



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Comune di Lonato del Garda

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
“TIRACOLLO TRE UMI 1”**

Via Tiracollo – Via Mantova

Proprietà: OXYTURBO SPA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E N.T.A. DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Aprile 2021



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

1) Individuazione della proprietà

L'area interessata dal P.L. ubicata nel Comune di Lonato del Garda, tra le vie Mantova e Tiracollo, contraddistinta dai m.n. 124 parte, 466, 125 parte fg.47, ha una superficie complessiva di mq. 28.724 ed è in disponibilità della società OXYTURBO spa, con sede in Desenzano del Garda (BS) Via Serio 15, P.IVA 00653320986, come si evince dalle dichiarazioni degli attuali proprietari Gilioli Costruzioni sas, Seal srl, Immobiliare Morosini srl.

2) Inquadramento urbanistico

Le aree, sopra individuate, interessate dal Piano di Lottizzazione "Tiracollo TRE UMI 1" ricadono ora, in forza della seconda variante generale al PGT approvato con delibera del CC n° 2 del 17/02/2012, negli Ambiti di Trasformazione 11 – Subambito 1, normati dall'art.33 del Documento di Piano a destinazione prevalentemente produttiva.

3) Indici previsti dal PGT per l'ambito AdT 11 – PL TIRACOLLO TRE UMI 1

- superficie territoriale/fondiarie: mq 28.724 destinazione prevalentemente produttiva
- superficie coperta massima ammessa 45% S.T. = mq 12.925
- slp massima 100% S.T. mq 28.724
- superficie a verde profondo minimo 15% = mq 4.309
- parcheggi privati da reperire (1mq/10 mc = mq 1.950
- area standard da reperire 20% s.l.p. (mq 6.500) = mq 1.300

4) Dati relativi al Piano Attuativo "Tiracollo TRE UMI 1"

- superficie coperta di progetto mq 6.000 < mq 12.925;
- slp di progetto mq 6.500 < mq 28.724;
- superficie a verde profondo di progetto mq 7.715 > mq 4.395



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

ubicati la zona uffici e servizi, sviluppata su due piani all'interno dell'altezza massima prevista.

6) Opere di urbanizzazione

Le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono costituite:

- a) dalla riqualificazione di Via Mantova lungo il tratto prospiciente la proprietà, con la formazione di un marciapiede sul lato sinistro, compresa illuminazione pubblica e la formazione della fognatura bianca per la raccolta delle acque piovane;
- b) dalla realizzazione della nuova strada di collegamento da Via Tiracollo a Via Mantova della larghezza di ml.7.00 e dalla superficie di mq. 1.415, con la formazione di parcheggi di uso pubblico dalla superficie di mq. 610, comprese aiuole verdi;

L'importo di queste opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato e di seguito sommariamente descritto, ammonta a € 300.492,73.

Nell'ambito della proprietà a cura e spese del committente verranno realizzati tutti i sottoservizi: fognatura acque bianche compreso quelle relative all'invarianza idraulica, fognatura acque nere, rete acquedotto, rete gas, rete illuminazione pubblica, parcheggi ed accessi, rete telefonica e del collegamento delle stesse alle relative reti pubbliche.

7) Opere da realizzare esterne al comparto

Le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 10.03.2015 del Comune di Lonato del Garda prevedono che la nuova volumetria comporti la necessità di un contributo aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche. Il contributo aggiuntivo ed una tantum è stato calcolato in funzione della SLP prevista e determinato in complessivi € 200.200 (mq. 6.500 x euro 30,80 (euro 56 x 55%).

Le opere da realizzare esterne al comparto, eseguite direttamente dal lottizzante quale contributo aggiuntivo per servizi pubblici di qualità sono:



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

- allargamento di Via Tiracollo lungo tutto il fronte della proprietà, compresa illuminazione pubblica per una superficie di mq. 321;
- nuova rotatoria su Via Tiracollo in corrispondenza della nuova strada pubblica verso via Mantova per una superficie di mq.720.

L'importo di queste opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato, di seguito sommariamente descritto, ammonta a € 149.568.42.

8) Cessione gratuita aree standard ed esterne al P.L.

Il lottizzante:

a) cede al Comune di Lonato del Garda le aree standard individuate nella tavola n.3 allegata al piano di lottizzazione e precisamente:

- area di mq 800 da definire con successivo atto notarile da destinare a parcheggi, verde pubblico e viabilità;

b) monetizza la restante area pari a mq 500, corrispondente alla superficie non individuata nell'ambito del P.L.

aree standard da reperire mq 1.300

aree reperita mq 800

superficie da monetizzare mq 500

L'importo della monetizzazione è pari a € 77 €/mq, per un importo di € 38.500.

c) cede al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per completare le opere di urbanizzazione:

- area di mq 720 per la realizzazione della nuova rotatoria su Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;
- area di mq 321 necessaria per l'allargamento di Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;

9) Elaborati costituenti il piano di Lottizzazione

Il progetto del P.L. " Tiracollo TRE UMI 1" è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Documentazione relativa al titolo di proprietà



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

- 2 Relazione tecnica-illustrativa
- 3 Schema di convenzione
- 4 Relazione Geologica
- 5 Progetto invarianza idraulica
- 6 Verifica archeologica
- 7 Progetto illuminazione pubblica
- 8 Tavole di progetto:
 - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PRG
 - Tav. 2 – Rilievo stato di fatto
 - Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard
 - Tav. 4 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 5 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo
 - Tav. 7 – Particolari sezioni
 - Tav. 8 – Segnaletica stradale e aree verdi
 - Tav. 9 – Documentazione fotografica
- 9 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria ed extra P.L.

