

Note prescrittive:



Comune di Desenzano del Garda

SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Denominazione: Cascina Macchetto 2 Codice ID: PE_114
 Ubicazione: Località Macchetto

Tipologia architettonica

NUCLEO RURALE COMPLESSO A CORTE BLOCCO ISOLATO EDIFICIO A SCHIERA ALTRO

Note:

DESTINAZIONE	AGRICOLA				EXTRA AGRICOLA			
	Residenza agricola	Accessorio agricolo	Stalla	Altro	Residenza extra agricola	Produttivo artigianale	Attività ricettiva	Altro
Edificio o porzione		C,D		B	A			
Epoca storica		XX sec		ristrutt. XX sec	ristrutt. XX sec			
Vincolo		nessun vincolo		nessun vincolo	nessun vincolo			
Stato di conservazione		integro		integro	integro			
Stato di dissesto		lesioni non presenti		lesioni non presenti	lesioni non presenti			
Tipo di interesse		neutro/nessuno		tipologico	tipologico			

Elementi architettonici significativi

COP. COPPI GRONDE ARCHIVOLTE INTONACO PARAPETTI
 COLONNE PORTALI ZOCCOLATURA TINTEGGIATURE ABBAINI
 STIPITI PORTICI AFFRESCHI INFERRIATE TORRE COLOMBAIA
 MURATURE INFISSI DECORAZIONI POGGIOLI CORTILI ANTICHI

Note: le porzioni D sono accessorie ai capannoni segnalati come C; le porzioni B sono da intendersi come accessorie alla residenza. Il complesso ricade nella componente "Insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale".

Rilevanza paesistica NEGATIVO CONTRASTANTE NEUTRO SENZA RILEVANZA
 COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO

Vegetazione arborea da tutelare PRESENTE ASSENTE

Elementi di criticità del paesaggio SP11/AUTOSTRADA FERROVIA
 ELETTRODOTTO TRALICCIO ANTENNA/RIPETITORE ALTRO

Ambiti Agricoli Strategici ESTERNO AGLI A.A.S. INTERNO AGLI A.A.S.

Note paesistiche: la SP11 è situata a nord del complesso; il giudizio paesistico negativo-contrastante è da attribuire alle porzioni C e D.



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 2

Codice ID:

PE_114

Ubicazione:

Località Macchetto

Estratto aerofotogrammetrico: individuazione puntuale degli edifici



Inquadramento ortofotografico





Comune di Desenzano del Garda

SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Denominazione:

Cascina Macchetto 2

Codice ID:

PE_114

Ubicazione:

Località Macchetto

Immagine 1



Immagine 2



Note descrittive:



Comune di Desenzano del Garda

**SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Denominazione:

Cascina Macchetto 2

Codice ID:

PE_114

Ubicazione:

Località Macchetto

Veduta aerea



Interventi ammessi come da N.T.A.

	LIVELLO PRIMO	LIVELLO SECONDO	LIVELLO TERZO	LIVELLO QUARTO	LIVELLO QUINTO	LIVELLO SESTO	CONSOLID. STATICO	PIANO ATTUATIVO
Edificio o porzione			A, B		C, D			

Note prescrittive:



Comune di Desenzano del Garda

SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Denominazione: Macchetto 3 Codice ID: PE_115
Ubicazione: Località Macchetto

Tipologia architettonica

NUCLEO RURALE COMPLESSO A CORTE BLOCCO ISOLATO EDIFICIO A SCHIERA ALTRO

Note:

DESTINAZIONE	AGRICOLA				EXTRA AGRICOLA			
	Residenza agricola	Accessorio agricolo	Stalla	Altro	Residenza extra agricola	Produttivo artigianale	Attività ricettiva	Altro
Edificio o porzione		B			A			
Epoca storica		XX sec			ristrutt. XX sec			
Vincolo		nessun vincolo			nessun vincolo			
Stato di conservazione		poco alterato			poco alterato			
Stato di dissesto		lesioni non presenti			lesioni non presenti			
Tipo di interesse		neutro/nessuno			neutro/nessuno			

