



STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO

arch. D. Zafferri - arch. G. Buffoli - arch. A. Baronchelli - arch. F. Fogazzi - geom. F. Paruta
Rovato - Via S. Andrea, 73 tel. 030/7242000-030/5285253 e-mail: studio@architettura5a.it

PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI LONATO

P.I.I IN LOCALITA' CAMPAGNOLI PROPOSTA INIZIALE

ALLEGATO A) - RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA




RIPRESA FOTOGRAFICA DA GOOGLE

La proprietà

Vezzola
Costruzioni dal 1957

Il tecnico


AGOSTINO BARONCHELLI
ARCHITETTO
ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
BRESCIA
N. 1015

1. Premessa.....	3
2. Caratteristiche dei P.I.I.	3
3. Finalità del P.I.I. in località Campagnoli	4
Obiettivi della trasformazione.....	4
Obiettivi generali e coerenza con gli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale	5
Approfondimenti geologici, idrogeologici e sismici.....	5
Coerenza con i documenti di programmazione sovracomunale	5
4. L'area interessata dall'intervento.....	6
Inquadramento territoriale.....	6
L'azienda insediata	7
Inquadramento urbanistico	8
Individuazione catastale	10
5. Contenuti urbanistici del progetto	10
Impianto planivolumetrico	10
Quantità edificatorie	12
Mitigazioni ambientali	15
Iter urbanistico	17
6. Valutazioni economiche di massima	18
Determinazione del contributo compensativo aggiuntivo	18
7. Primo stralcio attuativo	19
8. Elaborati costituenti la proposta iniziale di P.I.I.....	21

1. Premessa

La presente relazione illustra la proposta di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sulle aree di proprietà Vezzola spa in comune di Lonato, località Campagnoli.

Le norme che regolano i P.I.I. sono quelle contenute negli articoli da 87 a 94 bis della Legge Regionale 12/05; in particolare, all'art. 91 comma 2 è indicata la documentazione minima da presentare a corredo della proposta di PII: si fa riferimento alla Deliberazione della Giunta regionale n. 6/44161 del 9 luglio 1999, (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della L.R. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" - Approvazione circolare esplicativa), sempre che la Giunta Comunale con propria deliberazione non abbia approvato apposito elenco. L'amministrazione comunale di Lonato non ha predisposto tali indicazioni integrative, ma fa riferimento all'articolo 20 delle NTA del piano delle regole.

La citata D.G.R. prevede espressamente la possibilità di presentare una proposta iniziale, al fine di verificare la sostenibilità dei contenuti del piano attuativo, alla quale basta che il proponente allegghi la documentazione necessaria e sufficiente a delineare i contenuti planimetrici ed economici del piano, ovvero:

- 1) schema di massima del progetto planivolumetrico di progetto;
- 2) relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- 3) relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito di intervento.

2. Caratteristiche dei P.I.I.

Le finalità dei Programmi Integrati di Intervento come strumenti attuativi degli obiettivi di PGT vengono espressamente enunciate dalle norme vigenti, che le individuano nella riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio comunale, con una particolare attenzione agli interventi su centri storici, aree periferiche o aree produttive da risanare.

Da tali disposizioni emerge chiaramente come l'obiettivo primario del Programma Integrato di Intervento sia la promozione della «qualità urbana», intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (ad esempio i servizi pubblici e commerciali) o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Il PII deve, infatti, essere finalizzato alla riconversione di parti del territorio che risultano obsolete e degradate rispetto allo sviluppo urbano di larga scala - tant'è vero che è prefigurata la possibilità di considerare il territorio contermini di altri comuni - e deve quindi presupporre un'attenta analisi delle criticità, la cui rimozione costituisce premessa per il raggiungimento di una nuova qualità del territorio.

Il programma integrato di intervento è utilizzabile in tutti i casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b) presenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, o di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i Programmi Integrati di Intervento possono essere attuati per stralci funzionali, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

Alla presente proposta sono applicabili tutte e tre le fattispecie, come risulta dai successivi paragrafi.

3. Finalità del P.I.I. in località Campagnoli

Obiettivi della trasformazione

In coerenza con le norme vigenti - che promuovono interventi di "rigenerazione urbana" e territoriale anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo - l'obiettivo primario dell'intervento è la riqualificazione del comparto di proprietà Vezzola spa, da recuperare ad uno sviluppo urbano, attraverso l'inserimento di destinazioni d'uso coerenti con il contesto; prioritariamente si propone la redistribuzione delle funzioni già presenti, insediate o insediabili ai sensi del PGT, con l'aggiunta di nuove quantità edificatorie ed il mantenimento dell'attività esistente da anni sul territorio, fino allo scadere delle autorizzazioni ambientali vigenti.

La dimensione dell'ambito suggerisce che la riconversione avvenga per stralci successivi, da concordare con l'Amministrazione Comunale, all'interno del progetto

complessivo; tale modalità permetterà di adattare l'intervento a specifiche esigenze del sistema produttivo che ad oggi possono solo essere prefigurate.

Obiettivi generali e coerenza con gli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 09/02/2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 11/08/2010, cui sono seguite numerose varianti, che non hanno modificato gli obiettivi generali, fin dall'inizio individuati nei seguenti 6 ambiti:

- 1) Obiettivi per il sistema ambientale e paesistico
- 2) Obiettivi per il sistema della mobilità territoriale
- 3) Obiettivi per il sistema dei servizi
- 4) Obiettivi per il sistema produttivo, terziario e turistico
- 5) Obiettivi per il sistema della distribuzione commerciale
- 6) Obiettivi per lo sviluppo delle attività insediative residenziali

Gli elaborati del PII conterranno le valutazioni approfondite circa la rispondenza del progetto a tali obiettivi ed in che modo l'intervento contribuirà ad attuarli, sottolineando che dalle verifiche preliminari risulta non interessare quelli di cui ai punti 2 e 6.

Approfondimenti geologici, idrogeologici e sismici

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda è accompagnato dallo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 12/05 e secondo la DGR 8/7374 del 28/5/2008.

