

Comune di Desenzano

Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO "ALIVI" in variante al PGT

Revisione al P.A. allegato alla D.G.C.
n. 9 del 16/01/2024

Viale Guglielmo Marconi, 51

SBBS
BUILDING SOLUTION

Via Benacense 5
25123 Brescia (BS)
Tel: +39.334.3555787
Mail: s.baldoni@sbbs.it
PEC: arch.stefanobaldoni@pec.sbbs.it

COMMITTENTE

ALIVI s.r.l.

Via Sostegno 6/b 25124 - Brescia (BS)

PROGETTISTI

Arch. STEFANO BALDONI RIGGIO

Albo architetti della provincia di Brescia n. 2182

ROBERTO POLI ARCHITETTO

m a r i o m e n t o a r c h i t e t t o

Collaboratori: arch. Francesco Calculli_arch. Silvia Renata Piccini_arch. Gilla Ziliani

ELABORATO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA:

AGG	RAGIONE DELL'EMISSIONE			DATA
00	Prima emissione			24-06-2025
LAVORO	CODICE	SETTORE	TAVOLA	AGG
140	ARC	PA	R_Pae	00
1 ^a EMISSIONE		24 giugno 2025	REVISIONE PIANO ATTUATIVO	

A termini di legge il presente documento è di proprietà dell'arch. Stefano Baldoni e non potrà essere
riprodotto o trasmesso, anche parzialmente, a terzi senza una precisa autorizzazione dello stesso

RELAZIONE PAESAGGISTICA

OGGETTO: Revisione Piano Attuativo “ALIVI” in variante al PGT

COMMITTENTE: ALIVI SRL con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), Partita Iva 04266240987, Codice Fiscale 04266240987

IMMOBILE: Via Marconi 51 e ricadente nel Foglio 13 particella 59, nel comune di Desenzano del Garda (BS)

Il sottoscritto **Arch. Stefano Baldoni Riggio**, con studio in via Benacense 5 a Brescia (BS) ed iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2182 nella sua qualità di tecnico incaricato da ALIVI SRL con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), Partita Iva 04266240987, Codice Fiscale 04266240987

- a seguito della PEC da parte dell'arch. Michele Arici, inviata agli enti preposti in data 18 febbraio 2025, in cui comunicava le sue dimissioni come progettista del Piano Attuativo denominato "Alivi".
- a seguito della PEC da parte della società ALIVI srl, inviata agli enti preposti in data 15 marzo 2025, in cui comunicava aver conferito l'incarico per la progettazione allo scrivete per la revisione del Piano Attuativo denominato "Alivi".

ha predisposto la revisione del Piano Attuativo “ALIVI” in variante al PGT relativo all'immobile sito in via Marconi 51 e ricadente nel Foglio 13 particella 59, nel comune di Desenzano del Garda (BS)

sotto la propria responsabilità redige il presente documento.

SOGGETTI RICHIEDENTI

La presente relazione si riferisce al **Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT**, che prevede un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di immobile dismesso a destinazione mista (ristorazione, alberghiero, residenza) sito in via Marconi 51 e ricadente nel Foglio 13 particella 59, nel comune di Desenzano del Garda (BS), l'ambito è soggetto a 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).

Il soggetto richiedente è:

- **ALIVI SRL** con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), Partita Iva 04266240987, Codice Fiscale 04266240987.

PREMESSA

Il presente progetto riguarda la previsione edificatoria relativa al **Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT**, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51" - Proponente: Società ALIVI S.r.l,

tenuto conto che:

- In data **18/11/2021** il Sig. Belleri Giancarlo, in qualità di legale rappresentante della Società ALIVI Iniziative immobiliare SRL, con sede a Brescia (BS) in Via Sostegno n. 6, c.f. 04266240987, ha presentato richiesta di approvazione del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT vigente, avvalendosi della procedura prevista dall'art. 13 e 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., successivamente integrata in data 25/11/2021 registrata al protocollo con il n. 62190 ed in data 15/02/2022 registrata al Protocollo con il n. 10726; ed oggetto della Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024;
- In data **16/01/2024** con Delibera D.G.C. n. 9 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo in oggetto, individuando i soggetti da consultare, le modalità operative, "l'Autorità Competente" nella figura dell'Ing. Pietro Vavassori, "l'Autorità Procedente" nella figura dell'Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, e il "Responsabile del procedimento" Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G. **Deliberando infine di avviare il procedimento amministrativo e la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo in variante al PGT** indicato in oggetto;
- In data **15/02/2024** (6.3 Fascicolo n° 2024.3.43.6) l'ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia esprimeva il seguente parere (in stralcio) ;
".....i dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte di 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 ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica....."
- In data **27/02/2024** la **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, (Rif. N. MIC|MIC_SABAPBS_UO10|27/02/2024|0004172-P), pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, **esprimeva il seguente parere**; *"ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, l'intervento determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale". Nel parere vengono anticipate le seguenti criticità: "Relativamente all'edificio di nuova realizzazione, fin da subito si rilevano le seguenti criticità:*
 - *il nuovo complesso edilizio non risulta adeguatamente risolto relativamente all'impianto, né risultano chiari i principi direttori dell'impostazione planimetrica;*

- seppure ancora in scala di dettaglio non sviluppata, l'organizzazione volumetrico/compositiva, non risulta risolta nel contesto di riferimento, con un impatto complessivo implementato dalla proposta delle terrazze residenziali;
- il linguaggio del nuovo edificio appare dissonante in relazione al contesto costruito e nell'intervisibilità con il bene culturale. Si osserva peraltro che i tetti verdi – che comportano una maggiorazione di altezze e spessori strutturali - non sono realisticamente proposti, ma estensivamente indicati su tutte le coperture del complesso, senza per questo assicurare un corretto inserimento nel contesto. Tale proposta risulta pertanto non risolta e si anticipa un generale parere preliminare negativo, richiedendo una revisione generale dell'impianto, prima ancora della scala richiesta dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, non oggetto della conferenza.”;
- In data **17/07/2024** veniva emanato il **DECRETO DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**;
- in data **18 febbraio 2025** l'arch. Michele Arici ha inviato PEC agli enti preposti in cui comunicava le sue dimissioni come progettista del Piano Attuativo denominato "Alivi".
- in data **15 marzo 2025** la società ALIVI srl ha inviato PEC agli enti preposti in cui comunicava di aver conferito allo scrivete l'incarico per la revisione del Piano Attuativo denominato "Alivi".
- In data **31/03/2025** (P.G. n. 0020709 DEL 01/04/2025) il committente ALIVI SRL con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), comunicava a mezzo PEC all'ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia (e agli altri enti interessati), che avrebbe avviato una campagna di saggi al fine di ottemperare a quanto richiesto dall'Ente stesso in ordine alla “Verifica qualità terreno naturale nella porzione ad uso residenziale”.
- In data **23/06/2025** (P.G. n.0038292 del 24/06/2025) il committente ALIVI SRL con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), comunicava a mezzo PEC all'ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia (e agli altri enti interessati), i risultati della campagna dei saggi, con allegata relazione relativi alla “Verifica qualità terreno naturale nella porzione ad uso residenziale” richiesta dall'Ente. Nelle conclusioni della relazione viene dichiarato: “si ritiene, con quanto fatto, di aver ottemperato alla richiesta di ARPA Lombardia di ricevere i risultati finali richiesti che confermano la compatibilità dei parametri per la futura destinazione residenziale e pertanto di consentire ad ARPA Lombardia di esprimere parere positivo e conclusivo al Comune di Desenzano.”

Ciò premesso,

il progetto in oggetto costituisce una revisione della soluzione presentata in data 18/11/2021 e successivamente integrata in data 25/11/2021 (registrata al protocollo con il n. 62190 ed in data 15/02/2022 registrata al Protocollo con il n. 10726; ed oggetto della citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024).

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, la presente relazione procede a descrivere le motivazioni delle scelte adottate a livello architettonico seguendo lo schema metodologico di cui al DPCM 12/12/2005 e dalla DGR n. 8/2121 del 15/03/2006, nonché le procedure dettate dal Dlgs n. 42/2004 e smi. Pertanto, sono stati ripresi e indagati, gli aspetti di sensibilità e di vulnerabilità dell'ambito e le conseguenti scelte formali e materiche.

