

# **PROPRIS IMMOBILIARE s.r.l.**

Allegato

Via Generale Alberto Dalla Chiesa n° 1- Desenzano del Garda (Bs)  
C.F. e P. IVA: 03043170988

A

Realizzazione nuovo complesso direzionale  
Strada delle Quaine - Desenzano del Garda (Bs)

ELABORATO PER CONVENZIONE URBANISTICA  
OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSONI

## **RELAZIONE TECNICA**

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| FILE: 504_Toscani_Urbanizzazioni_2020.vwx | REVISIONE: | DATA: 07/12/2020 |
| STRUTTURE:                                |            |                  |
| IMPIANTI:                                 |            |                  |
|   |            | DISEGNATO DA:    |

PROGETTISTA: Studio Associato Archetti-Quarantini - Architetti  
Via Quarto dei Mille, 10 - 25128 - Brescia  
tel. 030 360969

## **COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA**

(Provincia di BRESCIA)

### **PIANO ATTUATIVO in località QUAINE**

#### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

#### **1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PREVISIONI URBANISTICHE**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo riguarda un appezzamento di terreno con inserito il rudere di una cascina, ubicato in comune di Desenzano, all'angolo tra la via Salvo d'Acquisto e la Strada delle Quaine.

L'area interessata all'intervento corrisponde ad una superficie di mq. 7.763,53 comprensiva della cascina Quaine (mappale 63 del foglio 39) con ingombro in pianta di mq. 214,50 mq., il terreno ha un andamento pianeggiante ed è posto a quota leggermente ribassata rispetto alla viabilità principale.

La cascina, dismessa a seguito di un incendio occorso nell'anno 2003, è composta da un corpo rettangolare di pochi vani con porticato e loggiato che, fin dall'origine, non presenta elementi costruttivi di particolare pregio, come mostrano le immagini allegate, attualmente versa in uno stato di degrado irreversibile.

Nel Piano delle Regole del vigente PGT gli immobili di cui al presente progetto sono normati dalle N.T.A. in particolare:

- a) l'area risulta inserita negli "Ambiti Agricoli Strategici" PR\_03,
- b) dalla Scheda di Analisi e Progetto del Patrimonio Edilizio Esterno al tessuto urbano consolidato PE\_194 con le seguenti note prescrittive: <*Si prescrive la possibilità di demolizione e ricostruzione, anche con variazione del sedime esistente, per manufatti edilizi sopra indicati. È riconosciuto altresì ai fini della riqualificazione e restauro del paesaggio agrario dell'ambito limitrofo alle parti in oggetto un incremento delle potenzialità edificatorie fino al raggiungimento massimo di 3.318 mq di superficie lorda di pavimento (slp), 2.300 mq di superficie coperta (SC) e altezza massima consentita di 10 m. Per prescrizioni generali nonché per le destinazioni di zona si rimanda alle NTA del Piano delle Regole con specifico riferimento agli "Ambiti produttivi per attività terziarie e commerciali">*>.

c) Le normative di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica di progetti interessati da vincolo di tutela sono principalmente il “codice dei beni culturali” (D.Lgs. 42/2004) ed i D.P.C.M. Del 12 dicembre 2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146 comma 3 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42”.

Tipo di vincolo: Art. 136 D.Lgs 42/2004 - Vincolo ambientale Bellezze di Insieme –

## 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati:

Foglio 39, mappale **63**, cat. A/3 cl.4 9,5 vani ;

Catasto terreni:

Foglio 39, mappale **625**, seminativo Superficie 1.505 RD 9,33 R.A. 9,33

Foglio 39, mappale **626**, seminativo Superficie 1.081 RD 6,70 R.A. 6,70

Foglio 39, mappale **627**, seminativo Superficie 0628 RD 3,89 R.A. 3,89

Foglio 39, mappale **628**, seminativo Superficie 0026 RD 0,16 R.A. 0,16

Foglio 39, mappale **629**, seminativo Superficie 2.100 RD 13,01 R.A. 13,01

Foglio 39, mappale **630**, seminativo Superficie 0989 RD 6,13 R.A. 6,13

Foglio 39, mappale **631**, seminativo Superficie 0011 RD 0,07 R.A. 0,07

## 3. IL PROGETTO

Il progetto urbanistico del PIANO ATTUATIVO prevede:

- A. La realizzazione di una rotatoria riferita al PGT posta in prossimità dell'incrocio di via Salvo D'Acquisto con la via Quaine tanto più l'adeguamento di quest'ultima mediante il raddoppio delle corsie in corrispondenza della nuova rotatoria.
- B. La predisposizione di un tratto di pista ciclabile dalla nuova rotatoria in fregio a via Salvo D'Acquisto prospiciente alla proprietà del richiedente su una porzione di terreno in cessione al comune di Desenzano del Garda.
- C. In prima fase - la realizzazione di un significativo manufatto dalle caratteristiche unitarie, destinato ad uffici, sale riunioni rivolte alla pianificazione, sviluppo e

fidelizzazione di prodotti di eccellenza italiani con aree dedicate al coordinamento di aziende inserite nella rete agroalimentare italiana mediante eventi promozionali da attuare nel nuovo intervento.

