

SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
"La Serra"
IN VIA LAVAGNONE IN AMBITO DI RICONVERSIONE

Committente

IMMOBILIARE "LA SERRA S.r.l."
Sede: Via Poiano n.13
37016 - Garda (VR)
C.F. e iscrizione Imprese Vr. n.03613880230

rev.	data
R00	Ottobre.15

Progettista

Arch. Marai Massimo
Viale Venezia n.89
25123 Brescia

C.F. MRAMSM58B14B157W
P.I. 03605730989

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

ALLEGATO **01**

INDICE

1. <i>Stato di fatto</i>	2
1.1 Proprietà dell'area e mappali interessati.....	2
1.2 Ubicazione dell'area e descrizione dell'intorno.....	4
1.3 Preesistenze.....	4
1.4 Nota geologica.....	5
2. <i>Riferimenti normativi</i>	6
2.1 Parametri generali.....	9
2.1.1. Distanze.....	9
2.1.2. Recinzioni e muri di sostegno.....	9
2.1.3. Parcheggi pertinenziali.....	9
2.2 Parametri stereometrici.....	10
3. <i>Progetto</i>	11
3.1 Carattere dell'intervento.....	11
3.2 Entità dell'intervento.....	13
3.3 Monetizzazione delle aree	13
3.4 Strade, verde e parcheggi.....	13
3.5 Nuove reti tecnologiche.....	16
3.6 Documenti a corredo.....	17

1. STATO DI FATTO – SITUAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

1.1. PROPRIETÀ DELL'AREA E MAPPALI INTERESSATI

L'area oggetto dell'intervento proposto è in parte di proprietà della società "Immobiliare la Serra S.r.l." con sede in Garda (VR) Via Poiano n. 13, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e C.F. n. 03613880230, come si evince dall'atto del notaio Ciro Raiola di Verona in data 05.02.2008,

L'area di proprietà, come sotto individuata, è già stata sottoposta a pianificazione attuativa attraverso il PIANO DI RECUPERO "La Serra " IN VIA LAVAGNONE IN AMBITO DI RICONVERSIONE con convenzione urbanistica Notaio Dr. Simonetta Palombo rep. n. 72991, racc. 24666 registrata a Brescia il 26/06/2014 n. 10412 Serie 1T trascritta a Brescia il 26/06/2014 n. 20467 R.G. e n. 13765 R.P.

Foglio	Mappale	Superficie del mappale	Superficie interessata dal progetto
48	28	10.129	10.129
48	29	9.630	9.630
48	205	180	180
48	209	9.950	9.950
48	210	470	470
48	211	30	30
48	306	6.551	6.551
		Superficie nel comparto	mq 36.940

La variante proposta prevede l'inserimento in aggiunta di aree in disponibilità alla "Immobiliare la Serra S.r.l.", e così distinte in Catasto

Foglio	Mappale	Superficie del mappale	Superficie interessata dal progetto
48	32	11.800	10.995
48	33	13.380	13.362
48	34	2.000	2.000
48	93	990	990
		Superficie nel comparto	mq 27.347

