

# Comune: Lonato del Garda (BS)



Progetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CAMPAGNOLI" AdT 12 UMI 2 sito in Località Campagnoli**

Committente: Lorenzi Antonio e Giovanni S.S. Via Napoleonica 27, 25018 Montichiari (BS) CF 01660230986  
Rambaldini Loretta Via Pomaro 16, 25064 Gussago (BS) CF RMBLTT67A53B157S  
SGH SRL Via Carpenedolo 90, 46049 Castiglione delle Stiviere (MN) CF 02685980209

Proprietà: Lorenzi Antonio e Giovanni S.S. Via Napoleonica 27, 25018 Montichiari (BS) CF 01660230986  
Rambaldini Loretta Via Pomaro 16, 25064 Gussago (BS) CF RMBLTT67A53B157S  
SGH SRL Via Carpenedolo 90, 46049 Castiglione delle Stiviere (MN) CF 02685980209

Titolo elaborato: **RELAZIONE TECNICA URBANISTICA**

Progettista  
**Arch. Sara Sigurtà  
Arch. Lorenzo Fezzardi**

Consulenti:

Collaboratori:  
**Arch. Valentina  
Rosola**

Scala disegni

Data

06/04/2023

Elaborato

**U 01**

eseguito da

VR

Commessa n.

**01.07**

nome file 01.07\_PA UMI 2.pln

1

2

3

4

Verificato da

MS

Approvato da

MS

**ARCHITETTURA  
SIGURTÀ**

via Cesare Battisti 37-25017 Lonato del Garda-Brescia  
www.studiosigurta.it info@studiosigurta.it T.030 99 13 917 FAX 030 99 19 347

**FEZZARDI**  
ARCHITETTURA & DESIGN

STUDIO TECNICO FEZZARDI Architettura & Design  
arch. Lorenzo Fezzardi – Geom. Oreste Fezzardi  
via Repubblica, 45 – 25017 Lonato del Garda – Brescia (Italy)  
www.studiofezzardi.it info@studiofezzardi.it T. 030 9130730 FAX 030 9913352

## Sommario

---

1.Premessa .....	2
2.Inquadramento territoriale e catastale .....	3
3.Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale.....	5
3.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda.....	5
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Brescia .....	10
3.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale .....	16
3.3.1 Aree agricole allo stato di fatto .....	16
3.3.2 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000 .....	16
3.3.3 Interferenze con le Rete Ecologica Regionale .....	17
3.3.4 Compatibilità con la L.r. 31/2014 .....	18
4.Report vincolistico: vincoli antropici, ambientali, paesaggistici.....	19
4.1 Vincoli Antropici.....	19
4.2 Vincoli Ambientali.....	20
4.3 Vincoli Paesaggistici e archeologici.....	22
5. La proposta progettuale .....	23
5.1 Rotatoria .....	25
5.2 I nuovi percorsi pedonali .....	26
5.3 Strade di penetrazione, parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali .....	26
5.4 Verde pubblico e verde privato .....	27
5.5 Materiali di finitura.....	29
5.6 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento .....	31
7. Studi specialistici.....	36
7.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica .....	36
7.2 Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica su suolo pubblico.....	36
7.3 Relazione di verifica preventiva dell’interesse archeologico.....	36
7.3 Progetto impianto illuminazione pubblica .....	37

## 1.Premessa

La presente relazione viene redatta per presentare un progetto di Piano Attuativo conforme al PGT per l'urbanizzazione di un'area ad oggi libera da costruzioni, a seminativo semplice, e la successiva realizzazione di due edifici **nell'ambito di trasformazione n°12\_UMI 2** del Comune di Lonato del Garda, in provincia di Brescia.

Il primo edificio, inserito nel LOTTO 1, è previsto a destinazione d'uso logistico di magazzinaggio e distribuzione merci e servizi con destinazione uffici che viene inquadrato secondo le NTA del PGT con destinazione produttiva, artigianato ed industria;

il secondo edificio, inserito nel LOTTO 2, è previsto a destinazione produttiva, artigianato ed industria ed ufficio complementare.

La presente relazione analizza la disciplina urbanistica vigente ai diversi livelli amministrativi, il regime vincolistico e la soluzione progettuale proposta per l'ambito.

## 2. Inquadramento territoriale e catastale

L'area di cui è prevista la trasformazione urbanistica, è ad oggi libera da costruzioni e collocata nel territorio di Lonato del Garda in aderenza al perimetro del tessuto urbano consolidato, a Est della Strada Provinciale (SP567) e a Sud di un vasto insediamento commerciale.

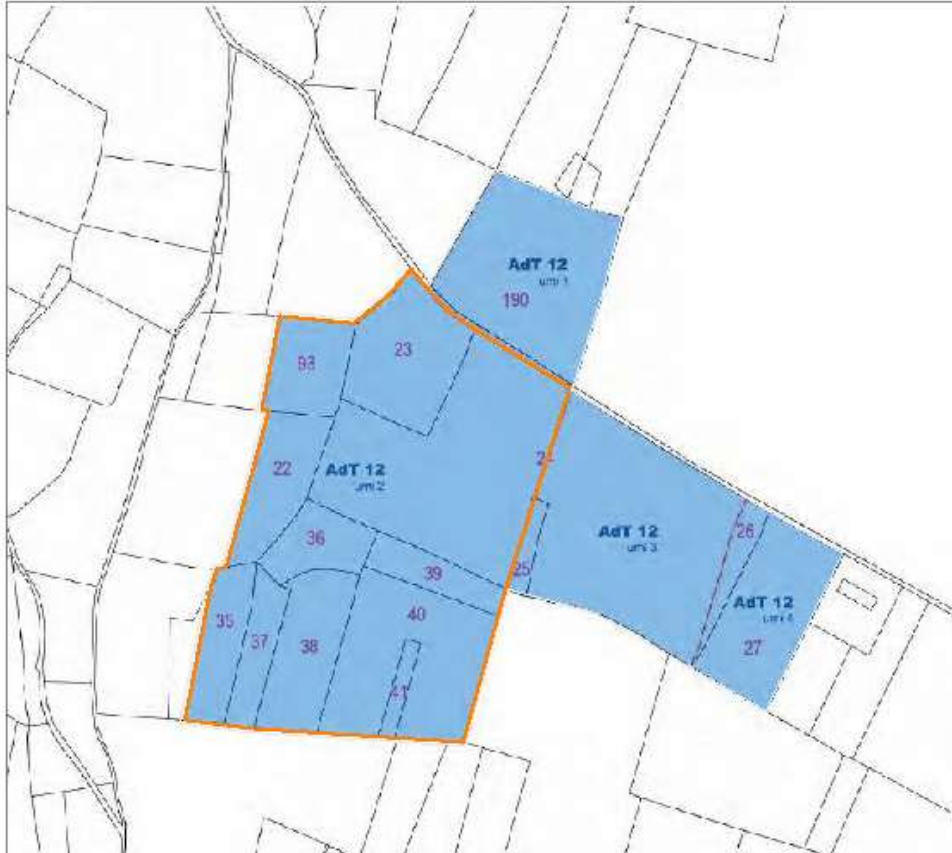
Essa si sviluppa per una lunghezza di circa 180 mt lungo la strada comunale via Brodena con profondità variabili da 430 mt, nella parte centrale, a 350 mt nelle parti più strette verso Est e Ovest. Fisicamente risulta ben delimitata rispetto ai lati Nord e Sud del suo perimetro: a Nord, nella parte più elevata, dal proseguimento di via Brodena, che collega la SP567 con alcune case sparse e a Sud dalla via Corte Ferrarini, dove attualmente si attesta la presenza di un parcheggio e di un ingresso all'impianto sportivo privato South Garda Karting. Sul lato Ovest ed Est l'area è posta in contiguità con ambiti coltivati.

Morfologicamente il terreno si può considerare un terreno piano con alcuni lievi versanti debolmente inclinati.

Di seguito l'ortofoto dell'area.



L'estratto mappa di seguito presentato individua i mappali di cui si compone l'ambito di intervento.



**ESTRATTO mappa NCTR fogli 47 e 54  
INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI INTERESSATE  
DALL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE**

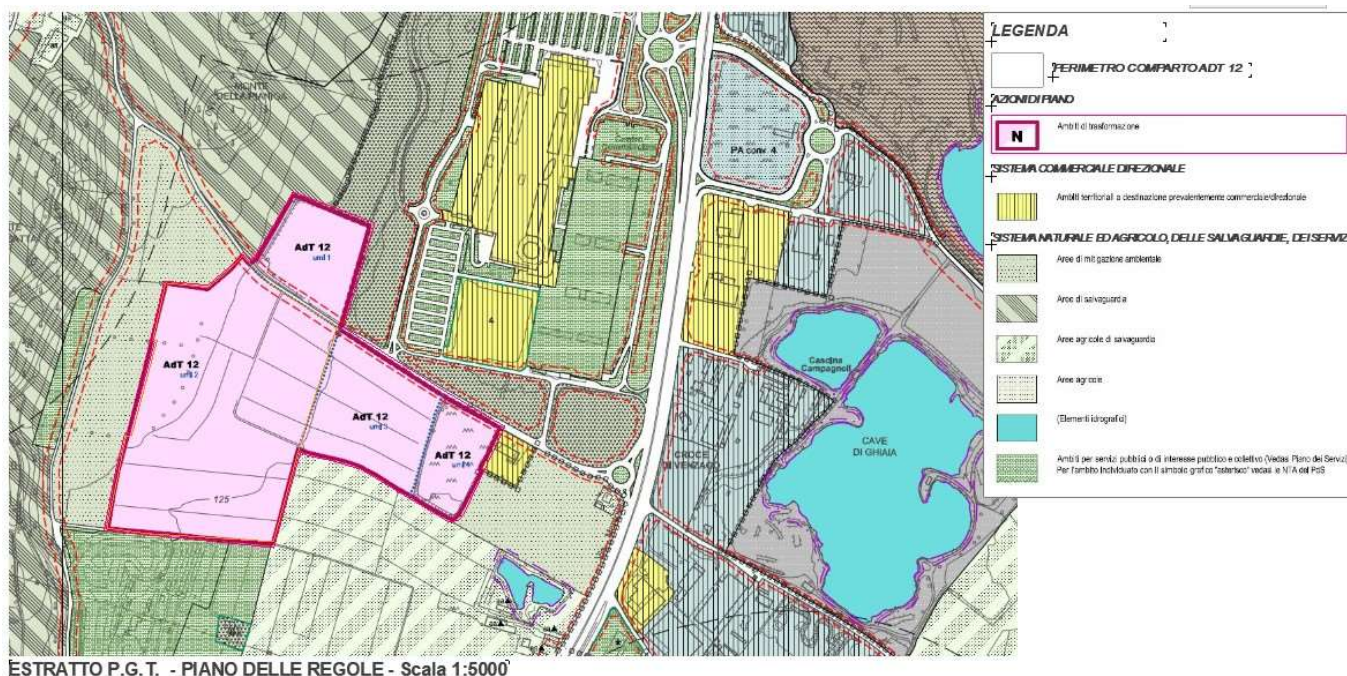
### 3. Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale

#### 3.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 09/02/2010 (pubblicazione BURL n.32 del 11/08/2010).

In data 27/01/2015, con Delibera n. 5 è stata approvata dal Consiglio Comunale la Variante al Documento di Piano, mentre con D.C.C. n.56 del 04/12/2020 (pubblicazione BURL n.6 del 10/02/2021) sono state approvate le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, tutt'ora vigenti.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area di interesse.



Secondo il PGT (Documento di Piano) l'area in oggetto ricade interamente nell'Ambito di trasformazione 12 e in particolare entro il sub-ambito UMI2.

L'ambito di trasformazione viene disciplinato dall'Art. 36 delle Norme di Documento di Piano del PGT vigente.

In particolare nella scheda d'ambito 12 vengono specificati gli obiettivi di piano per il Sub-ambito UMI2:

*“L’obiettivo del Piano è consentire l’insediamento di attività produttive non comprese nell’elenco delle industrie insalubri di prima classe, integrate da attività direzionali e commerciali complementari all’adiacente insediamento di grande distribuzione di vendita.*

*L’attuazione dell’UMI 2 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un Progetto Quadro che ricomprenda gli UMI 1,3,4 del medesimo AdT 12. Le singole UMI potranno stipulare convenzioni urbanistiche autonome.*

Il Progetto Quadro è stato redatto e presentato nel 2013, nel paragrafo successivo si riporteranno le caratteristiche principali.

## **Attuazione**

- Strumento = Piano Attuativo

## **Indici e parametri edilizi**

- Superficie territoriale del comparto = 85.389,74 mq
- Superficie fondiaria del comparto = 76.232,54
- Utilizzazione territoriale [SLP] = 0,70 %
- Rapporto di copertura [Sc/St] = 0,45
- Rapporto di verde profondo [Id/Sf] > 15%

[ l’Art.10 Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici, NTA PR, non contiene la definizione di Rapporto di verde profondo. Si rimanda alla definizione di Superficie permeabile = Porzione di Superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le percentuali di superficie permeabile indicate dalle NTA devono essere rispettate a livello di superficie territoriale]

- H max = 12 mt

[Art. 10 Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici, NTA PR. Altezza dell’edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti – l’altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- All’estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista del progetto, senza considerare le rampe, fino a 4 mt di larghezza, e le corsie di accesso ai

box, ai vani tecnici e/o agli accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6 mt, salvo specifiche prescrizioni da parte dei VV.FF.

