

OGGETTO: Piano Attuativo di Recupero in Variante al P.G.T. relativo ad un fabbricato residenziale esistente sito in via Catullo 12, con la realizzazione, a scomputo oneri di urbanizzazione, delle opere del progetto di riqualifica di una porzione della strada comunale via Catullo, per un tratto da Desenzano verso Padenghe, prevista con un limite di velocità di 30 km/h.

Committente: COSTRUZIONI CATULLO S.r.l. Unipersonale, Via Dominutti n. 20 – 37135 Verona (VR)

- ALLEGATO 1 -

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Piano attuativo di Recupero in Variante al PGT

relativo ad un fabbricato residenziale esistente sito in via Catullo 12, con la realizzazione, a scomputo oneri di urbanizzazione, delle opere del progetto di riqualifica di una porzione della strada comunale via Catullo, per un tratto da Desenzano verso Padenghe, prevista con un limite di velocità di 30 km/h.

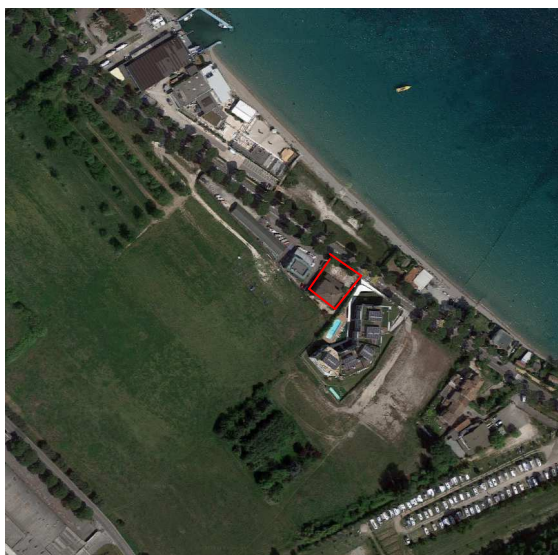
1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il presente Piano Attuativo di Recupero in Variante interessa un lotto, su cui insiste un edificio residenziale, sito in via Catullo 12 ed identificato al N.C.T. al Fg. 7, mapp.n.133, di proprietà di *Costruzioni Catullo Srl Unipersonale*, ed il progetto di riqualifica di una porzione di circa 200 mt. della strada via Catullo, a partire dal confine con il comune di Desenzano s/G.

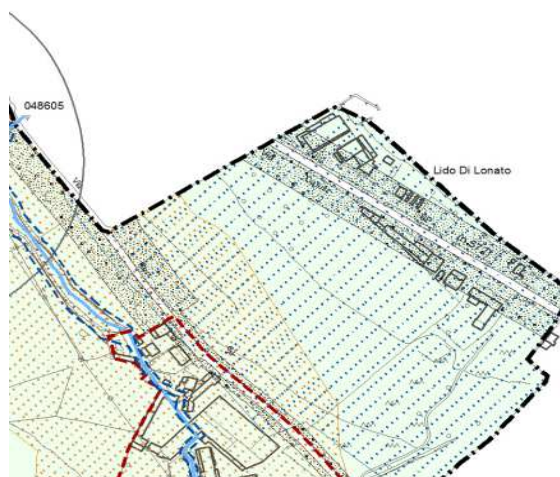
Il lotto si inserisce, all'interno del P.G.T. vigente come segue:

- Sistema dei Vincoli:
 - o *Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lett. C D.Lgs n. 42/2004) ;*
 - o *Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lett. C e D del D.Lgs. n. 42/2004);*
 - o *Limite rispetto stradale*
- Carta delle classi finali di sensibilità paesistica:
 - o *Classe 5: sensibilità paesistica molto alta;*
- Piano delle Regole:
 - o *Ambiti per le aree di progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica – norme particolari;*

Il lotto in oggetto, risulta inoltre essere ricompreso nelle aree poste in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano, tutelate dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle province di Brescia Cremona e Mantova e precisamente esso ricade *nell'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni artt. N. 45 e n. 46 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.*, il quale recita "costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con tonalità di blu più scuro : per esse è ammesso un incremento della volumetria in misura pari al 10 % del volume esistente. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima quella misurata sull' edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L' incremento è naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia sull' area che è individuata con il medesimo numero di particella della costruzione esistente.