Elementi architettonici significativi

COP. COPPI GRONDE ARCHIVOLTE INTONACO PARAPETTI
 COLONNE PORTALI ZOCCOLATURA TINTEGGIATURE ABBAINI
 STIPITI PORTICI AFFRESCHI INFERRIATE TORRE COLOMBAIA
 MURATURE INFISSI DECORAZIONI POGGIOLI CORTILI ANTICHI

Note:

Rilevanza paesistica

COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO NEGATIVO CONTRASTANTE NEUTRO SENZA RILEVANZA
 MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO

Vegetazione arborea da tutelare

PRESENTE ASSENTE

Elementi di criticità del paesaggio

ELETTRODOTTO SP11/AUTOSTRADA FERROVIA
 TRALICCIO ANTENNA/RIPETITORE ALTRO

Ambiti Agricoli Strategici

ESTERNO AGLI A.A.S. INTERNO AGLI A.A.S.

Note paesistiche: si segnala la presenza di un elettrodotto su pali ad est, nelle immediate vicinanze dei fabbricati.

MODALITA' DI INTERVENTO

Come già anticipato nelle premesse, l'istanza di adozione del piano attuativo/ piano di recupero prevede il cambio di destinazione d'uso degli immobili individuati nella planimetria allegata all'istanza stessa, da edifici agricoli a edifici con futura destinazione turistico/ricettiva con annesse funzioni complementari. Il tutto avverrà senza la realizzazione di opere edilizie.

Le destinazioni d'uso previste con il cambio d'uso rispettano ampiamente le indicazioni previste e coordinate con quanto stabilito dall' art. 25 punto 3 delle NTA, ed inoltre si precisa che per quanto riguarda il cambio d'uso del "Blocco A", la struttura sarà destinata ad albergo e nel suo complesso le destinazioni d'uso previste rispettano i parametri contenuti nella L.R. 01.10.2015 n. 27, sia in termini di funzioni principali che accessorie.

Inoltre in relazione a quanto previsto dalle NTA del PGT, si fa presente che le destinazioni ammesse tra le prevalenti e complementari, rispettano ampiamente i parametri previsti dalle NTA e pertanto l'intervento è da ritenersi conforme alla normativa di PGT attualmente vigente.

Per quanto attiene ai dati stereometrici del piano di recupero, e nello specifico i conteggi della SLP attuale e di progetto, si specifica che la stessa è stata calcolata tenendo presente quanto stabilito dall' art. 19 e dall' art. 20 delle NTA.

A MAGGIOR CHIARIMENTO DELLE VARIAZIONI D'USO, VEDASI TABELLA ESPLICATIVA DI SEGUITO PRODOTTA.

Le destinazioni future previste rispettano le indicazioni stabilite dall'art 40 delle NTA, intese come complessi turistici, con la quota di peso insediabile pari al 100% dello SLP e anche come pubblico esercizio dove anche in questo caso la percentuale ammessa è pari al 100% dello SLP.

Ai sensi di quanto previsto dal Piano dei Servizi per gli edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo la dotazione di servizi per la destinazione turistica è prevista nella percentuale pari al 100% della SLP, con la quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto pari al 50%.

Come dimostrato dall'elaborato grafico allegato - tav. 20, all'interno dell'area oggetto di piano attuativo/piano di recupero, vengono individuati i posti auto pertinenziali.

La superficie individuata pari a mq. 3.018,40 risponde pienamente alle dimensioni necessarie previste in relazione alle necessità previste dal cambio di destinazione d'uso.

Come detto, il cambio di destinazione d'uso avverrà senza la realizzazione di opere edilizie, pertanto verranno prodotti i seguenti elaborati:

Documenti testuali		
	RICHIESTA PIANO DI RECUPERO	
	MODELLO "ULTERIORI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO"	
	RELAZIONE ASSEVERATA	
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BLOCCO A	
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BLOCCO B	
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BLOCCO C	
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ELEMENTI VEGETALI	
	RELAZIONE IMPATTO PAESAGGISTICO	
	RELAZIONE TECNICA	
	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA	

n° tavola	Descrizione	scala
1	INQUADRAMENTO GENERALE	1:100
11	SUPERFICI BLOCCO A - BORGO	1:100
12	SUPERFICI BLOCCO B-C	1:100
14a	PROSPETTI E SEZIONI BORGO	1:100
15	PIANTE BORGO	1:100
16a	PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI RESIDENZIALE	1:100
17a	PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI DIREZIONALE	1:100
18	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONI	1:250
20	INDIVIDUAZIONE POSTI AUTO PERTINENZIALI	1:500
21	PLANIMETRIA QUOTATA	1:200