Il tutto secondo un percorso metodologico che può essere così sintetizzato:

- Verifica della coerenza o contrasto con le “regole” morfologiche e tipologiche dell'ambito da tutelare;
- Verifica del livello di conservazione o compromissione degli elementi fondamentali e riconoscibili del sistema morfologico che caratterizzano l'ambito da tutelare;

- Analisi del "peso" della realizzazione proposta, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, all'interno del quadro paesistico considerato ad una scala tale da consentire un risultato attendibile;
- Confronto, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto;
- Analisi dei possibili fattori di turbamento di ordine ambientale introdotti dalla trasformazione proposta;
- Prefigurazione del tipo di comunicazione o di messaggio simbolico che l'intervento proposto trasmette;
- Verifica della coerenza o contrasto con i valori che la collettività ha assegnato all'ambito;

Analogamente, si è proceduto a determinare l'incidenza del progetto rispetto al contesto, utilizzando i seguenti criteri:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

1_INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

La città si sviluppa principalmente lungo la sponda meridionale del Lago di Garda, con un centro storico che si estende vicino alle rive del lago, creando un ambiente vivace e accogliente. Come tutti i centri rivieraschi, i nuclei storici principali sono collocati nelle immediate vicinanze del lago, a conferma del rapporto privilegiato che hanno con esso rispetto alle altre vie di comunicazione. 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

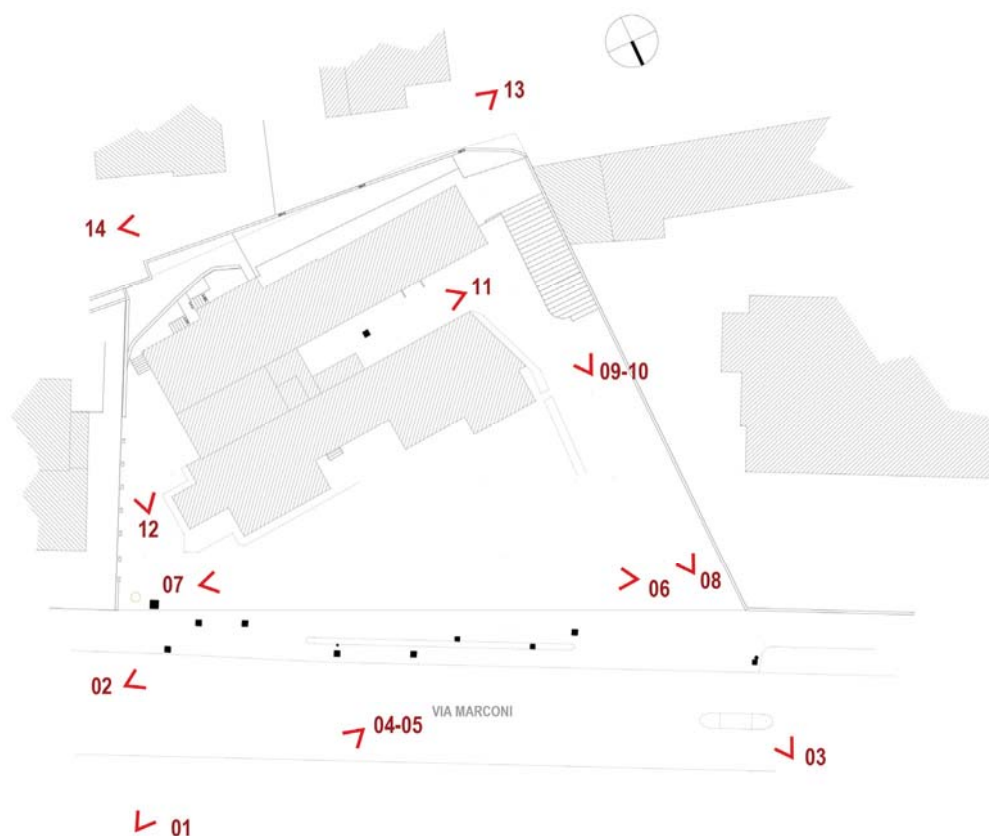
Desenzano del Garda è un centro abitato di poco meno di 30.000 abitanti, posto all'estremità sud-ovest del Lago di Garda, al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione, in prossimità delle colline moreniche dell'entroterra desenzanese. Storicamente, in virtù della prossimità con il lago, è stato un centro dedito alla navigazione, alla pesca e al commercio, il cui periodo di maggior splendore culturale e commerciale è stato durante la dominazione Veneta tra '500 e '600.

Grazie alla sua posizione strategica tra Brescia e Verona e ai collegamenti viari e ferroviari, Desenzano ha avuto nel corso degli ultimi decenni un notevole impulso edilizio. Oggi il territorio di Desenzano appare fortemente antropizzato e infrastrutturato: la prossimità dei tracciati autostradali, ferroviari e della futura alta velocità, hanno determinato, nel corso dello sviluppo novecentesco, un forte impulso edilizio che, in assenza di un'adeguata pianificazione, soprattutto negli anni '60, '70 e '80, ha portato a una crescita dell'abitato senza un corretto equilibrio tra costruito, infrastrutture e servizi.

L'ambito d'intervento, individuato catastalmente al fg. 13 mapp.59, **è collocato in fregio a Via Marconi**, ovvero uno dei tracciati viari di maggiore percorrenza del paese, posto a sud del centro storico, che confluisce verso il lago nella via Tommaso del Molin.

Il contesto è in prevalenza costituito da edilizia residenziale edificata negli anni '50, '60 e '70 del secolo scorso, caratterizzata da edifici con altezze che variano da 2 a 4 piani fuori terra, la cui disposizione prevalente asseconda l'andamento di via Marconi. La lettura dello stato di fatto dei suddetti edifici, appare eterogenea sia dal punto di vista tipologico che architettonico; ne consegue che l'unico elemento ordinatore del contesto sia costituito dalle maestose alberature di pini marittimi allinati lungo il tracciato viario. Si segnala inoltre la presenza, sul lato ovest, della caserma dei Carabinieri e, a nord, del parcheggio pubblico denominato "Vallone". Unico elemento realmente qualificante è costituito dalla prossimità e dalla vista del Castello medievale, ubicato a sud del nucleo storico e in continuità con esso.

L'area in oggetto è costituita dalla presenza di un fabbricato con pianta articolata che, nel corso degli anni, ha ospitato numerose destinazioni d'uso, tra le quali le principali sono state la residenza, la ristorazione e l'attività alberghiera. Il fabbricato posto a sud è un edificio a stecca di complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, si trova un altro edificio costituito da più corpi di fabbrica con altezze differenti. A nord è presente una stazione di rifornimento carburante che, nei primi mesi del 2021, è stata dismessa, con conseguente bonifica autorizzata dagli uffici comunali e dall'ATS.



POSIZIONE PUNTI FOTOGRAFICI

01 VISTA DAL CASTELLO





02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



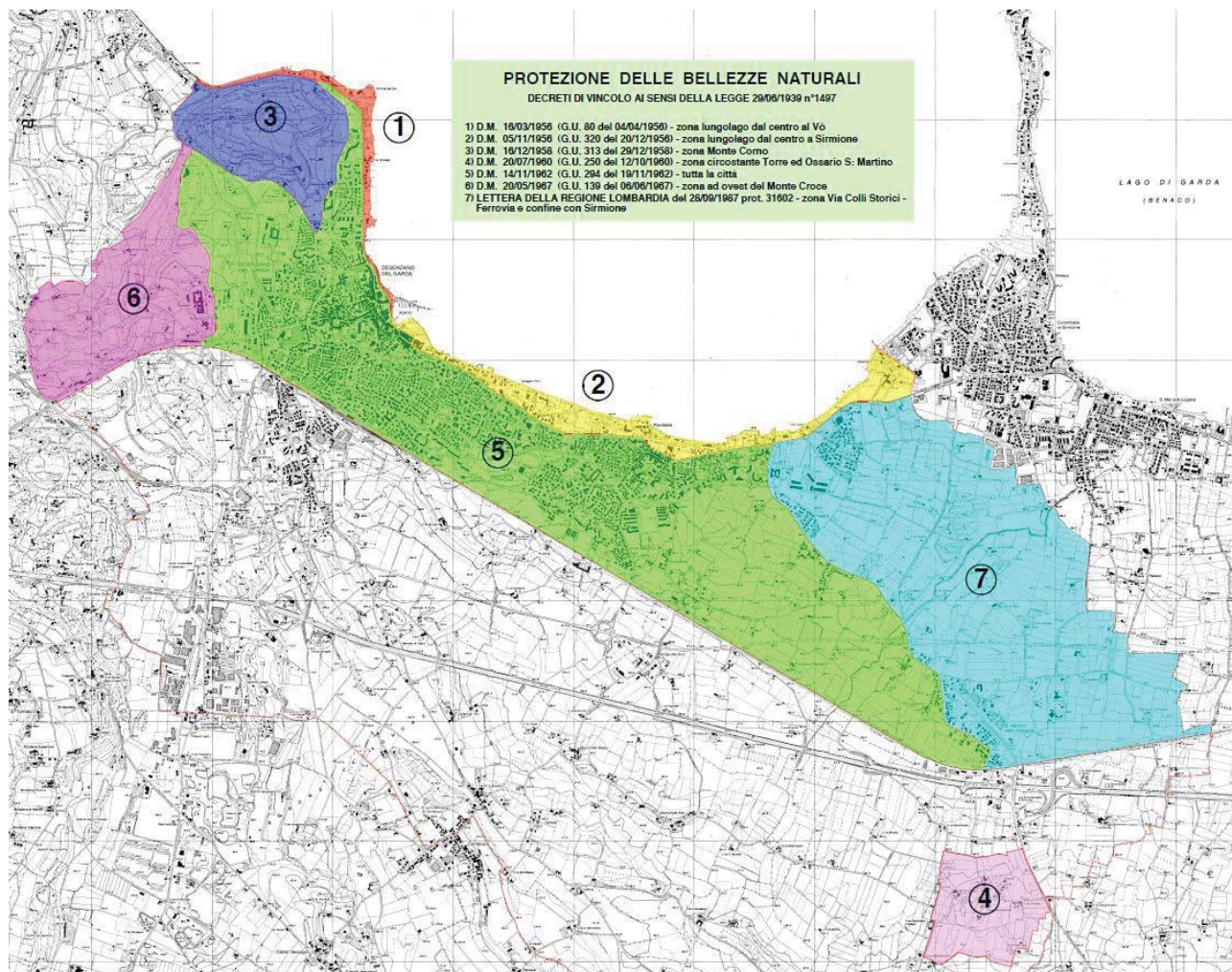
14

2_VINCOLI INSISTENTI SULL'AMBITO

Il territorio di Desenzano del Garda è soggetto a vincoli di natura paesaggistica, 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.