Aerofotogrammetrico



Estratto PGT

I dati parametrici ed i possibili interventi edilizi attuabili relativamente all'ambito in oggetto, "ambito 1", regolamentati dall'**art 24.2 delle N.T.A.**, sono i seguenti:

- Per gli interventi in tali ambiti si richiamano le disposizioni di cui all'art. 48 delle NTA del Ddp del PGT
- Per quanto al vincolo del Decreto

24.2.1 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

- Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo:

Ambito 1 - Località Lido Lonato

24.2 Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

1. Per gli interventi in tali ambiti, si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 48 delle NTA del DdP del PGT.

24.2.1 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

Ambito	1	(località: Lido di Lonato)										
Assentiti	<input type="checkbox"/> V	<input type="checkbox"/> P+20%	<input type="checkbox"/> mc	<input type="checkbox"/> slp	<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> mq	<input type="checkbox"/> SC	<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> mq	<input type="checkbox"/> H	<input type="checkbox"/> 7,50	<input type="checkbox"/> m
Destinazione	residenziale											
Modalità attuativa	<input checked="" type="checkbox"/> PdC	<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> PdCc	<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> PA							
Aree per servizi pubblici:	indotti				<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> mq/abitante	di qualità		<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> % slp		
					<input type="checkbox"/> \	<input type="checkbox"/> % slp						
Altre norme												

□ Rapporto di utilizzazione

- volume esistente con possibile incremento del 20 %;
- volume esistente con possibile incremento del 10 % nel vincolo paesistico;

- **Altezza massima**
- Hmax = 7,50 mt.;
- Hmax consentita al colmo per gli edifici esistenti nel vincolo paesistico;
- **Rapporto di copertura**
- // % - volume esistente con incremento del 20 %;
- **Distanza dagli edifici esterni al comparto**
- mai inferiore a 10,00 mt.
- **Distanze dai confini esterni al comparto**
- mai inferiore a 5,00 mt.
- **Distanza dalle strade**
- 5,00 mt. – 5,00 mt. anche dalla strada comunale via Catullo;
- Il **30%** del lotto dovrà essere riservato a *verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni* e dovrà essere adeguatamente alberato.

La superficie territoriale da rilievo del comparto netto individuato dal presente Piano di Recupero in Variante risulta pari a **1.083,83** mq. (si veda dimostrazione geometrica nella tav.2 del Piano di Recupero).

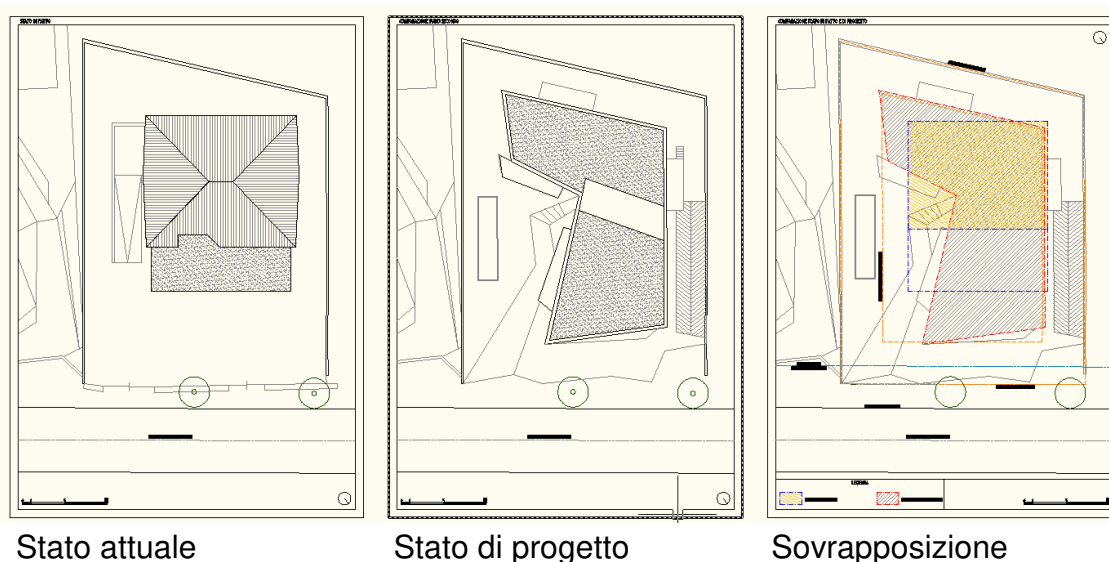
L'intervento proposto prevede la ricostruzione dell'immobile suddetto (*N.C.T. al Fg. 7, mapp.n.133*) che attualmente insiste sul comparto e che presenta una volumetria :