- All'estremità superiore, [...] dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.]

In ultimo, l'Art 27.7.7 del DDP indica che gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici									
	Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	RC	PA		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere		
		% mc; sb	mq alp	fj	g)							a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)
				(A)								mq/b.	% sp	% a)	mq/b.	% sp	% c)	% sp	% d)	a.u.

Produttivo	edizia agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	80,25	100	NA	NA	NA	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A (e)	80	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni : **Residenza, come residenza di servizio (1d)**, Direzionale, come complesso per uffici (3a), studio professionale (3b), **ufficio complementare (3c)**; Commerciale, come esercizio di vicinato (4a), media distribuzione di vendita (4b), grande distribuzione di vendita (4c), centro commerciale (4d), autosaloni/esposizioni merceologiche (4e), pubblico esercizio (4f) distributore di carburante (4g); Produttivo, come artigianato di servizio (5b), **Artigianato ed Industria (5d)**; sale da ballo o discoteche (7a).



## Parcheggi pertinenziali

Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

## Ulteriori prescrizioni

- E' necessaria la stipula di un vincolo di pertinenzialità, a favore dell'attività principale insediata, dell'alloggio di servizio e dell'attività direzionale e di vendita connesse e complementari allo svolgimento dell'attività principale stessa.
- Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella prevalente nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica di almeno 5,00 mt di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
  - Una prima fascia di almeno 2,00 mt di siepe antiabbagliamento composta da essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
  - Una seconda fascia di almeno 3,00 mt composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
- Si richiamano espressamente i disposti dell'Art. 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
- Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al Capitolo 7.2 "La riqualificazione ecologica negli Ambiti di Trasformazione" dell'allegato A01 REC-Relazione.  
Nel documento "A01 REC – Relazione" si segnalano le seguenti misure di mitigazione:
  - Tutela filari esistenti
  - Inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nelle zone Nord e Est
- La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree esistenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

## Progetto Quadro dell'intero ambito Adt12 (2013)

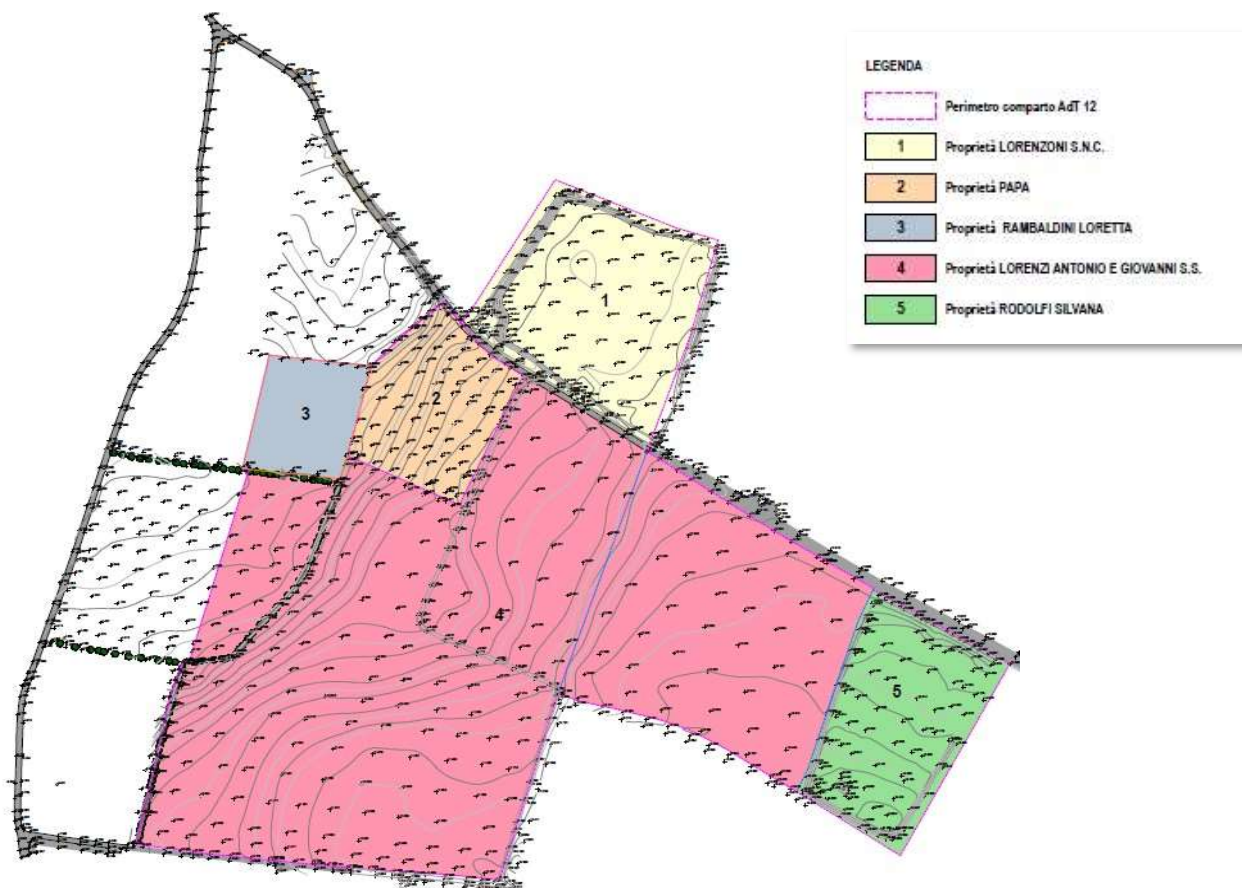
L'attuazione dell'UMI 2, come già descritto sopra, è subordinata alla predisposizione di un Progetto Quadro che ricomprenda le UMI 1,3 e 4 del medesimo Adt 12.

Il Piano Quadro è stato redatto e presentato nel 2013 con P-66-2013, con approvazione della Giunta Comunale con Deliberazione n.13 in data 21/01/2014.



Dal progetto Quadro si evince che lo schema viabilistico è riorganizzato attraverso un asse stradale che prevede due nuove rotatorie. La prima interessa gli ambiti UMI1 e UMI2, la seconda l'ambito UMI3.

Si specifica che relativamente alla rotonda gravante sul sub-ambito UMI2 e UMI1 l'accordo stipulato in fase di redazione del Progetto Quadro prevede la firma di Atti di Assenso di Concessione da parte della proprietà Lorenzoni S.N.C.

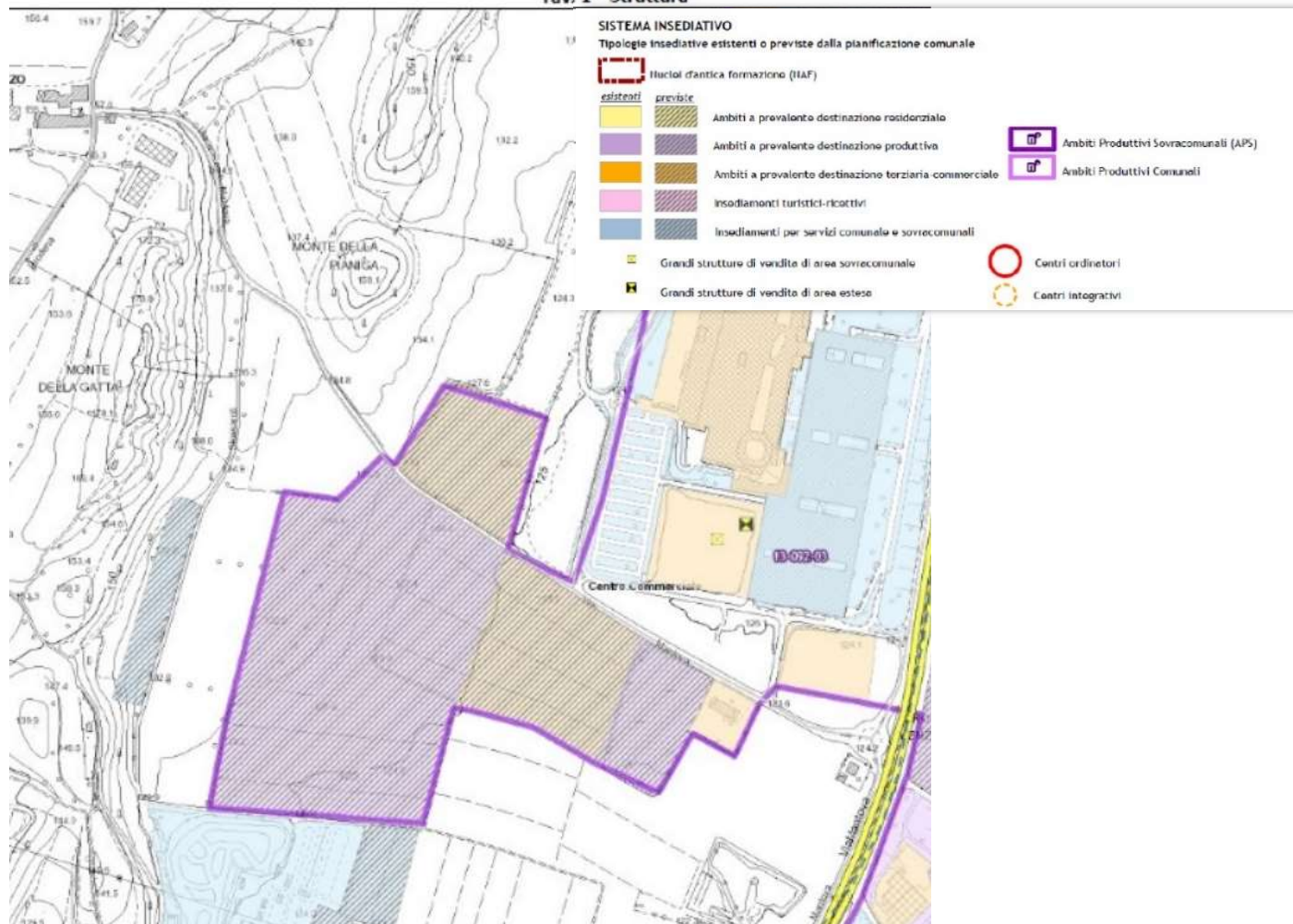


### 3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Brescia

La Provincia di Brescia ha approvato la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con Delibera di Consiglio n.31 del 13 giugno 2014. Il PTCP è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 45 avendo acquisito efficacia con la pubblicazione il 5 Novembre 2014. Con Delibera del Consiglio Provinciale n.3 del 1 febbraio 2019 sono state approvate le Linee di Indirizzo in merito alle varianti semplificate al PTCP richieste dai Comuni in sede di adozione di varianti al PGT per fini residenziali.

Il PTCP individua, alla **Tavola 1\_Struttura** e alla **Tavola 8\_Ricognizione** degli ambiti produttivi sovracomunali APS (Art.84 NTA PTCP), i principali ambiti produttivi comunali e gli ambiti produttivi sovracomunali, ovvero le porzioni del tessuto urbano consolidato o di trasformazione caratterizzato dalla prevalenza di attività produttive manifatturiere o logistiche e da complementari funzioni di servizio e commerciali.

