



Comune di Desenzano del Garda

Piano Attuativo in variante al PGT - "PA via Marconi"

progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c. 1 lett. d) via
Guglielmo Marconi 51

Relazione generale

committente

ALIVI SRL

via Sostegno 6b, Brescia

componente architettonica

Arch. Michele Arici

componente urbanistica

Arch. Urb. Alessandro Peli

alessandro.peli@spaziogro.it

mobile: 348/8230815

grø | progetti sostenibili

grø

info@spaziogro.it

www.spaziogro.it

via Avis 16, Chiari (Bs)

febbraio 2022 - rev.01

INDICE

01. PREMESSA	pag.1
01.1. Legge regionale 12/2005 "Legge per il Governo del Territorio"	
01.2. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Verifica di Assoggettabilità	
02. QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE ED URBANISTICO	pag.2
02.1. Inquadramento territoriale ed evoluzione urbana	
02.2. L'area oggetto di intervento	
02.3. Dati stereometrici allo stato di fatto	
02.4. Inquadramento dell'area nella pianificazione locale	
03. LA VARIANTE URBANISTICA AL P.G.T.	pag.15
03.1. Premessa	
03.2. Oggetto della variante al PGT	
04. IL PROGETTO	pag.17
04.1. Premessa	
04.2. Descrizione dei caratteri essenziali dell'intervento	
04.3. Principali dati stereometrici di progetto	
04.4. Standard urbanistici	
04.5. Documentazione allegata	

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

01. PREMESSA

01.1. Legge regionale 12/2005 “Legge per il Governo del Territorio”

La Legge Regionale n. 12/2005 afferma il principio della programmazione come base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà sia fra enti pubblici che nella sua valenza “orizzontale” e cioè nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi di mercato all’iniziativa privata ed alla collaborazione fra enti locali confinanti.

Il Piano dei Servizi, il Programma Integrato di intervento e la stessa attivazione dello sportello unico per le attività produttive hanno ampliato già la nozione degli interessi meritevoli di tutela in materia urbanistica dal solo interesse pubblico all’interesse generale; hanno traslato il cardine delle valutazioni urbanistiche dalle nozioni giuridico-formali (rispetto degli standard quantitativi) alla definizione di politiche urbane integrate di Welfare (coerenza con obiettivi, criterio di compatibilità, congruenza).

La legislazione urbanistica si indirizza verso strategie innovative: da una vocazione assoluta degli enti pubblici nell’effettuare scelte che riguardano l’intera collettività e che quindi ne presupporrebbero il consenso, ad un riconoscimento del ruolo anche del privato quale motore propulsivo. Non solo finanziatore, ma anche promotore, diventa colui che è in grado di cogliere le mutazioni del tessuto socioeconomico più rapidamente della macchina burocratica amministrativa, consentendo una tempestiva ricalibratura degli obbiettivi nella gestione del territorio.

Anche il Piano Attuativo (PA) assume la natura di strumento delle strategie e previsioni definite nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), con particolare riferimento al Documento di Piano e Piano delle Regole dal quale traggono le basi di attuazione delle scelte strategiche della politica urbanistica comunale. Essi perseguono gli obiettivi di pianificazione strategica del territorio comunale, finalizzata alla riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia, con particolare attenzione agli interventi di recupero e valorizzazione dei centri storici, ad un nuovo assetto dell’espansione urbana nelle aree periferiche, o alla riqualificazione di aree degradate, o aree produttive, da risanare poiché dismesse o irrazionalmente dislocate.

Mentre nel passato l’attenzione era concentrata soprattutto sull’edilizia di aree libere, con la saturazione delle potenzialità edificatorie il baricentro si sposta ora sulla riqualificazione urbana, sul recupero delle aree marginali, sulla razionalizzazione dei servizi e dei quartieri, sulla riconversione di aree industriali dismesse ecc., coinvolgendo ampie parti del tessuto urbano consolidato (TUC).

01.2. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Verifica di Assoggettabilità

L'allegato 1r contenuto nella DGR 9/761 del 10/11/2010 “modello metodologico procedurale organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi” specifica che per i progetti caratterizzati dall'utilizzo di piccole aree a livello locale, è possibile procedere attraverso la cosiddetta verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nello specifico, il presente Piano Attuativo risulta rientrante nella seguente fattispecie:

a) piani attuativi ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determino l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali)

La procedura completa di VAS sarà invece necessaria solo qualora l'autorità competente valuti che il progetto, produca impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Nel procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, il Rapporto Ambientale Preliminare valuta il progetto e la proposta di variante al PGT (Piano delle Regole); un unico procedimento in cui la VAS valuti congiuntamente l'iter e le soluzioni progettuali adottate, proponendo interventi mitigativi di natura ambientale/ecologica.

In funzione di questo, la Conferenza di Servizi per la verifica di assoggettabilità VAS stabilirà l'esclusione o meno dalle valutazioni ambientali non solo per il progetto ma anche per la variante al PGT, necessarie per il proseguo dell'iter.

02. QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE ED URBANISTICO

02.1. Inquadramento territoriale ed evoluzione urbana

Il criterio di insediamento dei centri gardesani e il rapporto col lago, con l'entroterra e fra di essi, suscita un interesse particolare. I centri principali sono collocati tutti nelle immediate vicinanze del lago, a conferma del rapporto privilegiato che hanno con esso rispetto alle altre vie di comunicazione, e storicamente erano dediti principalmente alla navigazione, alla pesca e al commercio. Le colline moreniche dell'entroterra desenzanese si prestarono fin dall'antichità ad essere abitate e soprattutto coltivate

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Desenzano del Garda è una cittadina di circa 29.320 abitanti (dato aggiornato al 28/02/2021) collocata all'estremità sud-ovest del Lago di Garda. Al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione.

La linea ferroviaria Parigi-Berna-Milano-Venezia-Zagabria, le regolari linee di navigazione sull'intero lago, i due caselli autostradali (Autostrada A4 "Serenissima"), la vicinanza agli aeroporti di Montichiari e di Verona e a città quali Brescia, Mantova, Verona, contribuiscono all'identità quale nodo di elevata importanza.