In seconda fase - un intervento di ristrutturazione della cascina esistente a lato della via Salvo D'acquisto con funzioni residenziali.

Dalle "radici" di un passato agricolo, di cui si mantengono i segni, nasce un'opera contemporanea, che vuole radicarsi sul territorio e in equilibrio con esso e al tempo stesso permeata di nuove possibilità di utilizzo.

Il progetto del nuovo edificio si basa sulla fusione di tre corpi di fabbrica a disegno semplice ciascuno con copertura a capanna, disposti ortogonalmente fra di loro fino a formare una corte interna nella quale è prevista la realizzazione di un specchio d'acqua.

L'architettura del nuovo fabbricato, collocato in un contesto fortemente segnato dall'architettura rurale tipica della campagna padana, si integra con il territorio perché il ricorso a soluzioni costruttive, anche se moderne, risulta idoneo ad interpretare le caratteristiche del luogo riformulando un progetto contemporaneo.

Il nuovo intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto.

Verranno prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione reti e impianti tecnologici, opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici.

La flessibilità del progetto, rende questo spazio ideale anche per eventi, sponsorizzazioni e rappresentanza.

La nuova realizzazione è stata concepita come un prezioso contenitore, un landmark, con l'intento di creare nuove possibilità di relazione con territorio.

Lo specchio d'acqua, ovvero la biopiscina, evidenzia la volontà di un ulteriore salto qualitativo progettuale, utilizzando e sfruttando l'acqua mediante un sistema geotermico quale forma di energia alternativa e rinnovabile per il riscaldamento ed il raffrescamento

dell'edificio unitamente ad un impianto fotovoltaico della potenza di 30 kWp (come minimo previsto dalla legge) integrato sopra la falda di copertura esposta a sud del portico centrale.

La scelta di uno stile essenziale, per certi versi purista, mette al bando qualsiasi orpello o decorazione superflua, il manufatto vuole rappresentare l'affermazione di praticità e di sobria eleganza.

Mediante la riconferma delle specie arboree autoctone utilizzate si potrà ottenere la formazione di impianti scenici e cromatismi stagionali di buon livello riguardanti le aree esterne attraverso:

- a) La necessità di ricreare un filare di piante lungo l'argine ovest di via Massimo D'Azeglio utilizzando le medesime alberature già presenti quali salici bianchi;
- b) L'introduzione nelle aiuole dei parcheggi una doppia alberatura costituita da platani alternati con pioppi appartenenti alle essenze principali presenti nel contesto;
- c) L'utilizzo di cespugli con portamento basso (bossi verdi e con variazione di colore) nelle zone centrali mantenendole libere e prive di ostacoli visivi in modo da lasciare una sensazione di un unico grande spazio aperto verso le coltivazioni dei vigneti confinanti.
- d) Il prato che caratterizzerà tutta la superficie principale ed avrà degli elementi di richiamo costituiti da aiuole presso le aree destinate sia a parcheggio che sulla futura pista ciclabile.

Gli spazi destinati al parcheggio principale verranno leggermente ribassati rispetto alla quota originaria del terreno in modo da limitare la vista degli automezzi, sia dall'edificio che dalle strade comunali.

Gli stalli sono progettati in autobloccanti tipo "erbagreen", ad eccezione dei posti per i disabili realizzati lateralmente in autobloccanti per facilitare la movimentazione di eventuali carrozzelle.

I percorsi pedonali verranno realizzati con un manto unico di pavimentazione a colata del tipo "calcestruzzo architettonico".

Al servizio dei costruendi edifici, saranno realizzati i seguenti servizi tecnologici:

- Rete idrica;
- Rete del gas metano;
- Rete elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete smaltimento acque nere.