Tav. 1 - Struttura



L'area in oggetto è inserita nell'ambito produttivo sovracomunale **ASP 13 – Sistema produttivo SP 567** – (tipologia B) ovvero:

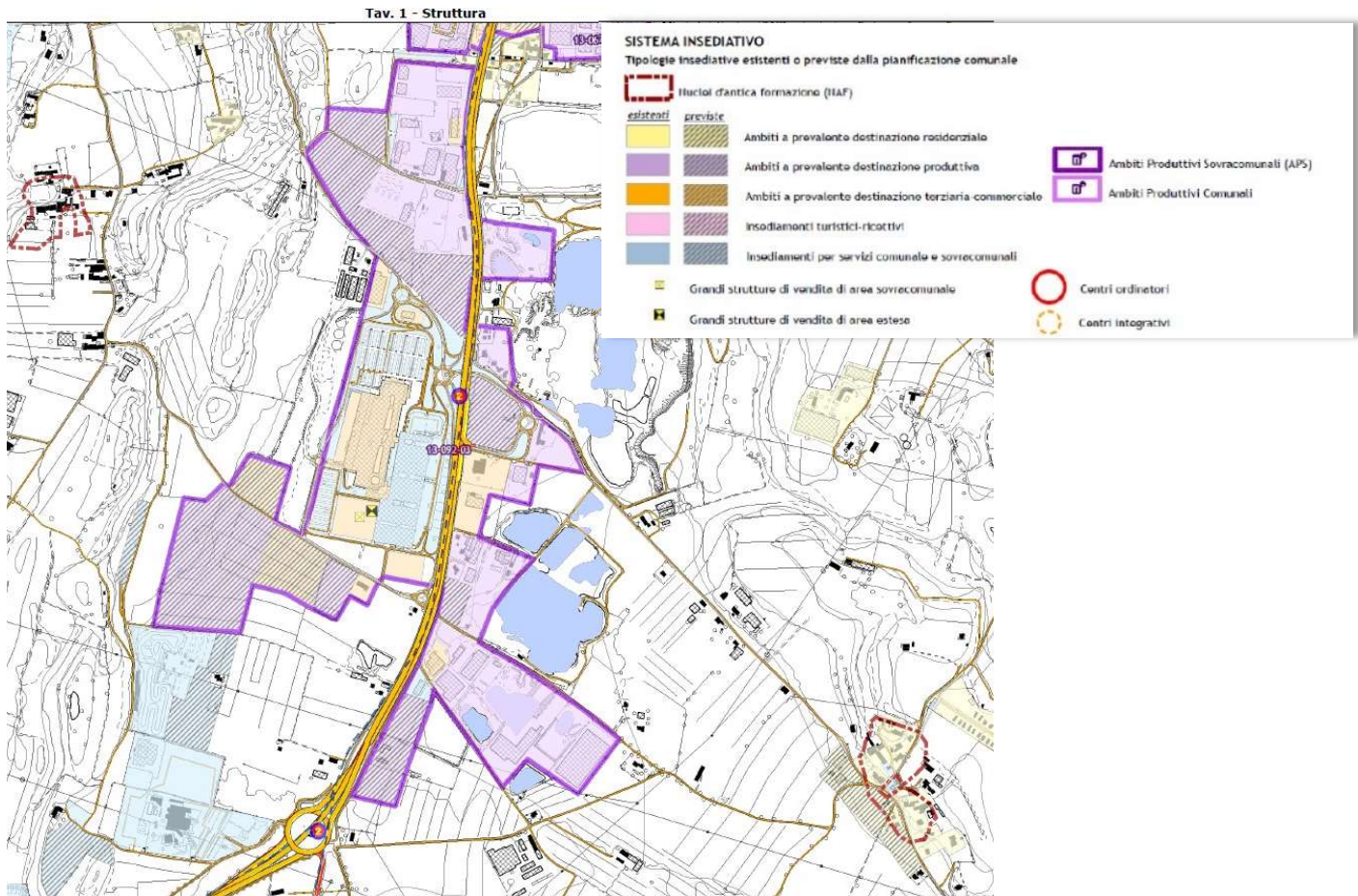
*“Ambiti che presentano una elevata propensione allo sviluppo e contestuale prossimità a nodi viari della rete secondaria, con presenza di fermate del trasporto pubblico, preferibilmente di linee S (allegato III NTA e Art. 84)*

L'ambito produttivo ASP 13 è localizzato in parte sul territorio del Comune di Lonato del Garda e in parte sul territorio di Desenzano del Garda.

L'ambito sul Comune di Lonato (di cui l'area in oggetto è parte integrante) è

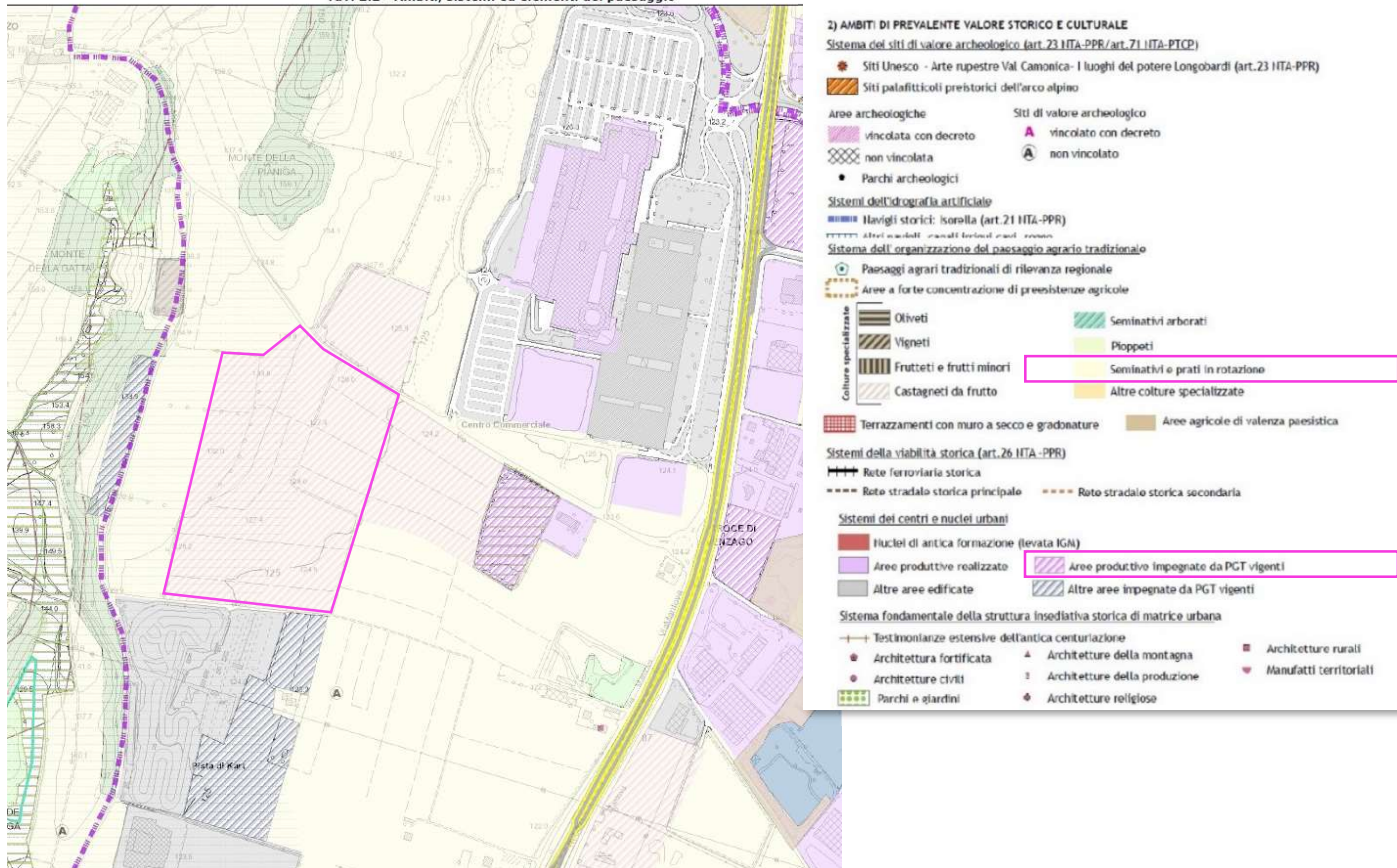
- l'Ambito produttivo n. 092 03 – Zona industriale via La Malfa del Comune di Lonato

Nella **Tavola 1\_Struttura** si rileva che il comparto produttivo ASP 13 si sviluppa lungo l'asse integrante di viabilità secondaria SP 567 ed è delimitato a nord dall'infrastruttura ferroviaria AV/AC e dal tracciato viabilistico autostradale della A4. Si rileva inoltre che l'area in oggetto risulta adiacente ad ambiti a prevalente destinazione terziaria o commerciale.



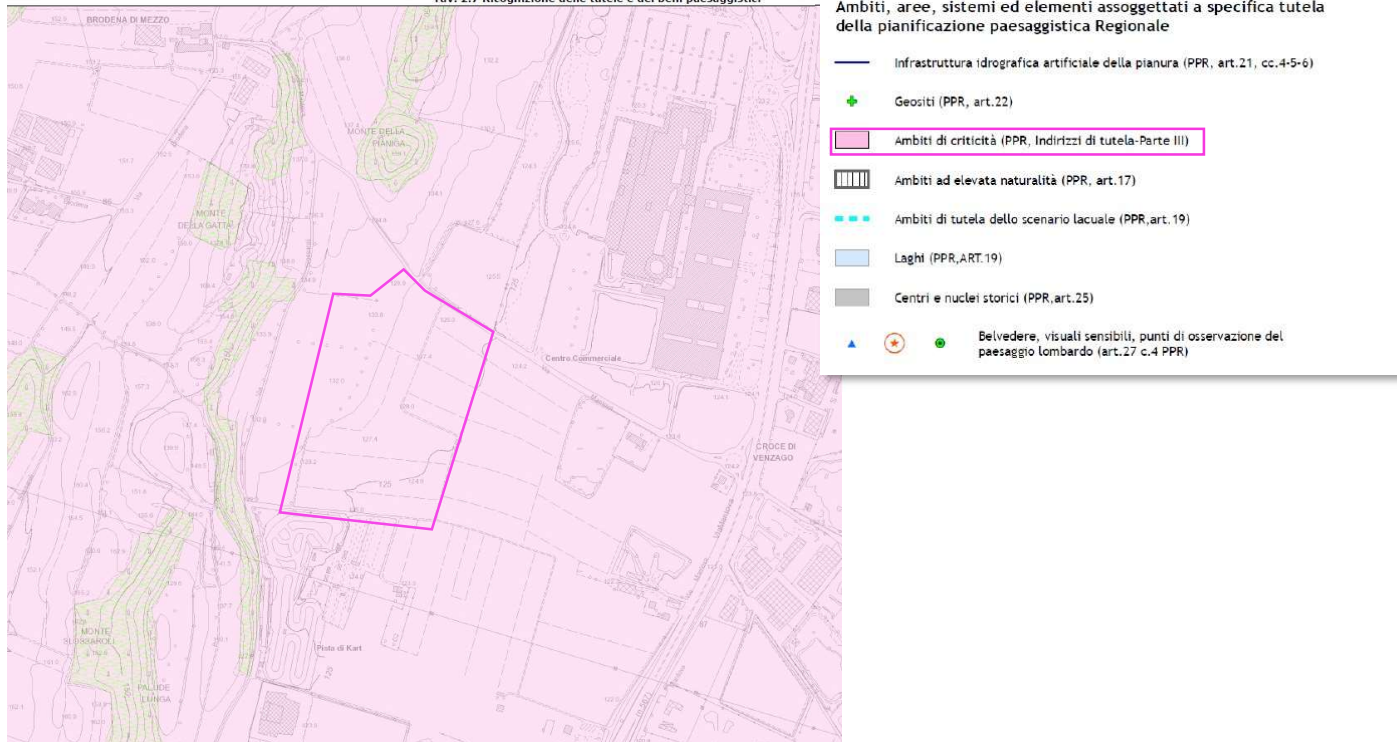
Secondo la **Tavola 2.2\_Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio** l'area in oggetto è tra le aree produttive impegnate da PGT vigenti e pertanto normate a livello locale e anche nella **Tavola 3.3\_Pressioni e sensibilità ambientali** l'area in oggetto è inserita in un ambito a prevalente destinazione produttiva.

Tav. 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

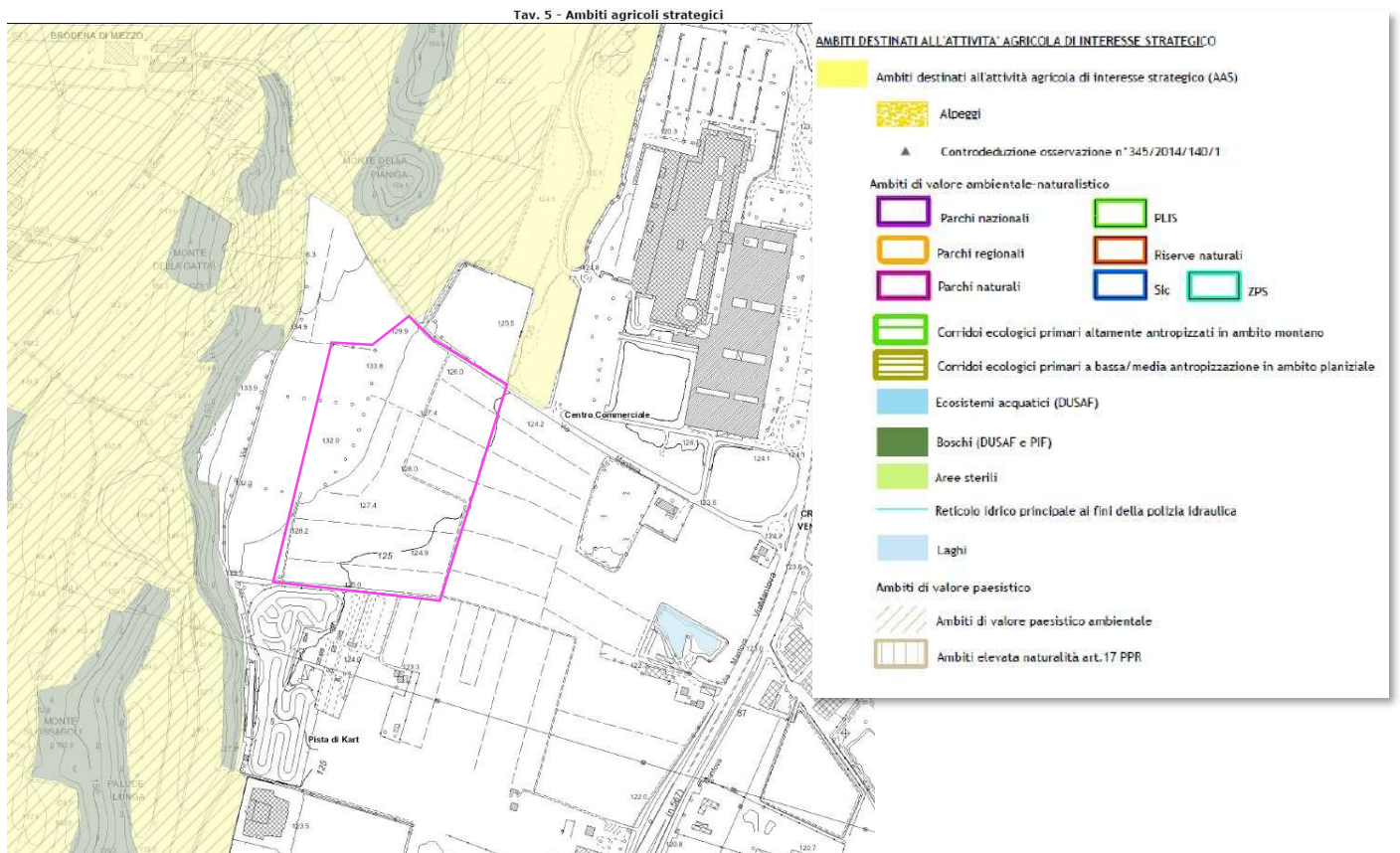


Secondo la **Tavola 2.7\_Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici** non vi sono vincoli specifici, fatto salvo il rimando al PPR (Indirizzi di tutela, parte III).