- geometrica fuori terra pari a 2.229,45 mc.(escluso il portico a servizio dell' attività commerciale)
- geometrica fuori terra di massimo ingombro pari a 2.666,25 mc.(compreso il portico a servizio dell' attività commerciale)

Quindi come sopra riportato :

- con la volumetria geometrica massima fuori terra si ottengono **2.666,25 mc.**
- con un aumento della volumetria esistente pari al 20% si ottengono 2.229,45 mc. + 445,89 mc. (20%) = **2.675,34 mc.**
- con un incremento del 10% si ottengono 2.229,45 mc. + 222,95 mc. = **2.452,40 mc.**

La volumetria prevista del nuovo progetto è pari a **mc. 2.451,42** quindi inferiore ad ogni volumetria minima ammessa



Il nuovo progetto prevede tre piani fuori terra (più piano terrazza) con destinazione residenziale ed un piano interrato con destinazione a garages e vani tecnici: il piano rialzato consta di 283,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento, il piano del primo di 276,12 mq di S.L.P. ed il piano secondo di 286,33 mq.

La S.L.P. complessiva da progetto risulta pari a 845,78 mq. Si precisa che dalla SLP è stata scomputata la superficie del *vano scala* (trattandosi di edificio con più unità abitative) e le superfici dei *balconi*.

L'edificio esistente presenta una copertura a falda la cui **altezza massima al colmo corrisponde a 10,09 mt.** con l'**altezza media di 8,89 mt.** al punto medio dell'intradosso, il tutto rispetto alla quota zero di riferimento di progetto.

L'edificio di progetto presenta l'*intradosso del solaio di copertura a 8,89 mt.* attenendosi quindi non all'altezza massima al colmo dell'edificio esistente, come sarebbe consentito dal vincolo paesistico, ma all'altezza media della falda del tetto. Si precisa che l'altezza massima dell'edificio di progetto va in "variante" rispetto a quanto previsto dall'art.24.2.1 comma 1 delle NTA.

Si precisa quindi che questo specifico ambito ricade, secondo il Decreto della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia, Cremona e Mantova del 02.07.2015, in **Zona 1 - Edifici esistenti** - tutela indiretta con prescrizioni artt. N.45 e n.46 e per i quali è previsto un *incremento della volumetria in misura pari al 10 %* della volumetria esistente, salvo normative urbanistico/edilizie più restrittive. Il vincolo specifica che tali incrementi volumetrici non dovranno superare, in termini di altezza massima, quella dell'edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani e che l'incremento è ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia staccato da esso. Alla luce di quanto sopra si precisa che il fabbricato di progetto si imposta ad un'altezza all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura inferiore rispetto a quella prevista e consentita dal vincolo paesistico sul colmo dell'edificio esistente, come evidenziato nella tavola di confronto.

2) PROGETTO BRISTOLDUE – edificio residenziale.

