

OGGETTO: Permesso di costruire relativo ad un fabbricato residenziale denominato "Bristoldue" che insiste su un lotto in via Catullo n. 12 a Lonato del Garda - BS

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

- ALLEGATO 1 -

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

relativa ad un fabbricato residenziale denominato "Bristol due" che insiste su un lotto in via Catullo n. 12 a Lonato del Garda - BS

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

La presente richiesta di **Autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (D.Lgs. 42/2004, Cod. Beni Culturali e del paesaggio, art. 21 c.4)** interessa un lotto, su cui insiste un edificio residenziale, sito in via Catullo 12 ed identificato al N.C.T. al Fg. 7, mapp.n.133, di proprietà di *Costruzioni Catullo Srl*, nel comune di Lonato del Garda.

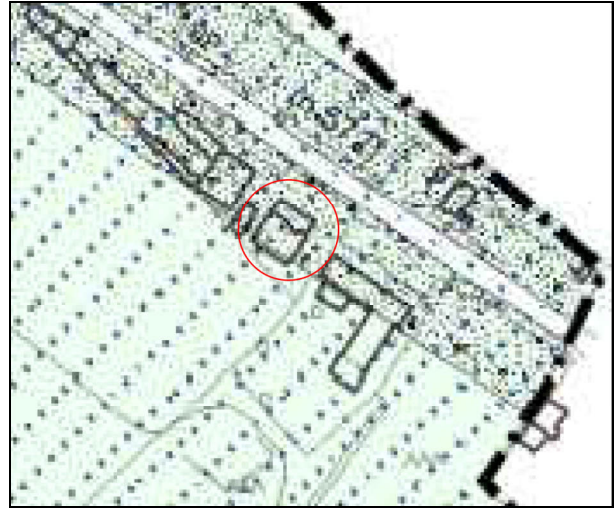
Il lotto si inserisce, all'interno del P.G.T. vigente come segue:

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

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



Aerofotogrammetrico



Estratto PGT

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

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

24.2.1 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

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

Ambito 1 - Località Lido Lonato

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

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

24.2.1 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

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

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

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

Il Piano di Recupero in Variante al PGT denominato “Bristol due”, che interessa l’edificio oggetto della presente richiesta e la riqualificazione di un tratto stradale di via Catullo, è stato approvato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n.55 del 29.07.2019

Il Piano di Recupero suddetto contempla quanto segue.

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

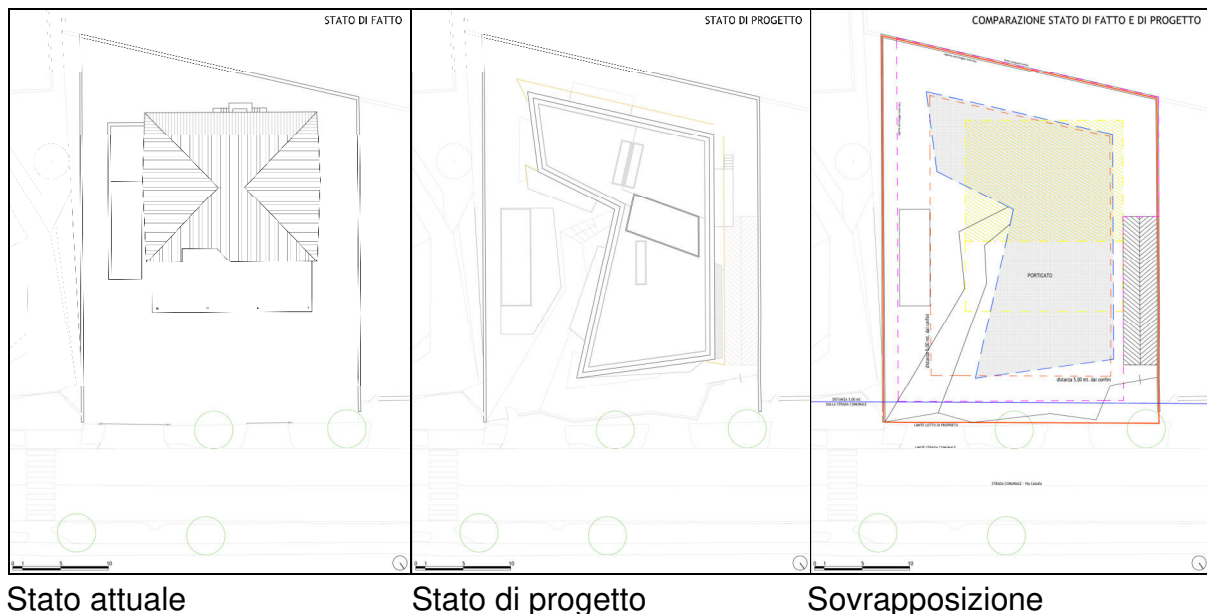
L’intervento proposto prevede la ricostruzione dell’immobile suddetto (N.C.T. al Fg. 7, mapp.n.133) che attualmente insiste sul comparto e che presenta una volumetria:

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

Quindi come sopra riportato:

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

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



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

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

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

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

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

Alla luce di quanto sopra si precisa che il fabbricato di progetto si imposta ad un'altezza all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura inferiore rispetto a quella prevista e consentita dal vincolo paesistico sul colmo dell'edificio esistente, come evidenziato nella tavola di confronto.

2) PROGETTO BRISTOL DUE – edificio residenziale.

Il progetto oggetto della presente richiesta prevede la **realizzazione di un fabbricato residenziale denominato “BRISTOL DUE”** e più precisamente:

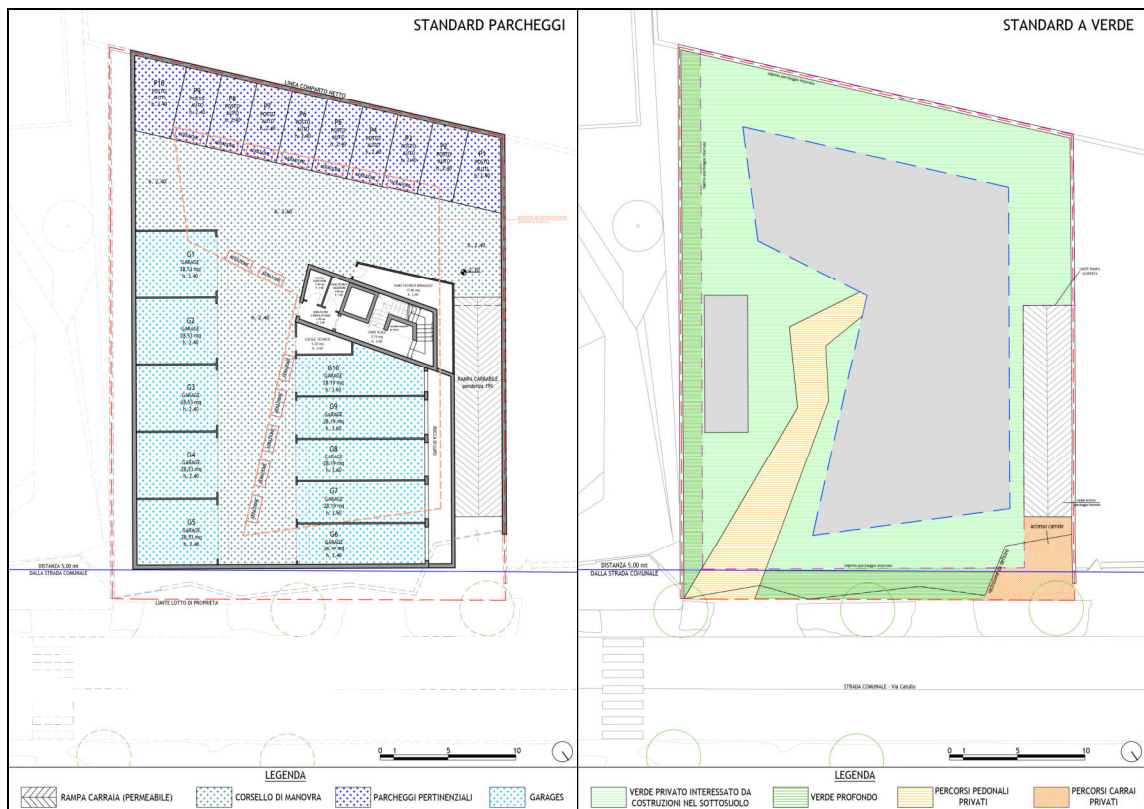
- Costruzione di un edificio a destinazione residenziale in luogo del fabbricato insistente sul lotto identificato al NCT Fg. 7, mapp.n. 133, posto sulla via Catullo al civico 12. La sagoma del fabbricato è diversa rispetto a quella dell'edificio esistente nel rispetto delle distanze minime dai confini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