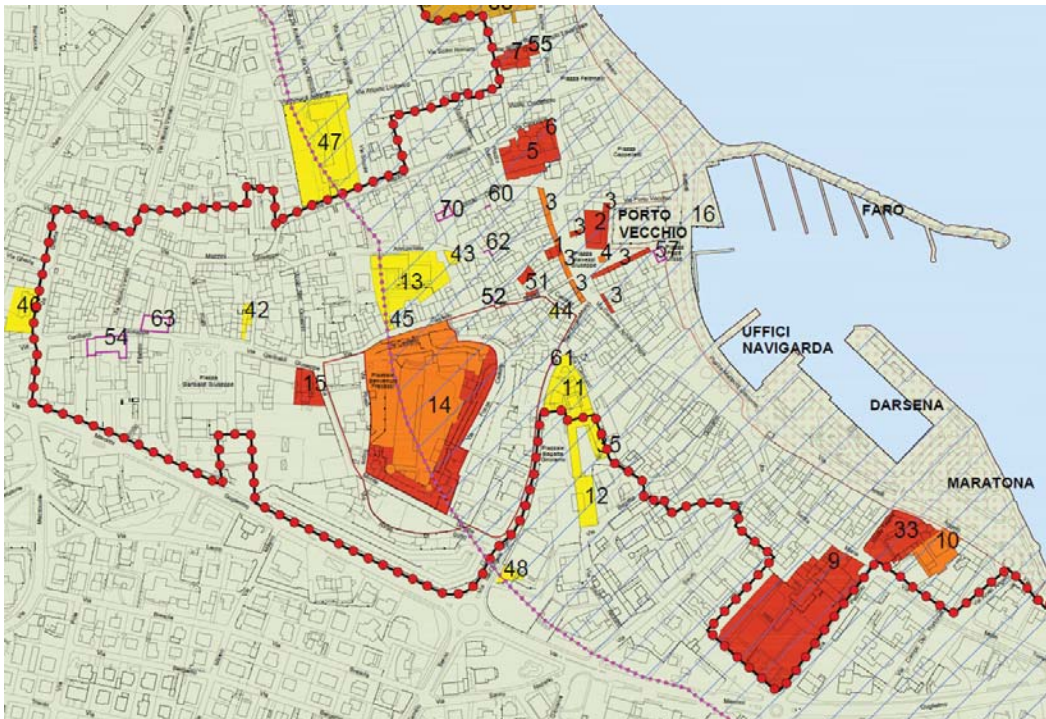
Il D.M. 14/11/1962 così recita: *"considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue 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".*

Nonché da quanto si evince anche dalla Tavola DP_TAVOLA_DP05.1_VINCOLI ; **Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D.Lgs 42/2004, ex L.1497/39).**



ESTRATTO DELLA TAVOLA ELABORATA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

ESTRATTO PGT_DP_TAVOLA_DP05.1_VINCOLI



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Confine Comunale |  | Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 50 anni (antecedenti al 28/10/2000) |
|  | Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato |  | Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza, lungolago (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6) |
|  | Perimetro Nuclei di Antica Formazione |  | Vincolo archeologico (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1) |
|  | Vincolo monumentale "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004) |  | Fascia di tutela paesaggistica del torrente Redone (150 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L.431/85) |
|  | Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6) |  | Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art 19 c.4 PTR) |
|  | Beni decretati / segnalati da PTCP |  | Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale e regionale (10 metri) (DGR 77868 alt. B) |
|  | Vincolo monumentale, zona di rispetto (D. Lgs 42/2004, ex L.1089/39, art. 1, 21) |  | Fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (4 metri) (DGR 77868 alt. B) |
|  | Fascia di rispetto a lago (300 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L.431/85) |  | Fascia a tutela delle aree esondabili |
|  | Aree a pericolosità media o moderata (ai sensi della L. 183/89) | | |
|  | Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana attiva (ai sensi della L. 183/89) | | |
|  | Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana stabilizzata (ai sensi della L. 183/89) | | |
|  | Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) D.M. 14.11.62; D.M. 10.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956; D.O.R. 7306 del 19/05/2008 | | |
|  | Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) "parco, filari e cipressi" D.M. 261 del 14/03/1960 | | |
|  | Zone umide |  | Aree boscate |
|  | Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all' art.94 del D.Lgs 152/06 | | |

3_QUADRO DI RIFERIMENTO PAESISTICO_PTR

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, in applicazione dell'art. 19 della l.r. n. 12 del 2005 per il governo del territorio, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (d.lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Il PTR in tal senso recepisce e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

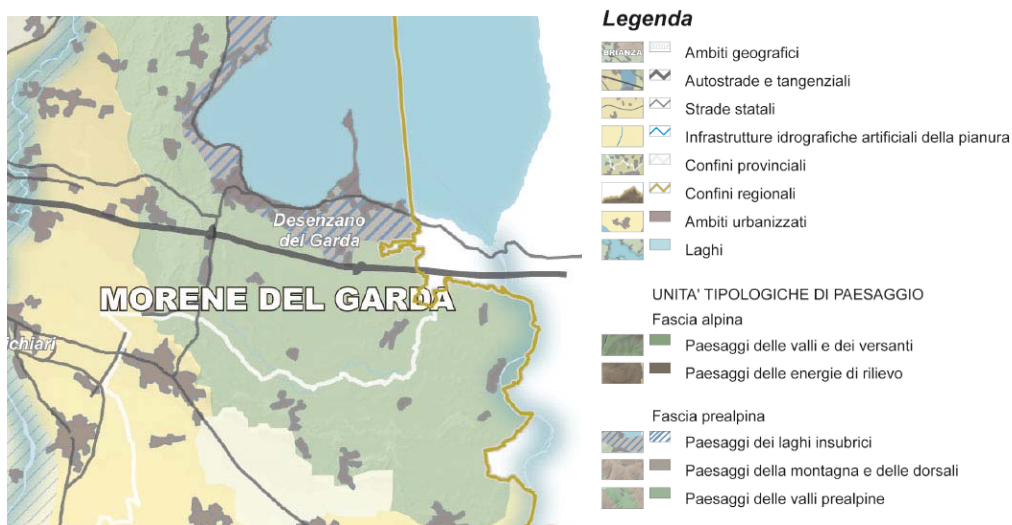
Il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà e identità.

Gli elaborati del Quadro di Riferimento Paesistico del P.P.R. sono così articolati:

- **Tavola A:** ambiti geografici, cioè porzioni di territorio con denominazione propria caratterizzata da riconoscibile identità legata a vicende storiche, tradizioni collettive e caratteri fisici locali;
- **Tavola A:** unità tipologiche di paesaggio, cioè fasce territoriali che presentano connotazioni paesistiche omogenee dovute sia ai loro caratteri naturali, sia agli interventi dell'uomo;
- **Tavola B:** elementi identificativi del paesaggio che caratterizzano in modo rilevante la fisionomia del territorio;
- **Tavola C:** istituzioni per la tutela della natura, che interessano cioè tutte le aree protette (parchi regionali, nazionali, siti di importanza comunitaria e nazionale, riserve naturali, monumenti naturali e zone umide);
- **Tavola D:** Quadro della disciplina paesaggistica regionale;
- **Tavola E:** viabilità di rilevanza paesistica, cioè percorsi panoramici, tracciati storici, sentieri escursionistici e, in genere, tutti i percorsi che consentono una fruizione del paesaggio.

Dall'analisi della **Tavola "A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"**, emerge che il territorio del Comune di Desenzano è caratterizzato dalle unità tipologiche denominate "Fascia prealpina – **Paesaggi dei laghi insubrici**" :

- "Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici: la tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici.