Desenzano del Garda quindi si colloca in una posizione strategica da molti punti di vista: sulle rive di un lago che da sempre ha costituito un'importante e sicura via di comunicazione con l'Europa attraverso le valli alpine; sulle pendici delle colline che orlano la Pianura Padana, al centro di un nodo di scambi con l'est (Verona e Venezia), con l'ovest (Brescia e Milano) e col sud (Mantova). Tale posizione ha fatto sì che la zona diventasse un nodo d'interscambio; infatti, la via dei commerci, l'antica via gallica che dall'Europa valicava le Alpi per giungere in Italia e al mar Mediterraneo, lambiva, o probabilmente attraversava, il borgo di Desenzano. In questo punto del lago giungevano le merci e i prodotti di valli e campagna circostanti e qui venivano scambiati con i prodotti provenienti dal nord Europa e dalle regioni dell'Italia settentrionale. Tali commerci hanno fatto sì che oltre il mercato anche il porto di Desenzano diventasse un elemento fondamentale dell'economia gardesana; esso, infatti, venne più volte rifatto e ampliato nel corso del Cinque e del Seicento, diventando la via più sicura più comoda e più spedita. Ma il periodo di maggior splendore culturale e commerciale che porto, mercato e città hanno conosciuto, è indubbiamente quello trascorso sotto la dominazione Veneta. La posizione strategica di Desenzano, i suoi commerci, il controllo della pesca e della navigazione sul lago, sono sempre stati motivo di interesse da parte delle vicine signorie di Milano, Mantova, Brescia, Verona e Venezia.

Le strade che consentono il collegamento con le città limitrofe, le altre regioni e l'estero sono l'autostrada della Serenissima, costruita negli anni Sessanta, le strade statali n. 11 (che attraversa l'abitato a ridosso del castello), n. 45 bis Gardesana Occidentale e n. 249 Gardesana Orientale e le strade provinciali Verona-Lazise, Brescia-Bedizzole-Padenghe e la Rovereto-Torbole.

Nonostante la sua ampiezza, questa rete viaria è ancora insufficiente, e questo è un problema che interessa non solo il comune di Desenzano, ma l'intero lago di Garda. Ad aggravare questa situazione è stata l'indiscriminata urbanizzazione che ha saturato la poco profonda fascia costiera, inglobando le arterie nel nucleo urbano e gravando su di esse anche con il traffico locale. Alcune di queste strade, come le Gardesane Orientale e Occidentale, sono sia strade panoramiche a carattere turistico, sia collegamenti per tre regioni Lombardia, Veneto e Trentino, oggi parzialmente sostituite dai rami di autostrada recentemente ultimati.

La fine del mercato di Desenzano è segnata dall'apertura dell'autostrada della Serenissima negli anni Sessanta, lasciando al mercato solo la funzione di smercio dei prodotti locali. Negli anni

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Sessanta scomparvero anche gli ultimi barconi utilizzati per il trasporto del legname proveniente dalle valli bresciane e il porto assunse la sua definitiva fisionomia di 'porta del lago' per il turismo europeo e mondiale.



mappa catastale napoleonica (1809)

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)



mapa catastale austriaca (1852)



mapa catastale del Regno d'Italia (1898)

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

02.2. L'area oggetto di intervento

Le analisi condotte sull'ambito interessato, hanno tenuto in considerazione il Quadro conoscitivo e di verifica di compatibilità della previsione del progetto a livello comunale (PGT vigente).

L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il Comune instaura con il contesto, permette di definire e cogliere i caratteri essenziali di un ambito e i relativi valori territoriali in cui l'ambito stesso è inserito.

L'area, individuata catastalmente al Fg. 13 mapp.59, si colloca lungo la via Marconi, nei pressi della rotonda che regola l'incrocio con la via Cavour, ai margini del centro storico. Il contesto è l'urbanizzato residenziale sorto negli anni '50, '60 e '70 del secolo scorso, caratterizzato da una conurbazione principalmente costituita da edifici con altezze che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Sul piano urbanistico importante è la presenza delle maestose alberature sul viale, su lato ovest dalla caserma dei Carabinieri e a nord dal parcheggio pubblico denominato "Vallone".

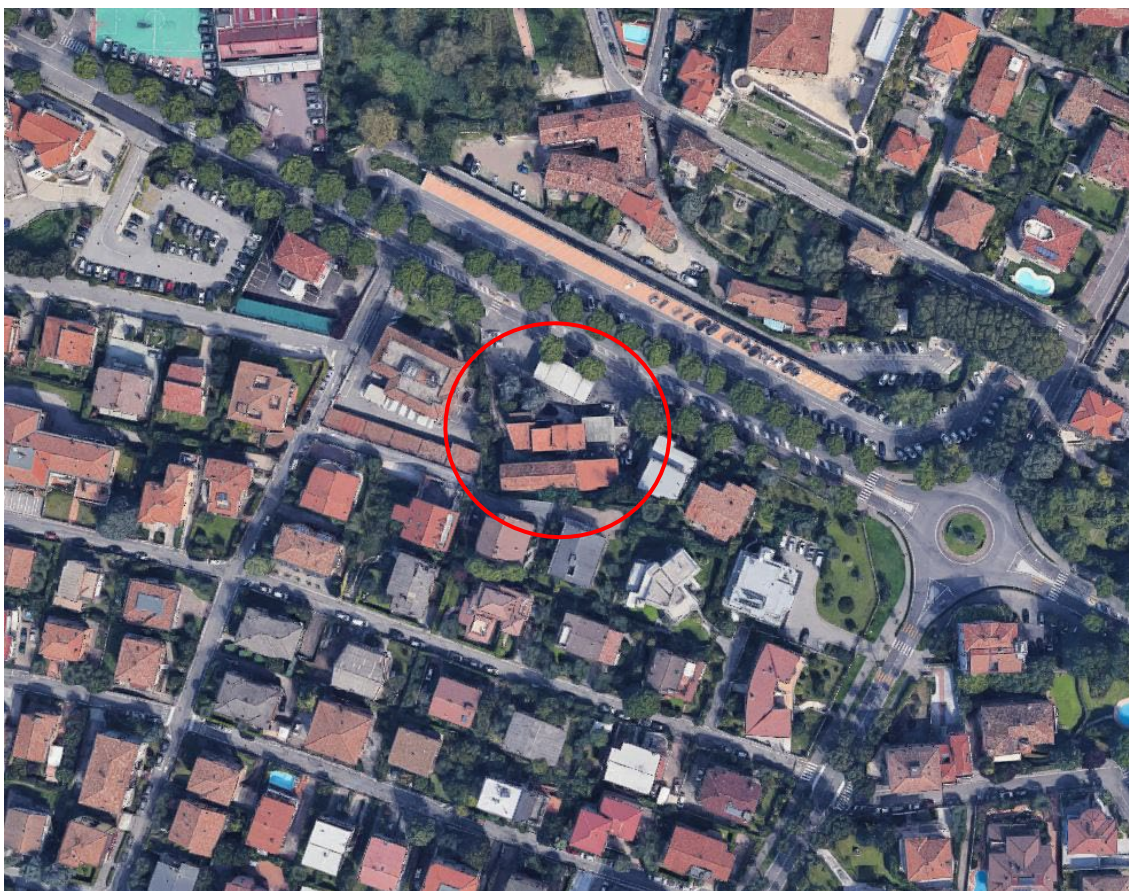
La porzione interna dell'area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato articolato su una pianta complessa che ha ospitato negli anni numerose destinazioni d'uso tra le quali le principali sono state la residenza, la ristorazione e l'attività alberghiera. Il fabbricato disposto nella porzione a sud è un edificio a stecca per complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, un altro edificio costituito da più corpi di fabbrica con altezze differenti. L'area è completata, nella porzione a nord, dalla presenza di una stazione di rifornimento carburante che nei primi mesi del 2021 è stata dismessa, con conseguente bonifica autorizzata dagli uffici comunali e dall'ATS.