Il totale della superficie del comparto oggetto di variante è di **64.287 mq.**

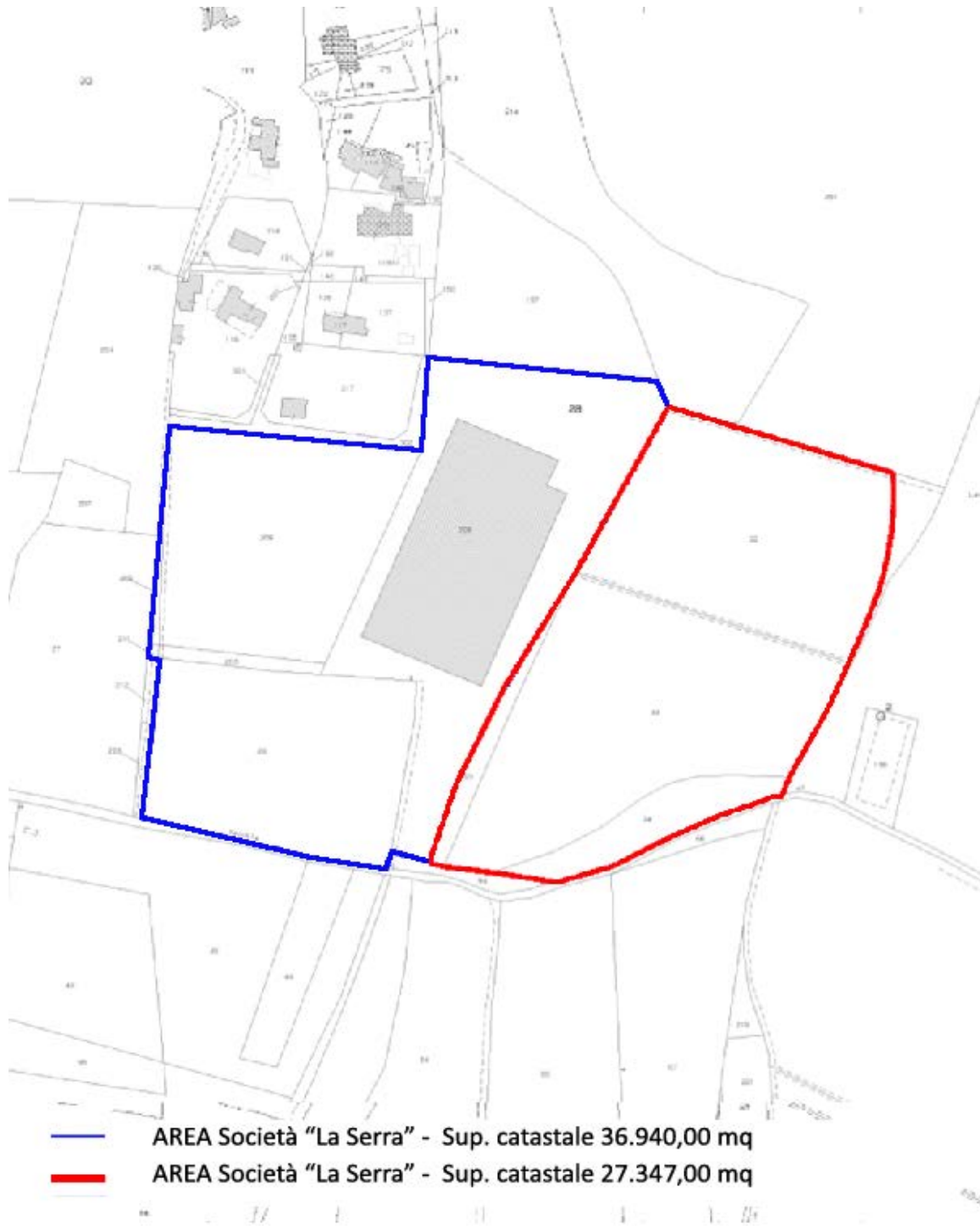


Figura 1 - Estratto catastale

1.2. UBICAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

L'area si trova al margine della zona sud orientale del comune di Lonato del Garda, a nord della vecchia strada comunale per Centenaro, oggi Via Lavagnone, quindi prossima al comune di Desenzano.

L'adiacente nucleo abitativo risale agli anni '70 del secolo scorso, ed è costituito da ville sparse, servite da una strada privata con accesso da Via Lavagnone, ad est della località Colombare di Castiglione.

Tutta la zona ad est della vicina Via Mantova (strada a scorrimento veloce) è caratterizzata dalla presenza di modesti rilievi su cui insistono aree di escavazione. Parte di queste cave sono state dimesse o riconvertite a verde, altre, poco più distanti, sono ancor oggi attive.

Il comparto si trova situato su un rilevato morenico lievemente degradante da nord verso sud e sud-est, alla quota di circa 140 m s.l.m.

Il suo confine est coincide col crinale che guarda verso la pianura di Desenzano.

Negli anni '80 la linea della collina fu modificata per far posto al sedime della serra (occupante l'area ed ad oggi dimessa), che richiese un parziale spianamento della sua baulatura naturale. Nello stesso periodo fu creato, all'estremità nord, un bacino idrico artificiale di piccole dimensioni a servizio di tale attività.

L'area è provvista di un accesso carraio rientrante su Via Lavagnone che si prolunga con una strada sterrata fino all'edificio esistente.

L'area in aggiunta di proprietà della società "Immobiliare la Serra S.r.l." occupa il versante est ed è costituita da una superficie degradante fino a via Lavagnone. Da tale strada si prevede l'accesso al comparto ampliato.