ESTRATTO DALLA TAVOLA "A" DEL PPR

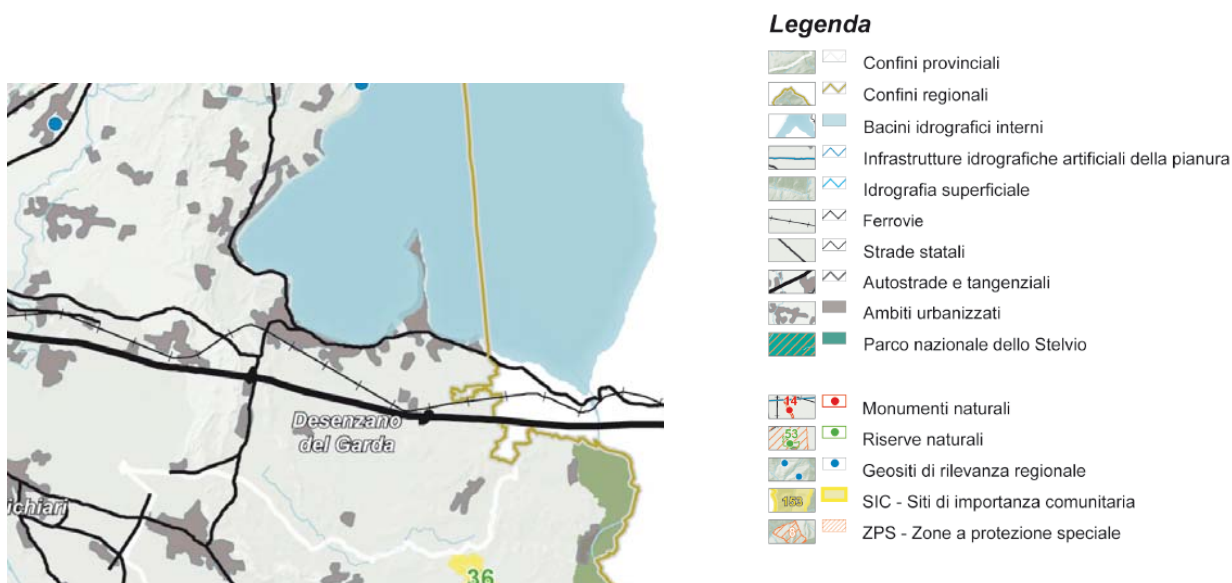
Dall'analisi della **Tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"**, emerge che l'area in oggetto ricade all'interno degli **"Ambiti urbanizzati"**. Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela di cui all'articolo 28 delle NTA del PPR:

- "[...] 1. Ai fini paesaggistici, le aree e gli ambiti ove si registra la "perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici testimoniali", ovvero la banalizzazione, l'impoverimento e la perdita dei caratteri paesaggistici identitari, vengono assunti quali aree e ambiti compromessi o degradati ovvero a rischio di degrado secondo le definizioni successivamente indicate.....comma 6 Il termine area si riferisce a situazioni circoscrivibili, individuabili ed esattamente perimetrabili di degrado o compromissione, il cui recupero deve inquadrarsi in uno scenario integrato di riqualificazione paesaggistica locale definito dalla pianificazione urbanistica o di settore, attraverso idonei progetti e piani attuativi volti non solo al recupero funzionale e urbanistico ma anche alla riqualificazione paesaggistica dell'area stessa, contribuendo anche alla riqualificazione e al miglioramento della qualità paesaggistica del suo intorno...; ..."



ESTRATTO DALLA TAVOLA "B" DEL PPR

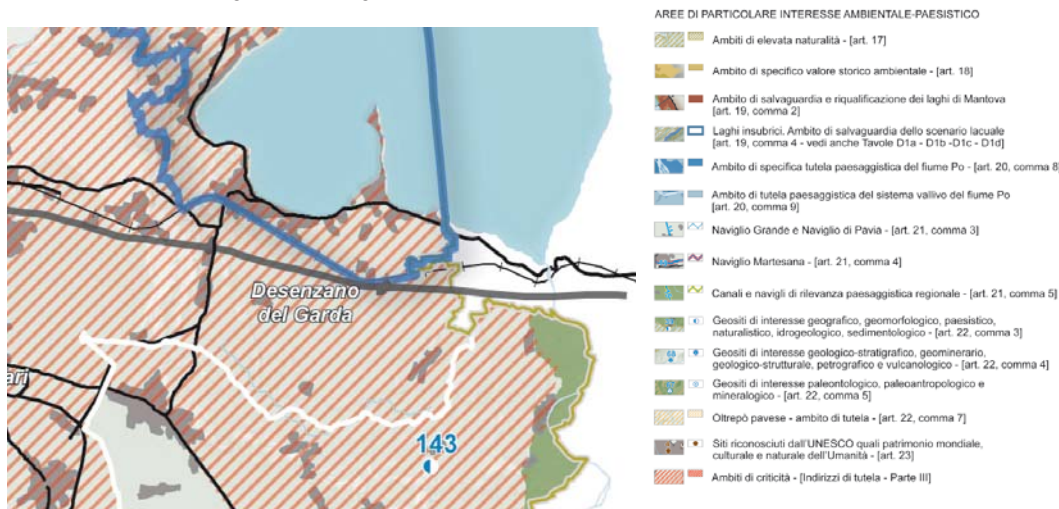
Dall'analisi delle **Tavola "C – istituzioni per la tutela della natura"**, emerge che l'area in oggetto ricade all'interno degli **"Ambiti urbanizzati"**.



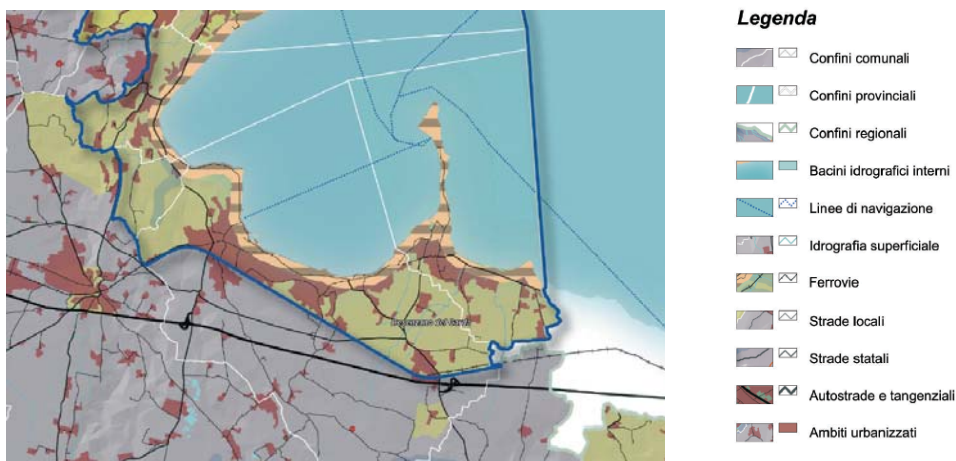
Dall'analisi delle **Tavola "D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale"**, e **D1 – "Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: lago di Garda - lago d'Idro"** emerge che l'area in oggetto ricade all'interno degli **"Ambiti di criticità"** e **"Ambiti urbanizzati"**. Nello specifico sono rappresentati i Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4];

► [...] A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

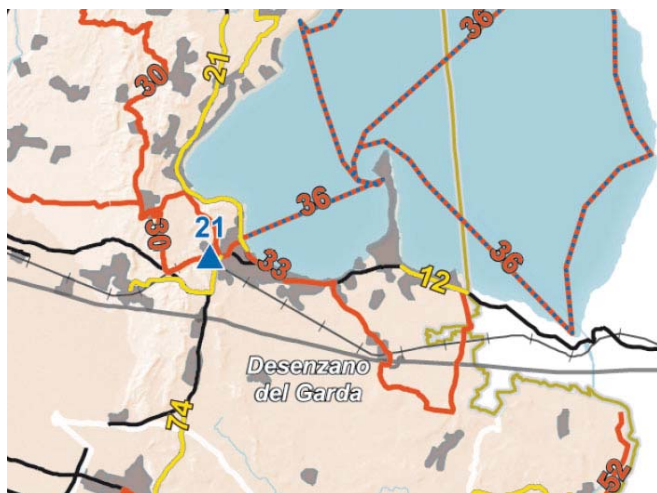
- la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;
- il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica ...
- la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione ...;
- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono;



ESTRATTO DALLA TAVOLA "D" DEL PPR
 ESTRATTO DALLA TAVOLA "D1" DEL PPR



Dall'analisi delle **Tavola "E"** – "Viabilità di rilevanza paesaggistica", emerge che l'area in oggetto ricade all'interno degli "Ambiti urbanizzati".