Il progetto proposto dal presente Piano di Recupero in variante, prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale denominato “BRISTOLDUE”, con a scomputo degli oneri, la realizzazione di opere di RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA di un tratto della via Catullo al Lido di Lonato d/G, con progetto in accordo con il Comune di Lonato d/G e con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia, Cremona e Mantova, e più precisamente:

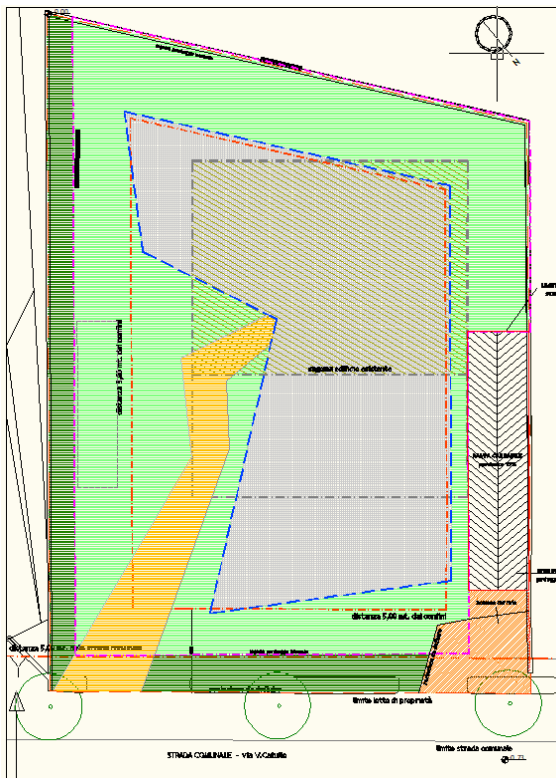
- Costruzione di un edificio a destinazione residenziale in luogo del fabbricato insistente sul lotto identificato al NCT Fg. 7, mapp.n. 133, posto sulla via Catullo al civico 12. La sagoma del fabbricato presenta una sagoma diversa dall'edificio esistente nel rispetto delle distanze minime dai confini (5,00 mt.) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

Il nuovo edificio presenta una **S.L.P.** complessiva di **845,78 mq** distribuita tra P. Rialzato, 1° Piano e 2° Piano, nelle quantità meglio specificate nella tabella riportata di seguito, per una **volumetria totale di 2.451,42 mc.** L'edificio consta anche di un piano terrazza e di un piano interrato alla quota – 3.80 mt., di altezze pari a 3.60 mt. / 2.40 mt.. Il piano interrato è adibito a garages, con *dieci posti auto privati aperti ed accessibili*, per soddisfare le prescrizioni della L.122/89, oltre ai locali tecnici necessari all' impiantistica. Il piano interrato consta ; di *parcheggi* (autorimesse e posti auto) per una superficie pari a 467,77 mq.; di *corsello di manovra* per una superficie pari a 316,76 mq. e di *rampa di accesso* per una superficie pari a 58,92 mq. Le superfici a *parcheggi di progetto* corrispondono a **843,45 mq.** anziché i 2415,14 mq. previsti dalla L.122/89. L'accesso al piano interrato, alla quota – 3.80 mt. è garantito da un'unica rampa a cielo libero con pendenza del 19,0%, accessibile direttamente dalla strada comunale via Catullo e arretrata rispetto al confine di proprietà di 5,00 mt.

