

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
ALIVI S.r.l.

NUOVO EDIFICIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, RESIDENZIALE

Via Guglielmo Marconi, 51

Desenzano Del Garda

RELAZIONE TECNICA
COMPONENTE ARCHITETTONICA

Indice:

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
3. INDICI E PARAMETRI POTENZIALI
4. INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO

1. PREMESSA

Oggetto della presente relazione tecnica è il Piano Attuativo che la ALIVI S.r.l. presenta all'Amministrazione Comunale del Comune di Desenzano Del Garda, tendente all'ottenimento della fattibilità edificatoria di un nuovo complesso commerciale, direzionale e residenziale in via Marconi, 51. Attraverso la ristrutturazione con demolizione e modifica della sagoma degli edifici esistenti oggetto di forte degrado, in stato di completo abbandono, in assenza di manutenzioni e presidi di sicurezza. Il nuovo complesso edilizio potrà essere edificato in funzione della trasformazione urbanistica che si richiede possa rendere omogeneo l'ambito, modificando l'attuale zona DC Distributori di Carburante Art. 43 del PGT vigente, in zona MD Ambiti residenziali consolidati a media densità.

2. INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

L'area oggetto dell'istanza, è posta a sud dell'asse di via Guglielmo Marconi, di fronte al parcheggio pubblico denominato "VALLONE", è identificata catastalmente al Foglio 13 Sezione NCT, mappale 59 sub 1 cat. E/3, mappale 59 sub 2 cat. D/2, mappale 59 sub 3 cat. C/3, mappale 59 sub 4 cat. A/3, mappale 59 sub 5 cat. A/3; Comune di Desenzano Del Garda, identificata nel PGT vigente come ambiti DC e MD, rispettivamente Ambiti residenziali consolidati a media densità Art. 32 e Distributori di carburanti Art. 43. La superficie fondiaria corrisponde a 2.000,00 mq. La SLP esistente è di circa 1.035,00 mq che comprendono al piano terra nella zona MD, una cantina e un ristorante con bar, al piano primo, secondo e sottotetto, un piccolo albergo e due unità abitative; nella zona DC al piano terra, la stazione di distribuzione dei carburanti con un piccolo shop, un locale ad uso officina, un locale per auto-lavaggio, un piccolo magazzino e i servizi igienici. La stazione di servizio è dismessa ormai da tempo, la pensilina è stata smantellata assieme

agli impianti tecnologici in superficie, sono state rimosse le cisterne e l'area è stata bonificata. La Società Nuova Ecologia ha redatto ai sensi del Decreto Legislativo 152 del 2006 e successive modifiche e integrazioni, un PIANO DI CARATTERIZZAZIONE con descrizione delle operazioni di bonifica svolte in relazione allo smantellamento dell'intero impianto di distribuzione di carburanti condotto nell'ultimo periodo dalla DICOMI S.r.l. Sono stati redatti i certificati analitici delle indagini e riportate le evidenze analitiche riscontrate sui campioni prelevati. L'ARPA successivamente ha certificato i valori conseguiti e ha certificato l'avvenuta bonifica del suolo. In data 9 aprile 2021 l'ARPA ha notificato la certificazione con protocollo Class. 11.2 Fascicolo 2020.3.77.58 a mezzo PEC al Comune di Desenzano Del Garda, all'ATS di Brescia, agli uffici competenti della Regione Lombardia.

3. INDICI E PARAMETRI POTENZIALI

Superficie fondiaria mq 2.000,00

indice del PGT vigente per la zona MD 1,5 mc/mq

superficie dell'area classificata DC mq 1.080,00

superficie dell'area classificata MD mq 920,00

SLP esistente sull'area MD mq 1.035,00 CON INDICE INCREMENTALE mq 1138,50

SLP ricavabile dalla trasformazione dell'area DC in MD, $1.080,00 \times 1,5 = 1.620,00/3$ (h) = 540,00 mq

SLP totale $1.138,50 + 540,00 = 1.678,50$ mq

Sull'area classificata MD Art. 32 insiste, come già detto, un fabbricato fatiscente che ha avuto destinazioni d'uso funzionali di residenza, albergo, ristorante e bar.