Dal punto di vista della "Fattibilità geologica", il comparto in oggetto è classificato come appartenente al Piano Cave Provinciale nonché ad un'area di cava dismessa, cui si accompagna uno scenario sismico Z1c e Z2, ovvero aree con obbligo di approfondimento di 3° livello.

La classificazione non vieta alcuna tipologia di intervento, ma prescrive che il progetto di recupero sia corredato da specifica relazione geologica supportata da prove in situ, per verificarne la compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche ed idrogeologiche.

Tali approfondimenti accompagneranno il PII definitivo.

Coerenza con i documenti di programmazione sovracomunale

In sede di stesura del PII definitivo si darà conto in modo approfondito della coerenza del progetto con gli strumenti di programmazione sovraordinata, in particolare Piano Territoriale Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento

della Provincia di Brescia. Dalla verifica preliminare non emergono elementi ostativi all'utilizzo dell'area per le nuove funzioni richieste, anche in considerazione del fatto che parte dell'area è un ambito estrattivo, e pertanto è considerato suolo consumato ai sensi dei criteri di attuazione della L.R. 31/2014; la porzione a nord è inoltre già interessata da previsioni del Piano delle Regole.

In particolare, per quanto riguarda il PTCP, si descrivono di seguito le principali risultanze:

- la porzione ad est del comparto rappresenta un lembo degli "Elementi di primo livello della RER"; tale porzione è classificata come area verde di mitigazione, che non sarà interessata dalla proposta di utilizzo insediativo;
- l'area è parzialmente classificata come Ambito Agricolo strategico, che interessa anche parte della superficie attualmente occupata dagli impianti; tale previsione verrà trattata in fase di verifica di compatibilità, ricorrendo i presupposti per l'applicazione di rettifiche, precisazioni e miglioramenti di cui all'articolo 76 delle NTA del PTCP.

4. L'area interessata dall'intervento

Inquadramento territoriale

L'area interessata dall'intervento è ubicata nella zona produttiva e commerciale del territorio comunale che si sviluppa lungo il tracciato della ex S.S. 567 ed a sud dell'autostrada A4 Milano-Venezia; è stata interessata in larga parte, a partire dagli anni '70 e fino al 2005, dalla presenza di una cava di sabbia e ghiaia individuata nella strumentazione di settore come Cava di recupero g7R, unico caso di tale fattispecie.

La presenza dell'attività di escavazione ha naturalmente modificato la morfologia dei terreni interessati, che conseguentemente presentano variazioni delle quote naturali, con aree ribassate - occupate dall'attività e dallo stoccaggio dei materiali estratti - ed aree al piano di campagna originario dove sono localizzati gli spazi a servizio dell'attività (uffici, depositi, aree a parcheggio).

Il comparto è ben connesso alla rete infrastrutturale, soprattutto di livello sovracomunale e regionale, vista la vicinanza con il tracciato dell'autostrada e con il casello di Desenzano, che dista circa 3 km; la vicinanza con il sistema di tangenziali e la facilità di immissione attraverso gli svincoli esistenti permette di non creare interferenze critiche rispetto alla viabilità locale.

L'azienda insediata

L'azienda insediata, che coincide con il soggetto proponente il PII, occupa un'area che è stata oggetto di escavazione nel corso degli anni, in conformità con le autorizzazioni rilasciate in seguito all'inserimento nella strumentazione programmatoria di settore.

L'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in Località Campagnoli, in capo alla ditta Vezzola o sue consociate e ad altre aziende confinanti è iniziata nel corso degli anni 80-90, con specifiche autorizzazioni (quali le autorizzazioni D.G.R. N. 27/90/93 del 05/10/1993, D.G.R. N. 22143 del 1987, D.G.R. N. 47419 del 1985 e D.G.R. 47423 del 1985, tutte completate sia per l'escavazione che per il recupero, con restituzione delle Polizze Fidejussorie da parte del Comune di Lonato del Garda).

L'ultima autorizzazione alla Ditta Vezzola S.p.A. è stata rilasciata dall'Ufficio Cave della Provincia di Brescia con Determinazione Dirigenziale n. 521 del 07/03/2000; successivamente, con apposito atto, il termine di scadenza è stato prorogato fino al 2005. Considerato che in tale data non erano state escavate le quantità autorizzate né completate integralmente le operazioni di recupero ambientale, la Ditta ha richiesto una seconda proroga all'attività estrattiva, ottenuta con Atto Dirigenziale Decreto Progressivo N. 3515 del 20/09/2010 e scaduta in data 31/12/2013; in seguito non sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni all'escavazione.

Il progetto di recupero ambientale (Progetto di Ripristino), allegato all'autorizzazione del 2000, prevedeva un ripristino ambientale dei fronti coltivati con la formazione di una scarpata della stessa pendenza del cordone morenico originale esterno, cioè di circa 15 gradi; era inoltre prevista la stesa del terreno vegetale accumulato sul piazzale di cava, per uno spessore complessivo di circa 30 cm. Il recupero eseguito ha interessato essenzialmente il lato sud ed est di cava con i riporti di materiale, la stesa del terreno vegetale e il rinverdimento. Le specie arboree esistenti sono state incrementate come da progetto partendo dal limite più orientale.

Come previsto nella Convenzione con il Comune di Lonato, l'ottemperanza alle prescrizioni autorizzative inerenti lo scavo ed il recupero finale è stata verificata attraverso un sopralluogo congiunto con i tecnici del Comune di Lonato del Garda nel luglio 2016; la Polizza fideiussoria depositata a garanzia degli impegni contrattuali è stata svincolata.

Nel "Piano Cave della Provincia di Brescia – settori sabbie e ghiaie" per gli anni 2005-2015 approvato nel 2005 da Regione Lombardia, la porzione sud dell'area in oggetto, come rappresentata anche sul PGT del comune di Lonato, è

stata inserita come **"Cava di Recupero Rg7"**; le è stata assegnata una ulteriore escavazione, che non è stata attuata per salvaguardare il ciglio della collina morenica.