1.3. PREESISTENZE

Come già accennato sopra, sul comparto è presente un edificio adibito a serra, oggi dismesso, costruito a seguito delle concessioni n. 110/83 del 01/06/1983, n. 320/88 del 12/08/1985 e n. 154/85 del 26/08/1985.

L'attuale superficie calpestabile lorda di detto edificio è pari a **mq 6.663,95**.

Il fabbricato verrà interamente demolito.

Il piccolo bacino idrico artificiale, poco discosto dal fabbricato, è impermeabilizzato sul fondo e viene alimentato da una pompa di pescaggio in falda.

L'area libera è attualmente prativa, incolta. Solo sul confine ad est, e per buona parte del confine a nord, sono presenti giovani alberi spontanei.

Il terreno è in leggera pendenza verso sud, cioè verso Via Lavagnone con inclinazione

prevalente ad est¹.

Una strada sterrata che diparte da Via Lavagnone si biforca ad "Y", all'interno della proprietà, abbracciando la serra.

In prossimità dello spigolo nord-est del comparto transita una linea ad alta tensione che, considerata la distanza dalla proprietà, non impone vincoli di rispetto al suolo.

L'area di comparto è attualmente allacciata alla rete elettrica, all'acquedotto e alla rete telefonica relativamente alla sola utenza dell'attività che ivi si svolgeva.



Figura 2 - Ortofoto

1.4. NOTA GEOLOGICA

Dalla carta della caratterizzazione geotecnica dei terreni, allegata al PGT, si rileva che il comparto rientra fra i *"terreni con caratteristiche geotecniche buone"*.

Dal contenuto della scheda 30.01 dell'Archivio delle indagini geognostiche del PGT, effettuate

¹ E' da notare che quando la serra fu costruita furono modificate le quote del terreno con sbancamenti miranti a creare una piattaforma adatta ad accogliere il costruendo impianto, così facendo si perse la naturale convessità della collina.

poco più a monte dell'area di progetto, si riporta la seguente descrizione relativamente alla stratigrafia incontrata da quota – 0,30 a quota – 5,00 dal PC:

“depositi morenici ghiaioso-sabbiosi in matrice limoso-argillosa di colore beige prevalente sullo scheletro granulare. Sono presenti livelli più francamente sabbioso-ghiaiosi”.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le tavole del PGT riportano per l'area oggetto d'intervento le seguenti significative indicazioni, meglio approfondite nell'allegata Relazione Paesaggistica:

•**T10bAP_ANALISI PAESISTICA:**

L'area in progetto è compresa in *“Classe 3 - sensibilità paesistica media”*.

•**T09bAP_ANALISI PAESISTICA:**

L'area rientra in un *“cono ottico – ambito di percezione”* che ha origine subito a monte del comparto.

•**T02d DdP_SISTEMA DEI VINCOLI:**

L'area in progetto, adiacente al perimetro del centro abitato, non è interessata da vincoli specifici. Solamente il piccolo invaso artificiale presente a nord del comparto è caratterizzato dalla presenza di una fascia di rispetto.

•**T06d AP_STUDIO AGRONOMICO:**

L'area in progetto non rientra fra le zone di valore agro-ambientale.

Le norme tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. (variante approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 27 gennaio 2015)

del Comune di Lonato con l'art. 30 (R4) classifica l'area in *“AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE (art. 25, punto 2) RESIDENZIALI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE”*,

come da estratto di seguito riportato:

ART. 30 (R4)

**AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE (art. 25, punto 2)
RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE**

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. 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".

30.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	(1)	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	(1)	
	Volume predefinito	mc	(1)	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	(1)	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	(1)	
	Utilizzazione predefinita	mq	(1)	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq (1)	
		territoriale	mq/mq (1)	
	Copertura predefinita	mq	(1)	
Incrementi (lotti saturi)	volume	%	\	
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m (1)	
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m (1)	

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.