Tav. 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici



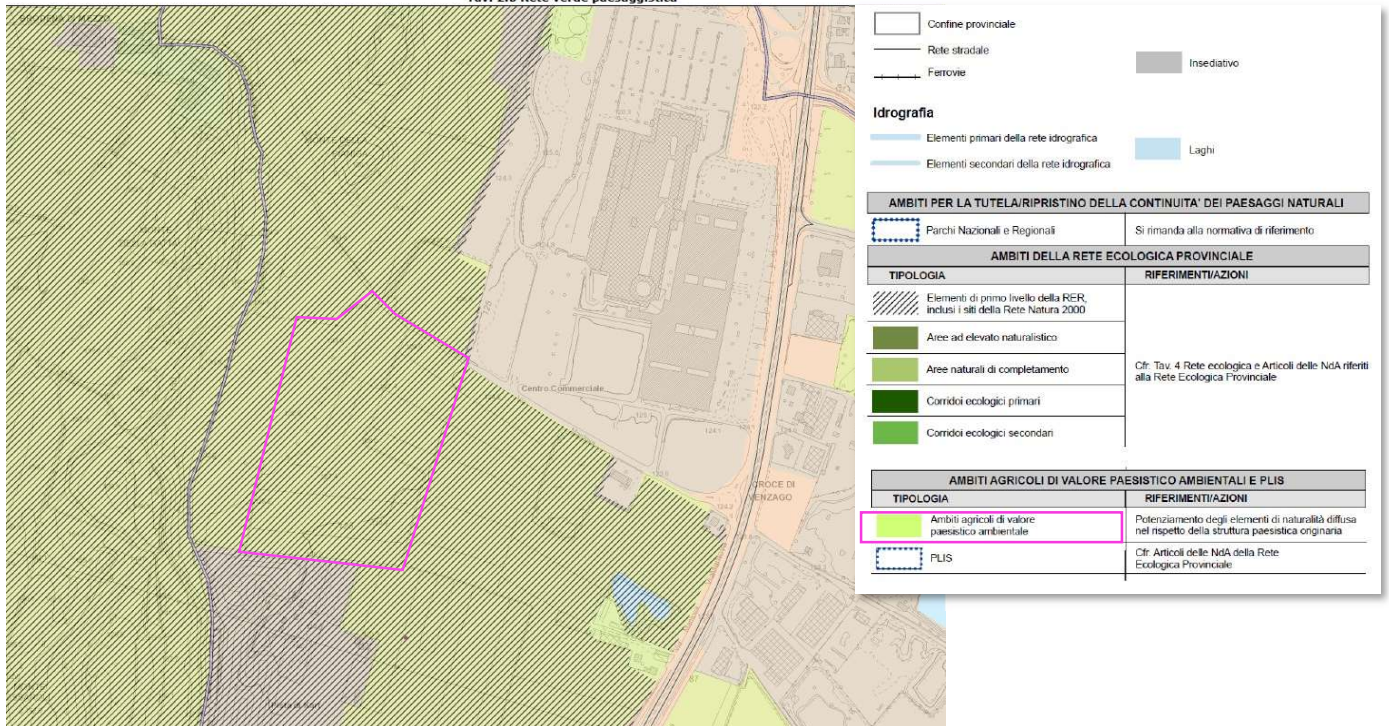
Da quanto si evince nella **Tavola 5\_Ambiti Agricoli Strategici** l'area in oggetto non ricade tra gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico.



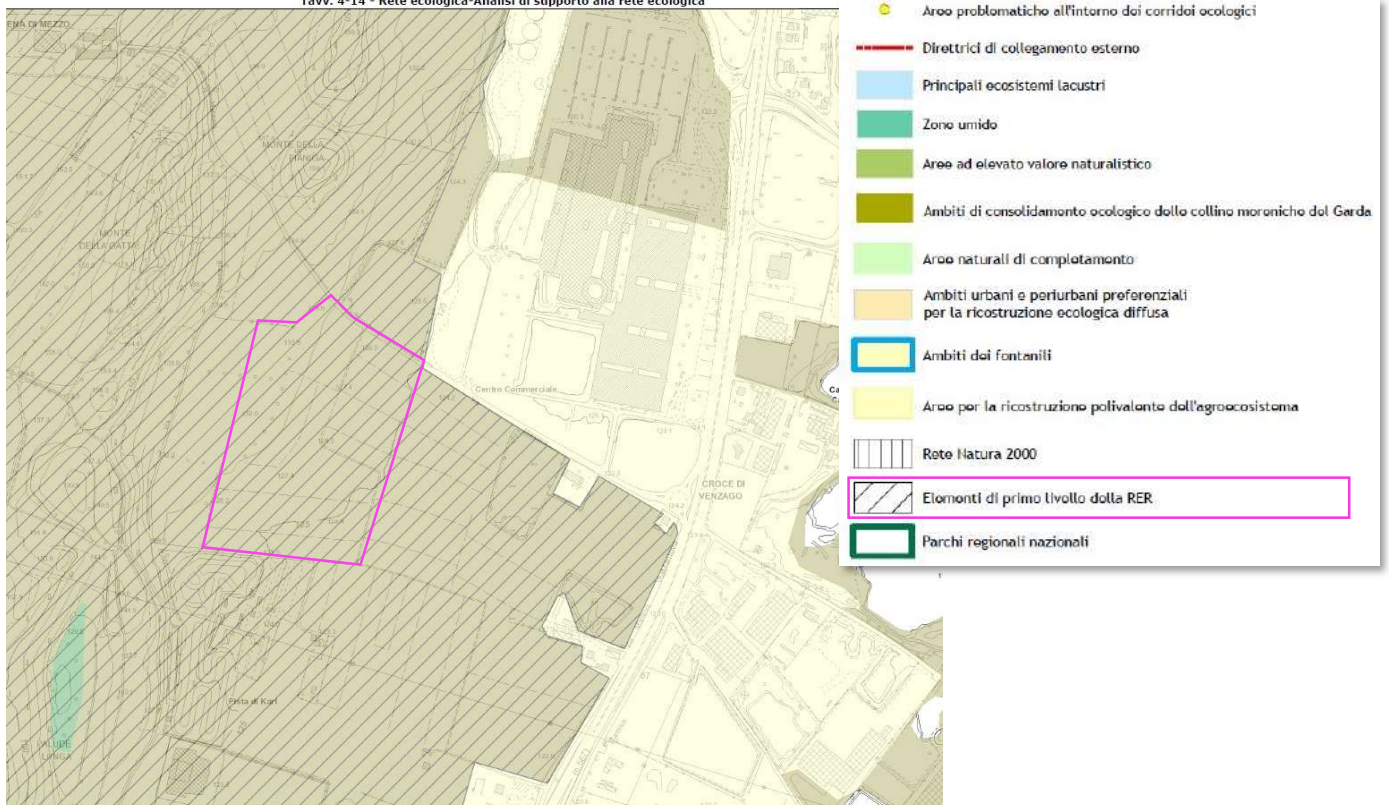
Secondo la **Tavola 2.6\_Rete verde paesaggistica** e la **Tavola 4\_Rete ecologica analisi di supporto** l'area in oggetto ricade tra gli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale e in particolare tra gli elementi della RER normata dall'Art 67 del NTA del PTCP che rimanda all'Art.48. Tutti i riferimenti nelle norme tecniche sono solo di carattere di indirizzo e non specificatamente prescrittivo-vincolistici.

Dal momento comunque che l'area in oggetto è inserita tra le aree di trasformazione nel PGT comunale, si ritiene che non ci possano essere vincoli edificatori non inclusi nelle schede normative.

Tav. 2.6 Rete verde paesaggistica



Tavv. 4-14 - Rete ecologica-Analisi di supporto alla rete ecologica





### 3.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

Vengono effettuate di seguito le analisi relative ad elementi prescrittivi stabiliti a livello regionale (PTR/PPR/L.R. 12/05 ecc.) che permettono la comprensione della disciplina urbanistica e paesaggistica regionale rispetto all'ambito urbanizzato.

#### 3.3.1 Aree agricole allo stato di fatto

L'ambito, ai sensi dell'Art. 43-2 bis della LR 12/05, è classificato dalla cartografia della Regione Lombardia come **Area Agricola nello stato di fatto**.



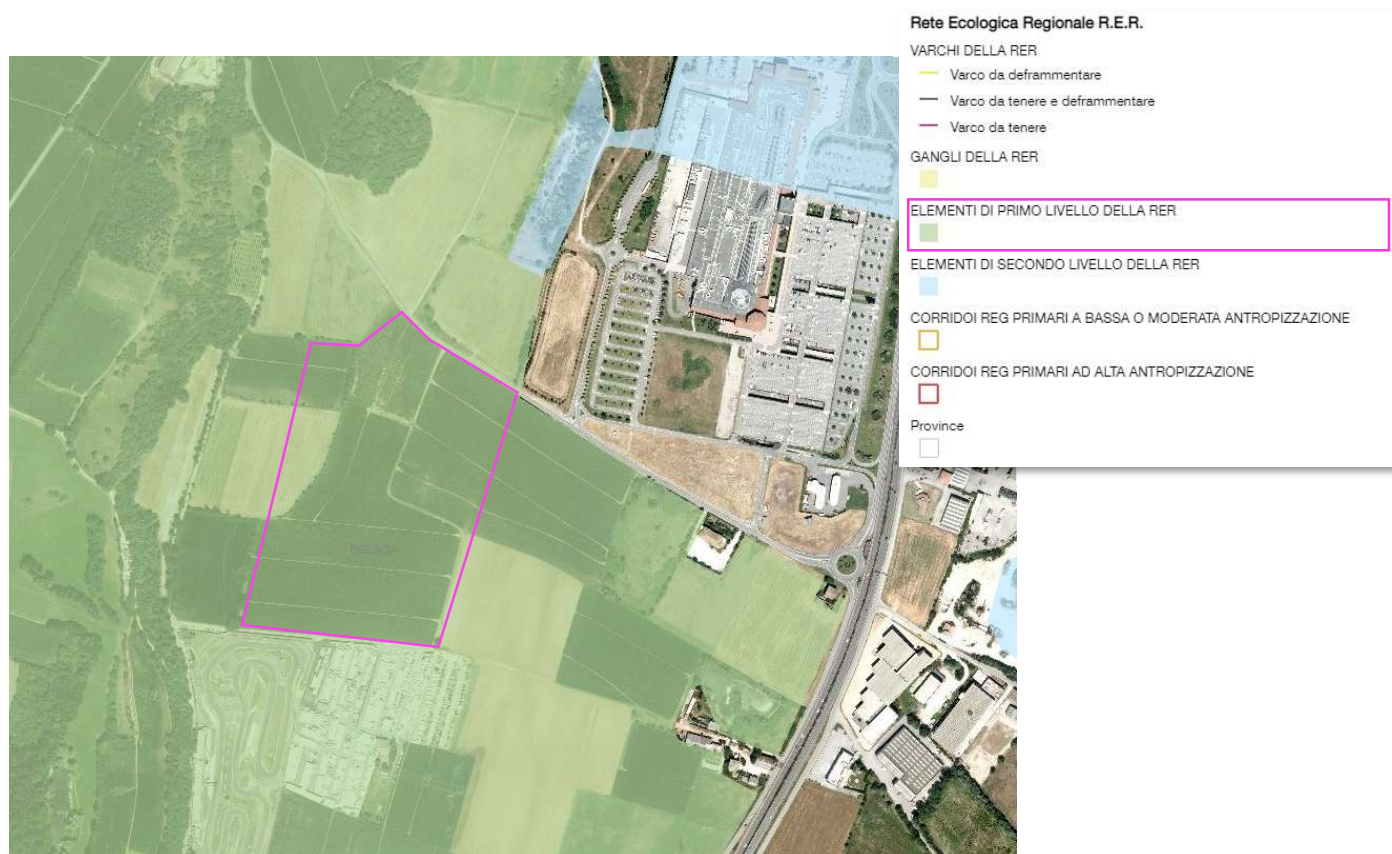
#### 3.3.2 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

L'area in oggetto non ricade all'interno di nessuna Zona di protezione Speciale (ZPS), Zone speciali di conservazione o Siti di Importanza Comunitaria (ZSC e SIC). Si rileva che nessuna di queste zone è presente entro un raggio di 3 km.