Nella proposta di Piano Provinciale Cave 2018-2028, attualmente in fase di istruttoria in sede regionale, l'area di recupero definita Rg7 non è stata re-inserita, significando che le operazioni relative all'escavazione ed al relativo recupero sono terminate.

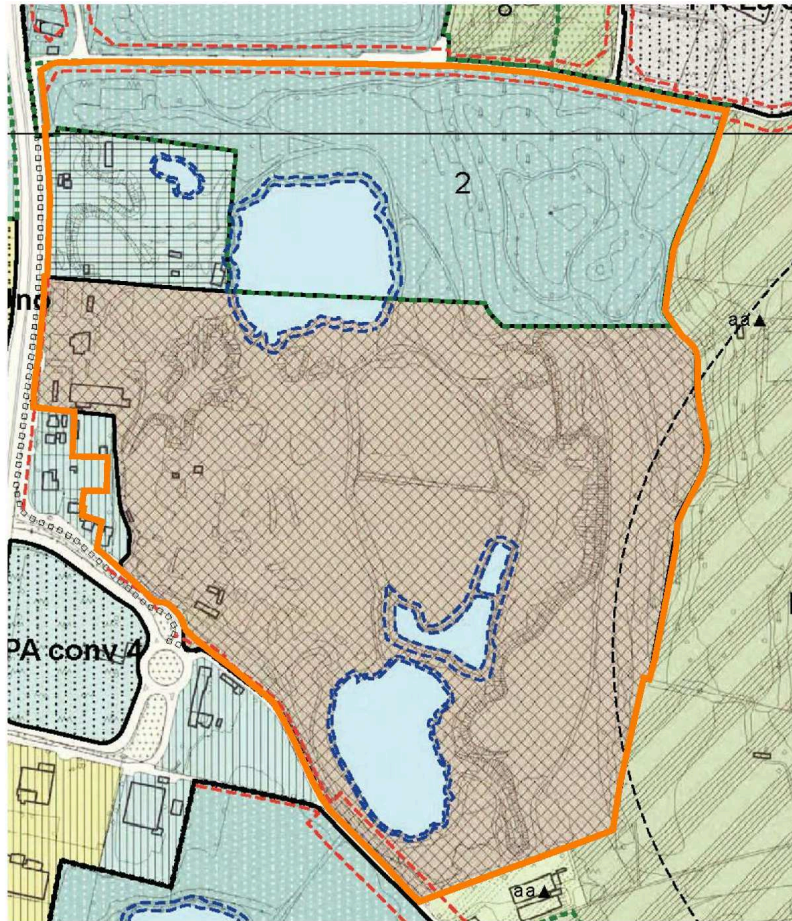
Sul sito ad oggi la ditta Vezzola è impegnata a gestire alcune delle attività proprie del suo ambito d'azione, in particolare:


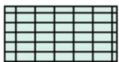



- ciclo tecnologico A: lavorazione dell'inerte di cava - sabbie e ghiaie (lavaggio, frantumazione e selezione dei materiali);
- ciclo tecnologico B: messa in riserva, trattamento e recupero di rifiuti inerti non pericolosi, attraverso operazioni di selezione, frantumazione e vagliatura; questa attività si svolge su area pavimentata;
- ciclo tecnologico C: produzione di conglomerati bituminosi: l'attività è svolta su un unico impianto che, dopo la vagliatura del materiale inerte, lo riscalda e lo miscela col bitume, anch'esso riscaldato alle temperature idonee, producendo quindi asfalto che viene direttamente trasportato al luogo di utilizzo; per questa attività è prevista la raccolta delle acque meteoriche, ed è pertanto stata realizzata la necessaria pavimentazione;
- ciclo tecnologico D: produzione di conglomerati cementizi; l'attività è svolta con un unico impianto mediante la miscelazione di aggregati lapidei, che sono stoccati in sito, acqua, cemento ed eventuali filler e/o additivi. L'attività è svolta dalla società Concrete Italia srl. L'area di pertinenza dell'impianto è pavimentata con raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per il successivo riutilizzo nel ciclo produttivo (ciclo chiuso).

Le quattro attività, ricomprese nell'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata dalla Provincia di Brescia con Atto Dirigenziale n. 1654 del 24/07/2020 con validità di 12 anni, sono collocate sulla superficie oggetto di escavazione dal 2000; l'utilizzo e la manutenzione delle aree e degli impianti sono gestiti conformemente alle prescrizioni ed al piano di monitoraggio e controllo contenuti nell'autorizzazione stessa.

Inquadramento urbanistico

Le aree oggetto di proposta sono attualmente ricomprese nel Piano delle Regole, di cui si riporta di seguito l'estratto, cui è stata sovrapposta la perimetrazione che si intende attribuire al piano attuativo.



- | | | |
|---|---|--|
|  | Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica | |
|  | DA - Depositi all'aperto |  ATE - Ambiti territoriali estrattivi |
|  | P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva | |
|  | Perimetrazione proposta per PII | |

Il PGT assegna alle aree oggetto della presente proposta e ricomprese nel perimetro del comparto, la seguente classificazione urbanistica:

1. Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica (art. 27.2) – Ambito sottoposto a disposizioni particolari individuato con il n. 2 (art. 27.3) per circa mq 141.400; per tale ambito è assentita una volumetria definita di mq 15.000 di SL, derivante dal PL "Tiracollo 1" attraverso parziale trasferimento volumetrico;
2. DA - Depositi all'aperto per circa mq 30.200;
3. ATE - Ambiti territoriali estrattivi per circa mq 305.000;
4. P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva per circa mq 4.600.

Le superfici saranno oggetto di precisa determinazione in fase di stesura definitiva del PII.

Individuazione catastale

L'assetto proprietario così come individuato sugli elaborati si è consolidato nel corso degli anni e si è recentemente completato con l'acquisizione delle aree della ex "Calcestruzzi Lonato" che di fatto costituivano una enclave rispetto ai mappali in capo a Vezzola Spa.

I mappali interessati dalla proposta di PII sono individuati sulla Tavola 1 Estratti; potrebbero essere oggetto di modesta ripermimetrazione nella stesura definitiva.

