

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.A. CONV.4 "AREA CATALPA"
MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO NON COSTITUENTE VARIANTE
AI SENSI DELL'ART.14 COMMA 12 L.R. 12/05**

RELAZIONE TECNICA

DESTINAZIONE D'USO	<i>Commerciale direzionale</i>	ZONA OMOGENEA	TERRITORIALE	ATC
TIPO DI AREA	P.A. CONV. 4 "AREA CATALPA"			
COMUNE	LOCALITA'	VIA/PIAZZA	FOGLIO	MAPPALI
<i>Lonato del Garda</i>	<i>Catalpa</i>	<i>Via delle Battaglie</i>	<i>55</i>	<i>81-82-233</i>

1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE INTERESSATO

Il lotto di terreno, su cui insiste il Piano Attuativo oggetto di modifica, si colloca nella zona est della cittadina, in fregio alla SP 567 del Benaco che attraversa il territorio cittadino in direzione nord sud, collegando i comuni del Lago di Garda con l'entroterra delle colline moreniche. È contraddistinto catastalmente al Fg. 55 mappali 81-82-233 del Comune censuario di Lonato del Garda, e confina ad ovest con la Sp 567 del Benaco, a sud con la corsia di accesso ed uscita dalla SP 567, a est e a nord con via delle Battaglie; sul fronte ovest è collocata la rotatoria da cui sono presenti gli accessi all'area.

L'area era classificata dal precedente PRG come Zona D2 Produttiva di Espansione; nel 2008 è stata assoggettata a Piano Attuativo, la cui Convenzione Urbanistica è stata stipulata in data 22 maggio 2008; attualmente il PGT individua l'area come P.A. conv. 4 "Area Catalpa", recependo lo strumento urbanistico in essere, e la ricomprende negli "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere" – Art. 35 delle NTA del PDR.

Allo stato attuale l'area si presenta come un unico pianoro di forma trapezoidale, con due fabbricati fatiscenti in precario stato al suo interno, ed in condizioni di sostanziale abbandono, con presenza di sterpaglie e vegetazione spontanea cresciuta in maniera casuale.

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'area interessata dall'intervento di progetto ha una superficie di mq 20.750,00, con un'estensione complessiva di mq 24.743,09, in quanto la perimetrazione del compendio soggetto a pianificazione attuativa ricomprende anche le aree demaniali poste tra la proprietà e la viabilità circostante, come risulta dagli elaborati allegati al Piano Attuativo vigente.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un complesso, edificato, sviluppato su tre piani fuori terra, che utilizza per intero l'edificabilità del comparto ($1\text{mq}/\text{mq} = 20.750,00$ mq), suddiviso nelle varie destinazioni urbanistiche ammissibili.

Il progetto di modifica prevede una sostanziale riduzione dell'edificabilità, riducendola a sole alcune destinazioni funzionali tra quelle ammissibili, nelle relative quote di superficie edificabili dal PA vigente.

Le destinazioni previste dal progetto di modifica, tra quelle ammissibili, sono:

- 4b – Medie strutture di vendita - SV max mq 2.500 – Limite edificabilità 30% della SLP = $\text{mq } 20.750,00 \times 30\% = \text{mq } 6.225,00$ – SLP di progetto mq 6.050,00;
- 4e – Esercizi a vendita differita – SLP mq 900,00;
- 4f – Pubblici Esercizi – Sv mq 300,00.

Pertanto, a fronte del volume complessivo edificabile di mq 2075,00, il progetto di modifica prevede un'edificazione di mq 7.250,00, con una sostanziale riduzione dell'impatto sul contesto circostante. Inoltre il progetto prevede lo sviluppo dell'edificato su un solo piano fuori terra con notevole riduzione dell'impatto ambientale.

