

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 TECNICA

SCALA:

AGG	RAGIONE DELL'EMISSIONE			DATA
00	Prima emissione			24-06-2025
LAVORO	CODICE	SETTORE	TAVOLA	AGG
140	ARC	PA	R_Tec	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 TECNICO ILLUSTRATIVA

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.,

premessato 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
- 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 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). Progetto di variante che parte dalle valutazioni condivise con l'arch. Alessandra Chiapparini, tecnico di riferimento della Soprintendenza dei Beni culturali di Brescia, al fine di superare le criticità riportate nel parere di assoggettabilità Vas a cura della Soprintendenza e con i referenti dell'edilizia del comune di Desenzano nonché il pieno rispetto dei dati approvati nella Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024

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, 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

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

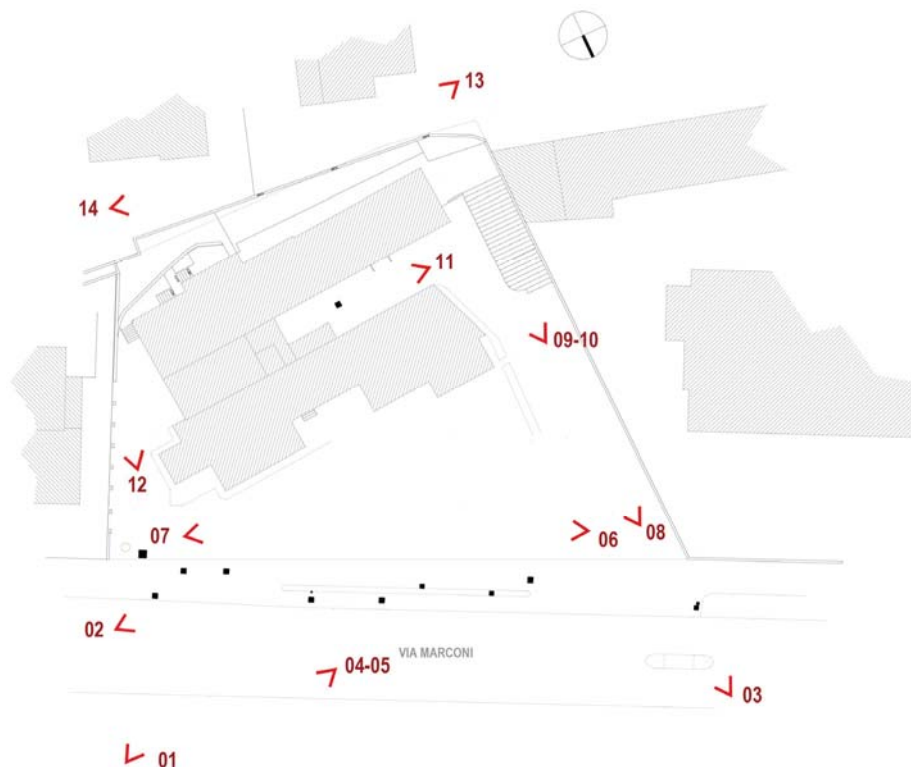
L'ambito d'intervento, individuato catastalmente al fg. 13 mapp.59, è **collocato in fregio a Via Marconi**, ovvero uno dei tracciati viari di maggiore percorrenza del paese, posto a sud del centro storico, che confluisce verso il lago nella via Tommaso del Molin.

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 ai 4 piani fuori terra, la cui disposizione prevalente asseconda l'andamento della via Marconi. La lettura dello stato di fatto dei suddetti edifici, appare eterogenea sia dal punto di vista tipologico che da quello 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 negli 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 per complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, 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.