### 3.3.3 Interferenze con le Rete Ecologica Regionale

L'ambito interferisce con gli elementi di primo livello della RER (Rete Ecologica Regionale). Per tali ambiti la documentazione relativa alla RER così specifica:

*“evitare come criterio ordinario: la riduzione dei varchi di rilevanza regionale, l’eliminazione degli elementi presenti di naturalità, l’inserimento nelle aree di trasformazione previste dai PGT”*



Durante la formazione della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, il rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 27 Gennaio 2015, pubblicato sul BURL n.19 nella serie Avvisi e Concorsi del 6 maggio 2015, sottolinea a pagina 74 che:

*“Il PGT di Lonato del Garda prevede 21 Ambiti di Trasformazione per una superficie totale pari a 1.300.400,00 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 276.536,77 mc. Con la presente variante si prevedono 14 Ambiti di Trasformazione, di cui due nuove proposte, per un totale di 931.613,00 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 119.335,00 mc. Con la presente Variante Urbanistica ci sarà uno stralcio degli Atti del Documento di Piano pari a 368.787 mq. La quantità trasferita dal Documento di Piano al Piano delle Regole è pari a 290.487 mq e la quantità stralciata da tutti gli atti*

del PGT è pari a 78.300 mq. **Tali trasformazioni non sono in grado di apportare modifiche all'ambiente.**"

Il vigente PGT, in merito agli indirizzi RER sopra elencati, ha ottenuto parere di compatibilità in fase di approvazione al PTCP, al PTR e valutato quindi sostenibile dal processo di VAS.

Considerato che l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 12 non comporta variante al Piano di Governo del Territorio, non è necessaria la realizzazione di una nuova Valutazione di Incidenza Ambientale.

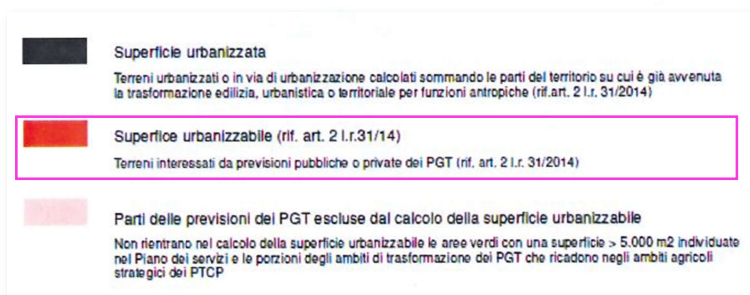
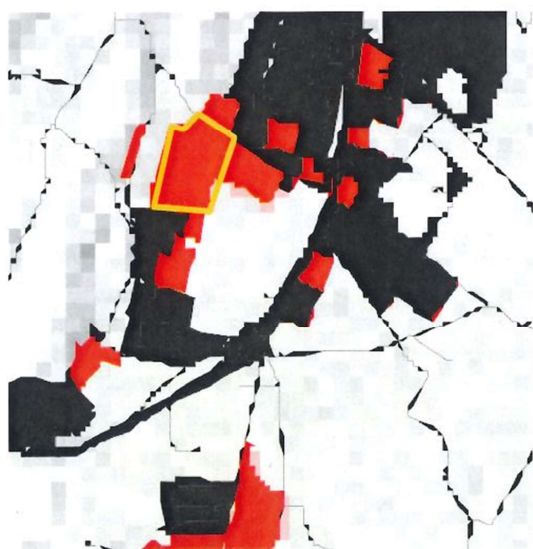
### 3.3.4 Compatibilità con la L.r. 31/2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. n.31 per la riduzione di consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la città metropolitana di Milano, alcuni comuni rappresentativi, è stata approvata dal Consiglio Regionale con Delibera n.411 del 19 Dicembre 2018; essa ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n.11, Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di Approvazione (Comunicato Regionale n.23 del 20 Febbraio 2019).

Di seguito un estratto della tavola relativa alle superfici urbanizzate e urbanizzabili.

Si rileva che l'area identificata come "Ambito di Trasformazione 12" nel Documento di Piano del PGT è classificata come Superficie Urbanizzabile, soggetta pertanto a interventi di trasformazione urbanistica non comportanti nuovo consumo di suolo.

>PTR integrazione L.R. 31/2014 – Tav. 04.c1 – Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile

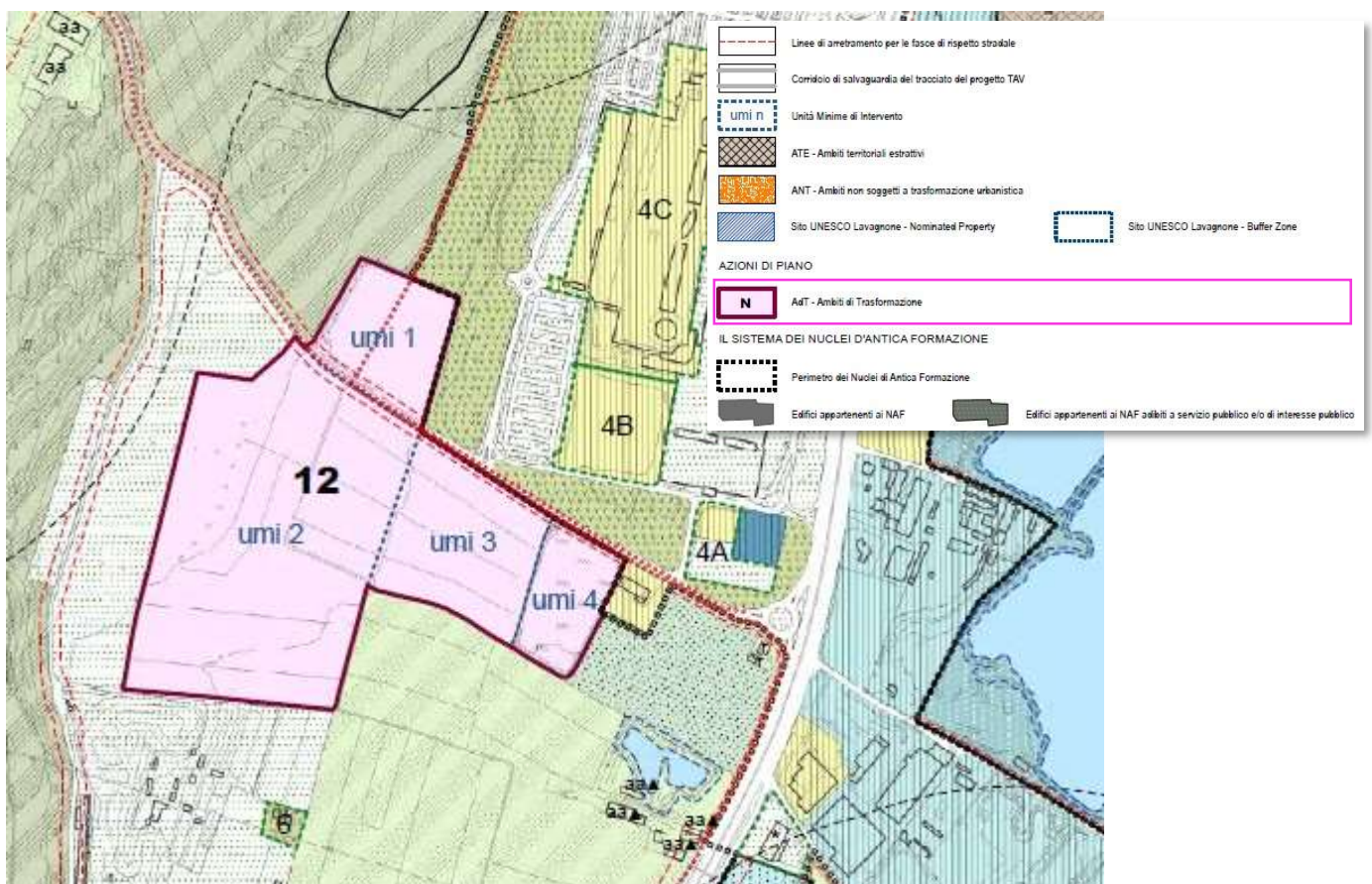


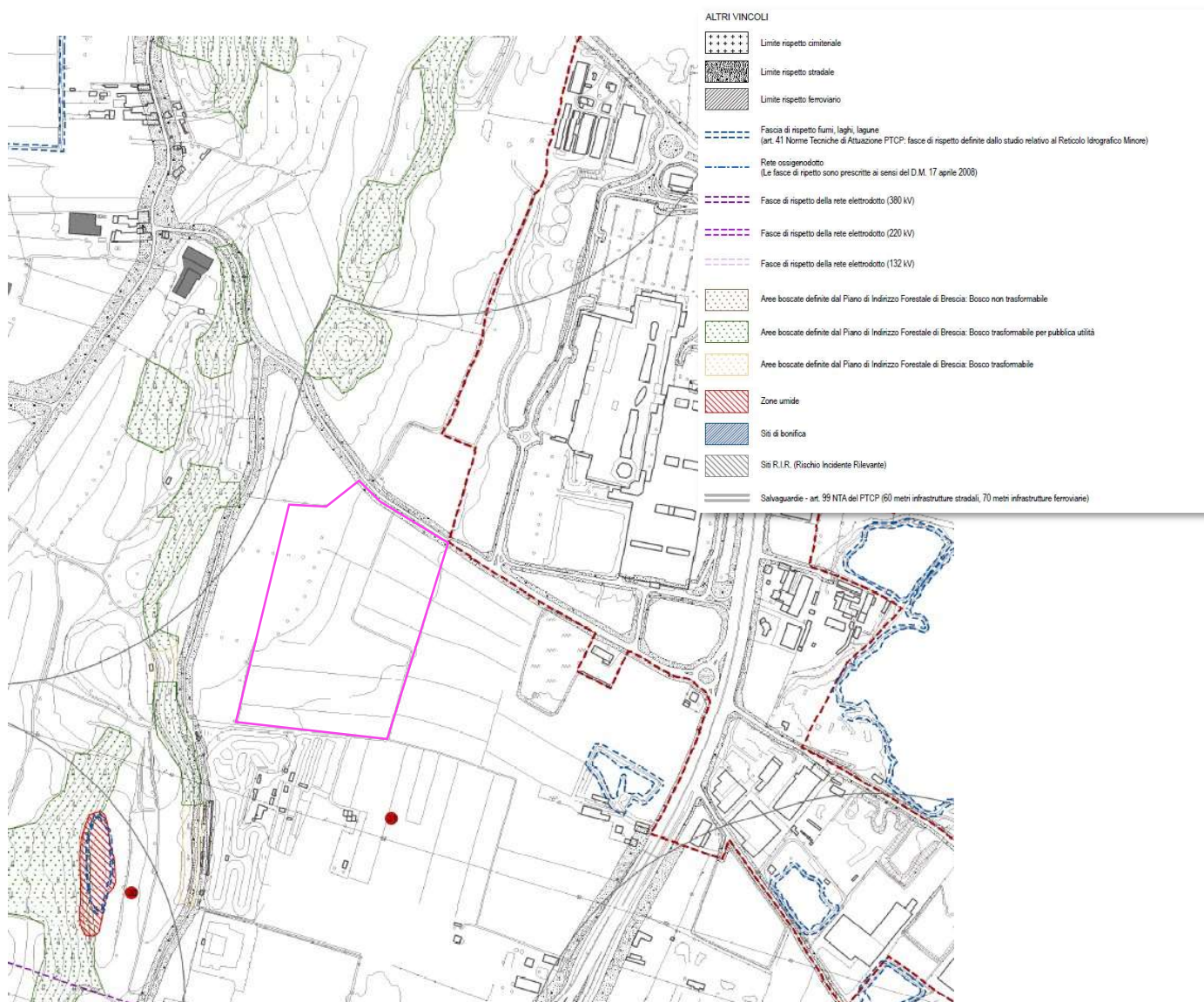
## 4. Report vincolistico: vincoli antropici, ambientali, paesaggistici

Di seguito si propone un'analisi dei principali vincoli antropici, ambientali, territoriali e paesaggistici che interessano l'area di intervento.

### 4.1 Vincoli Antropici

Dalle Tavole del **Piano delle Regole**, in particolare la TAV T02.3 del PdR si evince l'esistenza di una fascia di rispetto stradale nel lato Nord del Sub-ambito UMI2 nel quale ricade l'area di intervento, mentre dalla Tavola del Documento di Piano relative al **Sistema dei Vincoli** (TAV. T02.c) non emerge nessuna criticità ricadente sull'area di intervento. Si rileva la prossimità con i confini del centro abitato e di una area boscata identificata dal Piano di Indirizzo Forestale. A Sud (esternamente all'ambito di trasformazione) la presenza di un'area censita nella carta archeologica regionale.