Legenda

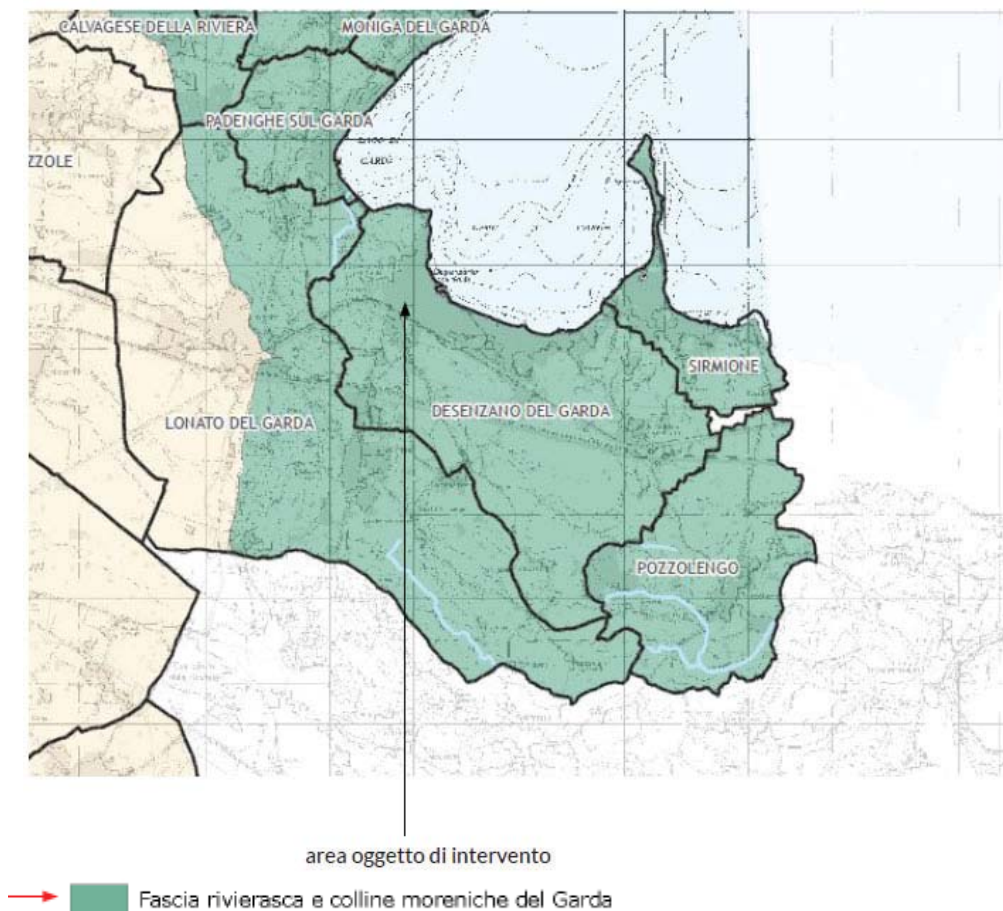
-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
-  Linee di navigazione
-  Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
-  Belvedere - [art. 27, comma 2]
-  Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Bacini idrografici interni
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Idrografia superficiale
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

4_PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

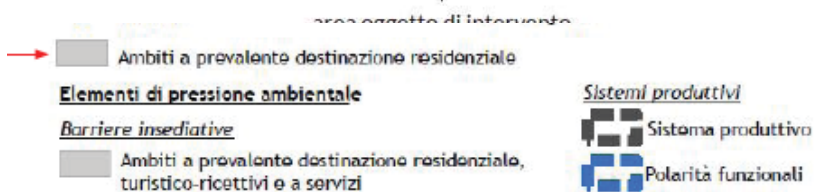
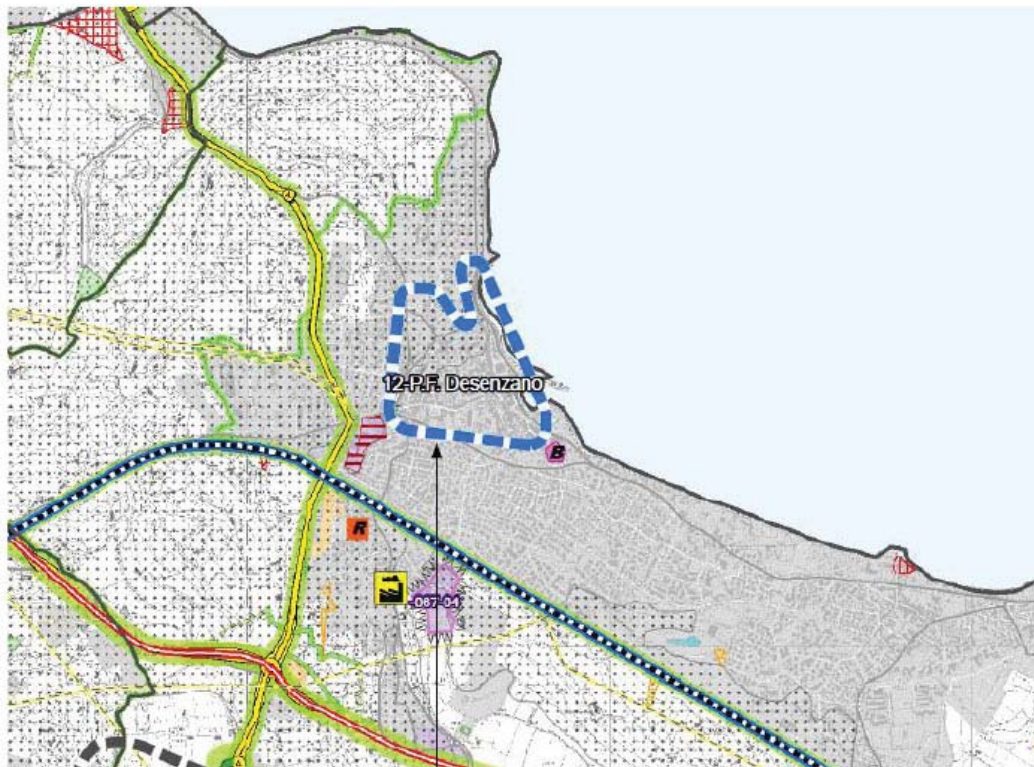
La Provincia definisce attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi della l.r. n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio", gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale. Il PTCP è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini previsti all'art. 15, comma 2, della l.r. 12 del 2005.

Il comune di Desenzano del Garda rientra nell'unità di paesaggio "Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda", comprendente un'eterogenea natura di paesaggi accomunati tuttavia dalla presenza del Benaco: dalle scogliere a picco sul lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a olivo che caratterizzano la sponda gardesana sino a Salò dove ha inizio la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del lago. La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'olivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno in poi il fronte lago si presenta, salvo modeste interruzioni, completamente antropizzato. Nella zona di Manerba e di Desenzano si assiste poi a una diffusa e disordinata urbanizzazione con negative ricadute sull'integrità paesaggistica dell'area. In questo contesto emerge la penisola di Sirmione che si protende nel lago dando vita a un paesaggio unico e caratterizzante.

ESTRATTO DALLA TAV. 2.1 UNITA' DI PAESAGGIO DEL PTCP



ESTRATTO DALLA TAV. 3.3 PRESSIONI E SENSIBILITA AMBIENTALI DEL PTCP



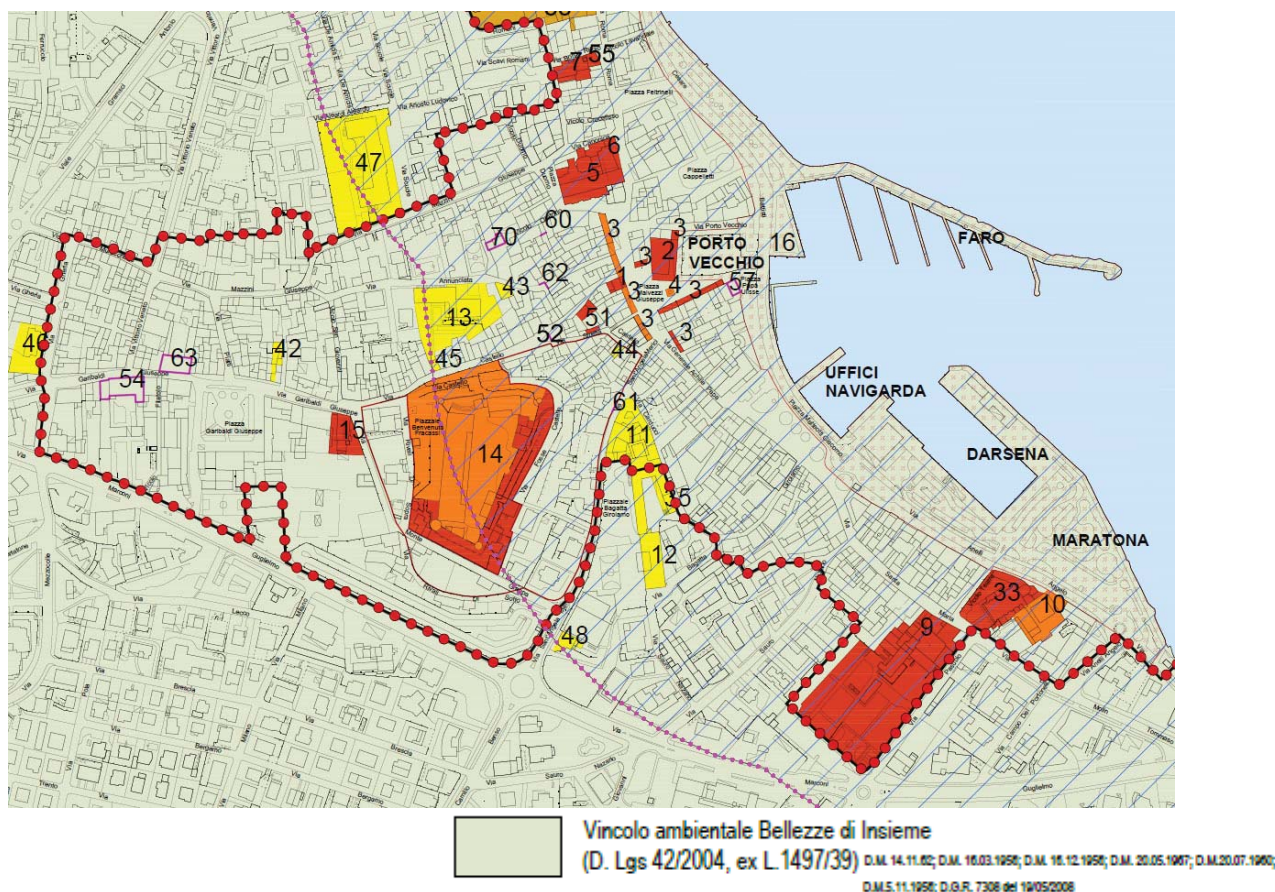
In relazione all'area oggetto di intervento, il PTCP non individua particolari sensibilità o criticità ambientali trattandosi di "ambiti a prevalente destinazione residenziale".