2 INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



POSIZIONE PUNTI FOTOGRAFICI



01 VISTA DAL CASTELLO



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14

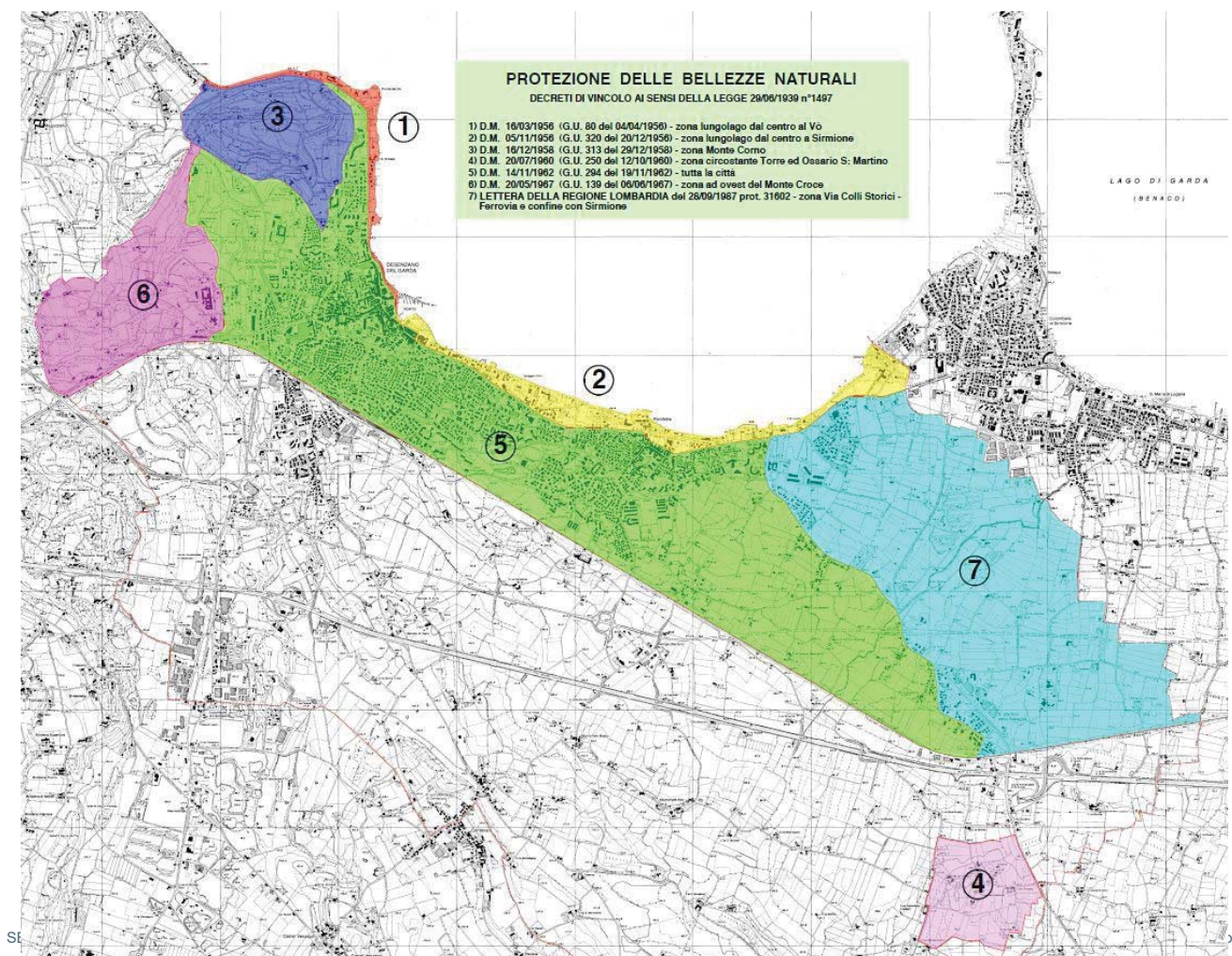
3 VINCOLI INSISTENTI SULL'AMBITO

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



4 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E LA VARIANTE AL PGT

Lo strumento urbanistico, nella tavola PR2-Quadrante 4 "Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione" classifica l'area in parte quale "Ambiti residenziali a media densità (art.32)" ed in parte quale "Distributore di carburanti (art.43)".

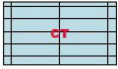
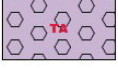


ESTRATTO DALLA TAV. PdR -PR2 (quadrante 4) - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione - PGT

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

	Ambiti residenziali ad alta densità - art. 31 -		Ambiti residenziali a bassa densità - art. 33 -
	Ambiti residenziali a media densità - art. 32 -		Ambiti residenziali a rada densità - art. 34 -

AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

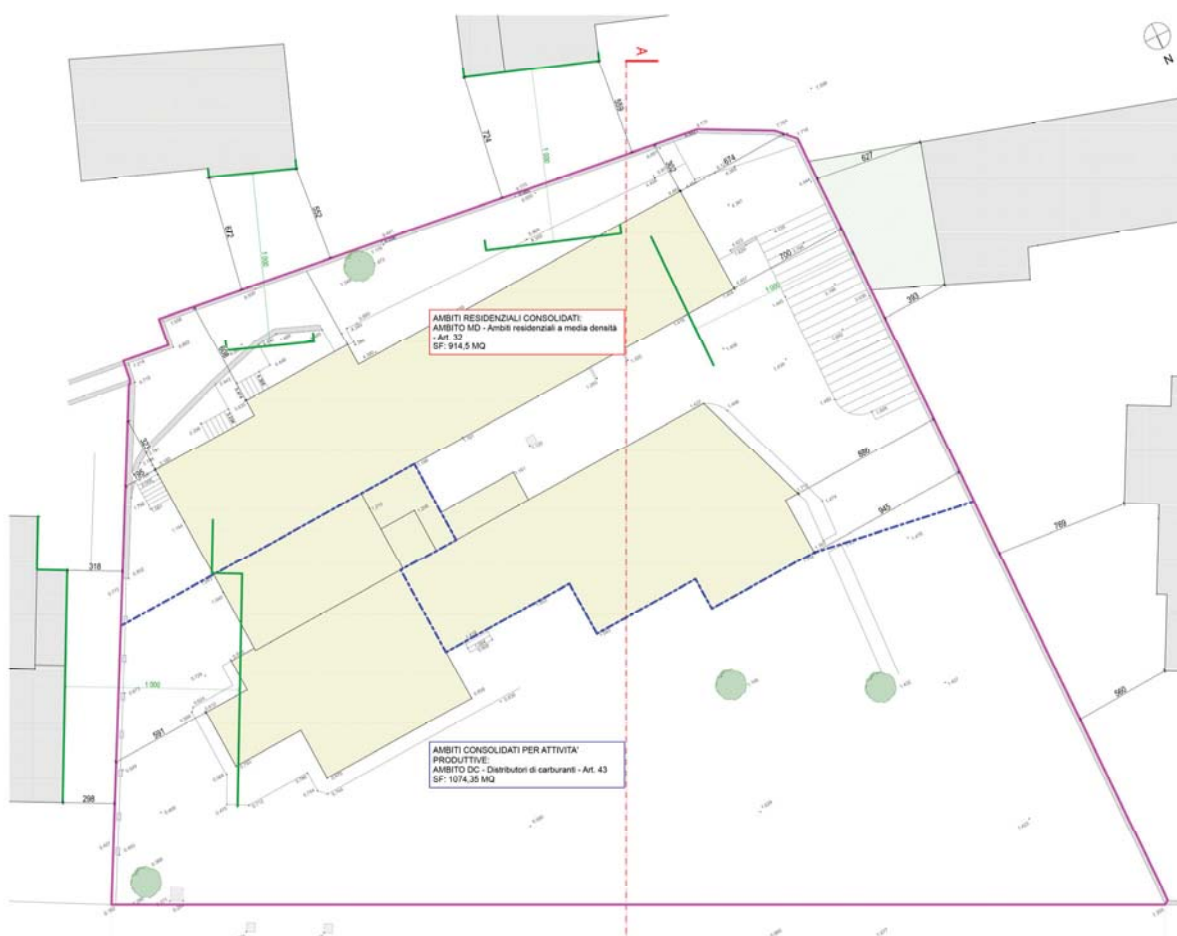
	Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -		Edificio ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -
	Ambiti per attività produttive commerciali-terziarie - art. 36 ter -		Edificio ad uso alberghiero in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. -
	Distributori di carburanti - art. 43 -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art. 36 quater -

Il Piano Attuativo in oggetto, finalizzato al recupero edilizio dei fabbricati esistenti sull'area (ovvero quale ristrutturazione ai sensi dell'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001) **costituisce altresì variante urbanistica allo strumento di pianificazione locale modificando l'azzoneamento previsto nel Piano delle Regole del PGT vigente.** In tal senso la LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio" prevede 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.

L'elaborato grafico **TAV. 02**, parte integrante del Piano Attuativo, mette in evidenza, sulla base del rilievo quotato dell'area, le superfici e gli ambiti citati interessati dalla trasformazione.

Le superfici si riassumono nella sottostante tabella :

SF complessiva AMBITO	mq	1.988,85
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ (ART.32)	mq	914,50
DISTRIBUTORE DI CARBURANTI (ART.43)	mq	1.074,35



ESTRATTO DALLA TAV. 03

Che sostituisce, a seguito di verifica (mero errore di somma nella dimostrazione delle superfici), quanto in precedenza indicato nel progetto presentato in data 18/11/2021 ovvero;

SF complessiva AMBITO	mq	2.000,00
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ (ART.32)	mq	920,00
DISTRIBUTORE DI CARBURANTI (ART.43)	mq	1.080,00

Ai fini del recupero dell'area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, l'intera superficie fondiaria sarà classificata quale ambito residenziale a media densità, con conseguente cambio di azionamento 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 prevede inoltre 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%.

5 PROGETTO

5.1 CONSISTENZA

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.