## 4.2 Vincoli Ambientali

La Rete Ecologica Comunale è individuata e definita dal Documento di Piano in accordo con i piano sovraordinati e lo studio delle normative inerenti. In particolare rispetto alla Rete Ecologica Regionale (RER) e alla Rete Ecologica Provinciale (REP) definendo con maggior dettaglio le indicazioni a livello locale.

L'Adt 12 risulta adiacente nel versante ovest con un'area verde di progetto prevista dal Piano delle Regole che è parte integrante di un corridoio ecologico primario individuato dalla REC. Sono previste inoltre delle fasce di mitigazione che interessano particolarmente il sub-ambito UMI2 nel quale ricade l'area di intervento.

Si specifica che la REC definisce :

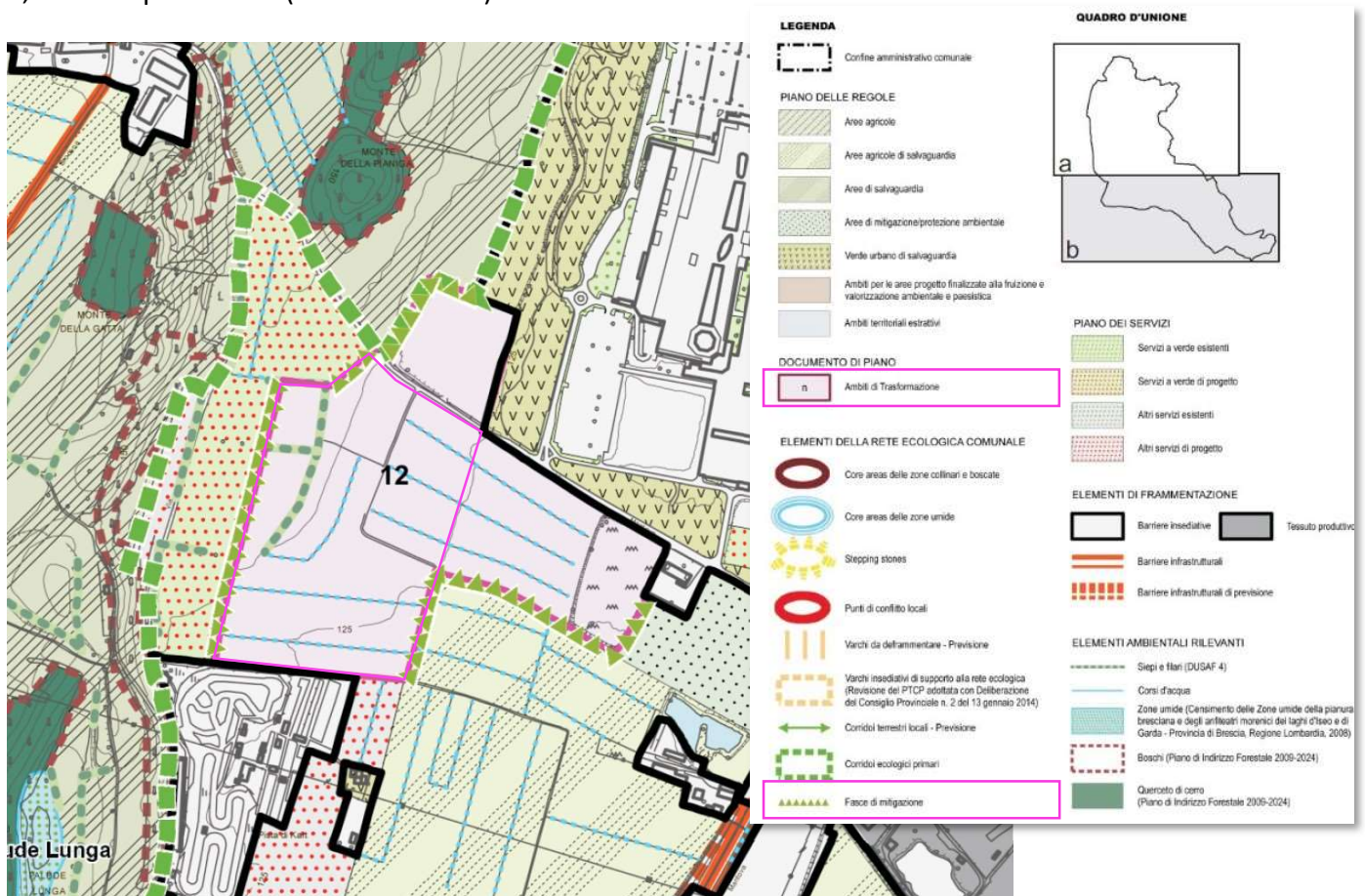
- Corridoi ecologici primari: viene individuato un corridoio principale a sud del comune stesso attraverso il recepimento delle previsioni provinciali e calando tale ipotesi a livello comunale;
- Fasce di mitigazione: sono caratterizzate dall'introduzione di siepi e filari con lo scopo di mitigare gli Ambiti di Trasformazione o aree compromesse al fine di garantire una continuità dell'ambiente naturale.

Si segnala che il valore agroambientale dell'area considerata risulta ALTO.

Le misure di mitigazione necessarie sono le seguenti:

- Tutela dei filari esistenti
- Inserimento di alberature autoctone sul lato Sud e Ovest

A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore 5,00 mt di profondità (NTA DP Art. 21).



### 4.3 Vincoli Paesaggistici e archeologici

Da un'analisi del **Sistema Informativo dei Beni Paesaggistici della Lombardia (SIBA)** l'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



Dalla mappa del rischio archeologico si valuta medio-alto il rischio archeologico nelle aree di intervento UMI2 e UMI3.

Dalla consultazione delle mappe dei Beni Culturali della Regione Lombardia (SirBecC) e del SIBA, l'area non risulta interessata da edifici storico architettonici tutelati.

## 5. La proposta progettuale

L'intervento proposto attraverso il **Piano Attuativo dell'AdT 12\_UMI2** consiste nell'urbanizzazione dell'area in oggetto, allo stato attuale a seminativo semplice, attraverso una serie sistematica di interventi che coinvolge diversi temi: dalla viabilità, all'assetto planimetrico, dalle connessioni ciclopedonali all'inserimento di diverse funzioni d'uso.

Obiettivo primario dell'intervento è la sistemazione dell'area ai fini della realizzazione di due nuovi edifici.

Il primo edificio, inserito nel LOTTO 1 di proprietà di Lorenzi Antonio e Giovanni S.S. e di Rambaldini Loretta, che occupa una superficie coperta di 32.700 mq, è previsto a destinazione d'uso logistico di magazzinaggio e distribuzione merci e servizi con destinazione uffici che viene inquadrato secondo le NTA del PGT con destinazione produttiva, artigianato ed industria;

il secondo edificio, che occupa invece una superficie coperta di 3847 mq, è inserito nel LOTTO 2 di proprietà di SGH SRL ed è previsto a destinazione produttiva, artigianato ed industria, ufficio complementare e residenza di servizio.

Gli elementi progettuali sono:

- La nuova rotatoria
- I nuovi percorsi ciclabili e pedonali
- I parcheggi pubblici, la strada pubblica di penetrazione ed i parcheggi pertinenziali
- Il verde pubblico e il verde privato

Di seguito è riportato uno stralcio della TAV. A04\_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SEZIONI TIPO E CALCOLO AREE STANDARD da cui si può evincere l'impianto planimetrico generale di progetto.





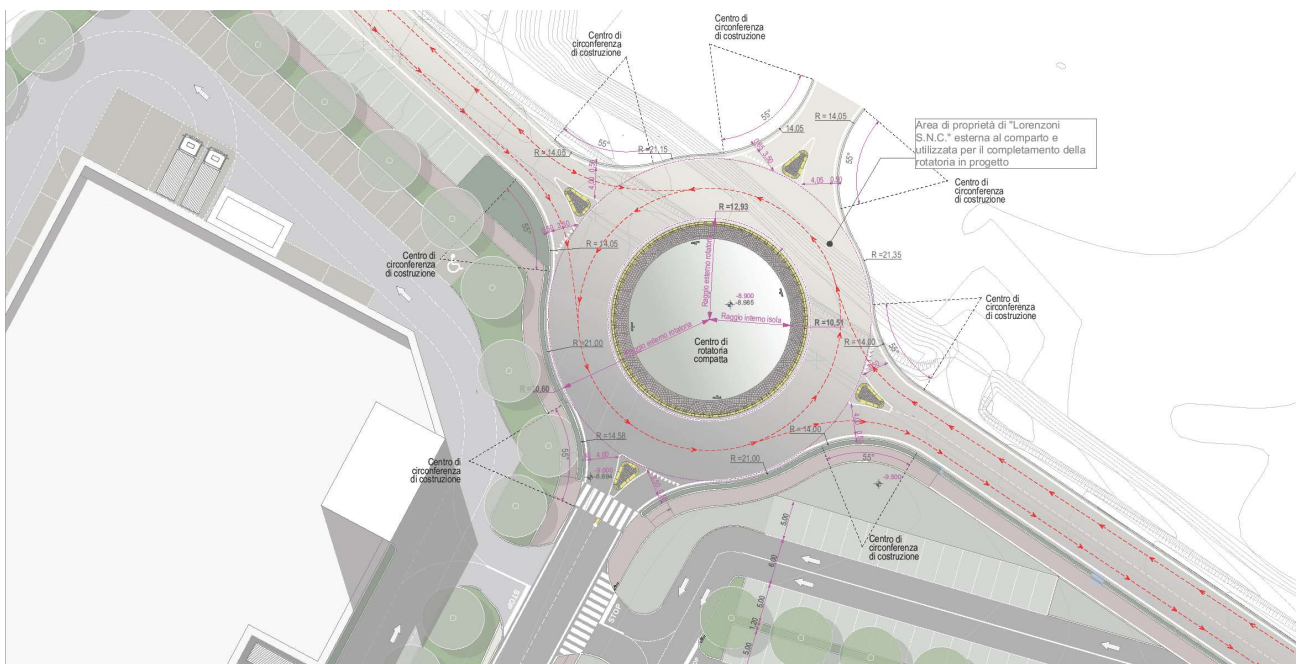
## 5.1 Rotatoria

In conformità al Piano Quadro approvato nel 2014 con PE-66-2013 e Deliberazione di Giunta Comunale n.13 del 21/01/2014, al fine di poter consentire un accesso più agevole e sicuro alle nuove aree in trasformazione, l'ipotesi progettuale prevede l'allargamento della strada esistente **via Brodena**, fino ad una larghezza complessiva di 7,00 mt e la dotazione da un lato di un'aiuola di larghezza 0,80 mt e di marciapiede di larghezza 2,00 mt e la realizzazione di una rotatoria dal raggio esterno di 20,60 mt, dimensionata in modo tale da consentire l'accesso in sicurezza all'area da parte di mezzi leggeri e pesanti senza che questo renda critica la viabilità esistente e futura.

La nuova rotatoria occuperà parte del comparto UMI2 e parte del comparto UMI1 dell'AdT12, e insisterà in parte su suolo pubblico relativo alla sede stradale esistente, e parte su suolo di proprietà privata, in dettaglio a Nord insisterà sulla proprietà di Lorenzoni SNC, a Sud sulle proprietà di Lorenzi Antonio e Giovanni SS e di SGH SRL.

Per tutta la lunghezza del percorso verrà previsto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche tramite caditoie e pozzetti, ora inesistente, verrà prolungato l'attuale tratto di illuminazione pubblica, che attualmente è limitato alla sola parte inerente l'area a parcheggio del centro commerciale "Il Leone", fino alla fine dell'ambito in esame.

Dimensioni e caratteristiche geometriche della rotatoria sono rappresentate nella TAV. A08\_ROTATORIA IN PARTE FUORI COMPARTO. Planimetria generale, stato sovrapposto, segnaletica stradale.



## 5.2 I nuovi percorsi pedonali

Per quanto riguarda la viabilità pedonale, i nuovi tracciati consentiranno la connessione e l'integrazione della rete esistente: lungo tutta la strada comunale esistente **via Brodena** e ai margini esterni della nuova rotatoria è prevista la realizzazione di un marciapiede di larghezza 2,00 mt che diventerà di larghezza 2,50 mt lungo tutta la nuova strada pubblica di penetrazione alla UMI2.

Ogni percorso pedonale sarà accessibile da persone diversamente abili attraverso la realizzazione di opportune rampe e svassi in base alla L.13/89.

## 5.3 Strade di penetrazione, parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali

L'assetto planimetrico di progetto si snoda dalla rotatoria, seguendo il tracciato della nuova sede stradale pubblica di penetrazione alla UMI2, che disegna la divisione dell'area in due lotti edificatori ben distinti e permette la connessione tra la viabilità a Nord dell'intervento e l'impianto sportivo del South Garda Karting.

I parcheggi pubblici saranno collocati ai margini della rotatoria, sul lato Nord del confine del comparto, in parte lungo l'asse della **Strada Comunale via Brodena**, e in parte con accesso dalla strada interna alla UMI2 per un totale complessivo di circa 4805,79 mq.