5. Contenuti urbanistici del progetto

Impianto planivolumetrico

Come risulta dagli elaborati grafici, la proposta progettuale ridistribuisce gli ambiti di PGT in modo più organico, spostando la destinazione commerciale lungo la ex S.S. 567, posizionando nella zona centrale le nuove volumetrie a destinazione produttiva ed in "terza linea" gli spazi che restano legati all'attività esistente, prevedendo due fasce filtro, una centrale più strutturata ed una verde verso la collina, adiacente a quella in parte già realizzata nel corso di questi anni come parco aziendale.

Lo spostamento proposto per la destinazione commerciale è motivato dalla opportunità di mantenere intatta l'esistente sistemazione a verde, caratterizzata da spazi a prato lungo la via Lavagnone e dal versante collinare piantumato posto ad est: confermando le previsioni vigenti sarebbe occupata dall'edificazione, invece, in seguito alla riorganizzazione urbanistica, risulta salvaguardata ed inglobata nel sistema delle aree di fruizione e mitigazione disegnato nel PII.

Il confine est tra la zona che verrà edificata e la zona a verde di mitigazione è stato disegnato a partire dallo stato attuale dei luoghi: si è deciso di utilizzare come limite la strada sterrata esistente, sulla quale si affaccia l'area già recuperata a verde; a partire da tale tracciato, che potrà essere utilizzata come percorrenza ciclo pedonale, è stata aggiunta una fascia di rispetto di 20 metri, per consentire un ulteriore distacco dal sistema paesistico e naturalistico esistente (di notevole qualità). Scendendo verso sud, a potenziamento degli spazi inedificati, resta ricompreso nell'area di mitigazione il laghetto a sud e le relative sponde. Tutta la superficie così individuata occupa quasi il 50 % del comparto e potrà trasformarsi in uno spazio di utilizzo pubblico, dopo essere stata attrezzata con percorsi

ciclopedonali, eventuali postazioni di osservazione naturalistica nonché luoghi per l'utilizzo sportivo e l'aggregazione.

Le dimensioni dell'area interessata dal PII richiedono una maglia stradale di secondo livello, con dimensioni adeguate al traffico legato al piano attuativo e con buoni collegamenti con la viabilità sovracomunale. Per servire le funzioni insediabili è prevista una doppia strada con andamento nord-sud, che parte dalla rotonda a servizio dell'insediamento "Garda doors" – riprogettata per risolvere le attuali problematiche dell'innesto verso est e per accogliere i nuovi rami verso nord - e si ricollega alla viabilità esistente con una nuova rotonda al limite nord del comparto; la percorrenza è pensata senso unico per ciascuna direzione, con la possibilità di imboccare l'opposto senso di marcia mediante tre vie trasversali. La scelta di posizionare i due tratti stradali a distanza di circa 50 metri permette di ricavare un lotto centrale per tutta la lunghezza dell'intervento, quindi di dimensioni importanti, che consente di concentrare qui spazi comuni per servizi, sul quale troveranno collocazione attività a supporto della produzione e per il tempo libero. Tali spazi resteranno a disposizione delle attività insediabili e potranno dare per risposte puntuali ad esigenze emergenti, in un'ottica di flessibilità delle destinazioni.

Verranno adeguate e potenziate sia la controstrada della ex S.S. 567 che la via Lavagnone a nord, in termini di sezioni ed anche attraverso la progettazione di eventuali ulteriori rotonde che permettano una distribuzione ordinata del traffico; il sistema stradale all'intorno verrà sottoposto ad apposito Studio del Traffico, al fine di valutare compiutamente la situazione esistente ed i nuovi impatti del progetto. Altra scelta progettuale che comporta un significativo miglioramento della distribuzione dei flussi è costituita dalla previsione di un accesso autonomo per la futura dislocazione dell'attività in essere, che eliminerà la frammistione sul sistema stradale di progetto.

Dal punto di vista altimetrico, le aree interessate da escavazione saranno riprofilate con l'obiettivo di portare a piano campagna i lotti commerciali ad ovest, lungo la ex S.S. 567 ed i lotti produttivi, riservandosi di collocare ad una quota più bassa le lavorazioni dell'azienda insediata, anche per mascherarne l'impatto visivo.

Il progetto di rimodellamento sarà oggetto di specifica autorizzazione presso gli enti competenti ed i materiali utilizzati saranno definiti in quella fase, in conformità con la normativa vigente all'atto del rilascio e con le destinazioni d'uso previste.

Ogni lotto sarà autonomo sotto il profilo della dotazione di standard a parcheggio da reperire in funzione della destinazione, sarà scelta dell'Amministrazione utilizzare la facoltà di monetizzare parte degli stessi. Tali

rapporti saranno fissati nella successiva declinazione progettuale del PII, tenendo conto anche del regime che si deciderà di attribuire alle aree di mitigazione.

Quantità edificatorie

Come detto il progetto prevede sia di ricollocare l'edificazione già assegnata a parte delle aree ricomprese nel comparto sia di aggiungere nuove quantità edificatorie, per ottimizzare l'uso di porzioni di suolo già consumato e rendere le previsioni dello strumento urbanistico maggiormente efficaci in termini di flessibilità funzionale e dimensionale.

Destinazioni già ammesse dal PGT:

1. Commerciale/direzionale, logistica, ludico-sportiva e ricettiva: mq 15.000
Standard indotti: 100 % SL
Standard di qualità: 25% SL
2. Produttiva legata all'attività estrattiva ai sensi del Piano Cave
Gli edifici e gli impianti esistenti alla data di adozione delle norme di PGT, localizzati negli ambiti normati dal presente articolo, potranno essere ampliati di una volumetria pari al 40% del volume preesistente.
Standard indotti e Standard di qualità non dovuti.
Nell'ambito di pertinenza del Piano Cave è presente un impianto di smaltimento/recupero rifiuti non pericolosi sottoposta ad A.I.A. la cui autorizzazione scade nel 2032, attività che può rimanere all'interno del perimetro del PII fino alla scadenza, pur rimodulata in relazione alla realizzazione del progetto.
3. Depositi a cielo aperto: in tali aree è ammessa l'edificazione di uffici e servizi collegati alle attività insediate, in misura limitata, ovvero per una Superficie Coperta pari al 30% della superficie fondiaria.
Standard indotti e Standard di qualità non dovuti.
4. Destinazioni produttive proprie degli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".
Standard indotti e Standard di qualità non dovuti.