Relativamente alla consistenza dell'intervento si richiama quanto determinato nella citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 (avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo ALIVI) ovvero :

VOLUME (mc 3.597,00)		
PROGETTO pari a mc 3.597,00 (< mc 4.147,89 volume complessivo esistente) di cui:		
a destinazione RESIDENZIALE	VOLUME	mc. 2.106,00
a destinazione commerciale DIREZIONALE	VOLUME	mc. 1.491,00
SLP (mq 1.199,00)		
PROGETTO pari a mq 1.199,00 di cui:		
di cui a destinazione RESIDENZIALE	SLP	mq. 702,00
di cui a destinazione COMMERCIALE-DIREZIONALE	SLP	mq. 497,00
STANDARD URBANISTICO PER LA RESIDENZA:		
PGT vigente: mc 2.106,00 x 40 mq/ab : 175 mc/ab =	mq 480,00	
ante intervento: mc 2.106,00 x 26,5 mq/ab : 150 mc/ab =	in detrazione - mq 371,00	
differenza sup. standard da monetizzare (monetizzabile al 100%)	mq 109,00	
STANDARD URBANISTICO PER IL DIREZIONALE/COMMERCIALE:		
100% della SLP (monetizzabile al 100%)	mq 497,00	
STANDARD AGGIUNTIVO DI QUALITÀ 100% DELLA SLP	mq 497,00	

In tal senso, la presente revisione CONFERMA le medesime superfici riassunte nella tabella sottostante (oltre che nella TAV. 20);

Superficie Lorda di Pavimento di PROGETTO		
COMMERCIALE DIREZIONALE P_T	SLP	mq. 497,00
RESIDENZIALE P_1	SLP	mq. 355,10
RESIDENZIALE P_2	SLP	mq. 346,90
SOMMANO	SLP	mq. 1.199,00

Si dichiara che i progetti e calcoli dell'edificio ai fini energetici che verranno successivamente consegnati relativi al cantiere in oggetto rispetteranno il valore dell'indice di prestazione energetica (EP_{gl,tot}) il quale risulterà inferiore al valore limite imposto dal Decreto N.18546 del 18/12/2019, ridotto di almeno il 10%.

Inoltre si rispetterà quanto indicato all'art. 10.1 del Decreto 18546 e dalla Legge Regionale n.31/2014, modificata dall'art.10 della LR Semplificazione n.38 del 10 novembre 2015 e dalla LR 18/2019.

In particolare, come previsto dall'art. 10 comma 2-quater della LR 38 del 10-11-2015 (e succ.) prevedendo una riduzione superiore al 30 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica richiesti dalla normativa regionale, **la Superficie Lorda di Pavimento** è stata calcolata al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

5.2 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;

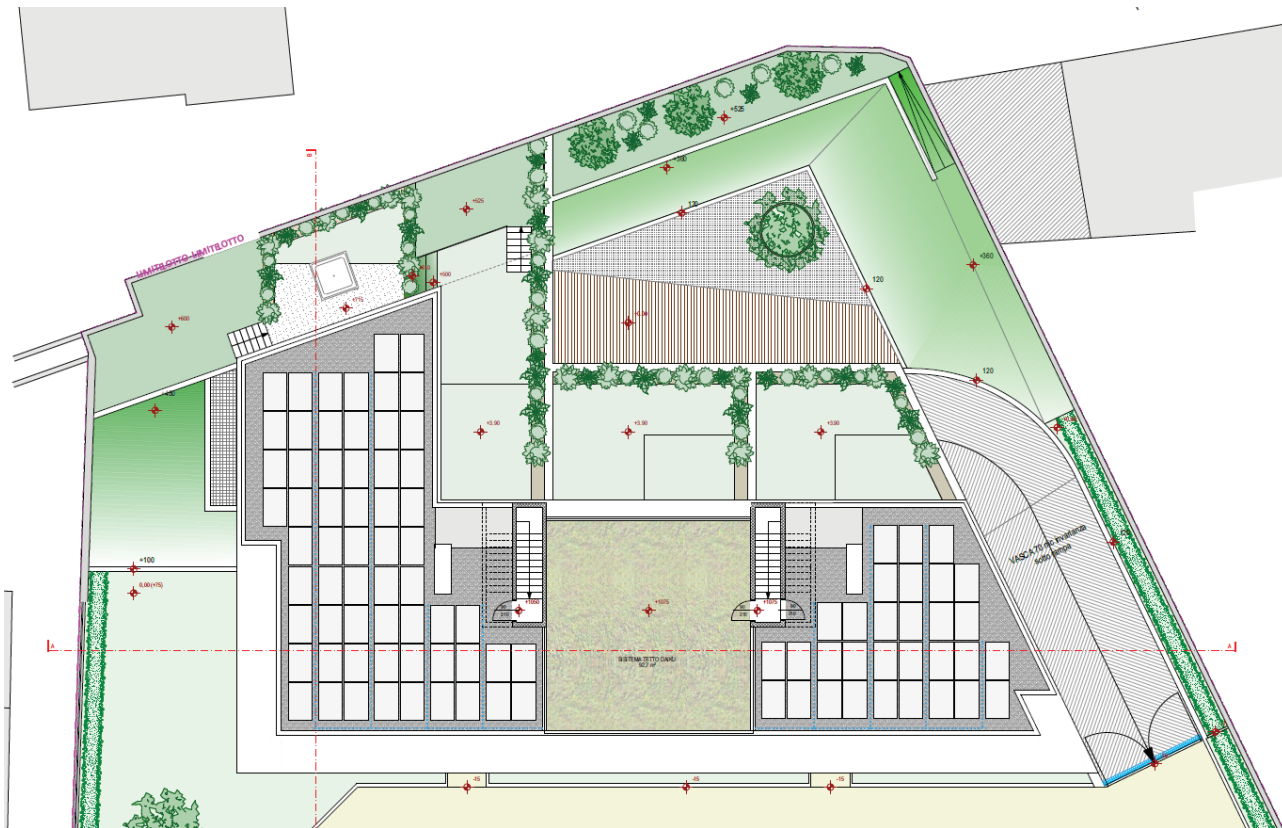
- P.Interrato autorimesse-cantine-vani tecnici
- P. Terra commerciale-direzionale
- P. Primo e secondo residenziale