In questa prima fase è necessario reperire, per quanto riguarda il lotto UMI 2\_LOTTO 1, circa 6800,00 mq di STANDARDS, di cui il 50% monetizzabili, e di cui 4.426,99 mq di parcheggio, insieme alle sue relative sistemazioni e aiuole a verde, fanno parte.

Per quanto riguarda invece il lotto UMI 2\_LOTTO 2 è necessario reperire una dotazione di 1440,40 mq, di cui monetizzabili al 50% per la destinazione d'uso a industria e artigianato e al 100% per la destinazione a ufficio complementare.

La strada di penetrazione avrà le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche della strada pubblica e sarà dotata da un lato di un percorso pedonale non inferiore a 2,00 mt.

Ogni lotto sarà dotato di parcheggi pertinenziali reperiti all'interno del lotto stesso.

Le destinazioni d'uso inserite saranno:

- Lotto UMI2\_ LOTTO 1, il quale sarà soggetto di un successivo PdC, DESTINAZIONE PRODUTTIVA, ARTIGIANATO ED INDUSTRIA [5D]
- Lotto UMI2\_LOTTO 2, il quale sarà soggetto di un successivo PdC, DESTINAZIONE PRODUTTIVA, ARTIGIANATO ED INDUSTRIA [5D], DESTINAZIONE UFFICIO COMPLEMENTARE [3C].

La nuova rotatoria, i futuri parcheggi pubblici e la strada pubblica di penetrazione saranno dotati di una specifica linea di illuminazione e da nuove linee di sottoservizi e fognature [vedi TAV. A-05 TAV. Ie-01 TAV. Ie-All 2 TAV. I-All 4].

#### 5.4 Verde pubblico e verde privato

Le aree verdi saranno in parte mantenute private e in parte cedute ad uso pubblico.

Il verde ceduto ad uso pubblico sarà per lo più caratterizzato da aree verdi di arredo all'interno dei parcheggi e dal verde all'interno della corona della rotatoria; per quanto riguarda invece il verde privato, questo sarà costituito per la maggior parte dalle fasce di mitigazione ambientale e paesistica larghe 5 mt all'interno dei lotti di proprietà e da una balza a verde di dimensioni consistenti situata nella parte Ovest del lotto UMI2\_LOTTO 1, su cui insiste un filare oggetto di tutela.



## 5.5 Materiali di finitura

Come specificato nel paragrafo precedente l'intervento si suddivide su diverse aree caratterizzate da diverse tipologie costruttive e livelli di intervento.

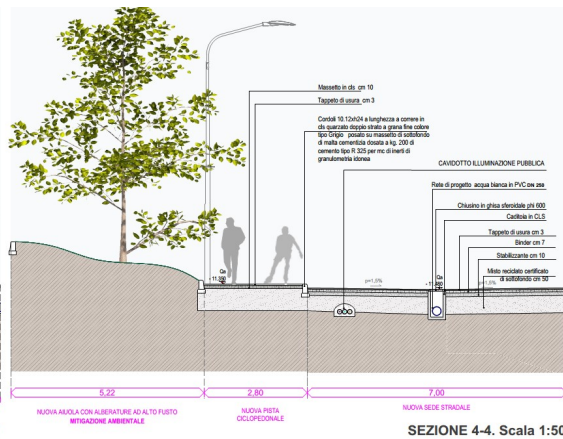
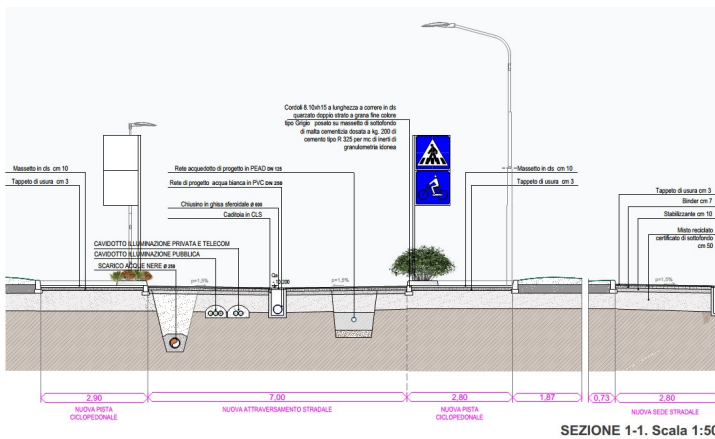
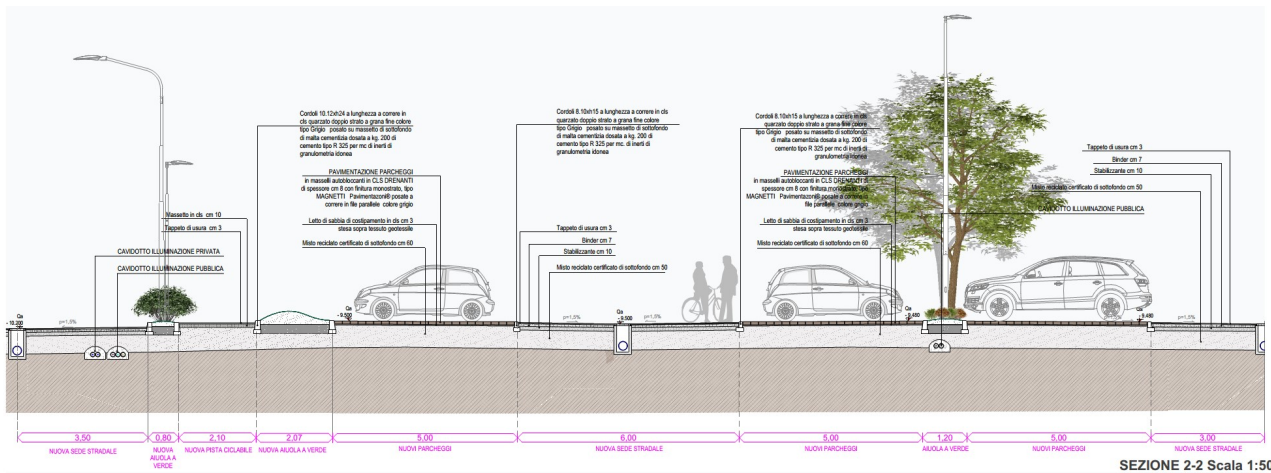
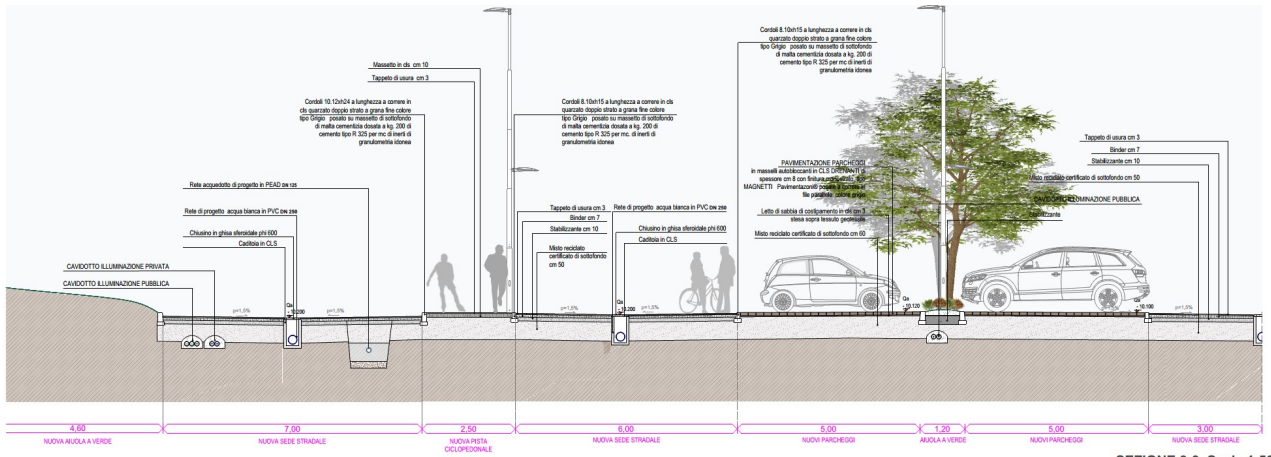
Il punto viabilistico più importante sarà ovviamente la **nuova rotatoria** posta su via Brodena; essa sarà del tipo compatto, la corona centrale sarà libera da ogni elemento arboreo di medio e alto fusto, inoltre al suo interno saranno previsti gli allacciamenti allo scarico delle acque meteoriche, della rete idrica per l'impianto di irrigazione e della rete elettrica. Gli elementi di cordolatura della corona esterna saranno del tipo sormontabile, di calcestruzzo vibrocompresso, altezza di 3 cm dalla sede stradale, dipinti di giallo mentre l'anello esterno della rotatoria sarà pavimentato con cubetti di Porfido cm 8x8x10 posato ad archi concentrici colore tipo Grigio Trentino del Gorsa.

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzato con caditoie a bocca di lupo poste lungo il diametro esterno della rotatoria.

**I nuovi percorsi pedonali** saranno realizzati in asfalto composto da 3 cm di tappeto di usura, massetto in cls di cm 10, misto riciclato certificato per sottofondo cm 35; i percorsi pedonali avranno colorazione RAL 7012 e in prossimità degli incroci con strade urbane sarà predisposta idonea segnaletica verticale ed orizzontale.

La nuova strada di penetrazione sarà realizzata in asfalto composto da 3 cm di tappeto di usura, binder di cm 7, stabilizzante cm 10 e misto riciclato certificato di cm 50; lo smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzato con caditoie centrali in cls munite di chiusino in ghisa sferoidale mentre i parcheggi pubblici saranno realizzati in masselli autobloccanti CLS DRENANTI di spessore cm 8 con finitura monostrato, tipo MAGNETTI Pavimentazioni® posate a correre in file parallele colore grigio posizionati su letto di sabbia di costipamento in cls cm 3 stesa sopra tessuto geotessile, le aiuole verdi di arredo saranno delimitate da Cordoli 10.12xh24 a lunghezza a correre in cls quarzato doppio strato a grana fine colore tipo Grigio posato su massetto di sottofondo di malta cementizia e le aree di sosta saranno segnalate con idonea segnaletica orizzontale e verticale.

**Le aree verdi pubbliche**, delimitate da cordoli 10.12xh24 a lunghezza a correre in cls quarzato colore Grigio, saranno realizzate a prato polifitto e, come da *TAV A-07 Opere di urbanizzazione, opere a verde e mitigazione ambientale*, piantumate con alberature a medio fusto atte ad ombreggiare le zone adibite a parcheggio auto.



## 5.6 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento

Come già detto nella premessa, obiettivo primario dell'intervento è la sistemazione dell'area di proprietà ai fini della realizzazione di due nuovi edifici con destinazione prevalente "Produttiva, di artigianato ed industria (5d)", inserito all'interno dei lott1 UMI 2-LOTTO 1 E UMI 2-LOTTO 2.

Di seguito si presentano le disposizioni in merito allo sviluppo progettuale di questi ultimi, che saranno comunque soggetto di successivi PdC.

<b>Verifiche Urbanistiche UMI 2/LOTTO 01</b>	
<b>Indici e Parametri urbanistici da PGT</b>	
Rapporto di copertura [RC]	$Sc(Sl) \leq 0,45$
Rapporto di verde profondo	$Id(Sl) > 15\%$
Utilizzazione territoriale [Slp]	0,70 mq/mq
Destinazione Artigianato e Industria	80 % di Slp
Altezza massima	12 mt
<b>Parametri Urbanistici di Progetto</b>	
Superficie territoriale	85.389,74 mq (base da usare catastali)
Superficie fondiaria	75.195,19 mq
<b>Verifica Utilizzazione Territoriale Art. 36.1 del DdP</b>	
0,70 mq/mq Superficie territoriale	
SLP DA REPERIRE	$85.389,74 \times 70\% = 59.772,82 \text{ M}^2$
<b>SLP totale in progetto</b>	<b>34.000,00 M<sup>2</sup></b>
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	$59.772,82 \times 80\% = 47.818,26 \text{ M}^2$
<b>SLP TOTALE</b>	<b>34.000,00 M<sup>2</sup> &lt; 47.818,26 M<sup>2</sup></b>
<b>Verifica Rapporto di Copertura Art. 36.1 del DdP</b>	
0,45% Superficie territoriale	
SC DA REPERIRE	$85.389,74 \times 0,45\% = 38.426,39 \text{ M}^2$
<b>SC totale in progetto</b>	<b>32.888,00 M<sup>2</sup></b>
<b>SC TOTALE</b>	<b>32.888,00 M<sup>2</sup> &lt; 38.426,39 M<sup>2</sup></b>
<b>Verifica Verde profondo Art. 36.1 del DdP</b>	
15% Sup. Fondiaria	
VERDE PROFONDO DA REPERIRE	$75.195,19 \times 15\% = 11.279,27 \text{ M}^2$
<b>VERDE PROFONDO totale in progetto</b>	<b>17.107,85 M<sup>2</sup></b>
<b>Verde in Progetto</b>	<b>17.107,85 M<sup>2</sup> &gt; 11.279,27 M<sup>2</sup></b>
<b>Verifica Parcheggi privati Art. 21.4 del DdP</b>	
34.000 mq x 3 mt = 102.000,00 M <sup>3</sup>	
PARCHEGGI PRIVATI DA REPERIRE	$[1 \text{ mq}/10\text{mq}] = 10.200,00 \text{ mq}$
<b>PARCHEGGI PRIVATI in progetto</b>	<b>10.035,94 M<sup>2</sup></b>
<b>Parcheggi privati in Progetto</b>	<b>10.035,94 M<sup>2</sup> &gt; 10.200,00 M<sup>2</sup></b>
<b>Verifica Aree Standard Art. 36.3 del DdP</b>	
INDUSTRIA E ARTIGIANATO [5d] 20% Slp di progetto	
34.000,00 mq x 20%	= 6.800,00 M <sup>2</sup>
AREE STANDARD DA REPERIRE	= 6.800,00 mq (monetizzabili 50%)
PARCHEGGI standard in progetto	3.244,58 M <sup>2</sup>
VERDE standard in progetto	1.182,41 M <sup>2</sup>
<b>AREE standard TOTALI in progetto</b>	<b>4.426,99 M<sup>2</sup></b>
<b>DA MONETIZZARE (6.800,00 - 4.426,99)=</b>	<b>2.373,01 M<sup>2</sup></b>