Il progetto, come detto, prevede l'accesso al comparto dalla rotatoria esistente in lato est; al fine di migliorare flussi di traffico senza sovraccaricare la rete viaria esistente si prevede la realizzazione di una nuova via pubblica interna al comparto, con viabilità a senso unico di marcia e corsie di accesso ed uscita dalla rotonda separate, progettata in modo da garantire un facile ed immediato accesso al blocco principale di parcheggi previsti per le attività, così da evitare congestionamenti alla viabilità esistente. La rete viaria è stata progettata con larghezze, raggi di curvatura a e spazi di manovra consoni al transito di autotreni, necessari alle attività previste nel comparto, come si può evincere dagli elaborati progettuali allegati.

La ridotta dimensione dell'edificato rispetto a quanto previsto dal P.A. vigente, ha consentito anche una migliore gestione delle aree scoperte interne al comparto, che verranno adibite a parcheggi, sia di uso pubblico che pertinenziali, e alle necessarie aree di servizio alle attività.

Le aree esterne alla proprietà ricomprese nel comparto del piano attuativo verranno sistemate a verde attrezzato con idonea vegetazione e impianti di irrigazione, al fine di avere un adeguato e consono completamento dell'intero intervento.

3 NATURA ED ENTITA' DELLE TRASFORMAZIONI

L'intervento va a modificare le caratteristiche del contesto, come era previsto nelle politiche della localizzazione dell'intervento finalizzate alla riqualificazione urbana. L'impatto del nuovo intervento andrà a qualificare una zona abbandonata da anni, incrementando i servizi forniti alla comunità. L'area è molto ben predisposta per attrarre e assorbire l'incremento di viabilità e di presenze di attività commerciali.

4 SOTTOSERVIZI

Il Piano di Lottizzazione prevede l'adeguamento di tutti i sottoservizi, al fine di collegare l'area a tutte le reti cittadine.

Si prevede la realizzazione di una nuova linea fognaria di acque miste, da collocarsi nella parte ovest del comparto, da collegare alla fognatura comunale posta sulla controstrada sul lato opposto della Sp 567 del Benaco; il collegamento alla rete fognaria avverrà mediante realizzazione di condotta interrata per l'attraversamento dell'arteria stradale da realizzarsi con tecnica "spingitubo" (\varnothing 315 mm). Alla condotta fognaria saranno collegate le acque nere e le acque saponose provenienti dai servizi igienici e dalle cucine delle attività; le acque saponose, prima del collegamento nella rete fognaria "mista" saranno trattate in appositi pozzetti degrassatori; tutti i collegamenti, prima dell'ingresso nella rete fognaria saranno dotati di "sifoni firenze".

La raccolta delle acque piovane avrà una linea indipendente, realizzata con tubazioni interrate in cls disperdenti (senza guarnizioni), aventi funzione di vasca di laminazione e smaltimento delle acque meteoriche; le tubazioni saranno collegate alle caditoie stradali di raccolta dotate di fondo disperdente, poste lungo la viabilità e la nuova strada comunale di progetto; verranno inoltre realizzate due depressioni nelle aree verdi in corrispondenza dell'accesso sul lato ovest, collegate alla rete di raccolta mediante tubi posti sulla parte superiore delle tubazioni stesse ed aventi funzione di "troppo pieno" in caso di eventi alluvionali. La rete di scarico sarà dimensionata al fine di garantire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno del comparto, senza collegamenti alle reti esistenti.

L'approvvigionamento idrico dall'acquedotto cittadino avverrà da una nuova linea da collegarsi alla rete cittadina in via delle Battaglie.

L'energia elettrica sarà fornita dalla cabina ENEL da realizzarsi sul fronte nord del comparto (come richiesto dall'Ente erogatore del servizio), collegata alla rete posta lungo via delle Battaglie, da cui si dipartiranno tutte le utenze per le unità del comparto..

Il comparto, e le attività in esso inserite, non prevedono la necessità di collegamento alla rete del gasdotto, che non è pertanto prevista nel progetto di piano attuativo in oggetto.

La rete telefonica, già presente lungo via delle Battaglie, sarà collegata al comparto sul fronte nord, e da qui verranno distribuite le nuove utenze.

IL TECNICO

Arch. Massimo Zani

Castiglione delle Stiviere, li 16 settembre 2017