1. Piani attuativi convenzionati, approvati o adottati alla data di adozione delle presenti NTA:
 - a) PA conv. 24 "Corte della Spiga" (convenzione del 23/10/02);
 - b) PL "Fenil nuovo - Molini" conv. (convenzione del 14/04/04);
 - e) ~~PII conv. 21 "San Polo" (convenzione del 14/10/04);~~
 - d) PA conv. 23 "La Bruciata" (convenzione del 01/02/05);
 - e) PA conv. 25 "Borgo San Pietro" (convenzione del 27/03/08);
 - f) PA conv. 22 "Le ville di Centenaro" (convenzione del 16/04/08);
 - g) PA conv. 26 "Venzaghetto" (convenzione del 16/09/08);
 - h) PA conv. 4 "Boletti Sedena" (convenzione del 12/05/09);
 - i) PA conv. 5 "La Sorgiva" (convenzione del 22/05/09);
 - l) PA conv. 18 "Il Parco 1" (convenzione del 29/12/09);
 - m) PA-PII 28 "Ambrosi" (convenzione del 29/09/09).
 - n) PA conv. 17 "Borgo al Monte" (convenzionamento del 25/03/10);
 - o) PL "Solaria" (convenzione 39567/13137 del 06/07/2010)
 - p) PR "La Serra" (DGC n. 209 del 17/12/2013)
 - q) PA conv 8 (convenzione del 30/11/11, n. 49474/20478)
 - r) PII 1a/1b "ex Acciaierie Busi" conv. (convenzione del 24/07/07) (per la parte residenziale).

2. Per tutti i piani attuativi scaduti alla data di adozione delle presenti norme che non abbiano ancora assolto cessioni e collaudi delle opere pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse esclusivamente, fino a tale adempimento, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
3. Per il **Piano Attuativo 22** (convenzionato in data 16/04/08) in caso di riconvenzionamento vi è la possibilità di applicare un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, mantenendo comunque inalterati gli altri parametri previsti dalla convenzione precedente.
4. Per il **Piano Attuativo convenzionato n. 8**, in caso di nuovo convenzionamento o di variante, dovranno essere inserite quali aree di mitigazione quelle identificate come segue:
Foglio 17, Mappali: 311, 314, 643, 645 ,647, 648, 649, 650, 651 ,652 e 653

30.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni		Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici													
		Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità				Esecuzione opere				
												a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)		I	II			
																		mq/ab.	% slp			mq/ab.	% slp	% slp
% mc; slp	mq slp	f)	g)																					
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	moteli	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (4)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	1.200 (2)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	A	40	2.500 (4)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	200	100	\	200	100	50	100	A	A	NA
	zirostranposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (4)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	200	100	\	200	100	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	commercio all'ingrosso	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse
 NA Destinazioni non ammesse
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM Soglia dimensionale massima
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
 (4) Per esercizio

PdC: Permesso di costruire denuncia di inizio attività
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria
 RRC: Restauro e risanamento conservativo
 RE: Ristrutturazione edilizia
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 A: Ampliamento
 NC: Nuova costruzione
 CDU: Cambio di destinazione d'uso:
 - con opere per tutte le destinazioni
 - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
 La destinazione d'uso da considerare è quella finale

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
 e): Esecuzione di opere convenzionate*:
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

2.1. PARAMETRI GENERALI

Tutte le disposizioni concernenti i parametri generali per gli interventi negli ambiti del PdR sono contenute nell'art. 26 delle NTA, nella quale vengono proposte per ogni parametro le tabelle di seguito riportate:

2.1.1 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

Tabella 3. Estratto delle NTA del Piano delle Regole, art. 26.2 "Distanze"

2.1.2 Recinzioni e muri di sostegno

Destinazioni (art. 14 NTA)

			A	B	
Produttivo	Recinzioni	I	superficie opaca: muri in pietra (H)	2,50 m (complessiva)	2,50 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	≥0,80 m; ≤2,50 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	2,00 m	
Residenza; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	I	superficie opaca: muri in pietra (H)	2,00 m (complessiva)	2,00 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	2,00 m	
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca: muri in pietra (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno	(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)	

Tabella 4. Estratto delle NTA del Piano delle Regole, art. 26.3 "Recinzioni, muri di sostegno"

(La lettura della tabella deve essere effettuata considerando i parametri della colonna A come quelli riferiti ai manufatti localizzati al confine con spazi pubblici e nell'ambito dei rispetti stradali, e i parametri della colonna B come quelli associati agli edifici al confine con spazi privati.)

2.1.3 Parcheggi pertinenziali

Per quanto riguarda il reperimento di parcheggi di pertinenza delle abitazioni, oltre al soddisfacimento delle imposizioni della legge 122/89 c.d. "Tognoli", che stabilisce una dotazione minima 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruito, secondo le NTA devono inoltre essere reperiti :

- uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
- un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.