Quindi di fatto un mix di residenziale e turistico (destinazioni prevalenti) e commerciale (destinazione complementare).

Le destinazioni sono confermate oltre all'evidenza dei fatti, dai dati catastali: il primo accatastamento, l'originario, ha data 20 ottobre 1960 a firma del Geom. Arrigo Madoni riporta il ristorante, con bar, l'albergo e le unità abitative oltre al distributore di carburanti con il locale per il lavaggio dei veicoli, un magazzino, uno studio e un vano per esposizione degli articoli in vendita. Esattamente quanto si riscontra oggi al rilievo dello stato di fatto. Successivamente all'accatastamento originario si allegano i documenti dell'accatastamento con data 7 maggio 2019.

Nella documentazione si individuano le seguenti categorie catastali: A3 (abitazioni), C3 (laboratorio), D2 (albergo, ristorante e bar), E3 (costruzione per esigenze pubbliche, leggasi nel caso specifico, distribuzione carburanti).

Con questi riscontri è evidente che l'ambito MD Art. 32 ha destinazioni residenziale e complementari, nell'ambito DC Art. 43 insistono l'area distribuzione, e gli annessi accessori. Nell'area dell'ambito MD Art. 32 allo Stato di Fatto, sono edificate SLP per complessivi 1.138,50 mq e un volume per circa 3.415,50 mc. L'istanza propone il

mantenimento della SLP e del volume esistente che sarà recuperato per il nuovo insediamento andando ad occupare con il piano terra e solo in minima parte col piano primo e secondo l'area destinata alla distribuzione dei carburanti fino alla recente dismissione e rimozione delle strutture e degli impianti.

Per quest'area, con la proposta di trasformazione dell'ambito da DC Art. 43 a MD Art. 32, si chiede l'applicazione dell'indice definito dal PGT per l'ambito residenziale consolidato a media densità, cioè 1,5 mc/mq, conseguentemente, $\text{mq } 1.080,00 \times 1,5 = \text{mc } 1.620,00$ che convertiti in nuova SLP, quindi dividendo per l'altezza definita dalle norme per il calcolo del volume in m 3,00 da come risultato mq 540,00 che si sommano alla SLP esistente nell'area edificata e classificata Art. 32 per un totale di mq 1.678,50 mq.

Il progetto identifica al piano rialzato la destinazione di direzionale e commerciale fino al limite definito dalle norme per le attività complementari del 50%. Il 30% della SLP sarà direzionale e il complementare commerciale sarà del 20%. L'altro 50% della SLP sarà destinato alle residenze disposte sui due livelli superiori del piano primo e secondo. Questa superficie sarà calcolata ai sensi della Legge Regionale 31 del 2015 al netto delle murature perimetrali, l'altezza massima sarà calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio che sarà piano e a "tetto verde".

Al piano primo e secondo le unità abitative disporranno di terrazze e logge, queste ultime nella misura definita dalle Norme Tecniche di Attuazione non superiore al 30% della SC. Anche al piano terra, le unità direzionale e commerciale disporranno di una superficie ad uso portico di ingresso in misura inferiore alle norme.

Per quanto riguarda il verde profondo, la superficie messa a disposizione sarà ampiamente superiore a quanto indicato dalle norma specifica, $628,8 \text{ mq} > 30\% \text{ SF} = 2000 \times 30\%, = 600,0 \text{ mq}$; così come sono verificati i parcheggi pertinenziali delle aree direzionali e commerciali che beneficeranno di 464 mq di superficie di stallo e spazi di manovra, di questo totale, 133,5 mq di stalli calcolati per 12,5 mq ciascuno oltre a 22,0 mq per il parcheggio dedicato ai disabili.

Inoltre nello spazio verde di aiuole triangolari per una superficie di 29,0 mq saranno messi a dimora alberi di medio fusto nel numero di 11 per la mitigazione nei confronti della via Guglielmo Marconi ed in simbiosi con gli esemplari di Pinus Pinea esistenti.

Il rapporto di Copertura sarà dello $0,318 < 0,50$.