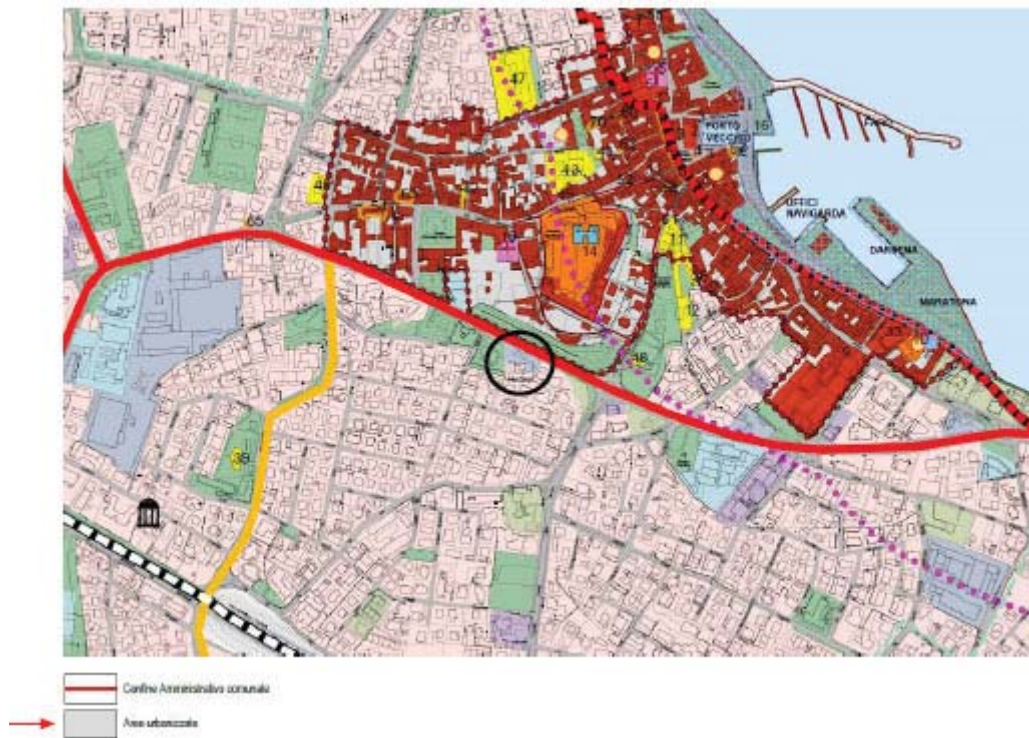
5_LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

L'analisi dello strumento urbanistico si riassume di seguito nella lettura dei seguenti elaborati di PGT ;

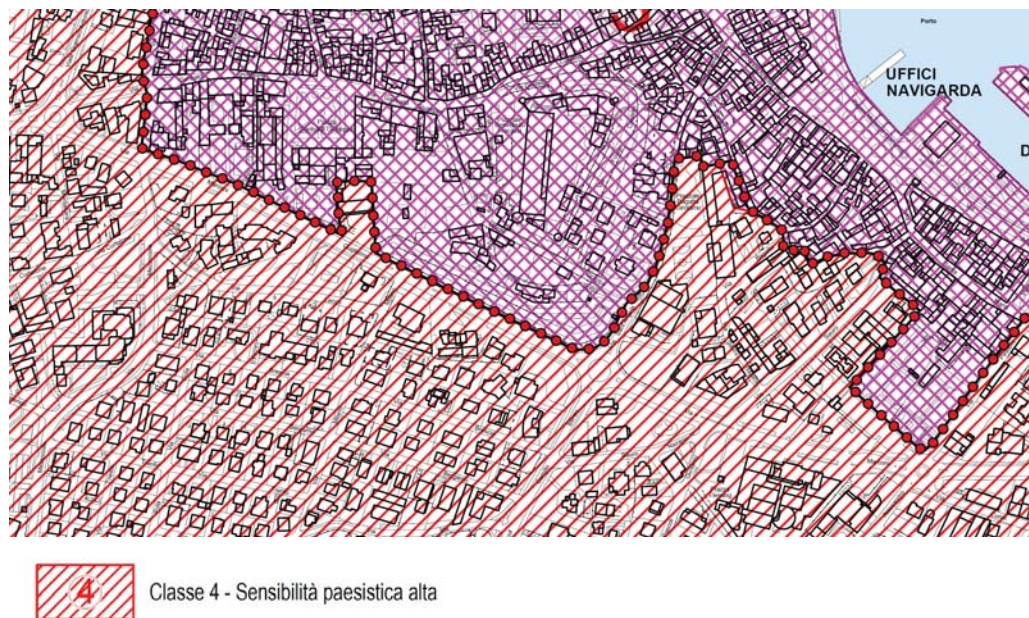
- DdP - Tavola DP05.1 - Individuazione dei vincoli e tutele "ope legis" - Nord
- DdP - Tavola DP09.3 - Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano - Nord
- DdP - Tavola DP09.6 - Classi di Sensibilità Paesistica - Nord
- PdR - Tavola PR2 (quadrante 4) - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

ESTRATTO DALLA TAV. DP05.1 Individuazione dei vincoli e tutele "ope legis" - Nord - PGT





ESTRATTO DALLA TAV. DP09.3 - Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano - Nord - PGT



ESTRATTO DALLA TAV. DP09.6 - Classi di Sensibilità Paesistica - Nord - PGT



6_PROGETTO

6.1_PREMESSA

La presente proposta progettuale, costituisce, come descritto in premessa, una revisione della soluzione presentata in data in data 18/11/2021 (e successivamente integrata in data 25/11/2021 registrata al protocollo con il n. 62190 ed in data 15/02/2022 registrata al Protocollo con il n. 10726; ed oggetto della citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024).

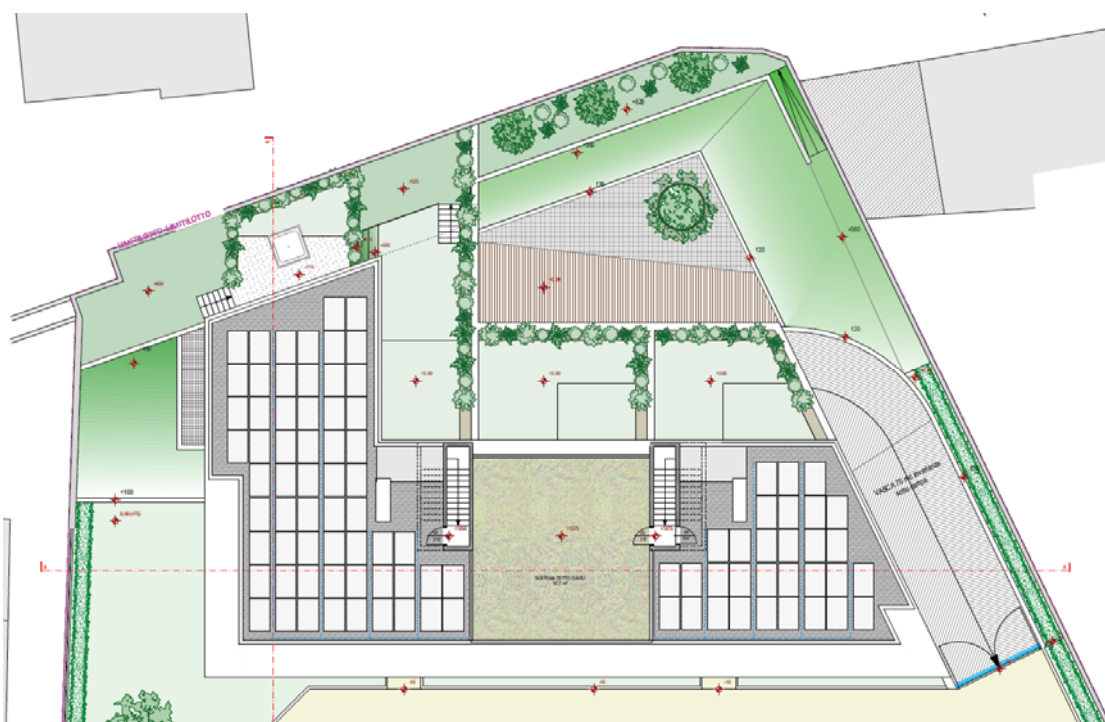
In linea con le previsioni del Piano Attuativo è prevista la realizzazione di un complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) con destinazione commerciale-direzionale e residenziale.

Un ulteriore obiettivo del Piano Attuativo è la complessiva riqualificazione dell'area in oggetto prospiciente via Marconi ancora oggi segnata da degrado edilizio e urbanistico causato dallo stato di dismissione delle precedenti funzioni: distribuzione di carburanti, bar, albergo e annessi all'area rifornimenti e residenza.

