

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**

mario mento **architetto**

Collaboratori: arch. Francesco Calculli\_arch. Silvia Renata Piccini\_arch. Gilla Ziliani

#### ELABORATO

**RELAZIONE OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE**

#### SCALA:

AGG	RAGIONE DELL'EMISSIONE			DATA
00	Integrazione			21-01-2026
LAVORO	CODICE	SETTORE	TAVOLA	AGG
140	ARC	PA	Rel. U	00
1ª EMISSIONE		21 gennaio 2026	REVISIONE PIANO ATTUATIVO	

## RELAZIONE OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

### 1 PREMESSA

La presente Relazione ha per oggetto le **opere a verde di mitigazione previste dal P.A.**, tenuto conto delle osservazioni della **Provincia di Brescia** trasmesse con Atto Dirigenziale n. 3891 del 18/11/2025, acquisito al protocollo comunale al N. 0071724/2025 del 20/11/2025.

Si riportano pertanto le note della Provincia in ordine agli aspetti di seguito descritti e riassunti per comodità descrittiva in tre punti, ovvero : “...*Alla luce di quanto espresso e viste le tavole di progetto, già particolarmente definite, si invita a:*

1. **coerenzare gli elaborati e descrivere compiutamente le opere a verde di mitigazione proposte**, le quali dovranno favorire l'inserimento delle strutture nel contesto circostante e rispondere alle istanze ecologiche che paesaggistiche richieste. In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (da individuarsi tra quelle autoctone), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione, a scala adeguata: entrambe saranno allegate alla bozza di convenzione urbanistica quali elementi progettuali. La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni siano realizzate secondo il progetto allegato e venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fal/onze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora.
2. **preferire elementi tipo erba-block** oppure grigliati plastici invernati ad alta resistenza quali pavimentazione drenante per i parcheggi, privilegiando specie a prato rustiche che colonizzano facilmente gli elementi sopra accennati. Si eviti -se possibile - l'utilizzo di pavimentazione in autobloccante per gli stalli delle auto, in quanto non concorre alla riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni;
3. **inserire alberatura ombreggiante ai parcheggi**, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali...”

### PUNTO 1

La **Tavola 27 del progetto** (Opere a verde di mitigazione), descrive puntualmente le opere di mitigazione a verde e l'individuazione delle piante che, si sottolinea, saranno tutte autoctone.

Come già descritto nella Relazione Paesaggistica, gli spazi esterni si distinguono in base alla loro posizione nel lotto: **sul fronte prospiciente via Marconi sono previsti i posti auto pertinenziali mitigati da un filare di alberature**, 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 assumano 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 verdi** che assecondano la pendenza dei diversi **dislivelli esistenti**, si prevede altresì la piantumazione di **n. 1 Albero di Giuda**.

