



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

Comune di Lonato del Garda

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
“TIRACOLLO UNO 2019”**

Via Tiracollo

Proprietà: IPER MONTEBELLO SPA

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

Settembre 2019



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

1) Individuazione della proprietà

L'area interessata dal P.L. è ubicata nel Comune di Lonato del Garda, tra la S.P. Bs 567 e la Via Tiracollo, è contraddistinta dal mappale n. 543-544 Fg. 47 NCT per una superficie di Mq. 29.508 ed è di proprietà della società Iper Montebello spa con sede in Milano , Via Ponchielli n°7, partita IVA 03585750155.

2) Inquadramento urbanistico

Le aree, sopra individuate, interessate dal Piano di Lottizzazione "Tiracollo Uno 2019" ricadono ora, in forza della seconda variante generale al PGT approvato con delibera del CC n° 2 del 17/02/2012, negli Ambiti C3 (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione in itinere) (art.40 NTA). L'art 40 delle NTA identifica gli ambiti destinati prevalentemente alla funzione commerciale e/o direzionale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o approvati antecedentemente alla data d'adozione delle norme vigenti.

Il presente articolo si applica 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 oppure siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

Inoltre, preso atto, che la variante al PGT approvata con delibera n° 161 in data 15/10/2013 ha autorizzato il trasferimento dei diritti edificatori pari a Mq. 15.000 di SLP a destinazione commerciale dalle particelle 543 – 544 – ex 390 fg. 47 sulle particelle 42-242-290-292 del foglio 48, o aree contigue purchè non incluse dal Piano Cave Provinciale, l'attuale capacità edificatoria dell'area contraddistinta dai m.n° 543 – 544 Fg. 47 è pari a mq. 14.508 di SLP (29.508-15.000) con destinazione commerciale.-



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

3) Indici ambito di trasformazione previsti dal PGT per l'ambito AdT 11 – UMI 3 PL TIRACOLLO UNO

Poichè sulle aree oggetto di intervento è già stato approvato un PL con deliberazione della Giunta Comunale n°134 del 13/06/2013 gli indici e parametri delle presenti norme fanno riferimento alla tabella di cui all'art. 40.1 delle NTA che a sua volta rimanda agli indici e parametri della convezione già approvata in Giunta Comunale.

Pertanto con riferimento alla citata Convenzione approvata con Delibera del C.C. n. 134 del 13-08-2013 gli indici da rispettare sono i seguenti:

- superficie territoriale/fondiarie: mq 29.508;
- superficie coperta massima ammessa 45% S.F. mq 13.278;
- slp massima ammessa Mq. 14.508 (Mq. 29.508 – 15.000) con destinazione commerciale per medie strutture di vendita ;
- area standard da reperire 150% slp
- parcheggi privati 1 mq/10 mc
- superficie a verde profondo minimo (15% di 29.508) = mq 4.426;
- H massima MI 14
- onere compensativo per superficie commerciale € 112 x mq. SLP x 25%

4) Dati relativi al Piano Attuativo "Tiracollo Uno 2019"

- superficie coperta di progetto mq $8.500 \leq 13.278$
- slp di progetto mq $8.500 \leq 14.508$
- superficie a verde profondo di progetto mq $10.179 \geq 4.426$
- aree standard reperite :

park	mq.	7.024
verde	mq.	<u>2.746</u>
totale	mq.	9.770
- superficie area standard da monetizzare mq. 2.980

totale	mq.	$12.750 \geq 150\% \text{ slp}$
--------	-----	---------------------------------
- H massima MI. $9 < 14$
- parcheggi privati: reperiti Mq. $2.657 \geq 2.550$



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

- verde privato Mq. 2.095
- strade di uso pubblico Mq. 2.260
- onere compensativo per superficie commerciale € 112 x mq. 8.500 SLP x 25% =
€ 238.000,00 (Euroduecentotrentottomila/00)

5) Standard e cessione gratuita aree

Per quanto riguarda le aree standard individuate in Mq. 9.770 < di Mq. 12.750 di cui Mq. 7.024 di parcheggio e Mq. 2.746 di verde pubblico, è prevista la cessione al comune oppure l'asservimento all'uso pubblico, secondo quanto verrà deliberato dalla Giunta Comunale.-

La manutenzione della viabilità interna e dei parcheggi di uso pubblico sarà a carico del lottizzante.-

6) Tipologie

La SLP prevista nel PL sarà in gran parte ricavata al piano terra con destinazione d'uso commerciale ed in particolare per l'insediamento di esercizi commerciali della tipologia "medie strutture di vendita " come definiti dall'art.4, comma 1, lettera e), del D. lgs 114/98.

Il progetto planivolumetrico è stato studiato individuando la superficie coperta entro la quale si svilupperà la SLP di progetto. Sono previsti due accessi carrai e pedonali direttamente dalla viabilità Comunale cosicché si potranno avere due esercizi commerciali con vita autonoma, nel rispetto della normativa regionale per l'acquisizione di singole licenze commerciali di media superficie.