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 e di quelle residenziali alle quote superiori.

Gli spazi esterni si distinguono a seconda della posizione, più precisamente sul fronte prospiciente la via Marconi sono previsti i posti auto pertinenziali e una quota di verde in lato est, mentre il citato interno rivolto a sud, a confine con le altre proprietà ed in virtù del forte dislivello con le stesse, sarà trattato a verde con andamento terrazzato.

Al fine di meglio comprendere l'articolazione del suddetto **verde a confine**, si sottolinea che in virtù del significativo dislivello tra la quota del piano terra e la soprastante proprietà in lato sud, si registra un salto di quota di circa mt. 7.50 che allo stato attuale è costituito da un alto e disomogeneo 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, parte dei quali di pertinenza, come nel caso dell'appartamento 05 in lato sud, e dell'appartamento 01, il cui giardino si articola su quote differenti.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

Infine, 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 dalla risalita dei corpi scala che, per garantire il minor impatto architettonico e paesaggistico, si sono contenuti in altezza e larghezza, quanto più possibile.



PROSPETTO EST



INSERIMENTO FOTOGRAFICO PROGETTO

Per quanto attiene all'altezza, come si evince dalla sezione trasversale, viene rispettata quella massima prevista di piano pari a mt. 10.00 (art. 32.5 NTA), assumendo quale quota 0.00 (P.F. piano Terra) di riferimento la quota assoluta di +75.00, tenuto infatti conto che l'area lungo la via Marconi (direzione est-ovest) è in pendenza e che le quote sono rispettivamente +18.00 e +135.00, si assume quale quota 0.00 la media tra le suddette quote ovvero 76.50 **arrotondata a 75.00** e riferita al marciapiede di via Marconi, di seguito in estratto l'art. 19 delle NTA ;

ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

19..1 – Altezza dei fabbricati --

L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale dal piano di spiccato più basso dal suolo interessato dall'edificio all'intradosso del solaio orizzontale di copertura dei locali agibili posti più in alto. Si calcola sulla media delle altezze delle varie facciate riferite all'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Ai fini dei distacchi degli edifici e della distanza dai confini, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare, sarà la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale se presente (riferita al marciapiede) precedente alla costruzione....."

Come graficamente dimostrato nella TAV. 18;



L'altezza massima risulta pertanto essere pari a mt. 10.00.

5.3 PARAMETRI (VP-SC)

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32.5 si applicano i seguenti indici ;

Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50
%	Indice drenante	30%

5.4 SUPERFICIE COPERTA E VERDE PROFONDO

Ai sensi dell'art. 19.2 ;

Superficie coperta – mq - “Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) con sporgenza massima di mt. 2,00; le quote eccedenti il limite di cui sopra determinano superficie coperta”

come da schema riportato nella TAV. 20 (vedi stralcio sottostante)

5.4.1 **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

In relazione a quanto stabilito dall'Art. 36ter.12 delle N.T.A. ;

36ter.12 Parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89

36ter.12.1 Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi secondo l'applicazione del parametro minimo di 0,33 mq ogni mq di SLP.

Si riportano i seguenti dati (vedi dimostrazione TAV. 19)

SLP commerciale / direzionale di progetto	mq	496,40
Superficie minima da destinare a parcheggio (e spazi di manovra)	mq	164,00
Reperiti	mq	401,00>164,00

5.5 **TAGLIO ALLOGGI E SUPERFICI LOGGE**

In relazione a quanto stabilito dall'Art. 25 comma 3 delle N.T.A. ovvero ; *".....Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico. La norma riguardante le superfici minime utili si applica quando l'intervento è previsto in edificio con più di quattro unità immobiliari (escluso dal conteggio i garage) anche nel caso che l'intervento riguardi parzialmente l'edificio....."*, si rispetta il suddetto parametro come dalla TAV. 013 con riferimento all'Alloggio 02, il minore tra i sei previsti in progetto, la cui S.U. è pari a mq. 51.00.