## PUNTO 2

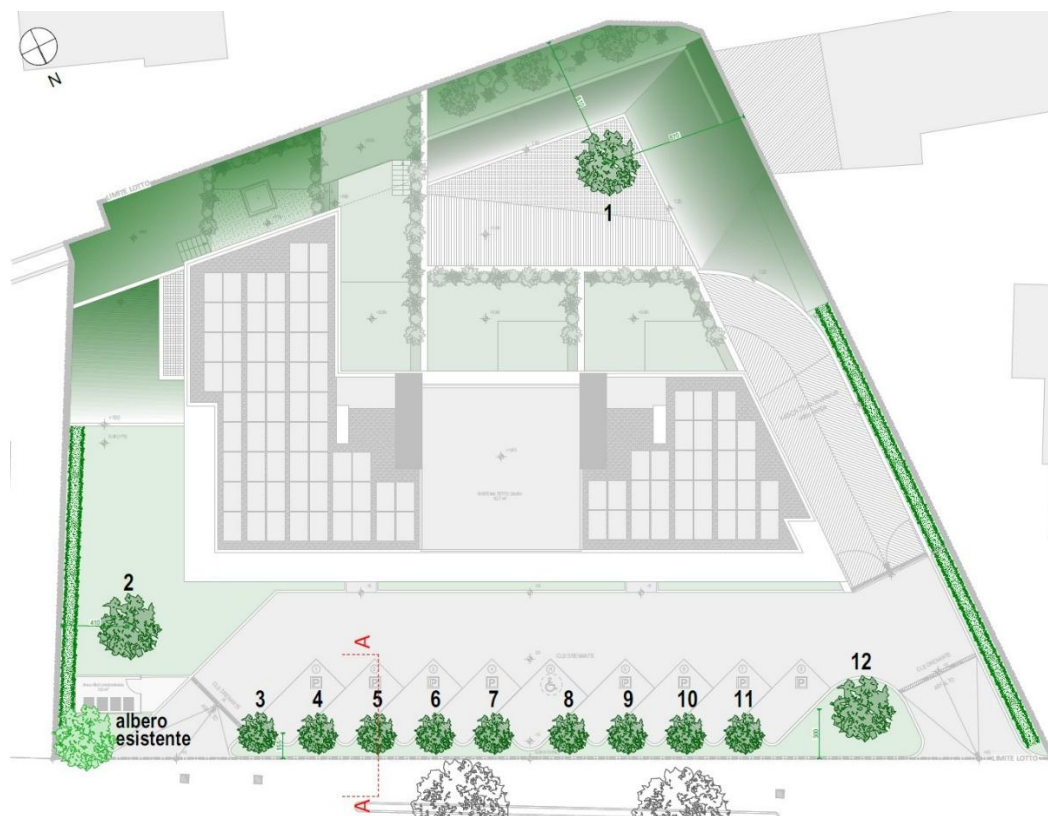
In relazione a questo punto si ritiene innanzitutto di evidenziare il rapporto tra le superfici drenanti richieste e quelle reperite dal progetto così come descritto nella **Tavola 22**.

L'indice drenante, pari al 30% della SF, determina una superficie minima di mq. 596.60 a fronte della quale il progetto reperisce una **superficie a verde profondo di mq. 642.70**, quasi un 8% (46,10 mq) in più rispetto alla quale si aggiunge la superficie del parcheggio pertinenziale del commerciale-direzionale per complessivi mq. 373.20. In tal senso pertanto, pur non correndo l'obbligo di realizzare i parcheggi con materiale permeabile, il progetto ne ha comunque previsto l'utilizzo nell'ottica di ridurre al minimo l'impatto ambientale in ordine alla impermeabilità del suolo.

Alla luce di quanto premesso, si sottolinea altresì che in virtù di una potenziale frequente movimentazione di veicoli (trattandosi di uso commerciale-direzionale), si è ritenuto di affidarsi ad una tecnologia (cls drenante) che offrisse maggiori garanzie di tenuta nel tempo rispetto a quella suggerita in *erba-block oppure grigliati plastici inverditi*.

## PUNTO 3

**In corrispondenza** dei parcheggi pertinenziali del commerciale-direzionale, le opere di mitigazione a verde sono costituite principalmente da un filare di alberature (in sede verde dalla 3 alla 12 nella sottostante planimetria estratta dalla **Tavola 27**) prospiciente sulla via Marconi, con funzione ombreggiante ai parcheggi, che si aggiunge ai già presenti pini marittimi sulla via pubblica.



Al fine di rappresentare l'effetto della mitigazione suddetta, si rappresenta nel sottostante foto-inserimento il progetto completo delle piantumazioni previste (non presenti nella Relazione Paesaggistica in quanto avrebbero occultato la vista dell'edificio).

Dalla simulazione fotografica si coglie chiaramente l'effetto di mitigazione sul fronte di via Marconi.



Le essenze, tutte autoctone, previste e descritte sono rispettivamente (vedi anche **Tavola 27**):

- **n. 9 Aceri campestri** e **n. 1 Pioppo Bianco**, allineato agli Aceri, posti in corrispondenza dei posti auto in fregio a Via Marconi oltre
- **N. 1 Gelso** posto ad est dell'area, in verde privato ed in prossimità anch'esso dell'area a parcheggio;

Brescia 21/01/2026

Il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Baldoni Riggio



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
ARCHITETTO  
STEFANO  
BALDONI  
RIGGIO  
N. 2182  
PROVINCIA DI BRESCIA  
E CONSERVATORI DELLA