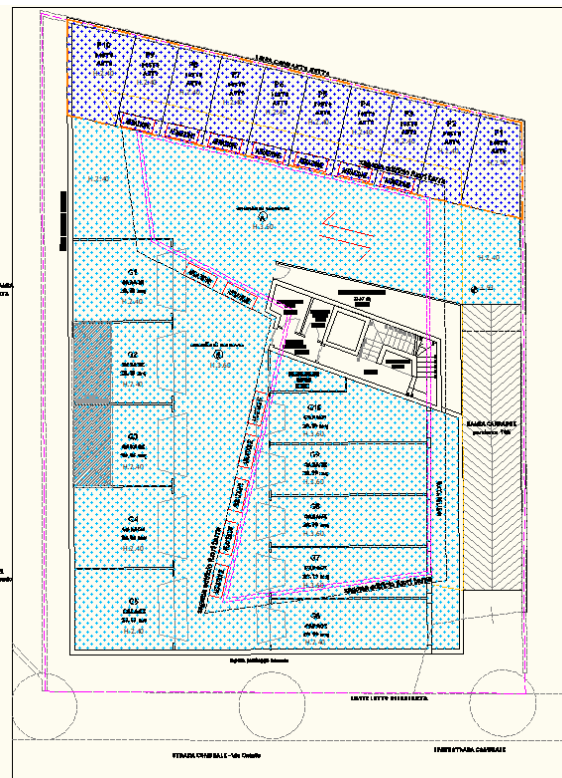
Progetto	Destinazione d'uso	SLP Mq.
Piano rialzato	Residenziale	283,33
Piano primo	Residenziale	276,12
Piano secondo	Residenziale	286,33
TOTALE	Residenziale	845,78 mq.

Verifica superfici destinate ad autorimesse ai sensi della L. 122/89

Volume totale di progetto	2.451,42 mc.
Superficie minima da destinare ad autorimesse con inclusi gli spazi di manovra	245,14 mq.
Spazi di manovra dei corselli coperti e rampa d'accesso.	316,76mq. 58,92 mq.
Parcheggi	467,77 mq.
TOTALE	843,45 mq.



verde permeabile e non



parcheggi

- Il progetto va in deroga all'obbligo di riservare il **30%** della superficie del lotto a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni (come si evince dalla tav. 07 del Piano di Recupero in Variante). La deroga è ai sensi della L.R. n. 12 del 2005; considerando che il presente progetto viene interpretato come ristrutturazione sui generis, con il fabbricato di progetto che viene assimilato, ai sensi dell' art. 3 comma 1 del DPR 308 del 2001, a ristrutturazione. Alla luce delle considerazioni fatte è possibile pertanto applicare

l'art. 66 comma 1 bis della L.R. n. 12 del 2005 il quale prevede [...] che per tutti i fabbricati costruiti anteriormente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia [...]. Considerando che l'edificio esistente sul lotto in questione è anteriore al 1989 si ritiene applicabile la L.R. n.12 del 2005 che consente di andare in deroga al verde permeabile con l'obbligo di pertinenzialità dei posti auto e delle autorimesse.

Si evince pertanto che:

Superficie comparto	1.083,83 mc.
Superficie minima da destinare a verde permeabile (30% sup. comparto)	325,15 mq.
Superficie verde profondo da progetto	196,35 mq.
<u>Superficie da derogare – L.R. 12/2005</u>	<u>128,80 mq.</u>

- Dieci posti auto privati con i relativi spazi di manovra sono stati ricavati al *piano interrato (quota – 3.80 mt.)* con accesso diretto dalla Strada comunale via Catullo.

3) CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

In base ai dati parametrici di progetto la dotazione minima di standard pubblici risulta essere la seguente:

- Destinazione d'uso residenziale**

Destinazione d'uso	Volume [mc.]
Residenziale di nuova costruzione	2.451,42
TOTALE	<u>2.451,42</u>

Determinazione del numero degli abitanti in funzione della cubatura a destinazione d'uso residenziale:

$$n \text{ abitanti} = (\text{volume residenziale}) m^3 / 150 m^3 / ab = 2.451,42 / 150 = 16,34 ab$$

- La superficie complessiva da destinare a standard sull'intero comparto** risulta pari a:

$$\text{area.standard} = n \text{ abitanti} \times 30,00 \text{ mq./ab} = \quad \underline{\underline{490,20 \text{mq.}}}$$