#### **4. VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

Come previsto dai criteri di attuazione della Scheda di Analisi e Progetto del Patrimonio Edilizio Esterno al tessuto urbano consolidato PE\_194 e dalle NTA (riportati nella tavola n.14) vengono definiti i parametri riguardanti l'edificabilità prevista e gli standard di corredo in quanto progetto e tipologia di edificazione del nuovo intervento sono stati sviluppati secondo i seguenti criteri e quantità:

**SUPERFICIE TERRITORIALE** mq. 7.763,53

**SUPERFICIE COPERTA**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Superficie coperta ammessa                            | mq. 2.300,00                |
| Sup. coperta di progetto nuovo fabbricato (v. tav.14) | mq. 1.427,44                |
| Sup. coperta cascina esistente (v. tav.14)            | mq. 214,50                  |
| Superficie coperta totale                             | mq. 1.641,94 < mq. 2.300,00 |

**SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Superficie linda di pavimento ammessa                      | mq. 3.318,00                |
| Sup. linda di pav. di progetto nuovo fabbricato (v.tav.14) | mq. 2.044,12                |
| Sup. linda di pav. Cascina esistente (v.tav.14)            | mq. 457,75                  |
| Superficie linda di pavimento totale                       | mq. 2.501,87 < mq. 3.318,00 |

N.B. per il calcolo della S.L.P. è stata detratta la muratura in base alla L.R. n.33 del 28/12/2007

**ALTEZZA EDIFICIO**

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Altezza massima edificio ammessa | ml. 10,00 |
|----------------------------------|-----------|

Altezza massima edificio di progetto

ml. 9,00 < ml.10,00

### SUPERFICIE VERDE DRENANTE

Superficie a verde drenante richiesta: 30% superficie territoriale

= 30% di mq. 7.763,53 = mq. 2.329,06

Superficie di verde drenante di progetto mq. 2.983,55 < mq. 3.329,06

N.B. Nel conteggio è esclusa la superficie dei parcheggi in erbablock

### SUPERFICIE PARCHEGGI

Sup. a parcheggio richiesta: 0,33 mq/mq di S.L.P.

= 0,33 x mq. 2.501,87 = mq. 825,62

Superficie di parcheggio di progetto (Lotto 1 e Lotto 2) mq. 962,76 > mq. 825,62

**SUPERFICIE DA CEDERE PER STANDARD** mq. 1.050,00

### 5. COLLOCAZIONE AREE DI PARCHEGGIO

I parcheggi sono dislocati principalmente in prossimità della via Quaine e sul lato est in modo da essere a diretto servizio alle funzioni specifiche dei fabbricati.

### 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture primarie occorrenti a rendere funzionale il nuovo insediamento.

Le opere a scompto sono meglio espresse nelle loro caratteristiche generali e, più dettagliatamente, negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo dedicato.

Resta peraltro inteso che le suddette opere saranno completamente definite negli specifici progetti esecutivi che saranno successivamente redatti e per i quali verrà richiesto apposito permesso di costruire.

Riepilogo sommario delle opere di urbanizzazione primaria: Rotatoria, adeguamento della Strada delle Quaine e pista ciclabile:

La rotatoria prevista rispetta le dimensioni, la geometria e le intersezioni nelle tavole del PGT, la larghezza della corsia giratoria sarà di ml.5,00.

E prevista la realizzazione di aiuole spartitraffico di convogliamento delle corsie di ingresso nella rotatoria in via Salvo D'Acquisto.

Nella zona di innesto alla rotatoria della via Delle Quaine è previsto il raddoppio della corsia con spartitraffico centrale, marciapiedi laterali e corsia preferenziale per le biciclette (pista ciclabile).

Nell'area in cessione parallela alla via Salvo D'Acquisto è inclusa la realizzazione di una pista ciclabile.

La via Delle Quaine, la rotatoria e la pista ciclabile verranno adeguatamente illuminate.

Sarà posata inoltre adeguata segnaletica orizzontale e verticale su indicazione dell'Ufficio di Polizia Locale.

La nuova viabilità verrà corredata da spazi verdi piantumati con alberature autoctone quali salici bianchi, platani e pioppi, come risulta dalle tavole specifiche.

Sono previste adeguate opere per il convogliamento e l'allontanamento delle acque meteoriche utilizzando come recapito i fossi esistenti a lato delle strade.

Previo accordo con i gestori dei suddetti servizi saranno predisposti, mediante linee interrate, le relative canalizzazioni, alle quali saranno allacciati i singoli edifici.

I lottizzanti hanno chiesto i relativi preventivi di spesa ai predetti Enti per procedere al versamento del richiesto corrispettivo, nonché eseguire tutte le opere murarie e di assistenza necessarie dagli stessi richieste.

Per la realizzazione delle suddette opere i lottizzanti presenteranno il progetto esecutivo per l'approvazione da parte del Comune.

L'esecuzione delle opere avverrà entro i termini stabiliti dalla convenzione.