estratto fotografia aerea (fonte: Google Maps 2021)

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)



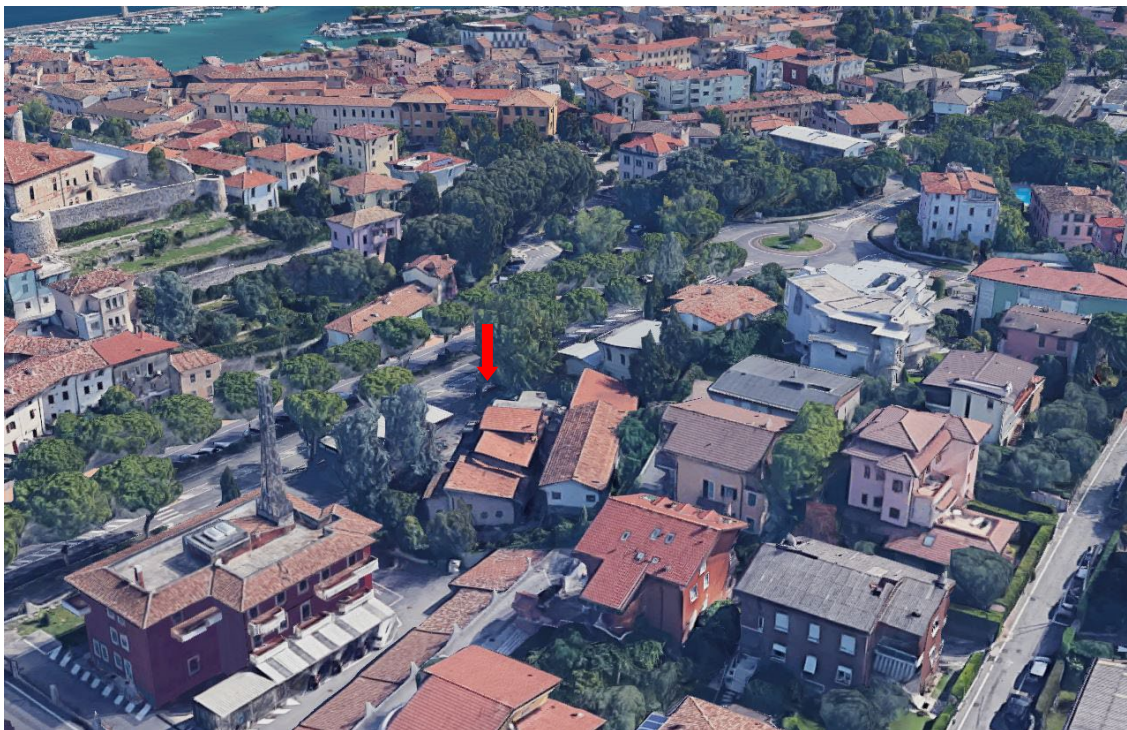
estratto fotografia aerea (fonte: Google Maps 2021)



estratto fotografia aerea (fonte: Google Maps 2021) – vista 3D da nord

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)



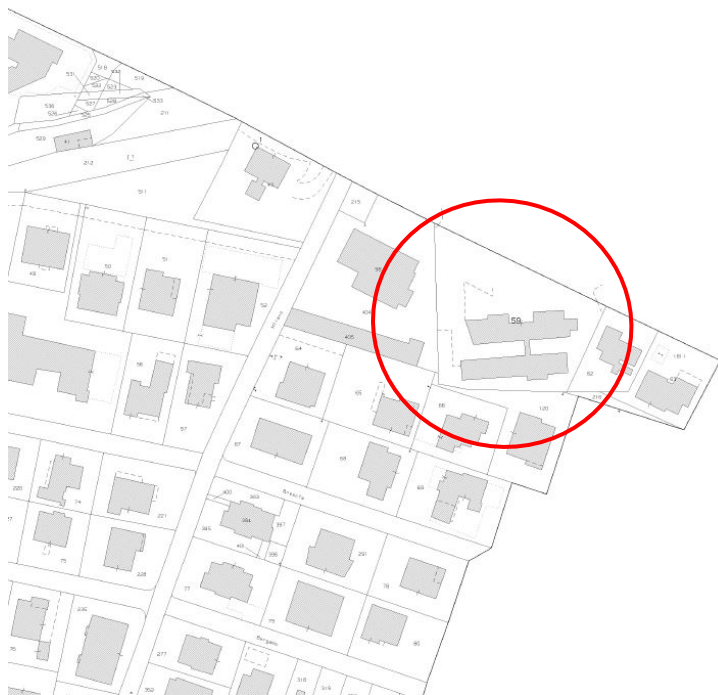
estratto fotografia aerea (fonte: Google Maps 2021) – vista 3D da ovest



estratto fotografia aerea (fonte: Google Maps 2021) – vista 3D da nord

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)



Estratto mappa (Fig.13 mapp.59)

Di seguito vengono riportate alcune fotografie dell'area esistente per meglio rappresentare lo stato di fatto