$$\underline{\underline{\text{MONETIZZAZIONE} = 490,20 \text{mq.}}}$$

- **Determinazione dell'area da destinare a parcheggi L.n°122/89**

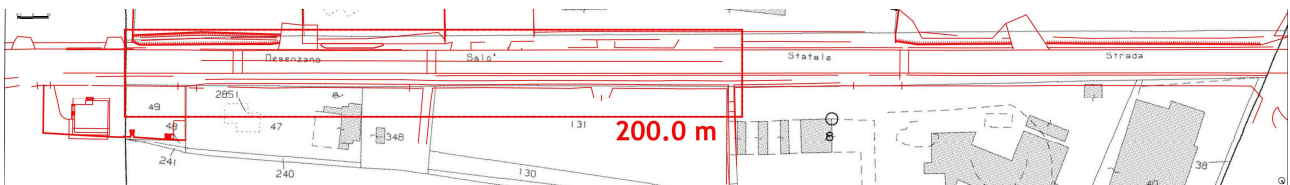
aree residenziali = 1mq. ogni 10 mc. = 2.451,42 mc./10 = 245,14 mq.

superficie complessiva da destinare a parcheggi: 245,14 mq.

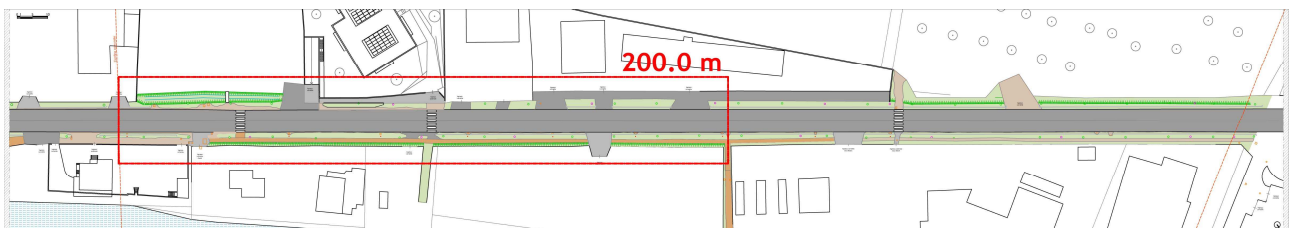
SUP. PARCHEGGI PROGETTO = 843,45 mq. > SUP PARCHEGGI L.n°122/89 = 245,14 mq.

4) PROGETTO STRADA COMUNALE VIA CATULLO - (porzione di circa 200 mt.)

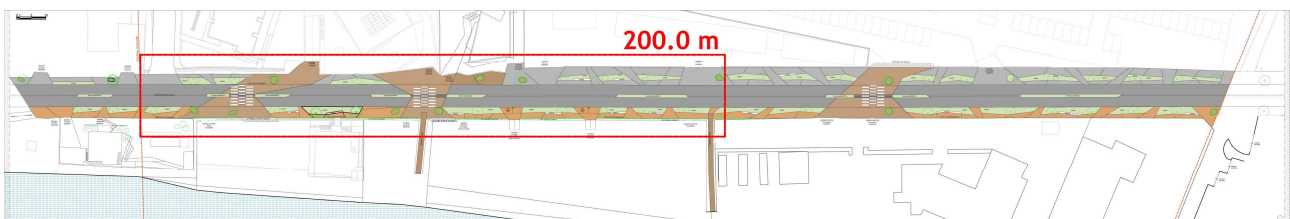
Il presente Piano di Recupero in Variante comprende oltre alla progettazione del fabbricato residenziale BRISTOLDUE, posto sul lotto identificato al NCT al Fg. 7, mapp.n.133, come meglio sopra descritto, anche la progettazione della strada comunale via Catullo, prevista con un limite di velocità di 30 km/h., sulla quale il fabbricato stesso affaccia, della quale a scomputo degli oneri verrà realizzata una porzione di circa 200 mt..



Estratto di mappa catastale



Planimetria via Catullo – *stato di fatto*



Planimetria via Catullo – *stato di progetto*

Anche la progettazione della strada comunale via Catullo è stata affrontata e concertata con il comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia, Cremona nell'ottica di un intervento di RIQUALIFICAZIONE e di RIGENERAZIONE URBANA complessiva.

Attualmente il contesto attiguo all'area di intervento mostra i caratteri di un ambito che sta sviluppando un processo di dismissione delle strutture a rimessaggio e degli spazi ad esse dedicati ed un conseguente lento processo di degrado di tutti quegli spazi prospicienti la strada Catullo e la spiaggia del lido di Lonato d/G.