Pur nella loro individualità saranno realizzati due edifici architettonicamente omogenei con tecnologia e particolari costruttivi simili : struttura prefabbricata con superfici vetrate sulle facciate rivolte verso sud, antistanti i parcheggi, nelle quali verranno anche collocati gli accessi delle strutture di vendita. Sul lato posteriore saranno ubicati gli accessi per le zone accessorie di servizio.



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

Gli edifici saranno caratterizzati esteriormente da forme semplici e regolari, che terranno conto sia delle necessità organizzative dello spazio interno che del contesto in cui l'edificio è inserito; in particolare quello ubicato sul lato est verrà progettato e realizzato con particolare attenzione alla visibilità impattiva verso la strada provinciale.

7) Opere di urbanizzazione

- Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria
- Le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria che assommano ad € 996.966,00 sono costituite

A) dalla realizzazione nell'ambito della proprietà dei sottoservizi: fognature acque bianche e nere, rete acquedotto, rete gas, rete illuminazione pubblica, parcheggi ed accessi, rete telefonica e dal collegamento delle stesse alle relative reti pubbliche.

In particolare, per quanto attiene alle fognature nere, verrà realizzato il prolungamento della condotta fognaria fino al punto di recapito nell'area antistante il Centro Commerciale Il Leone, secondo il progetto realizzato dalla società Garda Uno spa; per le fognature bianche verrà realizzata la condotta in pressione dal confine di proprietà fino al punto di recapito su Via Tiracollo al collettore realizzato dal Centro Commerciale Il Leone.

B) Dalla realizzazione di due nuovi accessi alla viabilità pubblica (Via Tiracollo) con una soluzione studiata per garantire l'accessibilità al comparto mediante la separazione dei flussi dei veicoli privati separati da quelli della logistica. La configurazione degli accessi non comporta interferenze tra le correnti veicolari in ingresso ed in uscita limitando al minimo la possibilità di accodamenti verso la viabilità esterna. L'accessibilità per i mezzi della logistica, come sopra accennato, è separata dalle aree di sosta degli utenti ed è garantita tramite una strada a doppia carreggiata con corsie a senso unico di larghezza mt. 5,5 tali da consentire agevole transito e manovra ai mezzi commerciali.



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

C) Dalla realizzazione di spazi a verde pubblico, adeguatamente piantumati comprensivi di un piccolo laghetto di laminazione per le acque bianche in lato sud, per una superficie di Mq. 2.746.

Inoltre spazi di verde privato per una superficie di Mq. 2.095.

D) Dalla realizzazione di parcheggi di uso pubblico per una superficie di Mq. 6.856 e privati per una superficie di Mq. 2.657, con spazi di sosta delimitata da cordoli in cemento, caditoie per la raccolta delle acque piovane, pavimentazione in asfalto per le zone di transito e filtranti per quelle di sosta con posa di alberi a distanza costante, illuminazione pubblica secondo un specifico progetto. Il funzionamento delle aree di sosta avviene con un sistema ad anello esterno a senso unico per garantire maggior sicurezza (si riducono i punti di conflitto) e maggior fluidità nella circolazione. I corselli centrali che servono gli stalli di sosta sono a doppio senso di marcia per una migliore distribuzione e diminuire la lunghezza degli itinerari di ricerca posto ed allontanamento. Nelle aree di sosta in prossimità delle uscite viene garantita la possibilità di rientro al parcheggio per coloro che hanno completato il giro e non hanno ancora trovato un posto libero.-

L'importo delle opere di urbanizzazione come risulta dal computo metrico estimativo di seguito sommariamente descritto ammonta ad € 996.966,00, maggiore dell'importo di € 395.250,00 dovuto per oneri di urbanizzazione primaria

1 - Fognature acque bianche (solo opere esterne)	€ 58.296,70
2 – Acquedotto: (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 53.349,60
3 – Rete energia elettrica (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 33.761,20



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

4 – Illuminazione pubblica	€ 100.499,86
5 – Rete gas metano (escluso onere di allacciamento da pagare direttamente all'ente gestore)	€ 15.523,60
6 – Rete telefonica	€ 24.865,82
7 – Fognature acque nere (escluso onere per autorizzazione allo scarico)	€ 193.567,06
8 – Parcheggi, strade, aree verdi, nuovi accessi	€ 517.102,16
Totale	€ 996.996,00

8) Elaborati costituenti il piano di Lottizzazione

- 1 -documentazione relativa al titolo di proprietà
- 2 Relazione tecnica-illustrativa
- 3 Schema di convenzione
- 4 Relazione Geologica
- 5 Documentazione Fotografica
- 6 Progetto invarianza idraulica

- 7 Tavole di progetto:
 - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PRG
 - Tav. 2 – Rilievo stato di fatto
 - Tav. 3 - Planivolumetrico
 - Tav. 4 - Planimetria Aree Standard
 - Tav. 5 – Sezioni e prospetti tipo
 - Tav. 6 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 7 – Planimetria Sottoservizi



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

Tav. 8 - Planimetria accessi al PL, particolari manovre veicoli articolati,
segnaletica stradale, particolari parcheggi disabili

8 Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria

I tecnici incaricati

Dr. Arch. Giuliano Visconti

Dr. Arch. Alberto Visconti

Dr. Arch. Flavia Visconti

Agosto 2019



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

NTA
del Piano Attuativo
“P.L.TIRACOLLO UNO 2019”

Ambito di applicazione, finalità ed elaborati.