2.2. PARAMETRI STEREOMETRICI

Risulta di massimo interesse per l'attuazione del intervento l'articolo 11.1 punto 7 delle NTA, in cui viene formulato il criterio per la definizione dei piani di progetto del terreno e i parametri massimi consentiti di riporto e scavo:

“Il piano naturale di campagna potrà essere modificato con un riporto di terra massimo di +1,00 m a formazione di piani inclinati con rapporto altezza/base non superiore a 1/3 e non potrà comportare uno sbancamento superiore a 3,00 m. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di punto fisso cui attribuire la quota 0,00. Tale piano di riferimento verrà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.”

3. PROGETTO

3.1 CARATTERE DELL'INTERVENTO

La presente variante al piano attuativo denominato “La Serra” si prefigge la modifica e l'estensione delle previsioni del piano vigente, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 115 in data 2 luglio 2013 e approvato con delibera della Giunta Municipale n. 209 del 17/12/2013, ad una più ampia superficie di comparto (figura 1-3).

Nello specifico, si prevede una maggiorazione dell'area interessata dall'intervento attraverso l'aggiunta di circa 27.347 mq di proprietà società “Immobiliare la Serra S.r.l.” all'area già interessata dall'attuale lottizzazione sempre appartenente all'Immobiliare “La Serra”. A tale incremento di superficie corrisponderà una maggiorazione del numero di unità abitative, divenute 46 in luogo delle 21 indicate nel piano attuativo, distribuite in altrettanti lotti edificabili.

1. Con la DIA per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in data 19/06/2014 prot. 15462 e successiva variante in data 26/10/2014 i lotti sono stati ulteriormente frazionati in modo da ricavare 40 lotti in luogo dei 21 previsti senza modificare il peso insediativo ammesso. L'attuale variante prevede la realizzazione di 6 nuovi lotti senza incremento della volumetria già convenzionata.

2. L'estensione dell'area viene prevista in forza della norma vigente al momento della stipula della convenzione che consentiva la localizzazione dei volumi in un raggio di 150 m. dal perimetro dell'edificio preesistente. Tale norma viene confermata dal vigente comma 2 dell'art. 3 delle NTA del PdR.

Come il piano attuativo vigente, anche la variante si prefigge la realizzazione di unità abitative a due piani dotate di aree verdi di pertinenza, che si affacciano su strade private di penetrazione a traffico locale a servizio esclusivo dell'area residenziale. All'interno del

complesso insediativo verrà garantita un'ampia porzione di verde in adiacenza alla strada comunale, che funzionerà come fascia di mitigazione sia visiva che uditiva tra il nuovo edificato e la Via Lavagnone.

La modellazione del terreno e gli scatti di quota sono stati progettati nel rispetto ed entro i limiti consentiti dalla normativa tecnica vigente, rispettando quindi le quantità massime consentite di scavo e di riporto di terreno.

E' previsto, unitamente alle opere interne al comparto, un intervento di ampliamento, fino a 6,00 m di larghezza, della sede stradale di via Lavagnone, per il tratto fronteggiante l'area di proprietà ad esclusione del tratto corrispondente al mappale 94 di proprietà di terzi. In caso di continuità dell'ampliamento stradale, sarà cura dell'amministrazione comunale reperire la disponibilità dell'area in fregio del mappale 94.



Figura 3 - Planimetria di progetto della variante al PA "La Serra", Lonato

3.2 ENTITÀ DELL'INTERVENTO

Secondo gli elementi stereometrici del piano di RECUPERO "La Serra" già convenzionato, per l'ambito di variante è prevista una Superficie Lorda di Pavimento di **7.330,345 mq**.

La cubatura realizzabile, ottenibile moltiplicando la Slp ottenuta per l'altezza virtuale di m 3,00 è di **21.991,035 mc**.

Le aree per attrezzature pubbliche, sono state calcolate assegnando per ogni abitante teorico una quantità di 30 mq di servizi.

Gli abitanti teorici insediabili sono pari a 1 ogni 150 mc e pertanto risultano n. 146,60:

La superficie di standard reperita risulta pari a $146,60 \text{ ab} \times 30 \text{ mq/ab} = 4.398,00 \text{ mq}$

Gli standard di qualità, associati per questo ambito assumono un valore pari al 60% della Slp:

$7.330,345 \text{ mq} \times 0,6 = 4.398,00 \text{ mq}$

La superficie totale di standard è equivalente a 8.796,00 mq.