Prima di approcciare la fase progettuale è stato fatto un accurato studio della situazione esistente a partire da un rilievo completo di tutte le informazioni rilevabili, dall'identificazione delle proprietà attraverso l'attenta sovrapposizione tra rilievo e situazione catastale, dal rilevamento di tutti gli attacchi a terra degli accessi alle diverse proprietà, dalla catalogazione del verde, degli accessi a lago, etc.

Rilievo della vegetazione attuale.

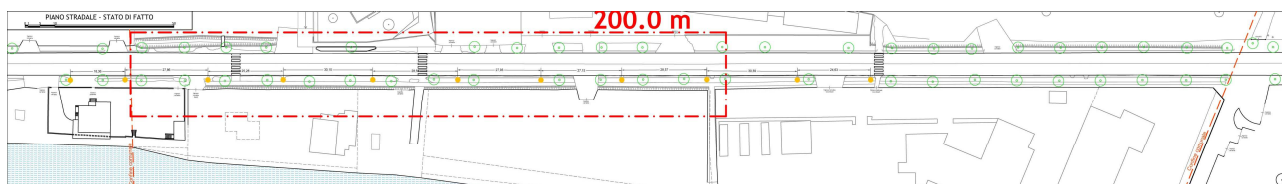


Il progetto innanzitutto mira ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale viene **previsto un limite di velocità di 30 km/h**. Il manto è in asfalto, assecondando le esigenze manifestate dall'amministrazione, la larghezza del sedime stradale è di 7,50 mt. nella quale sono state ricavate nella mezzieria delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali di 1,00 mt. di larghezza. È stata ritracciata sul sedime precedente la pista ciclopedonale (mt. 2,00) per la quale è stata prevista una larghezza media di 4,00 mt. all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza possono essere attrezzate a panchine. Tali aiuole possono dimorare delle specie vegetali che oltre ad avere un ruolo estetico potrebbero fungere da veri e propri filtri atti a mitigare lo scorrimento del traffico, ancorché lento. La pista ciclopedonale è stata pensata in sasso lavato a grana piccola pensando che tale materiale avrebbe ben dialogato con l'adiacente spiaggia del Lido. Le aiuole sono previste in acciaio corten così come l'eventuale elemento seduta da ancorare alle aiuole stesse e

rifinita nella parte superiore in legno o simili. La *frammentazione* delle aiuole è stata pensata *ad hoc* per favorire la “permeabilità” della pista e per risolvere l’accessibilità degli ingressi carrai laddove presenti sviluppando entro il 20 % all’interno della larghezza dell’aiuola stessa.

Gli attraversamenti pedonali vengono mantenuti indicativamente nella posizione attuale e comunque laddove la compresenza di funzioni differenti o la presenza dell’accesso a lago rende necessario l’attraversamento da una parte all’altra della strada. Gli attraversamenti vengono evidenziati con l’ausilio di una colorazione lievemente diversa rispetto al manto stradale con l’obiettivo di evidenziare l’attraversamento stesso.

Verso sud viene disegnato ex novo il percorso pedonale (mt. 1,50), ricavato tra il sedime stradale e le proprietà poste a sud e confinanti con la via Catullo, la cui sezione va da un minimo di 3,00 mt. ad un massimo di 6,00 mt. Il percorso è caratterizzato dalla presenza di aiuole dalle stesse caratteristiche di quelle presenti nella ciclopedonale ma posizionate centralmente in modo tale da consentire una percorribilità più libera e articolata del percorso stesso e consentendo la seduta in corrispondenza delle aiuole sia guardando verso l’Abazia di Maguzzano, verso le colline a sud, che a nord verso il lago. La pavimentazione viene prevista in lastre di cemento colore grigio chiaro dalle forme differenti che ricalcano idealmente i “coni ottici” prodotti dalle fioriere. E’ stato fatto anche un rilievo delle fonti luminose attuali e uno studio illuminotecnico che consentisse la scelta e la dislocazione di corpi illuminanti differenti eventualmente a sostituzione di quelli esistenti.