I parcheggi pertinenziali delle residenze avranno una superficie complessiva di 423,0 mq oltre a 100,00 mq di rampa di accesso, con n°7 posti auto in autorimessa chiusa da 19,0 mq ciascuno, un posto da 21,00 mq ed uno da 22,00 mq per un totale di 176,0 mq di stalli.

4. INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO

La superficie del direzionale e commerciale di progetto somma mq 497,0, 293,0 mq di commerciale e 204,0 mq di direzionale. La superficie del residenziale corrisponde

complessivamente a mq 702,0, per un totale di mq 1199,0 di SLP. Il 50% della SLP totale, corrisponde a mq 599,5 (1199,0/2) questa è la superficie massima ammissibile per destinazioni complementari (50% 30% + 20%). Il 30% corrisponde a mq 359,7. Le superfici di progetto risultano verificate secondo quanto definito dall'Art. 32.2 Destinazioni: mq 497,0 < 599,5, 204,0 < 359,7 mq.

L'indice calcolato sull'area attualmente DC Art. 43, 1,5 mc/mq, determina gli standard del direzionale e commerciale del 100% corrispondente. Al piano terra il progetto insedierà 497,0 mq di direzionale e commerciale per determinare il 100% dello standard da monetizzare: 497,0 x €..... (come da Delibera di Giunta) = €

Per quanto riguarda l'incidenza degli standard sull'area residenziale si propone di calcolare l'indice con i parametri dell'ultima Delibera e sottrarre quelli della Delibera precedente in base al presupposto che non si tratta di nuova edificazione, ma di ristrutturazione (come definito dal d.P.R. 380 del 2001 Art. 3 comma 1 lettera d)).

Per quanto riguarda la residenza, i 702,0 mq x 3,0 m (altezza per il calcolo del volume) = 2.106,0 mc/175,0 mc = 12,0 abitanti x 40,0 mq = 480,0 mq di Standard al quale andrebbero sottratti: 2.106,0 mc/150,0 = 14,0 abitanti x 26,5 mq = 371,0 mq di Standard; per differenza 480,0 – 371,0 = 109 mq x.....€ =.....

Si allega tabella riassuntiva dei parametri e indici di progetto, modalità di calcolo della monetizzazione degli standard.

S. LORDA INTERRATO	mq	592,00
S. LORDA PARK	mq	423,00
S. NETTA STALLI:		
N° 7 x	mq	19,00
N° 1 x	mq	22,00
N° 1 x	mq	21,00
S. CORSELLO NETTA		
S. RAMPA	mq	100,00
S. CORRIDOIO CANTINATO		
S. NETTA RIPOSTIGLIO	mq	27,50
		3,10
		27,50
S. NETTA CANTINE:		
N° 6 x	mq	27,50
N° 1 x	mq	5,85
N° 1 x	mq	4,55
	mq	5,20

N° 1 x	mq	5,80
SLP DIREZIONALE	mq	293,00
SLP COMMERCIALE	mq	204,00
SLP CORPI SCALE PIANO TERRA:		
EST	mq	20,50
OVEST	mq	20,50
TOTALE SLP PIANO TERRA	mq	497,00
PIANO PRIMO		
ALLOGGI: superficie lorda pavimentale Legge Regionale 31/2014		
R1	mq	116,00
R2	mq	54,00
R3	mq	54,00
R4	mq	150,00
TOTALE SVP	mq	374,00
PIANO SECONDO		
ALLOGGI:		
R5	mq	87,00
R6	mq	54,00
R7	mq	54,00
R8	mq	121,00
TOTALE SVP	mq	316,00
TOTALE SLP + SLV	mq	1187,00
SLP DA VERIFICA SUPERFICIE ESISTENTE + APPLICAZIONE DELL'INDICE 1,5 mc/mq SF DELL'AREA EX DISTRIBUTORE CARBURANTI		
	mq	1678,50
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	mq	2000,00
SUPERFICIE FONDIARIA Art. 32	mq	920,00
SUPERFICIE FONDIARIA Art. 43	mq	1080,00

SLP RESIDENZIALE-COMMERCIALE-TURISTICO/ALBERGHIERO ESISTENTE	mq	1000,00		
TOTALE SLP AMMISSIBILE	mq	1678,50		
VERIFICA	mq	1678,50	>	1187,00