Nuove Destinazioni richieste:

5. Commerciale di cui ai punti 4a, 4b, 4e, 4f, 4g, dell'art. 19.3 delle norme del PdR: mq 10.000 di SL (per una Superficie di vendita inferiore a 10.000 mq).
Standard indotti: 100 % - 150% - 200% SL.
Standard di qualità: 140 % SL come determinato dal PdS del PGT
6. Previsione delle destinazioni produttive di cui ai punti 5b, 5d, 5e, 5f, dell'art. 19.3 delle norme del PdR come destinazioni sostitutive per le volumetrie di cui al punto 3.

Standard indotti: 20 % SL.

Standard di qualità per il cambio d'uso: 38,50 % SL come determinato dal PdS del PGT.

7. Servizi alla produzione: attività rientranti tra le tipologie di servizi pubblici o di interesse pubblico di cui all'articolo 13 delle NTA del piano dei servizi, con particolare riferimento alle destinazioni
- SP 07 "Attrezzature di supporto al mondo del lavoro"
 - SP 04 "Attrezzature sportive"
 - SP01-04 "Verde di connessione"
 - SP 02 "Parcheggi"

Standard indotti e Standard di qualità non dovuti.

La SL del PII, suddivisa tra le destinazioni d'uso, risulta la seguente:

	Già ammessa dal PGT	Richiesta	Complessiva
Commerciale/direzionale, logistica, ludico-sportiva e ricettiva (art. 27.3.3 delle norme del PdR)	mq 15.000		mq 25.000 (predeterminata)
Commerciale		mq 10.000	
Produttiva legata all'attività insediata (art. 41 delle norme del PdR)	mq 1.500 capannoni mq 2.500 uffici		mq 55.000 (predeterminata)
Produttiva (art. 37 delle norme del PdR)	mq 4.600	mq 37.400	
Depositi a cielo aperto (art. 40 delle norme del PdR)	mq 9.000	Cambio da SCOP a SL	
Servizi alla produzione (art. 13 delle norme del PdS)		mq 6.500	mq 6.500

L'ipotesi planivolumetrica e le quantità edificatorie sono di seguito sinteticamente rappresentate.



EDIFICIO	DESTINAZIONE	SUP. FONDIARIA MQ	PROPOSTA PRELIMINARE	
			SC MQ	SL MQ
1A	LUDICO SPORTIVA	37.500,00	2.600,00	3.000,00
1B	LUDICO SPORTIVA		3.600,00	5.500,00
1C	COMMERCIALE		3.750,00	3.750,00
2A	RISTORAZIONE	19.300,00	3.000,00	4.900,00
2B	COMMERCIALE		3.000,00	3.300,00
3A	LUDICO SPORTIVA	16.700,00	3.000,00	3.600,00
			18.950,00	24.050,00
4A	PRODUTTIVA	22.000,00	7.800,00	10.140,00
5A	PRODUTTIVA	40.300,00	9.600,00	12.480,00
5B	PRODUTTIVA		9.600,00	12.480,00
6A	PRODUTTIVA	11.800,00	4.800,00	6.240,00
7A	PRODUTTIVA	11.000,00	2.600,00	3.380,00
8A	PRODUTTIVA	8.500,00	2.000,00	2.600,00
			36.400,00	47.320,00
9	SERVIZI alla PRODUZIONE	21.600,00	3.240,00	6.480,00
10	ATTIVITA' INSEDIATA	38.600,00	6.500,00	7.800,00

