



Progetto: **P.R. "MONTE ALTO" IN VARIANTE AL P.G.T. PER RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI siti in Via Monte Alto**

Committente: **VEZZOLA SPA**
via Mantova 39 Lonato d/G (BS) 25017 P.IVA 00636510984 C.F. 01547140176

Proprietà: **VEZZOLA SPA**

Titolo elaborato: **Relazione tecnica**

Progettista
Arch. Sara Sigurta'
Geom. Matteo Sigurta'

Consulenti:

Collaboratori:
Arch. Valentina Rosola

Scala disegni

Data

14/04/2023

1 15/09/2023

Commessa n.

47.07

nome file 47.07.c_4INT.pln

2

3

4

Elaborato

E01

Verificato da

MS

eseguito da

RV

Approvato da

MS

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

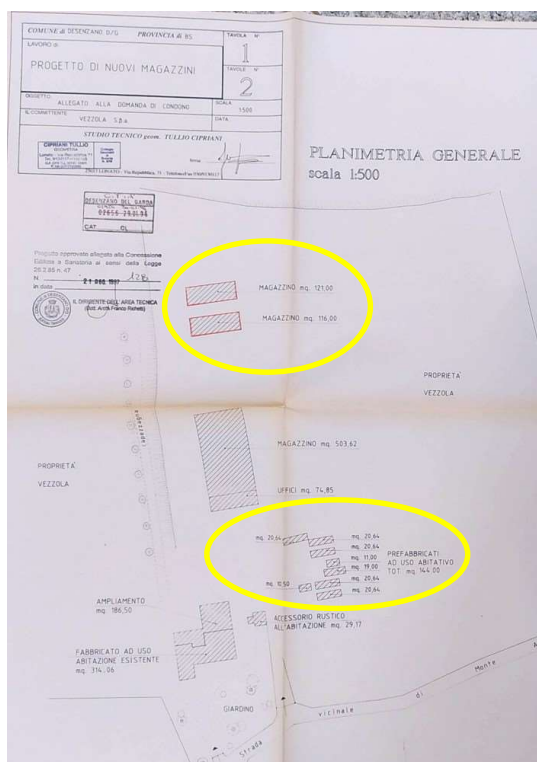
1) INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Il presente Piano Attuativo di Recupero in Variante al PGT interessa un'area su cui insistono immobili residenziale e magazzini ed uffici, l'area si trova a sud del capoluogo di Desenzano del Garda (BS) in via Monte Alto ed identificato al N.C.T. al Fg. 32, mappali n. 15 e 434/P.

Il lotto è individuato nel Piano delle Regole del PGT vigente parte come ambito residenziale a bassa densità normato dall'Art. 33 della N.T.A. e parte come area agricola di tutela dell'abitato con indicato gli immobili esistenti come non agricoli normati secondo l'Art. 40 delle N.T.A.

Sull'area non vi sono individuati vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Gli edifici esistenti sull'area sono stati autorizzati con concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 1997 e di seguito si riporta la tavola in stralcio.



Le superfici degli immobili ad oggi autorizzati è presenti su lotto sono così suddivise:

1. A destinazione residenziale in ambito a bassa densità = mq 529,73;
2. A destinazione magazzino in area agricola = mq 740,62;
3. A destinazione residenziale in area agricola = mq 144,00;
4. A destinazione uffici in area agricola = mq 74,85;

Totale superficie lorda presente sull'area mq 1489,20 (1+2+3+4)

Gli edifici che nello stralcio della tavola vengono cerchiati con colore giallo non sono più presenti in loco in quanto risultano crollati; il progetto prevede comunque di recuperarne le quantità edificatorie, in forza della normativa vigente, contenuta in particolare nel cd. Decreto del Fare, D.L. 21 giugno 2013, n°69, che ha espressamente introdotto, nella definizione della categoria edilizia della ristrutturazione, di cui all'Art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 06/06/2001, n°380, la ricostruzione di edifici crollati o demoliti, all'unica condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

La ratio e la dichiarata finalità dell'innovazione normativa è quella di riqualificare il patrimonio ed evitare il più possibile l'ulteriore consumo di suolo, agevolando il recupero di aree già trasformate o urbanizzate, come si ricava dai lavori preparatori e, segnatamente, dalla relazione illustrativa del decreto-legge, ("Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed evitare ulteriore consumo del territorio, si agevolano gli interventi di ristrutturazione edilizia volti a ricostruire un edificio con il medesimo volume dell'edificio demolito, ma anche con sagoma diversa dal precedente, e si ricomprendono tra gli interventi di demolizione e ricostruzione classificati come interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza").

