



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E RESTAURO

Arch. Paolo FARICCIOTTI - Geom. Roberto ABATE

Via Campagna Franceschini, 13/b - 25017 LONATO d/G. (BS)

Tel. n.° 030 9913877 - 030 913133

e.mail: pfaricc@tin.it - abatestudiotecnico@libero.it pec: roberto.abate@geopec.it

*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*

Prot.rif.int. n° 3186/17/r.a.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Descrizione introduttiva generale dell'intervento

L'intervento alla quale la presente relazione tecnico-illustrativa è allegata consiste in un Piano di Lottizzazione a destinazione Residenziale denominato "VIA MANTOVA", in Variante al Piano delle Regole del P.G.T.

2. Ubicazione ed individuazione dell'intervento

L'area interessata dall'intervento è ubicata nel Comune di Lonato del Garda, in Via Mantova, ed è meglio catastalmente individuata al Catasto del Terreni con il foglio 62, mappale 251/parte.

In particolare la SF - Superficie Fondiaria interessata dall'intervento è pari a mq. 19.500 mentre la ST - Superficie Territoriale ai fini dell'indice volumetrico è pari a mq. 15.000.

3. Inquadramento urbanistico ed amministrativo dell'intervento

L'area sulla quale è previsto l'intervento è classificata nelle tavole di azionamento T01r e T01t del Piano delle Regole del vigente P.G.T., nel sistema commerciale/direzionale come zona **C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale** ed è normata dall'art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'area è poi individuata con il n. 5 che ne sta ad indicare l'**ambito n. 5** rimandando all'art. **39.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari** delle N.T.A., nel quale si prescrive che *"Derogando a quanto definito al comma 3 del presente articolo si ammette la destinazione commerciale legata ai prodotti dell'agricoltura. Contestualmente si ammettono tutte le destinazioni turistiche ad eccezione delle destinazioni 2e - campeggio e 2f - aree di sosta"*.

In data 9 giugno 2015 i richiedenti facevano pervenire al protocollo del Comune di Lonato del Garda la richiesta di modifica allo strumento urbanistico comunale vigente finalizzata alla variazione delle previsioni urbanistico-edilizie per un ambito del tessuto urbano consolidato. Nello specifico, con l'istanza in oggetto i comproprietari chiedevano l'attivazione di una procedura di Programma Integrato d'Intervento al fine di convertire a

scopi residenziali le potenzialità di un ambito territoriale di circa 33.000 mq ST – parzialmente già edificato che il PdR attuale individua con la destinazione prevalentemente commerciale-direzionale.

In data 20 luglio 2015 l'Ufficio Tecnico Comunale di Lonato del Garda formulava comunicazione di riscontro a tale richiesta; effettuate le puntualizzazioni del caso in termini di legislazione vigente, con tale comunicazione si chiedevano specificazioni ulteriori rispetto alle volontà dei proprietari degli immobili, domandando in particolare la sussistenza dell'interesse da parte degli stessi verso funzioni di tipo misto eventualmente programmabili a recepimento della richiesta di modifica della destinazione vigente.

In data 8 settembre 2015 veniva dato puntuale riscontro alla richiesta di specificazione inoltrata dal Comune, in cui si proponeva la suddivisione in due subcomparti da differenziare per destinazione prevalente, l'uno a carattere commerciale e l'altro a carattere residenziale.

In data 25 settembre 2015 l'Ufficio Tecnico Comunale di Lonato del Garda, dopo l'esame da parte della Giunta Comunale nella seduta del 23 settembre 2015 della ulteriore documentazione inviata, rispondeva che l'Amministrazione Comunale attendeva una proposta tecnicamente più completa che contenesse anche le valutazioni ad essa connesse (valutazioni ambientali, paesistiche, urbanizzative, etc.)

Inoltre precisava che, in caso di esito positivo, l'Organo comunale ha stimato di poter procedere su di un'area di mq. 15.000 con indice territoriale di mc/mq 0,6.