3.3 MONETIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree destinate dagli standard urbanistici per servizi collettivi e standard di qualità, pari a **8.796,00 mq** complessivi, sono stati monetizzati, come illustrato nella convenzione citata.

3.4. STRADE, VERDE E PARCHEGGI

Le strade di accesso all'area di progetto si innestano su Via Lavagnone con un incrocio a raso e arretramento parziale dalla strada principale, così da non impegnare la sede stradale in fase di ingresso e di uscita dalla strada secondaria. In corrispondenza di tale incrocio verrà collocato cancello carraio o sbarra d'accesso che garantirà la fruizione dell'intero comparto ad uso esclusivo dei privati.

L'impianto segue uno schema planimetrico basato su una spina rettilinea principale da cui si diramano brevi tratti stradali, interrotti con dei "cul de sac" per permettere l'inversione della marcia.

Per il comparto convenzionato la sede stradale di accesso dalla via pubblica presenta una larghezza totale di 15 m, costituiti dalla carreggiata a doppia corsia, di larghezza uguale a 6 m, da un marciapiede di 1,5 m su ambo i lati, da una fascia di 1 m di verde di arredo ed una fila di parcheggi ortogonali al senso di marcia (5 m di larghezza) posizionata su un solo lato della strada.

Le pendenze stradali sono tutte contenute nel limite del 5%.

Per la porzione in ampliamento è prevista una viabilità, a mezza costa, della larghezza di m

6,50 con parcheggi a raso messi a pettine, marciapiede a monte da m 2 ed aiuole da 2 m su entrambi i lati esterni con percorsi modellati a rampa di collegamento con la parte a valle.

La norma 30.1 delle NTA stabilisce una dotazione di verde profondo pari al 30% della superficie territoriale del comparto, dunque corrispondente ad un'area di 19.286 mq. Il progetto di variante assegna 39.818 mq a tale destinazione, soddisfacendo ampiamente le imposizioni di legge.

La dotazione di verde privato esterno ai lotti è strutturato in aiuole e spazi che verranno alberati o cespugliati con specie autoctone.

Il progetto si propone inoltre di mantenere la maggior parte delle essenze arboree già presenti sul comparto, al fine di effettuare un intervento con minore impatto possibile sulla condizione naturalistica esistente.

La dotazione di parcheggi pertinenziali soddisfa i tre criteri stabiliti dalla norma (già elencati al punto 2.1.3) attrezzando il comparto con 98 posti auto (ben superiori ai 46 stalli esterni richiesti dalle NTA) con un area totale di parcheggi esterni pari a :

$$98 \text{ stalli} \times 12,5 \text{ mq (1 stallo)} = \underline{1.225,00} \text{ mq}$$

Per soddisfare la necessità di garantire per ogni unità abitativa un posto auto interno al lotto, ogni edificio è stata provvisto di box auto interno. La superficie totale di tali box risulta essere di 1.577,32 mq.

La dotazione minima di aree di parcheggio secondo la legge 122/89 c.d. "Legge Tognoli" è:

$$\text{Vol. edificabile} / 10 = 21.991,345 \text{ mc} / 10 = 2.199,135 \text{ mq}$$

Al fine di reperire tutta la superficie necessaria, le aree dei box e degli stalli esterni ai lotti sono state incrementate con le aree interessate dai pergolati posti all'ingresso di ogni box, concepite anch'esse, per posizione e dimensione, come aree di sosta e parcheggio.

La superficie totale interessata da tali aree è di 1.662,97 mq, che addizionati alle aree dei box interni ed a quelle dei posti auto lungo le carreggiate sommano:

$$1.225,00 \text{ mq} + 1.577,32 \text{ mq} + 1.662,97 \text{ mq} = 4.465,29 \text{ mq}$$

La superficie complessiva di aree di sosta auto supera quindi quella minima richiesta dalla norma.