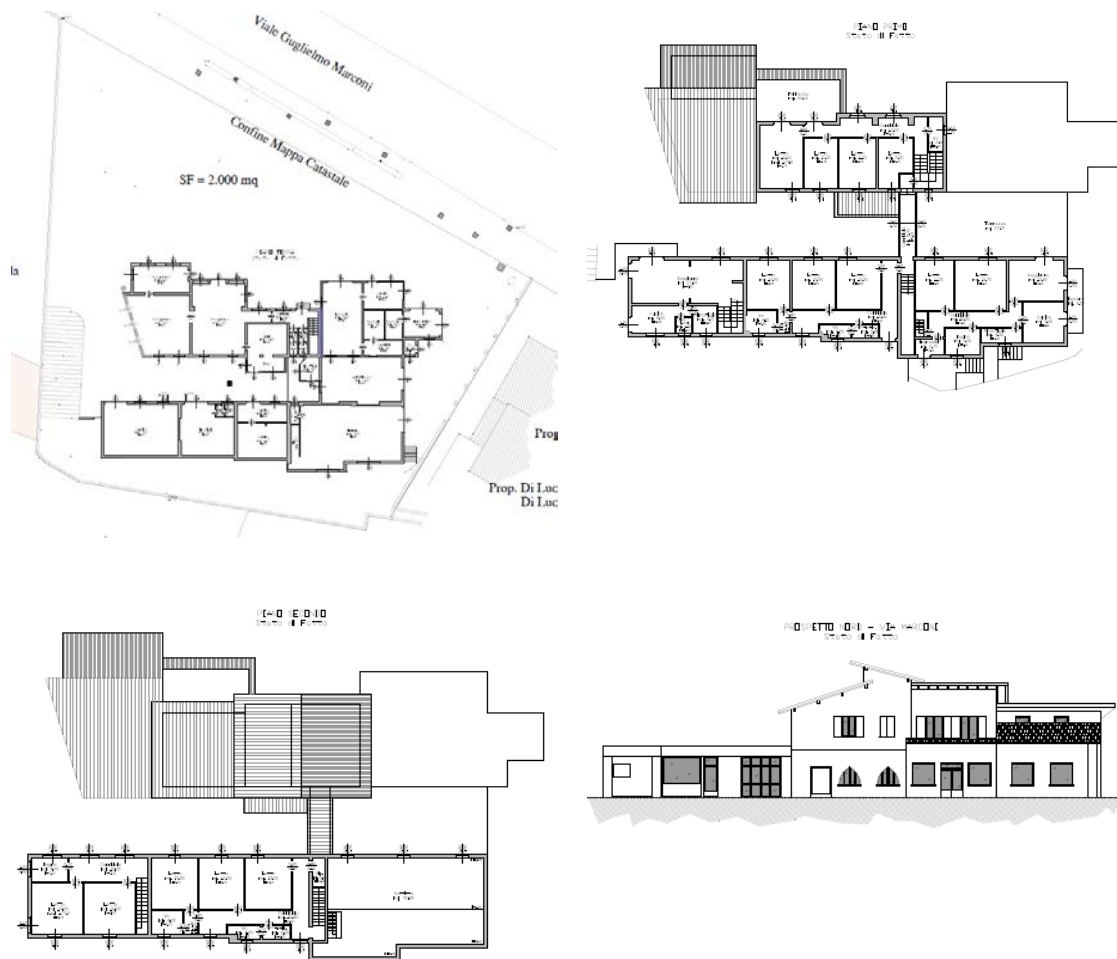
**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)



progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)



Estratto Piano Attuativo – tav. PA03 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO: planimetria generale, piante e prospetto fronte via Marconi

02.3. Dati stereometrici allo stato di fatto

L'area di proprietà oggetto di intervento si sviluppa su una superficie fondiaria pari a mq 2.000, parzialmente individuata nel PGT quale ambito residenziale (art.32) e parzialmente quale area per distribuzione carburanti (art.43). Nelle tabelle vengono riportati i dati riguardanti le superfici fondiarie nei rispetti ambiti urbanistici e la volumetria e SLP a seguito di rilievo dei fabbricati esistenti. Ai sensi dell'art.32.5 delle NTA del Piano delle Regole, per l'ambito residenziale, la volumetria esistente è quella effettivamente recuperabile, anche se eccedente rispetto a quella calcolata con l'indice fondiario pari a 1,5 mc/mq.

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

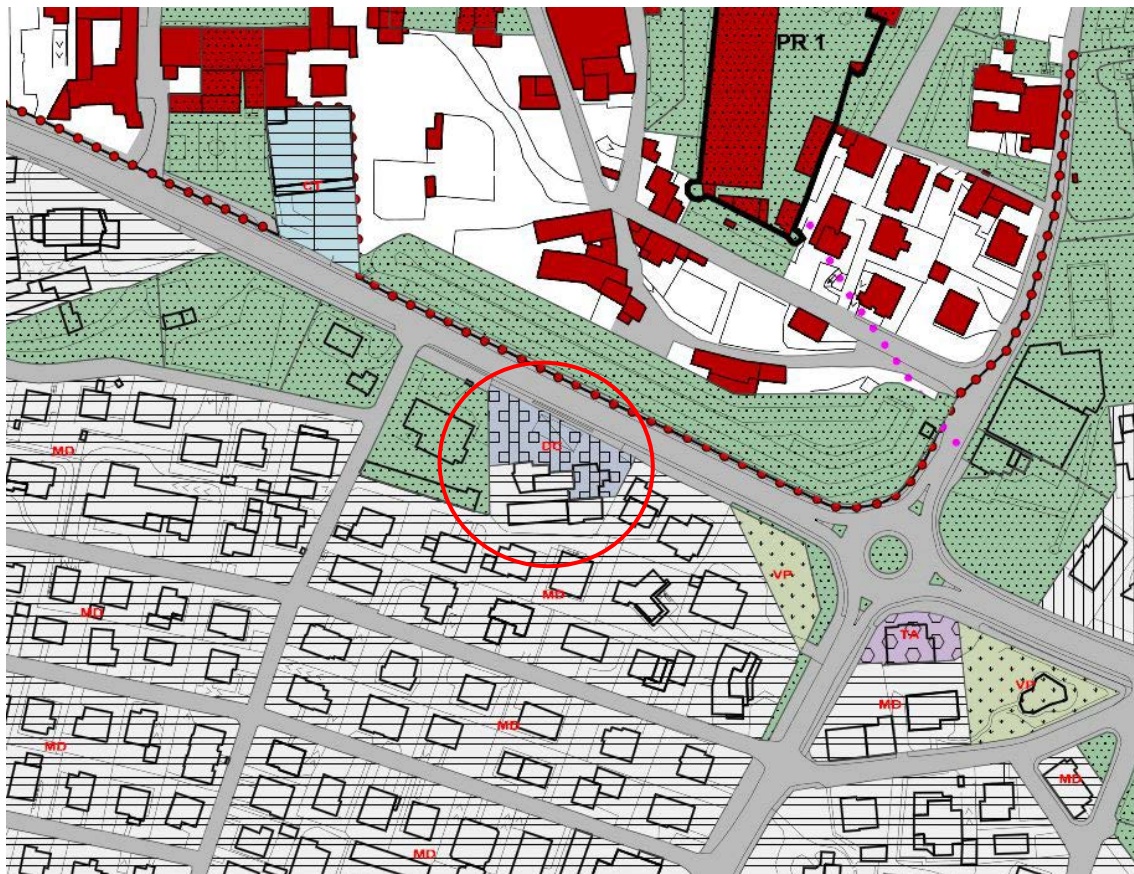
	Ambito residenziale	Distribuzione carburanti	Totale
superficie fondiaria	mq 920	mq 1.080	mq 2.000