Visto le corrispondenze tra Comune e proponenti di cui sopra e considerati i contenuti, si ritiene che l'intervento proposto configurerebbe di fatto una variante urbanistica del PGT.

La modifica della destinazione urbanistica prevalente, pur interessando una porzione dell'intero ambito (la zona nord-est del comparto vigente per una estensione pari a circa la metà del comparto intero), configura una variazione sostanziale della pianificazione del PGT vigente in quanto definisce un diverso regime delle aree con incidenza sul regime giuridico dei suoli.

Per questi motivi necessita una verifica del rapporto tra la proposta di intervento ed i parametri urbanisti pianificatori del PGT.

Rapporto della proposta con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

La proposta di intervento in oggetto risulta conforme alla metodologia analitico-pianificatoria del PGT vigente, già positivamente valutato con l'espressione del parere di compatibilità rispetto agli strumenti urbanistici gerarchicamente superiori.

Rapporto della proposta con gli studi di settore vigenti

Pur configurandosi come vera e propria variante urbanistica, la proposta di intervento non modificherebbe il rapporto degli immobili in oggetto con gli studi di settore vigenti.

Rapporto della proposta con il sistema della vincolistica

Pur trattando della modifica delle destinazioni d'uso vigenti, la proposta di intervento non comporterebbe la modifica sostanziale del rapporto degli immobili in oggetto con il sistema dei vincoli già approfonditamente indagato con la redazione del PGT vigente, senza palesare preliminarmente problematiche di sorta.

Incidenza della proposta sul dimensionamento generale del Piano

Le variazioni introdotte dalla proposta di intervento comporterebbero modifiche al dimensionamento generale di Piano definito dal PGT vigente, incrementando gli abitanti teorici e contestualmente, diminuendo il dimensionamento teorico del settore terziario.

Incidenza della proposta sulla dotazione generale di aree per servizi pubblici

A livello puramente teorico, le variazioni introdotte dalla proposta di intervento comporterebbero una diversa incidenza sulla dotazione generale di Piano di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e collettivo definita dal Piano dei Servizi (PdS) vigente. Di fatto si precisa che la proposta di intervento non sottrae né aggiunge aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo.

Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno

Intervenendo in un ambito del tessuto urbano consolidato, peraltro in parte già edificato, le modifiche conseguenti alla presente proposta di intervento non comporterebbero nuovo consumo di suolo dovuto all'erosione di aree agricole.

Incidenza della proposta rispetto alle componenti ambientali

Le modifiche della proposta di intervento non influirebbero negativamente sullo stato dell'ambiente attuale.

4. Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella lottizzazione di una porzione di area, facente parte di un compendio più ampio già in parte occupato da edifici agricolo-commerciali (serre per fiori in vaso). In particolare la porzione interessata dal presente intervento, posta in lato nord-est del comparto, ha una estensione fondiaria per una superficie pari a mq. 19.500 ed è la porzione libera da edifici ed infrastrutture, ovvero vi è la presenza di un solo edificio residenziale (abitazione dei richiedenti).

Nel rispetto degli obblighi normativi di legge, nell'intervento è prevista la realizzazione di strade e parcheggi di uso pubblico, marciapiedi, sottoservizi primari quali: fognatura acque

nere, fognatura acque bianche, rete PP.II., gasdotto, acquedotto, rete energia elettrica con relativa cabina di trasformazione.

Dal punto di vista edilizio, tenuto conto della potenzialità massima edificatoria prevista (9.000 mc.) e nell'ottica di realizzare edifici con basso impatto ambientale in grado di mitigarsi il più possibile nell'ambiente circostante, si è prevista una tipologia edificatoria costituita da edifici disposti massimo su due piani fuori terra ed in grado di evitare un forte accentramento di volume.

Per un miglior chiarimento ed identificazione dell'intervento si rimanda agli allegati grafici di progetto ed alle Norme Tecniche di Attuazione.



Arch. Paolo Faricciotti



Geom. Roberto Abate