La nuova disciplina ha, quindi, espressamente normato il ripristino degli edifici crollati, senza prescrivere alcun limite temporale di prossimità, per procedere alla ricostruzione, né alcun requisito quanto alla permanenza fisica di strutture edificatorie, richiedendo, invece, il rigoroso accertamento di ogni parametro edilizio della, legittima, consistenza anteriore al crollo **che nel caso specificato risulta ben comprovabile dalle pratiche edilizie e catastali.**

Gli edifici esistenti presenti in loco non risultano avere caratteristiche architettoniche tali da averne una valenza storico o tipologica e quindi vincoli alla loro demolizione, infatti l'edificio ad oggi adibito a magazzini/uffici risulta essere costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con copertura a falde, tipologia non caratteristica ma di comune uso dagli anni, mentre il corpo residenziale realizzato in anni diversi, presenta anch'esso una tipologia degli anni '70/'80" con copertura a falde inclinate con gronda in calcestruzzo intonacato, porticato con pilastri in calcestruzzo intonacati e murature finite al civile.

La documentazione fotografica dello stato attuale dell'area viene allegata alla tavola E02

di rilievo.

L'area risulta provvista di rete fognaria, pubblica illuminazione ed acquedotto.

2) PARAMETRI URBANISTICI

La superficie territoriale dell'area oggetto di intervento individuato dal presente Piano di Recupero in Variante risulta pari a 11.864,44 di cui 10.092,59 a destinazione Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico Art 37 ter NTA e mq 1.771,85 come ambiti residenziali a bassa densità Art 33 NTA.

L'intervento è in variante al PGT per la sola destinazione d'uso; infatti ad oggi è possibile realizzare un "Complesso di uffici" per il 30% del peso insediativo, mentre il progetto prevede di portarla al 100%, in analogia alla destinazione turistica che il PGT vigente prevede già al 100% del peso insediativo.

Secondo l'Art 40 del piano delle regole, essendo il progetto di recupero superiore a mq 500 di slp l'intervento viene attuato attraverso un piano di recupero; vengono calcolati gli standard urbanistici previsti nel piano dei servizi, che per la destinazione in progetto sono pari al 100% della S.L.P. e quindi pari a mq 1.489,20., monetizzabili al 100%.

3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l'unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato ad uffici e a cui si accederà da via Mantova [SP567], sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente e una strada di progetto che ripercorre in parte l'andamento della viabilità agricola esistente. I parcheggi privati pertinenziali verranno realizzati sul lato sud, il nuovo fabbricato verrà traslato verso nord rispetto al magazzino esistente, come meglio indicato nelle tavole del progetto allegate.

Il nuovo accesso si diparte dalla strada privata esistente, parallela a via Mantova; anziché seguire il percorso della capezzagna esistente, presente anche in mappa, che taglia in verticale la balza sulla cui sommità si trova l'edificio, è stato deviato verso Nord, piega poi verso Sud, passa oltre il filare di cipressi e sale con gradualità verso la pertinenza del nuovo edificio.

La capezzagna esistente occupava circa 500 mq, la strada di progetto ne occuperà circa 1050.

L'andamento del nuovo percorso di progetto è dettato dalla volontà di mantenere il tracciato nascosto a valle dalla macchia boscata ed in sommità dal filare degli antichi

cipressi esistenti.

La localizzazione dei parcheggi e del fabbricato è stata inserita senza invadere aree verdi ma mantenendo ogni opera all'interno dell'area urbanizzata come individuata nelle tavole del documento di piano denominate "DP09.4".

Il nuovo edificio verrà collegato alla rete fognaria delle acque nere presente sulla via Mantova mentre per le reti di energia elettrica ed acqua dalla via Monte Alto.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà in conformità al regolamento regionale 07/2017 come da relazione di invarianza idraulica allegata al presente piano di recupero.

L'edificio in progetto che sarà parte ad un piano fuori terra e parte a due, verrà realizzato con finitura a materiali consoni all'inserimento nel contesto in cui si trova ed indicati nella tavola E04 , nel piano di recupero vengono riportati profili di insieme e si indicano le previsioni planivolumetriche dei percorsi pedonali e carrai nonché viene allegata la tavola E06 indicante le opere di mitigazione ambientale.

Lonato del Garda lì 15/09/2023

Arch. Sara Sigurtà

Geom. Matteo Sigurtà