INFRASTRUTTURE URBANIZZATIVE PRESENTI

Come concordato con l'ufficio tecnico comunale, ad oggi vi è la sola presenza del certificato di rispondenza dell'impianto elettrico a firma dell'Ing. Graziano Pezzi (già allegato) che ha verificato sia l'interno degli stabili sia la conformità della parte esterna.

Per quanto riguarda il certificato di rispondenza dell'impianto idro-termo sanitario a firma dell'Ing. Renato Borrini, lo stesso verrà depositato in fase di presentazione del P. di C. successivo l'approvazione del Piano Attuativo.

Per quanto riguarda il progetto degli scarichi, a firma dell'Ing. Paolo Leoni e dell'Ing. Enrico Corinaldesi, lo stesso verrà depositato in fase di presentazione del P. di C. successivo l'approvazione del Piano Attuativo.

Per quanto riguarda la voltura del pozzo esistente regolarmente autorizzato, utenza idrica n. BS0172301989 ubicata al Fg. n. 34 mappale n. 76, la documentazione verrà protocollata dal Dott. Geol. Massimo Compagnoni; lo stesso verrà depositato in fase di presentazione del P. di C. successivo l'approvazione del Piano Attuativo.

Trattandosi di un intervento di cambio di destinazione d'uso senza la realizzazione di opere non si prevederanno nuove alberature ai sensi di quanto stabilito dall'art.13.3 delle NTA del PDR.

Le alberature esistenti presenti nell'area, saranno mantenute e curate . Inoltre si specifica che tutti i parametri previsti dalla zona in caso di intervento sottoposto a piano attuativo/piano di recupero , con il presente progetto sono rispettati.

Dall'analisi della normativa urbanistica vigente inoltre si sottolinea che, trattandosi di un piano attuativo/piano di recupero conforme al vigente PGT, non si ritiene necessario effettuare alcuna verifica ambientale in tema di verifica di assoggettabilità alla VAS o di applicare la procedura di esclusione dallo stesso alla VAS, non incidendo il cambio d'uso sugli aspetti ambientali.

Pertanto la procedura di adozione dello strumento urbanistico ricade in quanto stabilito dall'art. 13 e 14 della LR .12/2005 ossia :

- Adozione in Giunta Comunale
- Deposito per 15 gg per la consultazione da parte di tutti gli enti e cittadini interessati.
- Presentazione delle eventuali osservazioni entro i successivi 15 gg
- Approvazione definitiva in Giunta Comunale con eventuale esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Dopo tutta la procedura di cui sopra si potrà procedere alla stipula della relativa convenzione con il pagamento della quota degli oneri concessori dovuti per il cambio di destinazione d'uso calcolati secondo il prospetto allegato alla presente relazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI E VOLUMI OGGETTO DI CAMBIO D'USO.

Come evidenziato nelle tavole di progetto allegate tav. 11 - 12, la SLP, calcolata ai sensi di quanto previsto dalle norme di PGT, ed oggetto di cambio di destinazione d'uso dei vari corpi è così determinata:

Blocco A mq. 1.745,47 (pari a 84 % della Slp totale)

Destinazione Ta - Alberghi (rif. Art. 22 comma 2 let. A L.R. 16/07/2007 n.15)

Blocco B mq. 106,76 + mq. 106,76 = mq. 213,52 (pari a 10 % della Slp totale)

Destinazione Tb - Residenza Turistico Alberghiera-RTA (rif. Art. 22 comma 2 let. A L.R. 16/07/2007 n.15)

Piano terra

mq. 106,76 x H 3,15 = mc. 336,30

Piano Primo

mq. 62,01 x ((3,00+3,90)/2) = mc. 213,95

mq. 44,75 x ((3,90+2,50)/2) = mc. 143,20

totale = mc. 693,45

Blocco C mq. 118,22 (pari a 6 % della Slp totale)