SLP e Volume calcolati su specifico rilievo dei luoghi:

	Volume (V) - mc	SLP (V/3) - mq
Ambito residenziale	3.107,20	865,00
Distribuzione carburanti	1.040,60	242,00
TOTALE	4.147,80	1.107,00

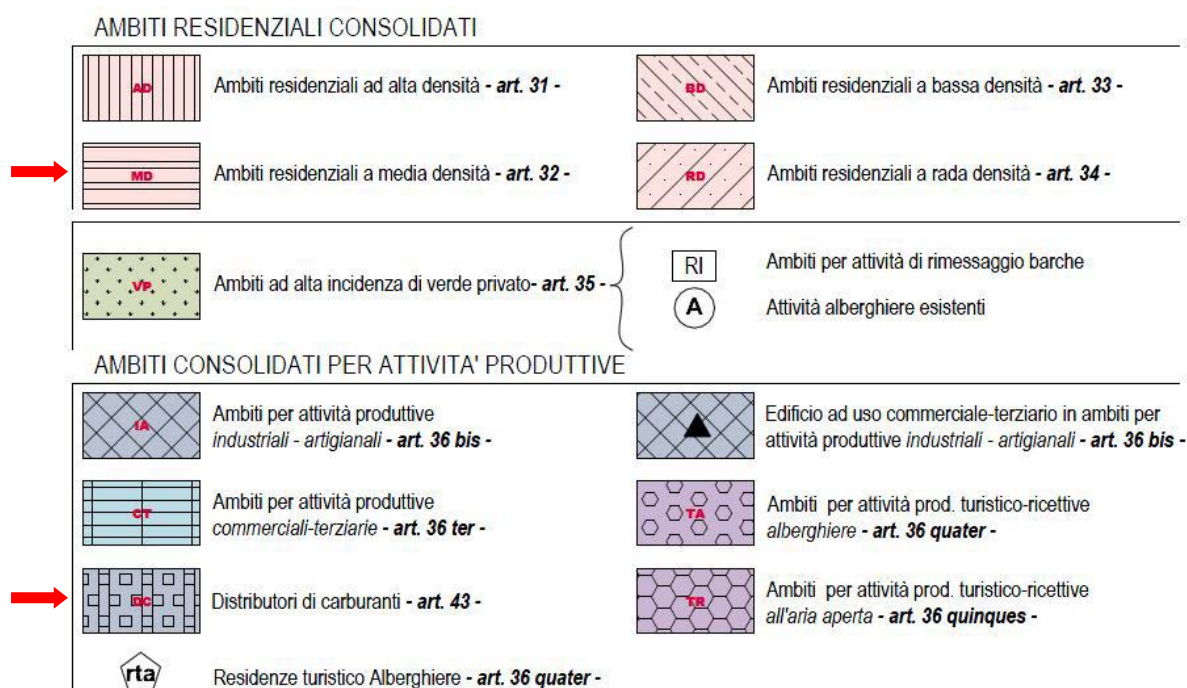
02.4. Inquadramento dell'area nella pianificazione locale

Nel P.G.T. l'area è individuata nel Piano delle Regole tav. PR2-Quadrante 4 "Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione" parzialmente quale "Ambiti residenziali a media densità (art.32)" e parzialmente quale "Distributore di carburanti (art.43)".



progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

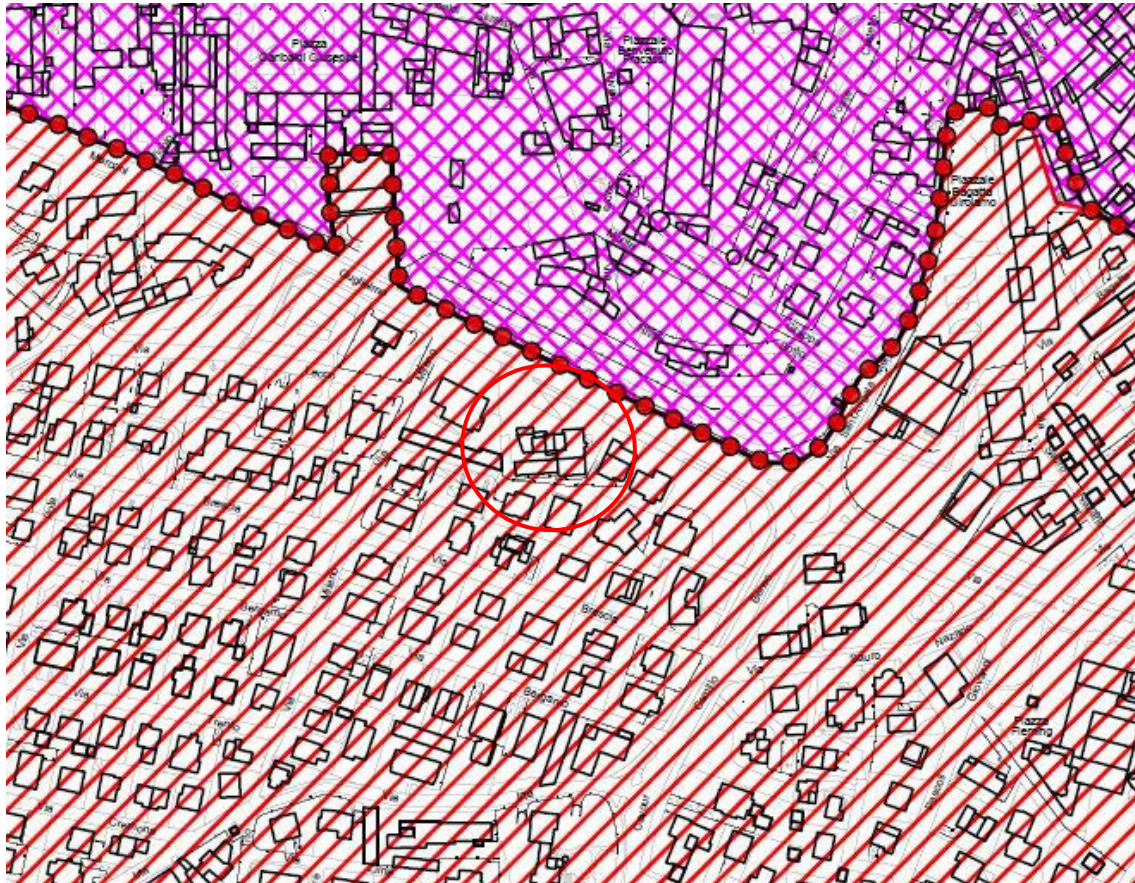


Estratto Piano delle Regole. tav. PR2-Quadrante 4

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Nella tavola "DP09.6 NORD - classi di sensibilità paesistica" del P.G.T. l'area è individuata nella sensibilità alta (classe 4)