Per quanto invece riguarda le terrazze dell'edificio, rivolte a est-ovest e nord, in parte configurandosi quali terrazze aperte a sbalzo (inferiore a mt. 2.00) ed in parte quali logge (aperte su due lati), viene ampiamente rispettato il parametro indicato nell'art. 19.7 delle N.T.A. ovvero che ; *".....le logge e i porticati aperti, almeno su due lati, entro un limite massimo del 30% della S.L.P....."*, essendo la superficie complessiva tra terrazze in aggetto e logge pari a mq. 127.30 inferiore alla misura del 30% della SLP residenziale ovvero mq. 210.60.

6 **PREVENZIONE INCENDI**

A seguito della pubblicazione del Rapporto preliminare e della convocazione della Conferenza di servizi di verifica alla assoggettabilità alla VAS, IL Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi Prot. 9101 del 07.02.2024; ha espresso le seguenti osservazioni;

- Andranno attivate le procedure di cui agli articoli 3 e 4 del DPR 151/2011 in caso di presenza di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (autorimesse, centrali termiche, ecc..). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M. 07.08.2012 e s.m.i.
- Le sopracitate procedure andranno attivate anche per le attività esistenti allo stato, se ricadenti nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, e non solo per le attività oggetto della variazione.
- Sia garantita la libera circolazione e agevole manovra per i mezzi di soccorso;
- Dovranno essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di "Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".

Nel progetto presentato l'attività di autorimessa rientra tra le attività soggette di cui all'elenco del DPR 151.11 ed in particolare al n. 75.1.a che sarà soggetta a SCIA e non necessiterà di parere di valutazione del progetto.

Come da dichiarazione allegata, a cura del tecnico specializzato Arch. Giovanni Berlucchi, il progetto di variante al P.A. ha tenuto conto in via preliminare delle norme di prevenzione incendi di cui al DM.3 agosto 2015 e smi e la RTV 6 di cui al AL DM 15 maggio 2020 e che nella fase di deposito della futura pratica edilizia e di elaborazione progettuale esecutiva saranno rispettate le norme di cui al DM.3 agosto 2015 e smi e la RTV 6 di cui al AL DM 15 maggio 2020

Nella successiva fase di presentazione del Titolo Edilizio, il progetto sarà perfezionato al fine del rispetto della normativa vigente con specifico riferimento alla nuova RTV di cui al D.M. 15 maggio 2020 (autorimesse di superficie complessiva superiore a 300.00 mq) e si andranno a recepire alle osservazioni sopra riportate

7 IMPIANTI

In via preliminare, anche al fine di sfruttare condominialmente tutta la potenza elettrica dell'impianto fotovoltaico previsto in copertura (35,8 kW), è stato ipotizzato un impianto centralizzato in pompa di calore per il riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS a servizio di tutte le unità commerciali/direzionali e residenziali. La centrale verrà posizionata nel locale interrato dedicato. All'interno delle residenze verrà installato un recuperatore di calore. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento e raffrescamento si effettueranno le scelte prima del deposito della pratica edilizia

Per quanto riguarda l'impianto elettrico verrà sviluppato nella fase della pratica edilizia seguendo di pari passo l'elevata qualità dell'intervento (domotica, controllo da remoto, gestione puntuale delle varie aree,...)

8 INDAGINI GEOGNOSTICHE

Dalla Relazione Geologica, basata su indagini geognostiche eseguite in sito (sondaggio a carotaggio), emerge che il sito è caratterizzato da terreni coesivi a bassa permeabilità. A riprova di ciò vi è la presenza di una falda "sospesa" a circa - 2,20 m di profondità da p.c. (livello sabbioso limoso soprastante orizzonte argilloso) mentre la falda freatica è data a -17 m di profondità.

Tali caratteristiche permetteranno la realizzazione dell'edificio mediante fondazioni dirette che verranno studiate e approfondite a seguito della conclusione del Piano Attuativo

Inoltre confermano che non è possibile disperdere le acque meteoriche in pozzi perdenti (come previsto nella precedente relazione allegata alla determina di Giunta) e occorrerà prevedere una vasca di laminazione e l'allontanamento in rete drenante tramite pompa a portata controllata. Tali evidenze vengono approfondite nel capitolo successivo

9 PROGETTO ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE

9.1 ACQUE METEORICHE

9.1.1 ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE DELL'EDIFICIO

Il progetto prevede la raccolta di tutte le acque mediante una rete dedicata realizzata con tubazioni in PVC SN8 di diametri idonei allo smaltimento delle acque. La linea sarà collegata direttamente alla vasca di laminazione a tenuta.