Destinazione Dc - Uffici complementari ad altre attività

Il cambio d'uso prevede le seguenti modifiche:

IDENTIFICATIVO	DESTINAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE FUTURA
BLOCCO A	Agricola	Turistico/ricettiva/Albergo
BLOCCO B	Abitazione Rurale	Abitazione Civile
BLOCCO C	Agricola	Direzionale

In relazione alle superfici e volumi sopra evidenziati, si rende necessario reperire le seguenti superfici a standards calcolate secondo quanto previsto dalla normativa vigente (tabella di cui al punto 9.2 del P.d.S)

TURISTICO/RICETTIVA - Blocco A -

Il piano prevede la dotazione pari al 100% della SLP, e pertanto essendo la SLP complessiva calcolata per tutti e tre i piani oggetto di cambio d'uso è di mq. 1.745,47, la superficie a standards da reperire è pari a mq. 1.745,47.

RESIDENZA - Blocco B -

Il piano prevede la dotazione di 175 mc/abitante, pertanto essendo la volumetria oggetto di cambio d'uso pari a mc. 693,45 si ottengono i seguenti valori:

$693,45 / 175 = 3,96$ abitanti che si arrotonda a 4,00 (quattro)

Il rapporto standards prevede il reperimento nella dimensione di mq. 40/abitante e quindi per complessivi mq. 160,00 (40,00 x 4).

DIREZIONALE - Blocco C -

Il piano prevede per questa destinazione il reperimento di standards pari al 100% della SLP, pertanto essendo la SLP complessiva oggetto di cambio d'uso pari a mq. 118,22, la superficie a standards da reperire è pari a mq. 118,22.

RIEPILOGO FINALE DOTAZIONE STANDARDS

IDENTIFICATIVO	DESTINAZIONE	STANDARDS
BLOCCO A	Turistico/ricettivo/Albergo	1.745,47
BLOCCO B	Abitazione civile	160,00
BLOCCO C	Direzionale	118,22
	Totale Standards	2.023,69

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI	Superficie	Valore tabellare	Importo €
	2.023,69 mq.	150,00 €/mq.	303.553,50
Importo già versato	07/02/2022		195.228,72
	Rimanenza		108.324,78

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DOVUTO PER IL CAMBIO D'USO

Applicando le tabelle comunali relative agli oneri vigenti si ottengono i seguenti valori:

TURISTICO/RICETTIVO	Superficie	Valore tabellare	Importo €
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	1.745,47 mq.	11,02 €/mq.	19.235,07
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1.745,47 mq.	9,21€/mq.	16.075,77
COSTO DI COSTRUZIONE	1.745,47 mq.	X 442,20€/mq. X 5%	38.592,34
		TOTALE	73.903,18
RESIDENZA	Superficie - Volume	Valore tabellare	Importo €
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	693,45 mc.	4,91€/mc.	3.404,83
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	693,45 mc.	7,00 €/mc.	4.854,15
COSTO DI COSTRUZIONE	206,81 mq.	X 442,20€/mq. X 3%	2.619,45
		TOTALE	10.878,43
DIREZIONALE	Superficie	Valore tabellare	Importo €
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	118,22 mq.	28,80 €/mq.	3.404,73
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	118,22 mq.	18,16 €/mq.	2.146,87
COSTO DI COSTRUZIONE	118,22 mq.	X 442,20€/mq. X 5%	2.613,84
		TOTALE	8.165,44

RIEPILOGO FINALE ONERI

DESTINAZIONE	ONERI PRIMARI	ONERI SECONDARI	QUOTA ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI
Turistico/ricettivo	19.235,07	16.075,77	38.592,34
Residenza	3.404,83	4.854,15	2.619,45
Direzionale	3.404,73	2.146,87	2.613,84
	26.044,63	23.076,79	43.825,63

Totale complessivo da versare alla presentazione

del Titolo Edilizio successivo

= € 92.947,05

Montichiari, 01.08.2022

Il progettista

Dr. Ing. Luigi Montanari