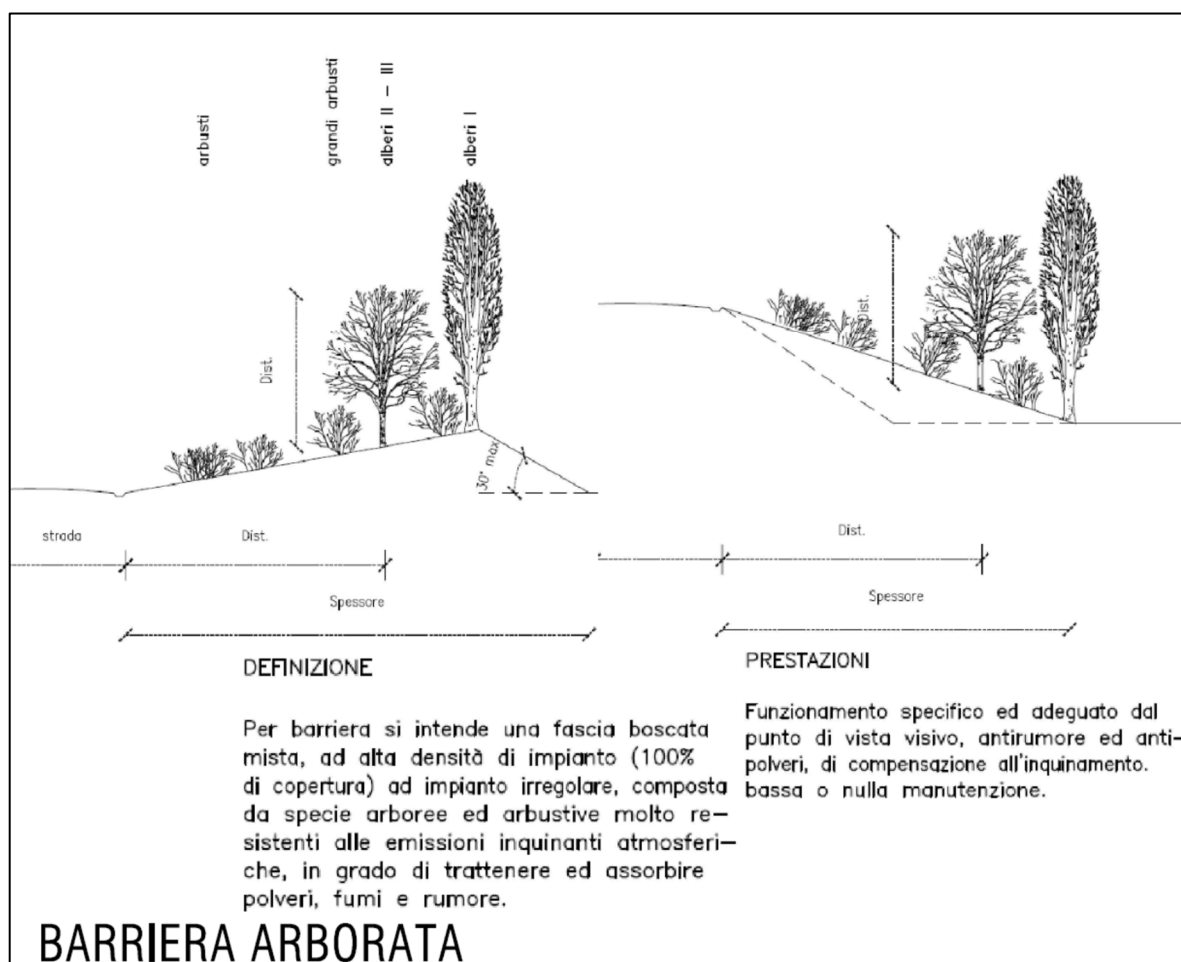
Mitigazioni ambientali

Come sopra descritto, il limite est della zona che verrà edificata è stato definito con l'obiettivo di creare una zona filtro verso la campagna, a completamento del sistema paesistico e naturalistico esistente; le aree verdi ad est del comparto sono in buona parte già realizzate, ma unitamente alle aree di pertinenza del lago a sud saranno oggetto di specifico progetto del verde, cui sarà affidato il compito di rendere le sistemazioni adeguate all'utilizzo che verrà concordato con l'Amministrazione Comunale, in coerenza con la tipologia di fruizione che la stessa proporrà.

Si è elaborata una prima proposta di mitigazione anche per i lotti che saranno edificati, a partire da alcuni schemi progettuali da utilizzare di cui viene descritta la consistenza.

Il progetto prevede l'utilizzo di tre tipologie mitigative, la barriera arborata, il filare stradale, la siepe arbustiva, che potranno essere ulteriormente specificate in fase successiva; il posizionamento, individuato sull'apposita tavola, prevede sostanzialmente di delimitare le diverse attività presenti nel comparto con la tipologia più adeguata .

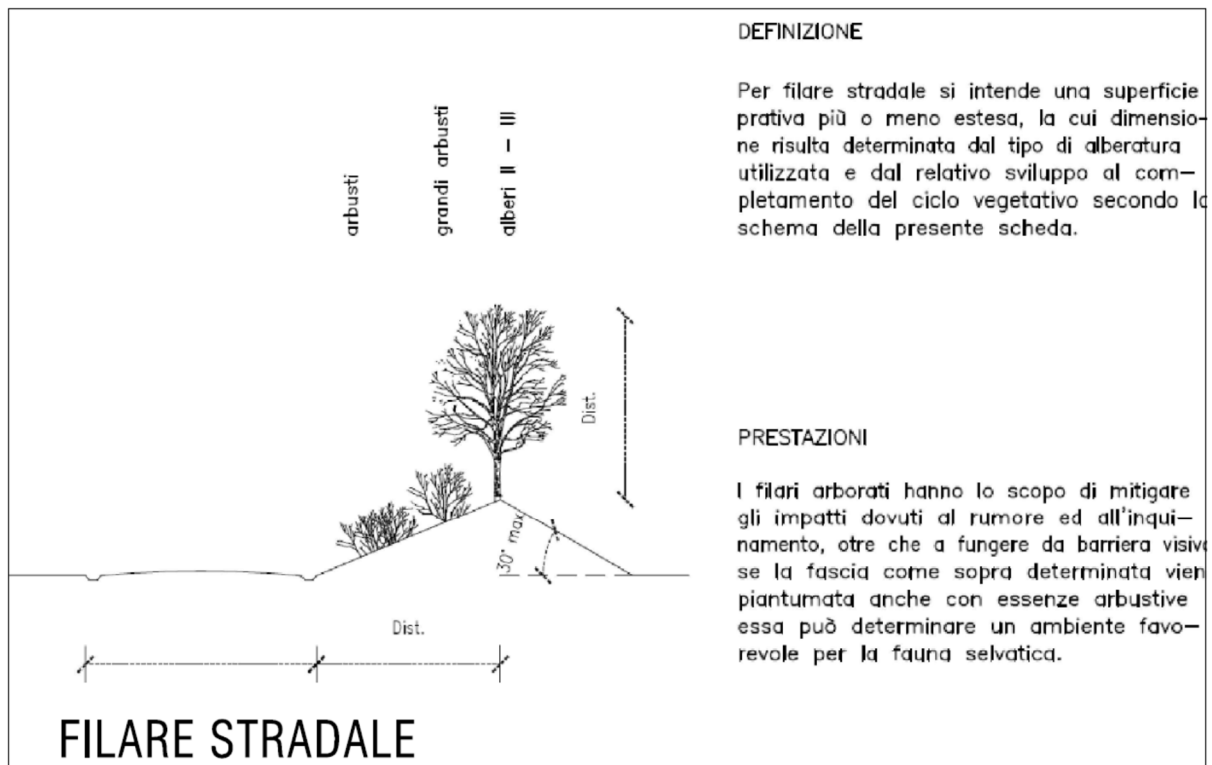
Le barriere arborate



Tale dispositivo ha principalmente funzione antinquinamento ed antirumore e viene utilizzato "a chiusura" dei lotti, qualora siano presenti attività che potrebbero creare disturbo; tali fasce verdi attrezzate, di spessore significativo (18-20 metri), verranno realizzate a ridosso delle aree in cui si darà continuità all'attività già insediata, ed in particolare lungo tutto il confine con l'area verde.