Il nuovo edificio presenta una **S.L.P. complessiva di 845,78 mq** distribuita tra P.Rialzato, 1° Piano e 2° Piano, nelle quantità meglio specificate nella tabella riportata di seguito, per una **volumetria totale di 2.451,42 mc.** L'edificio consta anche di un piano terrazza e di un piano interrato alla quota – 3.80 mt., di altezze pari a 3.60 mt. / 2.40 mt. Il piano interrato è adibito a garages, con *dieci posti auto privati aperti ed accessibili*, per soddisfare le prescrizioni della L.122/89, oltre ai locali tecnici necessari all'impiantistica. Il piano interrato consta: di *parcheggi* (autorimesse e posti auto) per una superficie pari a 467,77 mq.; di *corsello di manovra* per una superficie pari a 316,76 mq. e di *rampa di accesso* per una superficie pari a 58,92 mq. Le **superfici a parcheggi di progetto corrispondono a 843,45 mq.** anziché i 241,51 mq. previsti dalla L.122/89. L'accesso al piano interrato, alla quota – 3.80 mt. è garantito da un'unica rampa a cielo libero con pendenza del 19,00%, accessibile direttamente dalla strada comunale via Catullo e arretrata rispetto al confine di proprietà di 5,00 mt.

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

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

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



Parcheggi

Verde permeabile e non

- Il progetto va in deroga all'obbligo di riservare il **30%** della superficie del lotto a verde non interessato da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni (come si evince dalla tav. 07 del Piano di Recupero in Variante). La deroga è ai sensi della L.R. n. 12 del 2005; considerando che il presente progetto viene interpretato come ristrutturazione sui generis, con il fabbricato di progetto che viene assimilato, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 308 del 2001, a ristrutturazione. Alla luce delle considerazioni fatte è possibile pertanto applicare l'art. 66 comma 1 bis della L.R. n. 12 del 2005 il quale prevede [...] che per tutti i fabbricati costruiti anteriormente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia [...]. Considerando che l'edificio esistente sul lotto in questione è anteriore al 1989 si ritiene applicabile la L.R. n.12 del 2005 che consente di andare in deroga al verde permeabile con l'obbligo di pertinenzialità dei posti auto e delle autorimesse.

Si evince pertanto che:

Superficie comparto	1.083,83 mc.
Superficie minima da destinare a verde permeabile (30% sup. comparto)	325,15 mq.
Superficie verde profondo da progetto	196,35 mq.
Superficie da derogare – L.R. 12/2005	<u>128.80 mq.</u>

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

3) CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

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

- **Destinazione d'uso residenziale**

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{aree residenziali} = 1 \text{mq. ogni } 10 \text{ mc.} = 2.451,42 \text{ mc.} / 10 = 245,14 \text{ mq.}$$

$$\text{superficie complessiva da destinare a parcheggi: } \underline{\underline{245,14 \text{mq.}}}$$

$$\underline{\underline{\text{SUP. PARCHEGGI PROGETTO} = 843,45 \text{mq.} > \text{SUP PARCHEGGI L.n°122/89} = 245,14 \text{mq.}}}$$

La presente richiesta di **Autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (D.Lgs. 42/2004, Cod.Beni Culturali e del paesaggio, art. 21 c.4)** relativa ad un fabbricato residenziale denominato "Bristol due" è costituita dai seguenti elaborati grafici e documentazione:

tavole relative alla progettazione dell'edificio residenziale BRISTOLDUE:

- Tavola 1 PGT E CATASTO
- Tavola 2 RILIEVO LOTTO STATO DI FATTO
- Tavola 3 RILIEVO EDIFICIO STATO DI FATTO
- Tavola 4 COMPARAZIONE STATO DI FATTO PROGETTO
- Tavola 5 INQUADRAMENTO E PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- Tavola 6 STANDARD URBANISTICI A VERDE
- Tavola 7 STANDARD URBANISTICI DEI PARCHEGGI
- Tavola 8 VOLUME E SLP DI PROGETTO
- Tavola 9 PIANTE STATO DI PROGETTO
- Tavola 10 PROSPETTI STATO DI PROGETTO
- Tavola 11 SEZIONI STATO DI PROGETTO
- Tavola 12 STUDIO DEL VERDE
- Tavola 13 ADATTABILITA'

documentazione relativa alla progettazione dell'edificio residenziale BRISTOLDUE:

- Allegato n° 01 Relazione tecnica;
- Allegato n° 02 Relazione fotografica dell'esistente;
- Allegato n° 03 Fotoinserimenti del progetto per la valutazione di impatto ambientale;
- Allegato n° 04 Prospetti colorati;
- Allegato n° 05 Relazione paesaggistica

Verona, 09 settembre 2019

Arch. Sonia Iorio De Marco