9.1.2 ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE ZONE A PARCHEGGIO SCOPERTE

Il progetto prevede la raccolta mediante una rete dedicata realizzata con tubazioni in PVC SN8 di diametri idonei allo smaltimento delle acque. Prima del recapito finale verrà posizionato un desoleatore dotato di filtro che garantisce la separazione di oli e idrocarburi stivandoli in idonea camera a tenuta. L'acqua in uscita verrà nella vasca di laminazione a tenuta.

9.1.3 PROGETTO DI INVARIANZA IDRAULICA

Come previsto dalla normativa regionale è stata prodotta specifica relazione di invarianza a cura del geol. Giambattista Vezzolla che ha provveduto a studiare un metodo di smaltimento che permetta lo svuotamento della vasca entro le 48 h, Tale svuotamento avviene tramite pompa a portata controllata nella rete drenante, soddisfa i seguenti requisiti minimi:

- Volume di laminazione cautelativo rispetto a quello calcolato con il metodo delle sole piogge, pari a 63 m^3 ;
- Recapito nella rete fognaria comunale di acque bianche (se presente) o delle nere con portata specifica inferiore ai limiti imposti dal Regolamento Regionale per il Comune di Desenzano sul Garda, pari a 20 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile che per il sito d'intervento e le superfici scolanti impermeabili in esame risulta pari a $2,51 \text{ l/s}$;
- Tempo di svuotamento del volume di laminazione inferiore a 48 ore; nel caso specifico pari a 6,97 h

9.2 RETE SCARICO ACQUE NERE

La rete fognaria verrà progettata in funzione delle disposizioni dei servizi, con tubazioni appese al soffitto dell'interrato, interrate in pvc e dotate di pozzetti di ispezione in cls. L'impianto di scarico acque nere sarà eseguito con tubazioni in PVC-U con giunto "GL" ed anello elastomerico per condotte fognarie a gravità interrate conformi alle prescrizioni igienico sanitarie. Il collegamento alla fognatura comunale avverrà mediante tubazione al GRUPPO FINALE I. S. B (Ispezione-Sifone-Braga) posizionato in una cameretta a confine della proprietà facilmente ispezionabile.

10 FOTOVOLTAICO

Come previsto dal Decreto Legislativo n. 199/2021 è stato posizionato in copertura un impianto fotovoltaico che rispetta i limiti minimi del decreto. In particolare:

- 0,05 kW/ mq di fotovoltaico ogni 100 mq di superficie di edificio
- Impronta a terra edificio superficie: 716 mq
- Potenza totale fotovoltaico: $716 \times 0,05 = 35,8$ kW

Al fine di armonizzarne il colore con la ghiaia prevista come finitura della copertura e mitigare l'impatto dello stesso alla vista il progetto ha previsto di utilizzare pannelli fotovoltaici di colore silver RAL 7043 (Pannello individuato: Silk Nova Silver - 1762 x 1134 x 30 mm - potenza pari a 0,39 kW/cad). Con tale pannello ne sono necessari 92 per raggiungere i 25,8 kW (35,8/0,39 kW).

Tali pannelli hanno una resa minore rispetto a quelli neri standard, dei quali ne servirebbero soltanto 85 (10 % in meno circa di quelli grigi silver RAL 7043) ma, in termini di impatto visivo, sono certamente meno invasivi.

IMPATTO ACUSTICO

Come da relazione di "CLIMA / IMPATTO ACUSTICO" a cura dell'arch. Laura Lombardi e dei risultati dell'indagine acustica ambientale condotta è possibile affermare che:

- l'area su cui si intende costruire il nuovo edificio è caratterizzata da una rumorosità consistente dovuta essenzialmente al traffico di Via Marconi. Se presso il confine, verso via Marconi non vi è il rispetto della zonizzazione acustica, è pur vero che presso le abitazioni, si ha il rispetto dei limiti.
- Gli impianti tecnici a servizio delle unità immobiliari saranno posti in ambienti chiusi e quindi non incrementeranno detto rumore di fondo

11 L. 13/89 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi della citata legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, nonché del D.M. 236/89, l'edificio in oggetto è classificabile tra quelli *"residenziali, plurifamiliari con parti comuni ovvero con più di quattro alloggi"*, disposto al massimo su tre piani (compreso il piano terra), e pertanto deve soddisfare i requisiti di adattabilità e visitabilità per le singole unità immobiliari nonché l'accessibilità delle parti comuni (vano scala): adattabilità e visitabilità degli alloggi saranno rispettate tramite accorgimenti conformi alla vigente normativa mentre le parti comuni saranno accessibili in virtù della presenza di un ascensore e delle dimensioni di accesso del vano scala che lo contiene; si sottolinea che l'accessibilità al vano scala/ascensore sarà garantita anche dal piano interrato.