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

Estratto Documento di Piano – tav. DP09.6 NORD - classi di sensibilità paesistica

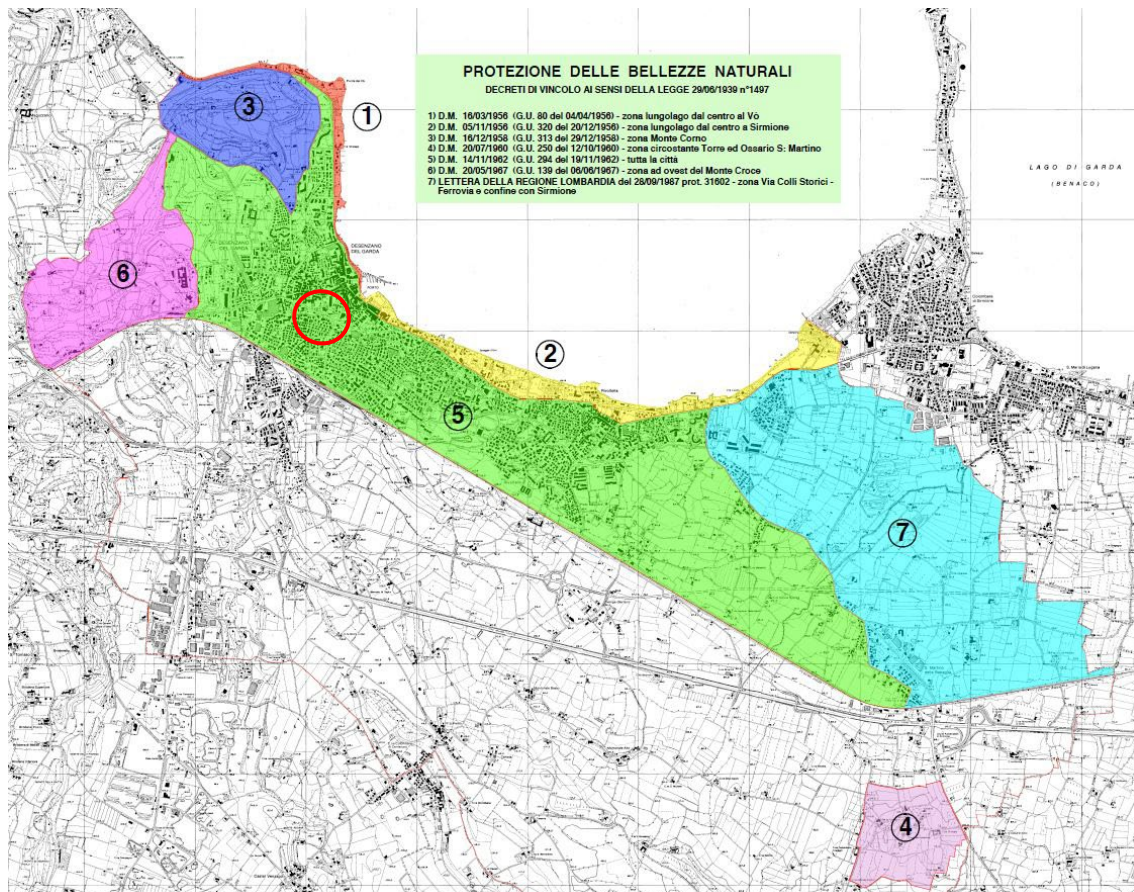
progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Il territorio di Desenzano del Garda inoltre è soggetto a vincoli di natura paesaggistica e in particolare l'area oggetto di intervento ricade nel vincolo stabilito ai sensi della legge 29/06/1939 n°1497 - Protezione delle Bellezze Naturali con apposito D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962) - tutta la città. Per questo motivo, la documentazione relativa al Piano Attuativo è accompagnata da relazione paesaggistica e riguardo la soluzione progettuale sarà espresso il parere della Commissione del Paesaggio e della Soprintendenza per I Beni Ambientali e Architettonici di Brescia Mantova e Cremona.

Il D.M. 14/11/1962 così recita: *"considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano, si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente un valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei dintorni disseminati di ville e parchi disposti lungo il pendio delle colline"*

Di seguito si riporta un estratto della tavola elaborata dall'Ufficio Tecnico del Comune che evidenzia i vari vincoli presenti sul territorio con evidenziata l'area oggetto di intervento.



03. LA VARIANTE URBANISTICA AL P.G.T.

03.1. Premessa

A seguito di disponibilità da parte dell'attuale Amministrazione Comunale, il presente Piano Attuativo per il recupero edilizio dei fabbricati esistenti sull'area (inteso come ristrutturazione ai sensi dell'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001) costituisce anche variante urbanistica allo strumento di pianificazione locale per la modifica rispetto all'azzoneamento previsto nel Piano delle Regole.

La LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio" ammette infatti all'art.13 che anche uno strumento operativo come il Piano Attuativo possa costituire specifica variante al Piano di Governo del Territorio, esplicitandone la procedura amministrativa.

03.2. Oggetto della variante al PGT

Le tavole comprese negli elaborati grafici del Piano Attuativo evidenziano il rilievo quotato dell'area, esplicitando le superfici interessate dalla trasformazione. La superficie fondiaria del lotto ammonta a totali mq 2.000 di cui mq 920 sono ricompresi tra gli "Ambiti residenziali consolidati a media densità (art.32)" e mq 1.080 nella zona urbanistica identificata quale "Distributore di carburanti (art.43)". La SLP esistente rilevata invece è di mq 865,00 per gli "Ambiti residenziali consolidati a media densità (art.32)" mentre di mq 242,00 per l'area individuata quale "Distributore di carburanti (art.43)" per un totale di mq 1.107,00

Ai fini del recupero dell'area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, è necessario che l'intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale ambito residenziale a media densità, con il cambio di azzoneamento nella tavola "PR2-Quadrante 4-Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione".

Il Piano Attuativo inoltre prevede la completa monetizzazione (100%) degli standard urbanistici, variando quanto stabilito all'art.9.2 delle NTA del Piano dei Servizi in cui è prevista la possibilità di monetizzazione fino a un massimo del 50%.

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)



estratto tavola PR2-Quadrante 4 vigente



estratto tavola PR2-Quadrante 4 variato

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

04. IL PROGETTO

04.1. Premessa

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale con lo scopo di riqualificare l'area prospiciente il tratto di via Marconi, caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto in stato di completo abbandono; le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza infatti risultano dismesse ormai da anni.