6.2_MOTIVAZIONE DELLE SCELTE DI PROGETTO

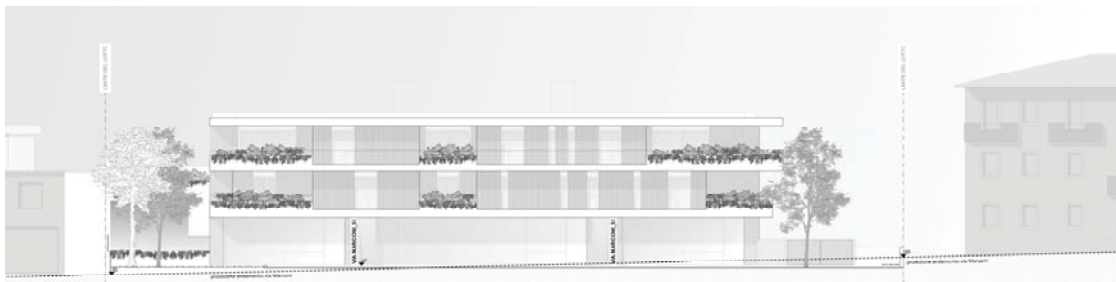
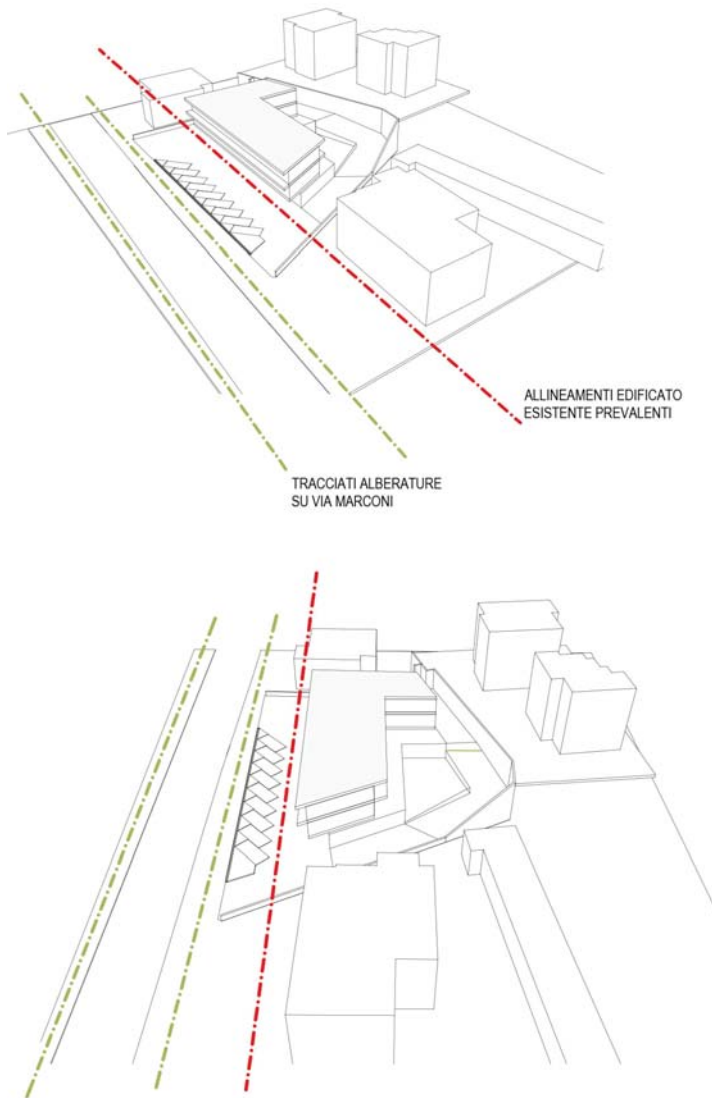
La proposta progettuale, preliminarmente condivisa con la Soprintendenza nell'incontro dell'08/04/2025, conferma l'articolazione delle diverse funzioni così come previste nel precedente progetto: **a piano terra** la destinazione direzionale e commerciale, **ai due livelli superiori**, primo e secondo piano, la residenza e al piano interrato i parcheggi pertinenziali per la residenza e le relative cantine.

Risulta invece rivisto l'intero impianto planimetrico e morfologico, in tal senso, in virtù dei rilievi mossi dalla Soprintendenza citati in premessa, l'assunto progettuale muove le proprie definizioni dall'analisi del contesto, rispetto al quale si assume come matrice l'allineamento prevalente dell'edificio esistente, di fatto parallelo alla via Marconi, per quanto disomogeneo per caratteri formali e tipologia. Di grande rilievo è invece la peristasi di alberature (pini marittimi) che, oltre ad inquadrare scenograficamente la strada, ne rimarca l'andamento rettilineo suggerendo in tal senso l'allineamento dell'edificio così come proposto in sede di progetto.



Ne consegue che le scelte di progetto, da una parte hanno suggerito di ribadire i suddetti allineamenti, dall'altra di concepire il nuovo volume quale elemento d'ordine, ovvero un volume sostanzialmente compatto, prevalentemente orizzontale, ritmato da aperture verticali.

Gli studi e le foto aeree sotto riportati, mettono in evidenza quanto sopra esposto.



PROSPETTO SU VIA MARCONI

VISTA A "VOLO D'UCCELLO" DEL come anche l'impiego dei pannelli fotovoltaici in copertura URBANO



VISTA ZENITALE DELL'AMBITO CON EVIDENZA DELLE ALBERATURE DI VIA MARCONI

6.3_TIPOLOGIA E CARATTERI ARCHITETTONICI

L'edificio di progetto, nello specifico, si articola come anzidetto su tre livelli fuori terra ed un piano interrato secondo la seguente articolazione;

- P. Interrato autorimesse-cantine-vani tecnici
- P. Terra commerciale-direzionale
- P. Primo e secondo residenziale

Dal punto di vista tipologico si configura pertanto come un **edificio "in linea"**, per quanto tuttavia planimetricamente configuri una **geometria ad "L"** che piega in lato est, mentre il piano terra si amplia maggiormente verso il lato sud interno, configurando un **"vuoto"** con funzione di **"patio"** a servizio delle funzioni commerciali-direzionali.

Gli spazi esterni si distinguono in base alla loro posizione nel lotto: sul fronte prospiciente via Marconi sono previsti i posti auto pertinenziali e una zona a verde sul lato est, mentre l'area interna, rivolta a sud e confinante con le proprietà limitrofe, sarà sistemata a verde con un andamento terrazzato, in considerazione del forte dislivello rispetto alle proprietà adiacenti.

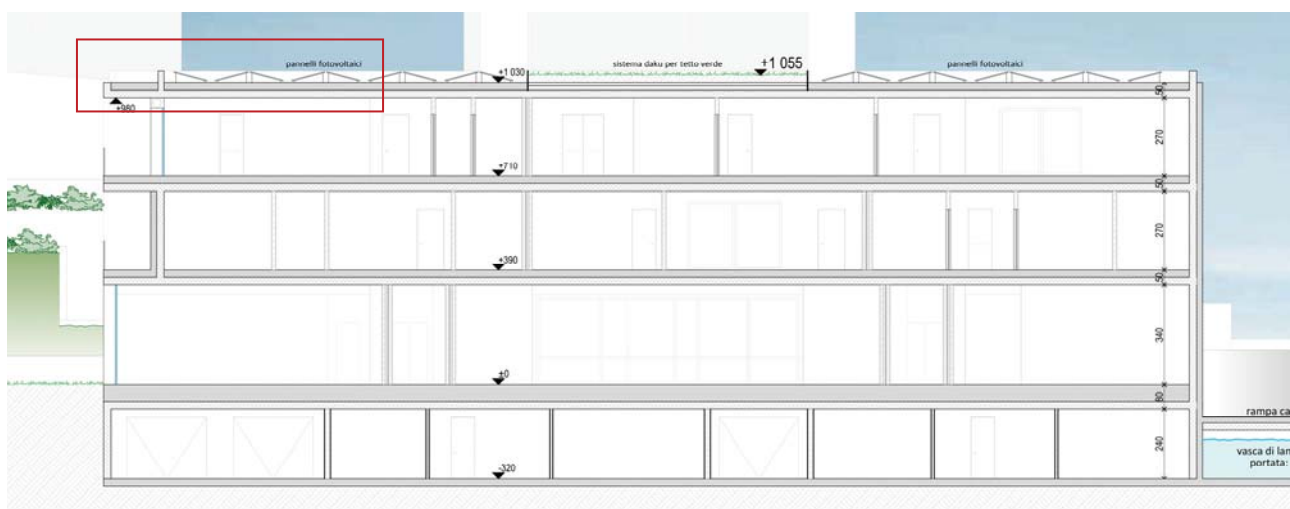
Al fine di meglio comprendere l'articolazione **verde a confine sul lato sud**, si sottolinea che a causa del significativo dislivello tra la quota del piano terra e la soprastante proprietà, si registra un salto di quota di circa mt. 7.50; attualmente costituito da un terrapieno. **Il progetto prevede il sostanziale mantenimento dell'articolata morfologia sopra descritta** ponendosi tuttavia un duplice obiettivo: da una parte il riordino compositivo, dall'altra di quello funzionale. Il risultato ottenuto consentirà così di realizzare un sistema di terrazzamenti in cui i giardini si articolano su quote differenti.