Le due unità immobiliari commerciali poste al piano terra avranno gli accessi con le caratteristiche previste dalla vigente normativa e saranno dotate di un servizio igienico accessibile.

Si rimanda alla TAV. 022 per la rappresentazione grafica di quanto sopra esposto

12 QUADRO RIASSUNTIVO VERIFICA PARAMETRI

TABELLA RIASSUNTIVA PARAMETRI URBANISTICI		
DATI URBANISTICI	NORME / D.G.C. n. 9 del 16.01.24	PROGETTO
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1988,85 mq	
SLP TOTALE	1.199 mq	1199 mq
di cui	di cui	di cui
SLP commerciale / direzionale	497 mq	497 mq
SLP residenziale	702 mq	702 mq
VOLUME COMPLESSIVO	3.597,00 mc	3.597,00 mc
di cui	di cui	di cui
Vol. commerciale / direzionale	1.491 mc (SLP x h 3 mt)	2.106 mc (SLP x h 3 mt)
Vol. residenziale	2.106 mc (SLP x h 3 mt)	1.491 mc (SLP x h 3 mt)
Sc - Superficie coperta massima	994,4 mq	715,7 mq
Rc - Rapporto di copertura (Sc/St)	massimo 50%	36%
Altezza massima degli edifici	10 mt	10 mt
Superficie drenante	596,6 mq	754,66 mq
Indice drenante (Id) - rispetto alla SF	minimo 30%	38%
Superficie da destinare a parcheggio commerciale / direzionale	164 mq	401 mq
Indice urbanistico	minimo 33% ogni mq SLP comm	80%
Superficie da destinare a parcheggio residenziale	210,6 mq	299,6 mq
Indice urbanistico	minimo 1 mq ogni 10 mc di res.	> 1 mq ogni 10 mc di res.
	o	o
Indice urbanistico	un posto auto ad appartamento	n. 6 appartamenti e n.7 posti auto dedicati
Salvaguardia e potenziamento del verde	12 alberi	12 alberi
Parametro da considerare	1 albero ogni 100 mq di SLP o Sc considerando la maggiore	1 albero ogni 100 mq di SLP o Sc considerando la maggiore

Brescia, 24 Giugno 2025

Il tecnico incaricato

Arch. Stefano Baldoni Riggio



ELENCO DOCUMENTI E TAVOLE ALLEGATE ALLA PRESENTE PRATICA

ELABORATI TESTUALI :

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
 - VAS 01 - RAPPORTO AMBIENTALE
 - VAS 02 – SINTESI NON TECNICA
 - VAS 03 - ALLEGATO E - VINCA
- RELAZIONE CLIMA-IMPATTO ACUSTICO
- RELAZIONE INVARIANZA
- RELAZIONE GEOLOGICA
- DICHIARAZIONE TEMATICA VVF
- DICHIARAZIONE TEMATICA RISPARIMIO ENERGETICO

ELABORATI GRAFICI :

- 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTO
- 02 VERIFICA PARAMETRI_DISMOSTRAZIONE LOTTO
- 03 RILIEVO – PLANIALTIMETRICO e INDIVIDUAZIONE AMBITI
- 04 RILIEVO - PIANTA PIANO TERRA
- 05 RILIEVO - PIANTA PIANO TPRIMO
- 06 RILIEVO - PIANTA PIANO SECONDO e PROSPETTO NORD
- 07 RILIEVO - VERIFICA PARAMETRI_SLP e VOLUME
- 08 DEMOLIZIONI - PLANIMETRIA
- 09 DEMOLIZIONI - PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO E PROSPETTO (IO NON METTEREI)
- 10 PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE
- 11 PROGETTO – PIANO INTERRATO
- 12 PROGETTO – PIANO TERRA
- 13 PROGETTO – PIANO PRIMO
- 14 PROGETTO – PIANO SECONDO
- 15 PROGETTO – COPERTURA
- 16 PROGETTO – PROSPETTI
- 17 PROGETTO – PROSPETTI

-
- 18** PROGETTO – SEZIONI
 - 19** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Superficie Coperta- Parcheggi pertinenziali
 - 20** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – SLP- Verifica terrazze, balconi, logge
 - 21** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Superficie drenante e impermeabile
 - 22** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – L. 13/89
 - 23** PROGETTO – RETE ACQUE METEORICHE e ACQUE NERE
 - 24** PROGETTO – RENDERING
 - 25** PROGETTO – MATERIALI
 - ALL_A** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PARCHEGGI
 - ALL_B** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI COPERTA ED SLP
 - ALL_C** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PERMEABILI-IMPERMEABILI-VERDE