Recentemente è stata eseguita anche l'opera di smantellamento delle sovrastrutture dell'attività di distribuzione carburanti, con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe ed è stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo.

I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte dell'ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente specializzato in ingegneria ambientale ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro e si darà riscontro di quanto riferito con adeguata documentazione e con l'ottenimento da parte di ARPA della attestazione relativa.

04.2. Descrizione dei caratteri essenziali dell'intervento

La proposta progettuale contemplata dal PA prevede la conferma della SLP esistente che sarà recuperata per il nuovo insediamento. A seguito di trasformazione dell'ambito da "Distributore Carburanti (art.43)" ad "Ambiti residenziali a media densità (art. 32)", si utilizza per tale porzione di area l'applicazione dell'indice fondiario definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT, cioè 1,5 mc/mq. Di conseguenza si ottengono mc 1.620 (mq 1.080,00 x 1,5 mc/mq) che, convertiti in SLP (Volume/3), dà come risultato mq 540,00 la quale, sommata alla SLP esistente nell'area edificata e classificata quale "Ambiti residenziali a media densità (art. 32)" porta a una SLP totale insediabile di mq 1.678,50 (vedere tav. PA01a e PA01b).

Il progetto identifica al piano terra la destinazione direzionale e commerciale per un totale di mq 497,00 e ulteriori mq 41,00 per i due vani scala che conducono al P1 e P2; il 40%, pari a mq 204,00, sarà a destinazione direzionale mentre il 55%, pari a mq 293,00, sarà a destinazione commerciale. Il restante 50% della SLP (mq 702) sarà destinata alle residenze, disposte sui due livelli superiori

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

del piano primo e piano secondo. Il piano interrato invece accoglie i parcheggi pertinenziali per la residenza e relative cantine.

I collegamenti verticali sono affidati a due vani scala posti negli angoli interni della corte.

Sotto il profilo edilizio, il complesso è caratterizzato da un impianto tipologico “a corte aperta” con affaccio a nord e Hmax=mt 10,00, verso il lago; nella porzione sud l'area invece presenta un salto di quota di -8,70 mt rispetto alle aree edificate prospicienti. La porzione dell'area non interessata da edificazione viene adibita a parcheggi in quota accessibili dalla via Marconi e a verdi pertinenziali delle attività e alle residenze.

Tutti i solai a copertura dei vari piani sono del tipo “tetto verde piano”, dove al P1 e P2 diventano terrazze pertinenziali alle abitazioni.

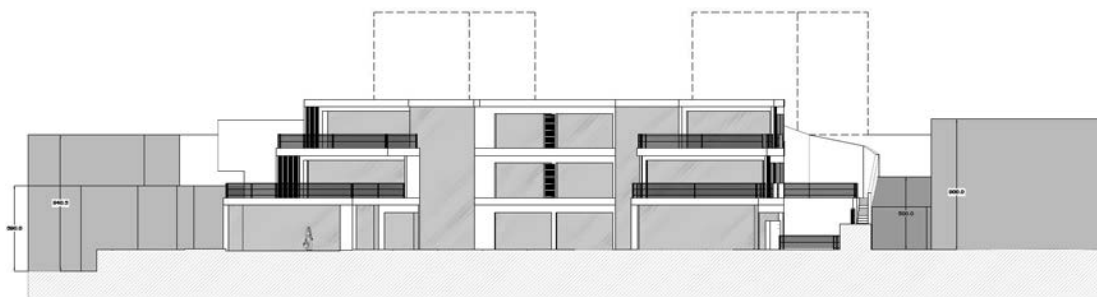
Di seguito si riportano alcuni estratti dagli elaborati grafici per meglio comprendere le caratteristiche architettoniche del progetto.



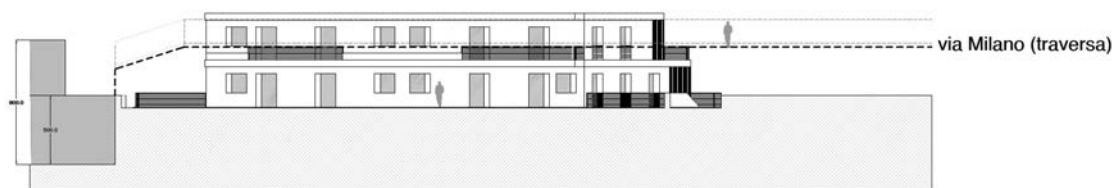
inserimento del progetto nella fotografia aerea 3D

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

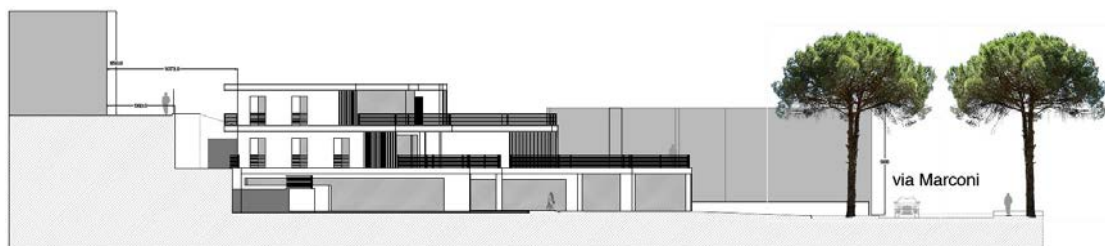
Comune di Desenzano del Garda (BS)