Ne consegue che **gli spazi esterni posti sul retro assumono un ruolo significativo**: la loro sistemazione non è pensata come semplice area di servizio, bensì come una moderna e laica interpretazione dell'*hortus conclusus*, definita dalla sequenza di terrazzamenti e piani inclinati che assecondano la pendenza dei diversi dislivelli esistenti.

Particolare attenzione è stata dedicata alla scelta dei materiali che potessero limitare l'impatto ambientale: in tal senso si sottolinea l'impiego di **calcestruzzo drenante** nei parcheggi pertinenziali esterni che garantisce una superficie permeabile ben superiore a quella richiesta dalle NTA; analogamente si è previsto l'uso di pannelli fotovoltaici in copertura, mitigati dalla presenza di verde pensile nella parte centrale e dall'impiego di ghiaietto nelle aree occupate dai pannelli stessi.

Dalla sottostante sezione dell'edificio (vedi TAV18), è inoltre possibile cogliere il dettaglio studiato al fine di ridurre la visibilità dei pannelli fotovoltaici: gli stessi infatti risultano contenuti all'interno di un cordolo perimetrale, dell'altezza di circa 30 cm, che ne limita la vista.

SEZIONE CON EVIDENZA DEL DETTAGLIO CITATO

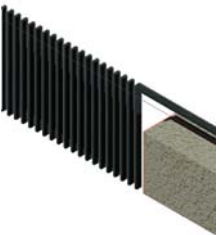


Le unità immobiliari sono servite da due corpi scala interni al perimetro del corpo di fabbrica. Sulla copertura piana è previsto l'alloggiamento del sistema fotovoltaico (est ed ovest) mentre la porzione centrale sarà trattata a verde pensile. L'accesso al piano copertura per le necessarie manutenzioni è garantito dalle scale che sono state progettate per essere il più compatte possibile sia in altezza che in larghezza.

PROSPETTO EST

6.4_QUADRO MATERICO

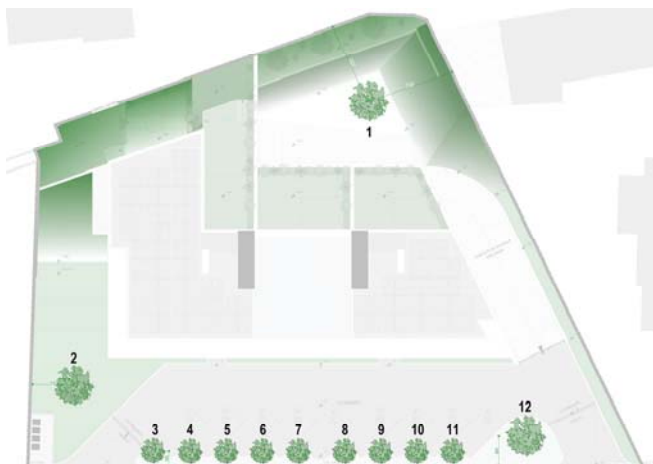
		COLLOCAZIONE	MATERIALE
ESTERNO		Parcheggi pertinenziali	Calcestruzzo drenante colorato carrabile
		Percorsi pedonali nell'ambito privato	Pavimentazione in gres
		Verde privato e pertinenziale (pensile)	Prato, essenze varie
		Verde di mitigazione	Essenze : vedi TAVOLA 19
RECINZIONI		Lato Est	Recinzione in ferro ad elementi verticali in sintonia con esistente in lato Ovest

EDIFICIO		Edificio	Rivestimento facciata in doghe di alluminio a sezione rettangolare
			
		Edificio	Tetto piano: copertura verde tipo DAKU (zona centrale)
		Edificio	Tetto piano: Fotovoltaico in copertura Tipo Silk Nova Silver
		Edificio	Tetto piano: trattamento con ghiaietto (zona fotovoltaico)
		Edificio	Parapetti in ferro con elementi verticali a sezione rettangolare
		Edificio	Serramenti in legno (interno)/alluminio (esterno) cromatismo in assonanza con rivestimento

7_ EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

7.1_VERDE DI MITIGAZIONE

Come puntualmente descritto nella TAVOLA 19, l'intervento prevede opere di mitigazione verde, costituite principalmente da un filare di alberature prospiciente sulla via Marconi ed in corrispondenza dei parcheggi pertinenziali del commerciale-direzionale, aggiungendosi ai già presenti pini marittimi sulla via pubblica.



7.2_FOTO-INSERIMENTI

FOTOINSERIMETO_01 – VISTA DA VIA MARCONI



**FOTOINSERIMETO_02 – VISTA DAL CASTELLO**

I foto inserimenti mettono in evidenza quanto sino ad ora descritto, ovvero, con riferimento alla via Marconi la matrice compositiva dettata dall'allineamento prevalente dell'edificio esistente (vedi Punto 6.2), mentre la vista dal Castello di Desenzano, evidenzia in particolare la pressochè irrilevante incidenza visiva in virtù della presenza delle alberature di alto fusto lungo la via Marconi.

8_ GIUDIZIO SULL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO

Il giudizio relativo all'impatto del progetto sul paesaggio nasce dalle considerazioni sino ad ora esposte circa gli aspetti coinvolti dalla trasformazione dell'area in oggetto. La sintesi di quanto emerso si traduce pertanto nella successiva tabella che offre un quadro e un giudizio complessivo sull'impatto paesaggistico derivanti dall'analisi degli strumenti di pianificazione e del progetto stesso, tenuto altresì conto che la valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

L'incidenza del progetto rispetto al contesto, utilizza i seguenti criteri:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica	Incidenza
Incidenza morfologica e Tipologica	L'assunto progettuale muove le proprie definizioni dall'analisi del contesto, rispetto al quale si assume come matrice, l'allineamento prevalente dell'edificio esistente parallelo alla via Marconi, per quanto disomogeneo per carattere e tipologia. Di grande rilievo è invece la peristasi di alberature (pini marittimi) che oltre a inquadrare scenograficamente la strada, rimarca l'andamento rettilineo della stessa, suggerendo in tal senso l'allineamento dell'edificio così come proposto in sede di progetto. Ne consegue che le scelte progettuali hanno, da un lato, ribadito i suddetti allineamenti, e dall'altro, concepito il nuovo volume quale elemento ordinatore, rappresentato da un corpo edilizio sostanzialmente compatto, prevalentemente orizzontale e ritmato da aperture verticali. Si sottolinea altresì che l'intervento non incide sugli elementi fondamentali che compongono il paesaggio.	☐ 1 Molto bassa ☒ 2 Bassa ☐ 3 Media ☐ 4 Alta ☐ 5 Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto, pur utilizzando un linguaggio contemporaneo, si pone l'obiettivo di stemperare i toni sia cromatici che stilistici, i materiali prevalenti sono in linea con quelli del limitrofo edificio esistente.	☐ 1 Molto bassa ☐ 2 Bassa ☒ 3 Media ☐ 4 Alta ☐ 5 Molto alta
Incidenza visiva	Le caratteristiche morfologiche del sito, la collocazione dell'edificio arretrato rispetto a via Marconi, la minore altezza rispetto allo stato di fatto, rendono modesta la percepibilità visiva. Per quanto riguarda la vista dal lago, essa risulta non percepibile, essendo l'immobile ubicato in un contesto urbanizzato in cui alcuni degli edifici limitrofi superano in altezza l'immobile stesso. Gli effetti di percepibilità dell'opera si concretizzano solo nell'area pertinenziale dell'edificio	☐ 1 Molto bassa ☐ 2 Bassa ☒ 3 Media ☐ 4 Alta ☐ 5 Molto alta
Incidenza simbolica	L'ambito oggetto di intervento non rientra tra i luoghi che rivestono un ruolo nella definizione e nella consapevolezza dell'identità.	☒ 1 Molto bassa ☐ 2 Bassa ☐ 3 Media ☐ 4 Alta ☐ 5 Molto alta

GIUDIZIO COMPLESSIVO	Alla luce dell'analisi condotta si ritiene che l'incidenza, sotto il profilo paesistico ambientale, possa essere considerata BASSA . Sono assenti interferenze visuali.	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta
-----------------------------	--	---

Alla luce di quanto esposto, tenuto conto che trattasi di ambito urbanizzato, si può concludere quanto segue:

- Non emergono elementi di contrasto con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela del PTCP, considerato che l'intervento realizzato non incide sulle caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito;
- Dall'esame del PTR/PPR non si evincono elementi di contrasto rispetto agli obiettivi di tutela che caratterizzano l'ambito in oggetto. L'intervento ha un carattere marginale, tale da non incidere sull'identità del costruito preesistente e sulle peculiarità dell'ambito nel suo complesso.
- Sotto l'aspetto paesaggistico non emergono elementi di contrasto con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela dettati dal PGT;
- Trattandosi di una trasformazione del costruito esistente (rigenerazione urbana), è in linea con le politiche di riduzione del consumo di suolo;

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce dell'analisi condotta si ritiene che l'incidenza, sotto il profilo paesistico ambientale, possa essere considerata

BASSA.

Brescia, 24 Giugno 2025

Il tecnico incaricato

Arch. Stefano Baldoni Riggio