Rilievo illuminazione esistente



Corpi luminosi di progetto (immagini indicative)

Il **Piano di Recupero in Variante** è costituito dai seguenti elaborati grafici e documentazione:

tavole relative alla progettazione dell'edificio residenziale BRISTOLDUE:

- Tavola 1 ESTRATTI PGT E CATASTO
- Tavola 2 RILIEVO QUOTATO LOTTO E SUPERFICIE COMPARTO NETTO
- Tavola 3 RILIEVO STATO DI FATTO (CONCESSIONATO)
- Tavola 4 COMPARAZIONE STATO DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 5 INQUADRAMENTO E PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- Tavola 6 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON STANDARD URBANISTICI
- Tavola 7 DIMOSTRAZIONE DEGLI STANDARD A VERDE
- Tavola 8 DIMOSTRAZIONE ANALITICA PER IL CALCOLO DEI PARCHEGGI
- Tavola 9 DIMOSTRAZIONE SLP E VOLUME DI PROGETTO
- Tavola 10 PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO
- Tavola 11 PROSPETTI DI FATTO E DI PROGETTO CONTESTUALIZZATI
- Tavola 12 ALLACCIAMENTI RETI

tavole relative alla progettazione della strada comunale via Catullo di cui è prevista la realizzazione, a scomputo oneri di urbanizzazione, delle opere per un tratto di circa 200 mt. le cui opere esecutive così come le finiture saranno da concordare e stabilire secondo il computo metrico delle opere da eseguirsi, da predisporre in relazione all' importo degli oneri di urbanizzazione :

- Tavola 1 RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE STATO ATTUALE E DI PROGETTO

- Tavola 2 RILIEVO FOTOGRAFICO DEI PERCORSI PEDONALE E CICLABILE
- Tavola 3 RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ATTACCHI A TERRA
- Tavola 4 RILIEVO E CATASTO
- Tavola 4b RILIEVO E CATASTO
- Tavola 5° STATO DI FATTO DELLA STRADA
- Tavola 5b STATO DI FATTO DELLA STRADA
- Tavola 5c STATO DI FATTO DELLA STRADA
- Tavola 5d STATO DI FATTO DELLA STRADA
- Tavola 6 MATERIALI E SUGGERIMENTI
- Tavola 7 STATO DI PROGETTO DELLA STRADA
- Tavola 7b STATO DI PROGETTO DELLA STRADA
- Tavola 7c STATO DI PROGETTO DELLA STRADA
- Tavola 7d STATO DI PROGETTO DELLA STRADA
- Tavola 8° RILIEVO DEGLI ATTACCHI A TERRA DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 8b RILIEVO DEGLI ATTACCHI A TERRA DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 9 SEZIONI STATO DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 9b SEZIONI STATO DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 9c SEZIONI STATO DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 10 FUNZIONI
- Tavola 11 VEGETAZIONE
- Tavola 12 ILLUMINAZIONE STATO DI FATTO E DI PROGETTO
- Tavola 13 FOTOINSERIMENTI

Documenti relativi alla progettazione dell'edificio residenziale BRISTOLDUE e alla progettazione di una porzione della strada comunale via Catullo:

- Allegato n° 01 Relazione tecnica;
- Allegato n° 02 Relazione fotografica;
- Allegato n° 03 Relazione economica;
- Allegato n° 04 Verifica di compatibilità con il PTCP
- Allegato n° 05 Bozza di Convenzione;
- Allegato n° 06 Fotoinserimenti del progetto per la valutazione di impatto ambientale;
- Allegato n° 07 Fotoinserimenti progetto della strada comunale via Catullo;
- Allegato n° 08 Relazione idrogeologica
- Allegato n° 09 Ricevuta pagamento diritti di segreteria
- Allegato n° 10 Relazione di impatto ambientale

Verona, 03 agosto 2018

Arch. Sonia Iorio De Marco