## Verifiche Urbanistiche UMI 2/LOTTO 02

### Indici e Parametri urbanistici da PGT

Rapporto di copertura [RC]	Sc/(St) <= 0,45
Rapporto di verde profondo	Id(Sf) > 15%
Utilizzazione territoriale [Slp]	0,70 mq/mq
Destinazione Artigianato e Industria	80 % di Slp
Destinazione Ufficio Complementare	10% di Slp
Destinazione Residenza di Servizio	150 mq
Altezza massima	12 mt

### Parametri Urbanistici di Progetto

Superficie territoriale	10.630 mq (base da alcuni catastali)
Superficie fondiaria	9.555,90 mq

### Verifica Utilizzazione Territoriale Art. 36.1 del DdP

0,70 Superficie territoriale

SLP MAX DA REPERIRE  $10.630,00 \times 70\% = 7.441,00 \text{ M}^2$

SLP INDUSTRIA E ARTIGIANATO [5d]  $7.441,00 \times 80\% = 5952,80 \text{ M}^2$

**SLP INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI PROGETTO = 4507,00 M<sup>2</sup>**

SLP UFFICIO DI SERVIZIO [3c]  $7.441,00 \times 10\% = 744,10 \text{ M}^2$

**SLP UFFICIO DI SERVIZIO DI PROGETTO = 539,00 M<sup>2</sup>**

**SLP TOTALE = 5046,00 M<sup>2</sup> < 7441,00 M<sup>2</sup>**

### Verifica Rapporto di Copertura Art. 36.1 del DdP

0,45 mq/mq Superficie territoriale

SC DA REPERIRE  $10.630,00 \times 45\% = 4.783,50 \text{ M}^2$

SC totale in progetto 3847,00 M<sup>2</sup>

**SC TOTALE = 3.847,00 M<sup>2</sup> < 4.783,50 M<sup>2</sup>**

### Verifica Verde profondo Art. 36.1 del DdP

15% Sup. Fondiaria

VERDE PROFONDO DA REPERIRE  $9.555,90 \times 15\% = 1.433,38 \text{ M}^2$

VERDE PROFONDO totale in progetto 1451,00 M<sup>2</sup>

**Verde in Progetto = 1451,00 M<sup>2</sup> > 1.433,38 M<sup>2</sup>**

### Verifica Parcheggi privati Art. 21.4 del DdP

5.046,00 mq x 3 mt = 15.138,00 M<sup>3</sup>

PARCHEGGI PRIVATI DA REPERIRE [1 mq/10mq] = 1.513,80 mq

PARCHEGGI PRIVATI in progetto 1.539,38 M<sup>2</sup>

**Parcheggi privati in Progetto = 1.539,38 M<sup>2</sup> > 1.512,80 M<sup>2</sup>**

### Verifica Aree Standard Art. 36.3 del DdP

INDUSTRIA E ARTIGIANATO [5d] 20% Slp di progetto

$4.507,00 \text{ mq} \times 20\% = 901,40 \text{ M}^2$

AREE STANDARD DA REPERIRE = 901,40 mq (monetizzabili 50%)

UFFICIO COMPLEMENTARE [3c] 100% Slp di progetto

$539,00 \text{ mq} \times 100\% = 539,00 \text{ M}^2$

AREE STANDARD DA REPERIRE = 539,00 mq (monetizzabili 100%)

PARCHEGGI standard in progetto 272,15 M<sup>2</sup>

VERDE standard in progetto 106,65 M<sup>2</sup>

**AREE standard TOTALI in progetto 378,80 M<sup>2</sup>**

**STANDARD DA MONETIZZARE**

INDUSTRIA E ARTIGIANATO [5d]

$(901,40 - 378,80) \text{ mq} = 522,60 \text{ mq}$

UFFICIO COMPLEMENTARE [3c]

**539,00 mq**

**AREE standard TOTALI da monetizzare 1061,60 M<sup>2</sup>**

\* Ai sensi dell'Art. 51 della LR12, è consentito superare il limite del 10% imposto dal PGT in quanto la destinazione è complementare all'attività

La dotazione di servizi richiesta per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 12 individuato dal PGT del Comune di Lonato del Garda è indicata nella tabella seguente:

**36.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici**  
**U.M.I 2**

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni		Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici													
	Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRG	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
		% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
		(▲)										mq/ab	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in area agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	✓	150 (1)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	30	✓	100	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica-albergo	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	hotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area circoata	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigibile	complesso per uffici	3a	A	30	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	100	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	studio professionale	3b	A	30	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	100	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	A	10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	100	100	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1) SV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	100	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	rieca distribuzione di vendita	4b	A	30	2500 SV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	150	30	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	A	100	10.000 SV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	PL	✓	150	50	✓	✓	✓	89,25	180	NA	NA	NA
	centro commerciale	4d	A	80	100	10.000 SV	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	150	30	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	autosabinesposizioni merceologiche	4e	A	50	1500 SV	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	100	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	pubblico esercizio	4f	A	10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	150	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
contributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in area agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	20	100	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciute	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A (n)	80	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	20	50	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	stalla fissa	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	ciclotrasche, paleo paleo	7a	A	10	600 (1)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	P <sub>-</sub>	✓	150	✓	✓	✓	✓	89,25	100	NA	NA	NA
	parcheggi privati	7b	A	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

A: Destinazioni ammesse  
 NA: Destinazioni non ammesse

PdC: P.c.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione  
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato

Si prevede obbligatoriamente la cessione ad uso pubblico delle aree a servizi reperite all'interno dell'ambito di trasformazione. Si rimanda alla TAV-12 Schema di Convenzione Urbanistica per la quantificazione delle monetizzazioni e degli STANDARD DI QUALITA' con la precisazione che parte

di quest'ultimi verranno scomputati da quando dovuto dal lotto 1, in quanto viene realizzata la strada di collegamento e l'allargamento della viabilità a servizio della pista South Garda Karting.



"CAMPAGNOLI" Adt 12 UMI 02	Aree da cedere							TOTALE (Mq.)
	Nuove Strade (Mq.)	Allargamento strada esistente (Mq.)	Aree Standards		Pista Ciclabile (Mq.)	Marciapiedi (Mq.)	Aree cedute al Comune per nuova corona ROTATORIA (Mq.)	
			Parcheggi (Mq.)	Verde (Mq.)				
LOTTO 1_Lorenzi Antonio e Giovanni S.S. Rambaldini Loretta	3614,73	614,46	3244,58	1182,41	/	1477,84	60,53	10.194,55
LOTTO 2_SGH SRL	404,98	/	272,15	106,65	/	258,87	31,45	1.074,10
			4426,99					
			378,80					

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni : **Residenza, come residenza di servizio (1d)**, Direzionale, come complesso per uffici (3a), studio professionale (3b), **ufficio complementare (3c)**; Commerciale, come esercizio di vicinato (4a), media distribuzione di vendita (4b), grande distribuzione di vendita (4c), centro commerciale (4d), autosaloni/esposizioni merceologiche (4e), pubblico esercizio (4f) distributore di carburante (4g); Produttivo, come artigianato di servizio (5b), **Artigianato ed Industria (5d)**; sale da ballo o discoteche (7a).

Tra esse si trova la destinazione "**Artigianato e Industria (5d)**" che le NTA del PGT, Art. 19.3 così definiscono:

*"5d Artigianato ed Industria*

*Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorchè disgiunte e distinte, nonchè le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nelle suddette destinazioni gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorchè non situati in contiguità spaziali , purchè vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri."*

Pertanto considerando quanto previsto ai sensi dell'Art. 51 c.1 della L.R. 12/05, si ritiene che tale destinazione sia conforme a quanto previsto dalla proposta progettuale per la realizzazione di un edificio a destinazione logistica. La destinazione logistica viene infatti espressamente prevista nelle destinazioni d'uso Artigianato ed Industria (5d) del PGT del Comune di Lonato del Garda.

## 7. Studi specialistici

### 7.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica

In fase di redazione del progetto di urbanizzazione per L'Ambito di trasformazione Adt 12 in località Campagnoli è stata predisposta una **Relazione di fattibilità geologica**, redatta in ottemperanza alle vigenti normative nazionali ed alle norme di Fattibilità /Vincolo/Pericolosità sismica regionali individuate nel PGT per il sito di progetto (par. 6.1.2. e 6.2.1.NCT 18; DGR 9/2616/2011);

Pertanto, in ottemperanza alla DGR 9/2616/2011 ed alla DGR 10/5001/2016 è stata presa preliminare visione della Classe di Fattibilità, di Vincolo e di Pericolosità Sismica vigenti per l'area di progetto in relazione alle norme di PGT del territorio Comunale di Lonato del Garda nonché delle aree di pericolosità e rischio individuate dal PGRA.

Sulla base di quanto analizzato, si ritiene che gli edifici di progetto, che dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni di succitata Relazione di fattibilità geologica, risultino compatibili con la Classe di Fattibilità Geologica individuata e con le Normative di Vincolo Geologico e di Pericolosità Sismica vigenti e con l'assenza di limitazioni derivanti dal PGRA.

La relazione è allegata nella sua integrità alla presente pratica [COMPONENTE GELOGICA\_Ge] ed è stata redatta dal Dott. Geologo Damiano Scalvini.

### 7.2 Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica su suolo pubblico

In merito al progetto di urbanizzazione dell'Ambito di trasformazione Adt 12 è stato redatto da parte del Dott. Ing. Giuseppe Negrinelli (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.1564) il Progetto di studio del Sistema di Smaltimento delle Acque Bianche e il Progetto di Invarianza Idrologica e Idraulica in conformità alle R.R. 23.11.2017 n.7 e R.R. 19.04.2019 n.8:

Il progetto è allegato alla presente pratica [COMPONENTE IDRAULICA\_I]

### 7.3 Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico

In fase di predisposizione del progetto di urbanizzazione per l'Ambito di trasformazione Adt 12 in Località Campagnoli, visto il potenziale interesse archeologico dell'area, è stata incaricata la Ditta Ghiroldi Angelo e C. SaS, iscritta nell'apposito elenco istituito presso il Ministero della Cultura, per

l'esecuzione di una **Verifica Preventiva di Interesse Archeologico** ai sensi dell'Art. 25 del D.Lgs n.50 del 2016.

In particolare è stata effettuata una analisi geomorfologica per comprenderne le potenzialità insediative della zona, un inquadramento storico e archeologico, una dettagliata e puntuale ricognizione archeologica delle zone interessate dai lavori, corredata da una relazione dello stato dei luoghi e delle opere previste, una carta di rischio archeologico, con l'individuazione delle evidenze archeologiche già note nel territorio e delle anomalie eventualmente rilevate nel corso della ricognizione.

Dallo studio si è rilevato in sintesi che, visto i numerosi ritrovamenti archeologici avvenuti nel territorio di Lonato del Garda, si valuta medio-alto il rischio archeologico nelle aree di intervento denominate UMI 2 e UMI 3.

La relazione è allegata nella sua integrità alla presente pratica [COMPONENTE ARCHEOLOGICA\_Ar] a firma del Dott. Ghiroldi Angelo.

### 7.3 Progetto impianto illuminazione pubblica

In fase di predisposizione del progetto di urbanizzazione, e quindi di illuminazione, per l'Ambito di trasformazione Adt 12 in Località Campagnoli, visto la tipologia dell'impianto, si è resa necessaria, ai sensi del DM n°37 del 22/04/2008, la progettazione Esecutiva degli Impianti Elettrici, eseguita dal P.I. Mattia Saviola dello STUDIO RFC e redatta in conformità alle Norme CEI 0-2.

Il progetto è allegato alla presente pratica [PROGETTO ESECUTIVO IMPIANTO ILLUMINAZIONE\_Le]

I progettisti

Arch.Sara Sigurtà

Arch. Lorenzo Fezzardi

Lonato d/G li 29/06/2023