I filari stradali

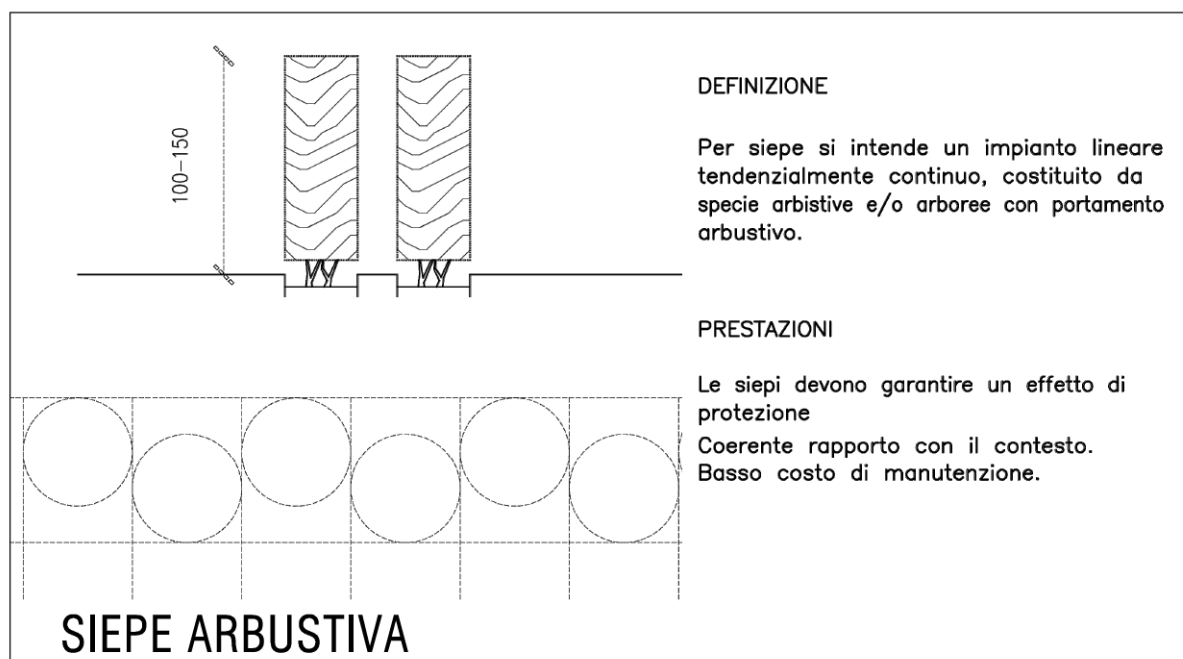
L'utilizzo di questo dispositivo è previsto essenzialmente lungo la viabilità principale del PII, dunque lungo la strada che si ritiene sarà più trafficata; i filari potranno avere dimensioni variabili a seconda delle essenze che verranno scelte (sono pensati con una larghezza che va dai 6 ai 10 metri) e saranno posti a distanza minima dal ciglio stradale conforme alle prescrizioni del Codice della Strada; saranno interrotti in prossimità degli accessi ai lotti, anche per garantire visibilità alle attività presenti.



Le siepi arbustive

Le siepi, le cui essenze saranno definite in fase esecutiva, sono posizionate lungo le infrastrutture di nuovo impianto nei punti in cui è necessario garantire un minimo di visibilità agli edifici in progetto, schermandone solo la parte bassa e le relative aree pertinenziali, utilizzate quali deposito e parcheggio.

Sul fronte lungo la via Battaglie, in direzione sud est, saranno posate per riempire gli spazi vuoti presenti tra le alberature esistenti e consentire la percezione dell'area verde.



Le modalità applicative, oggetto di specifico studio allegato al PII definitivo, sono rappresentate a titolo esemplificativo nelle soprastanti immagini, che contengono le seguenti informazioni:

- la definizione della tipologia, che chiarisce la natura del dispositivo e delle sue parti;
- le prestazioni, che individuano funzioni specifiche del dispositivo;
- una o più configurazioni, che illustrano gli elementi che compongono il dispositivo, le dimensioni e le possibili combinazioni.

Iter urbanistico

In coerenza con i contenuti illustrati, il P.I.I. risulta essere in variante al PGT vigente e pertanto sarà preventivamente sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), come per altro già previsto dalle norme del PGT per il comparto 2 in località Campagnoli (art. 27.3.3 delle NTA del piano delle regole) ed in coerenza con le richieste dell'Amministrazione Comunale.

Attraverso tale procedura saranno previsti approfondimenti e verifiche che consentano di determinare tempi e modalità per la conversione delle attività in essere, anche attraverso:

1. la verifica dello stato attuale dell'ambito di riferimento, alla luce delle trasformazioni avvenute in seguito all'adozione del PGT ed in considerazione delle ricadute aggiuntive introdotte con le varianti

successive, anche attraverso l'uso dei dati di monitoraggio effettuato sul PGT vigente ed alla sua approvazione;

2. la valutazione della sostenibilità ambientale, sviluppata ed integrata in considerazione ed applicazione degli approfondimenti contenuti nelle vigenti norme, in particolare il D.Lgs. 152/2006.

Considerato che i contenuti della variante non si configurano come "sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione" all'esterno del centro abitato e non si riferiscono alla fase del progetto bensì a quella della programmazione urbanistica, non risulta applicabile la norma regionale in materia di VIA, cui potrà assoggettarsi l'insediamento delle singole attività.

Va segnalata la presenza di due aree sottoposte a sequestro, secondo il perimetro riportato nell'immagine sottostante: si tratta di aree escavate con autorizzazioni regionali degli anni 80, anche da aziende diverse rispetto agli attuali gestori del sito.

L'impianto planivolumetrico prevede di inserire nel piano attuativo anche tali superfici, che sono state incluse in lotti autonomi così che non interferiscano con l'impianto infrastrutturale principale; saranno pertanto realizzate con apposito stralcio funzionale, alla conclusione delle verifiche in corso da parte delle autorità competenti.