Figura 4 - Planimetria di progetto della variante al PA "La Serra", Lonato

3.5. NUOVE RETI TECNOLOGICHE

Per dotare la nuova area residenziale dei servizi tecnologici necessari sono state contattate le aziende di gestione che hanno fornito le loro specifiche indicazioni per la realizzazione delle reti (vedi l'allegato A04 PA – *Pareri degli Enti gestori delle reti*) e precisamente:

- Rete Acquedotto : Azienda a2a S.p.a. – sede di Brescia
- Rete gas metano: Azienda S.I.Me S.p.a. – sede di Castiglione delle Stiviere
- Rete fognatura: Consorzio Garda Uno – sede di Padenghe
- Rete elettrica: ENEL S.p.a. - sede di Desenzano
- Rete telefonica: Telecom Rete – sede di zona

Gli elaborati allegati al progetto che rappresentano gli schemi degli impianti, sono stati sviluppati secondo le indicazioni degli enti gestori e secondo le normative vigenti.

Gli elaborati esecutivi saranno prodotti in sede di richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

- Rete acquedotto: dalla condotta presente sulla traversa di Via Lavagnone che alimenta l'abitato a nord del comparto verrà staccato un circuito che alimenterà la nuova area residenziale.
- Rete gas metano: la rete sotto strada verrà eseguita direttamente dall'ente gestore secondo lo schema di massima dalla stessa fornito. L'allacciamento alla rete pubblica si otterrà mediante la realizzazione di un nuovo tratto sottostrada di circa 1000 m, eseguito a spese del committente e scomputato dagli oneri urbanizzativi, che collegherà le utenze del comparto alla rete pubblica esistente presso la loc. Centenaro.
- Rete fognaria: gli scarichi del comparto si collegheranno, con un nuovo tratto sottostrada di circa 1000 m, eseguito a spese del committente e scomputato dagli oneri urbanizzativi, alla condotta fognaria presente in loc. Centenaro.
- Rete Elettrica: l'Enel prevede la realizzazione di una nuova cabina soprasuolo, all'interno del comparto, da cui derivare le dorsali interrate per l'alimentazione delle singole utenze.
- Rete telefonica: la rete verrà eseguita secondo lo schema di massima e le indicazioni tecniche dell'ente gestore.
- Illuminazione (interna al comparto): lo schema di massima allegato al presente progetto sarà poi sviluppato in sede esecutiva secondo i riferimenti normativi vigenti , regionali e nazionali e gli indirizzi del Piano Regolatore dell'Illuminazione del Comune di Lonato.
- Irrigazione aree verdi: l'impianto prevede l'utilizzo dell'acqua proveniente da eventuali pozzi o cisterne di riserva. E' stata prevista una rete di tubazioni secondaria dedicata all'irrigazione degli spazi comuni all'interno del comparto.

3.6. DOCUMENTI A CORREDO

La documentazione a corredo della seconda variante al piano di recupero "la Serra" è composta dai seguenti elaborati tecnici:

- A00 - Schema di convenzione urbanistica
- A01 - Relazione illustrativa
- A02 - Piano Paesistico di Contesto
- A03 – Relazione paesaggistica
- A04 – Computo metrico delle opere fuori comparto
- A05 – Norme tecniche di attuazione

- T01 – ESTRATTI – INQUADRAMENTO GENERALE
- T02 – STATO DI FATTO – Planimetria e profili di rilievo
- T03 – STATO DI FATTO – Rilievo della serra
- T04 – PIANO DI RECUPERO VIGENTE - PLANIVOLUMETRICO
- T05 – SECONDA VARIANTE - PLANIMETRIA
- T06 – COMPARAZIONE DEI COMPARTI
- T07 – SECONDA VARIANTE - PROFILI REGOLATORI
- T08 – PIANO DI RECUPERO VIGENTE - REGIME DELLE AREE - LOTTI EDIFICATORI
- T09 – SECONDA VARIANTE - REGIME DELLE AREE - LOTTI EDIFICATORI
- T10 - SECONDA VARIANTE - tracciamento viabilità – superamento barriere architettoniche
- T11 - SECONDA VARIANTE - SEZIONI STRADALI CON SOTTOSERVIZI
- T12 – SECONDA VARIANTE - TRACCIATI – RETE FOGNATURA, ACQUEDOTTO E GAS
- T13 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE, ACQUEDOTTO E GAS
- T14 – SECONDA VARIANTE - TRACCIATI RETI SERVIZI TECNOLOGICI
- T15 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI SERVIZI TECNOLOGICI

IL TECNICO