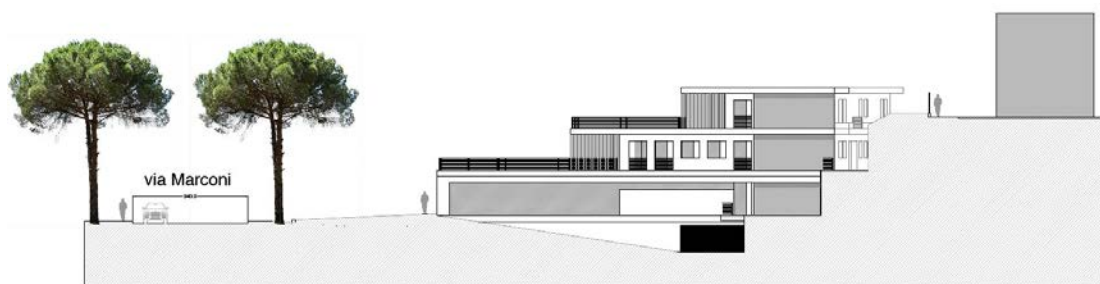
prospetto nord



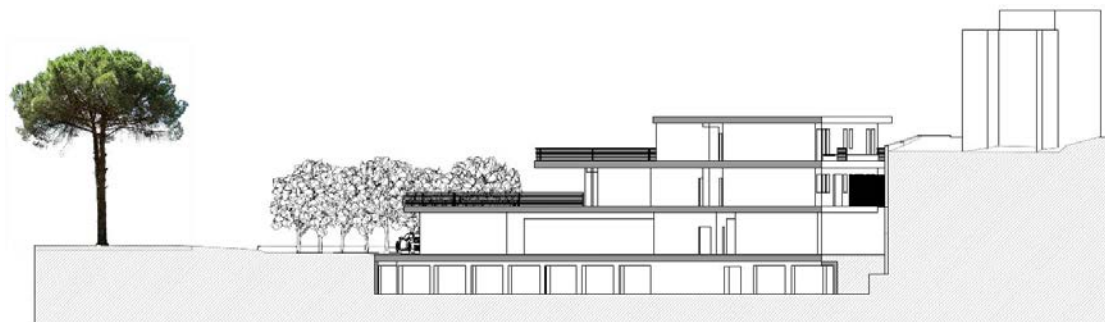
prospetto sud



prospetto est



prospetto ovest



sezione trasversale

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

04.3. Principali dati stereometrici di progetto

Di seguito vengono riportati i principali dati stereometrici previsti dal progetto suddivisi per piani:

SLP piano terra per destinazioni d'uso:

- direzionale: mq 204,00
- commerciale: mq 293,00

SLP totale direzionale + commerciale: mq 497,00 (< mq 839,25 ammissibili da NTA del PdR – 50% SLP totale)

SLP piano primo e piano secondo (residenza):

- piano primo: mq 380,00
- piano secondo: mq 322,00

SLP totale: mq 702,00

SLP totale dell'intervento: mq 1.199,00 (mq 497,00 + mq 702,00)

Di seguito vengono riportati i principali dati stereometrici previsti dal progetto suddivisi per destinazioni d'uso:

- SLP commerciale + direzionale: mq 497,00
 - SLP residenziale: mq 702,00
-

SLP totale dell'intervento: mq 1.199,00 (mq 497,00 + mq 702,00)

verifica della SLP ammissibile:

- Superficie fondiaria complessiva (Sf): mq 2.000,00
 - Superficie fondiaria (Sf) art.32 (ambito residenziale): mq 920,00
 - Superficie fondiaria (Sf) art.43 (distributore carburanti): mq 1.080,00
 - Indice fondiario (If) su area art.43: mc/mq 1,5
 - SLP su area art.43: mq 1.080,00 x mc/mq 1,5 = mc 1.620,00/mt 3,00 = mq 540,00
 - SLP esistente su area art.32: mq 1.138,50
-

totale SLP ammissibile: mq 1.678,50 (> mq 1.199,00)

progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51

Comune di Desenzano del Garda (BS)

verifica della superficie permeabile:

superficie permeabile da normativa: min 30% della Sf --> 30% di mq 2.000 = mq 600

superficie permeabile di progetto: mq 628,80 (> di mq 600)

verifica della superficie coperta:

Sc (superficie coperta) da normativa: max 50% della Sf --> 50% di mq 2.000 = mq 1.000

Sc (superficie coperta) di progetto: mq 637,17 (< di mq 1.000)

04.4. Standard urbanistici

La variante urbanistica determina l'individuazione dell'area interamente in zona "ambiti residenziali consolidati a media densità (art.32)" per la quale l'art.9.2 delle NTA del Piano dei Servizi, pone il limite del 50% la quantità di standard urbanistici monetizzabili e che invece nella proposta progettuale vengono monetizzati al 100%.

La completa monetizzazione degli standard urbanistici non significa che sull'area non sono state previste le dotazioni di parcheggi necessarie alle funzioni insediate col progetto.

Per le residenze, il piano interrato prevede n.9 autorimesse (gli alloggi in totale sono n.8) ai sensi della L.122/1989. Per le funzioni direzionale/commerciale, al piano strada, sono stati individuati n.10 parcheggi (di cui n.1 per portatori di handicap) per un totale di mq 464,00. Questi parcheggi, in quanto monetizzati, saranno a totale uso esclusivo delle attività presenti al piano terra del nuovo fabbricato.

Di seguito si riporta la tabella estratta dalle NTA del Piano dei Servizi all'art.9.2

C) Ambiti residenziali consolidati a media densità

TAB 4c Destinazioni	Dotazioni di Servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50%
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	50%

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Tenendo conto della tabella sopra riportata, di seguito si dimostra il calcolo dello standard urbanistico per la destinazione d'uso residenziale.

NOTA BENE: per quanto riguarda l'incidenza degli standard sull'area residenziale si propone di calcolare l'indice con i parametri dell'ultima Delibera (abitante teorico=175mc) e sottrarre quelli della Delibera precedente (abitante teorico=150mc) in base al presupposto che non si tratta di nuova edificazione, ma di ristrutturazione edilizia come definito dal DPR 380/2001 art. 3 comma 1 lettera d).

RESIDENZIALE

Volume (SLP x 3)	abitanti teorici (175mc/ab)	superficie a standard (40mq/ab)
mq 702,00 x mt 3,00 = mc 2.106,00	12	mq 480,00

Volume (SLP x 3)	abitanti teorici (150mc/ab)	superficie a standard (26,5mq/ab)
mq 702,00 x mt 3,00 = mc 2.106,00	14	mq 371

DIREZIONALE-COMMERCIALE

Superficie Lorda di pavimento (SLP) totale	dotazione di servizi (100%) di cui il 50% a parcheggi pubblici	quota monetizzabile (in variante al PGT)
mq 497,00	497,00	100%

Riassumendo:

- standard per la residenza da monetizzare: mq 480,00 – mq 371,00 = mq 109,00
- standard per il direzionale/commerciale da monetizzare: mq 497,00

**progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c.1 lett. d) via Guglielmo Marconi 51**

Comune di Desenzano del Garda (BS)

04.5. Documentazione allegata

A supporto del progetto dell'attività, la proprietà ha predisposto, in conformità alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 2008) per la componente edilizia:

- rilievo dello stato dei luoghi;
- progetto architettonico;
- progetto smaltimento acque (bianche, nere, meteoriche prime piogge, dilavamento piazzali, eventuali trattamenti);

La proprietà ha inoltre affidato a tecnici specializzati per la componente urbanistica:

1. relazione generale di variante
2. Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
3. relazione paesaggistica;
4. indagine geologica ed idrogeologica;
5. relazione e calcoli di invarianza idraulica
6. relazione su clima acustico

La suddetta documentazione è parte integrante del Piano Attuativo

Desenzano del Garda, ottobre 2021

Alessandro Peli
Architetto urbanista

.....