I tecnici incaricati

Dr. Arch. Giuliano Visconti
Dr. Arch. Alberto Visconti
Dr. Arch. Flavia Visconti

Aprile 2021



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
del Piano Attuativo
“P.L. TIRACOLLO TRE UMI 1”**

Ambito di applicazione, finalità ed elaborati.

ART.1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si applicano all'area oggetto di Pianificazione Attuativa (PL) posta all'interno dell'Ambito di Trasformazione 11 – subambito 1 (ambiti territoriali con destinazione prevalentemente produttiva), dalla superficie territoriale/fondiarria di circa Mq. 28.724.-

ART.2 – DEFINIZIONI E RIMANDI

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alla disciplina urbanistica vigente in Comune di Lonato del Garda.

ART.3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente PL si attua in ottemperanza alla normativa di cui all'articolo 33 delle NTA del Documento di Piano.

Ai sensi dell'art. 33 l'ambito oggetto del presente PL risulta contrassegnato con il subambito UMI 1. Per quanto riguarda lo standard indotto, la dotazione di standard a seguito della presente previsione di edificazione risulta determinato dalla superficie lorda di pavimento da realizzare; l'onere derivante sarà da corrispondere integralmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Viene data esecuzione del suddetto Piano di Lottizzazione mediante interventi edilizi di nuova costruzione mediante Permesso di Costruire o SCIA.

Le presenti norme disciplinano la possibilità di operare, in sede di attuazione degli interventi, modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR n. 12/2005.

ART.4 – ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Costituiscono parte integrante del PL:

- 1 Documentazione relativa al titolo di proprietà
- 2 Relazione tecnica-illustrativa
- 3 Schema di convenzione
- 4 Relazione Geologica
- 5 Progetto invarianza idraulica
- 6 Verifica archeologica
- 7 Progetto illuminazione pubblica
- 8 Tavole di progetto:
 - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PRG
 - Tav. 2 – Rilievo stato di fatto
 - Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard
 - Tav. 4 – Pianta sottoservizi
 - Tav. 5 – Pianta sottoservizi
 - Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo
 - Tav. 7 – Particolari sezioni
 - Tav. 8 – Segnaletica stradale e aree verdi
 - Tav. 9 – Documentazione fotografica
- 9 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

ART.5 – PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI, DISTANZE ED ALTEZZE DEI NUOVI EDIFICI

Per disciplinare gli interventi del Piano di Lottizzazione vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi, come individuato nelle Tavole n.3

Superficie territoriale: ricomprende l'ambito di intervento oggetto del PL che ricomprende l'area di trasformazione;

Superficie fondiaria: è costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali;

Superficie coperta (SC): si intende la proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza

Superficie permeabile: è la superficie priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Altezza utile: l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.

Superficie lorda (SL): è la somma delle superficie di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superficie accessorie

Superficie accessoria (SA): è la superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio e ricomprende: portici e gallerie pedonali, ballatoi, logge, balconi e terrazze; tettoie e pensiline con profondità uguale o inferiore a ml.1,50; vani locali interrati o seminterrati aventi altezza utile massima da ml 2,50; volumi tecnici; spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

ART.6 – DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA VOLUMETRICA

Il Piano di Lottizzazione prevede interventi di nuova edificazione per una SLP produttiva massima di mq. 6.500.

ART.7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E GENERALE

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie; la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree pari al 20% della slp da realizzare.-

ART.8 – PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della Convenzione.

ART.9 – MODIFICHE LA PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del PL, sono ammesse modifiche plani volumetriche al PL promosse dal Soggetto attuatore di concerto con le Amministrazioni Comunali.

ART.10 – QUALITA' ARCHITETTONICHE E SANITARIE

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del PL, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Programma Attuativo dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Potranno essere adottate soluzioni tecniche alternative al vespaio areato, purchè di equivalente e certificata efficacia (ad es. idonea stratificazione di ciottolato, gettata di cemento con sovrastante sovrapposizione di guaine termosaldate e rifinitura in idoneo materiale resistente all'usura, ecc.)

Per la peculiarità edilizia degli immobili e per la loro esclusiva destinazione commerciale sarà consentito l'uso di areazione ed illuminazione artificiale per il raggiungimento degli standard minimi di norma in materia di illuminazione ed areazione naturale.

Dr. Arch. Giuliano Visconti

Dr. Arch. Alberto Visconti

Dr. Arch. Flavia Visconti

Aprile 2021