6. Valutazioni economiche di massima

Determinazione del contributo compensativo aggiuntivo

Il PGT del comune di Lonato prevede i criteri di negoziazione attraverso i quali determinare il valore delle opere compensative collegate con le potenzialità

edificatorie assentite; il calcolo che accompagna la presente proposta di PII è pertanto impostato in analogia allo schema presente negli ambiti di trasformazione del PGT ed i valori unitari del contributo compensativo sono quelli determinati nel Piano dei Servizi.

Nella tabella sottostante è determinato il valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA), calcolato come segue:

- per le destinazioni commerciali al 140% sulle nuove SL ed al 25% sull'edificabilità già prevista dal PGT, come indicato all'art. 27.3.3 delle NTA.
- per le destinazioni produttive al 38,50 % sulle nuove SL.
- per il cambio da SCOP a SL dell'edificabilità già assegnata in zona produttiva – Depositi all'aperto al 50 % di quello per le nuove SL produttive

Per le destinazioni a servizi per la produzione non è previsto alcun contributo compensativo.

DESTINAZIONE	SP qualità	VALORE UNITARIO	SL	VALORE CCA
Commerciale	140%	112,00 €/mq	10.000,00 mq	1.120.000,00 €
Commerciale, logistica, ludico-sportiva, ricettiva	25%	20,00 €/mq	15.000,00 mq	300.000,00 €
Produttiva (cambio da SCOP a SL)	19,25%	15,40 €/mq	9.000,00 mq	138.600,00 €
Produttiva	38,50%	30,80 €/mq	37.400,00 mq	1.151.920,00 €
TOTALE				2.710.520,00 €

Il CCA potrà essere corrisposto attraverso la realizzazione di opere, che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale ed inserite nel PII definitivo, con riferimento agli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

7. Primo stralcio attuativo

L'attuazione delle previsioni complessive del PII come sopra dimensionato risulta un programma a medio-lunga scadenza, in relazione ai diversi fattori che caratterizzano il sito; in particolare le dimensioni complessive del comparto, la presenza di un'attività sottoposta ad AIA che scade nel 2032, il fatto che non ci sia la possibilità di usare fin da subito tutte le aree in proprietà, sono elementi che suggeriscono di ipotizzare un intervento per stralci funzionali. Ciò permette di affrontare in tempi successivi la complessità evidenziata e di introdurre in modo graduale nel tessuto urbanistico comunale le nuove funzioni e le quantità edificatorie previste.

Si intende attuare per prima la porzione del comparto che è posta a sud, in adiacenza alla rotatoria di accesso, che già in questa fase sarà oggetto di ridisegno e riqualificazione; verranno realizzate fin da subito:

- le opere di urbanizzazione interne necessarie a servire i lotti da edificare, che consistono nel primo tratto della doppia strada centrale, nella prima traversa verso est e nelle tre traverse verso ovest;
- la corrispondente porzione del verde di mitigazione, attraverso la posa della barriera arborata verso i lotti edificabili della e siepe sul fronte lungo la via Battaglie.



LOTTO	DESTINAZIONE	SUP. FONDIARIA MQ	SC MQ	SL MQ
2	Ristorazione	19.300,00	3.000,00	4.500,00
	Commerciale		3.000,00	3.300,00
3	Ludico sportiva	16.700,00	3.000,00	3.600,00
				11.400,00
9	Servizi alla Produzione	3.150,00	470,00	940,00
4	Produttiva	21.900,00	7.800,00	9.000,00
10	Attività insediata	32.800,00	6.500,00	7.800,00

Va sottolineato che questo primo stralcio è perfettamente compatibile con il progetto di PII complessivo e permette la realizzazione di una parte limitata delle quantità edificatorie ed il primo dei lotti a servizio; sarà oggetto di una apposita convenzione, che conterrà tra l'altro anche le modalità di corresponsione del contributo compensativo aggiuntivo, così determinato.

DESTINAZIONE	SP qualità	VALORE UNITARIO	SL	VALORE CCA
Commerciale, logistica, ludico-sportiva, ricettiva	25%	20,00 €/mq	11.400,00 mq	228.000,00 €
Produttiva (cambio da SCOP a SL)	19,25%	15,40 €/mq	9.000,00 mq	138.600,00 €
TOTALE				366.600,00 €

Per quanto riguarda l'attività insediata, che potrà continuare fino alla scadenza dell'AIA, si intende procedere allo spostamento degli impianti necessari

per i cicli produttivi già autorizzati e dei relativi spazi (stoccaggio e manovra) dalla posizione attuale al lotto più interno, posto in zona sud est. L'area a disposizione in questo primo stralcio ha una superficie di oltre 30.000 mq e potrà occupare successivamente di altri 15.000 mq circa. Il programma dello spostamento verrà predisposto in seguito al completamento dell'iter urbanistico riguardante il primo stralcio ed inserito nella convenzione.

Con la realizzazione dell'accesso autonomo per l'attività in essere si ottiene un significativo miglioramento della distribuzione dei flussi, con l'immissione diretta del traffico pesante sul sistema stradale sovracomunale.

Sotto il profilo della procedura, l'operatore intende attuare il primo stralcio come descritto con una variante autonoma, coerente con il disegno complessivo del sistema infrastrutturale e dei servizi previsto dal PII, per completare successivamente le previsioni del comparto.

8. Elaborati costituenti la proposta iniziale di P.I.I.

La presente proposta preliminare si compone dei seguenti elaborati:

DOCUMENTAZIONE TESTUALE

Allegato A) Relazione illustrativa ed economica

Allegato B) Rilievo del traffico e della viabilità

ELABORATI GRAFICI

Tav. 1	Estratto mappa	scala 1:3.500
Tav. 2	Rilievo dell'area	scala 1:3.500
Tav. 3	Masterplan	scala 1:3.500
Tav. 4	Sezioni di progetto – schema	scala 1:1.000
Tav. 5	Interventi sulla viabilità	scala 1:10.000
Tav. 6	Progetto mitigazioni-schema	scala 1:5.000
Tav. 7	Planivolumetrico primo stralcio	scala 1:2.500