Art.1. Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'area oggetto di Pianificazione Attuativa (PL) posta all'interno dell'ambito di trasformazione C3 (ambiti territoriali con destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazioni in itinere), dalla superficie territoriale/fondiarria di circa Mq. 29.580.-

Art.2. Definizioni e rimandi

1. 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

1. Il presente PL si attua in ottemperanza alla normativa di cui all'articolo 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT ed all'art. 40 delle NTA del Documento di Piano.



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

2. Ai sensi dell'art. 40 l'ambito oggetto del presente PL risulta contrassegnato con il sottocomparto C3. 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 DIA.
3. Viene data esecuzione del suddetto Piano di Lottizzazione mediante interventi edilizi di nuova costruzione mediante Permesso di Costruire o D.I.A..
4. Le presenti norme disciplinano la possibilità di operare, in sede di attuazione degli interventi, modifiche plani volumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR n. 12/2005.

Art. 4 Elaborati costitutivi il Piano di Lottizzazione

1. Costituiscono parte integrante del PL :

9 -documentazione relativa al titolo di proprietà

10 Relazione tecnica-illustrativa

11 Schema di convenzione

12 Relazione Geologica

13 Documentazione Fotografica

14 Progetto invarianza idraulica

15 Tavole di progetto:

Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto PRG

Tav. 2 – Rilievo stato di fatto

Tav. 3 - Planivolumetrico

Tav. 4 - Planimetria Aree Standard

Tav. 5 – Sezioni e prospetti tipo

Tav. 6 – Planimetria sottoservizi

Tav. 7 – Planimetria Sottoservizi

Tav. 8 - Planimetria accessi al PL, particolari manovre veicoli articolati, segnaletica stradale, particolari parcheggi disabili



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

Art. 5 Parametri urbanistici - edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

1. Per disciplinare gli interventi del Piano di Lottizzazione vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi, come individuato nelle Tavole n.3 e 4
 - 1.1. *Perimetro del PL*: ricomprende l'ambito di intervento oggetto del PL che ricomprende l'area di trasformazione;
 - 1.2. *Area di galleggiamento*: per la peculiarità dell'area essa corrisponde geometricamente al perimetro di PL e rappresenta la superficie di terreno utilizzabile per la costruzione degli edifici previsti. Spostamenti delle sagome degli edifici all'interno di detta area non costituiscono variante al PL;
2. *Superficie coperta (SC)*: si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione di:
 - ▲ piscine e vasche all'aperto
 - ▲ scale aperte di sicurezza
 - ▲ balconi, cornicioni, gronde, pensiline, anche a protezione degli ingressi, ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 ml.; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente
3. *Superficie scoperta*: è la superficie non costruita sia in soprasuolo che in sottosuolo, scoperta, drenante e piantumabile.
4. *Altezza degli edifici*: l'altezza reale del fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dalla quota del terreno naturale 0.00 fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura, o alla quota media del sottotrave dell'ultimo piano agibile.
5. *Superficie Lorda di Pavimento (slp)*: per superficie lorda di pavimento si intende la somma dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature: Nella determinazione della SLP viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Non sono conteggiati nel computo della SLP:

- le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate, queste ultime fino ad una sporgenza massima di m 1,00 tra la quota 0,00 ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore a 2,50 m;



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

- le scale aperte o schermate di sicurezza prescritte dalla normativa in materia di sicurezza ed antincendio
- i porticati, ovvero i loggiati assoggettati all'uso pubblico
- i balconi ed i terrazzi con sbalzi non superiori a 2,00 m
- i locali completamente interrati e aventi altezza non superiore a 2,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni
- i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.)
- la superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala, scale mobili e tappeti mobili, spazi e vie di fuga anche chiusi, a tale uso esclusivo e se previsti dalla normativa di sicurezza antincendio.

È comunque fatta salva l'applicazione dei criteri di computo della s.l.p. di cui alla Legge Regionale n. 26 del 20.4.1995 e s.m.i., in materia di incentivi legati agli interventi edilizi rivolti al risparmio energetico.

6. *Superficie di vendita*: si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, calcolata al netto delle murature, dei pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, terrazze e balconi, e dei vani tecnici e impiantistici di qualsiasi natura, compresa invece quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita per le merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita viene conteggiata secondo i criteri definiti dalla vigente normativa regionale in materia.

Art. 6 *Destinazioni d'uso e consistenza volumetrica*

1. Il Piano di Lottizzazione prevede interventi di nuova edificazione per una SLP commerciale massima di Mq. 14.508.
2. Il Piano di Lottizzazione prevede interventi di nuova edificazione che potranno accogliere attività a destinazione commerciale al dettaglio per piccole o medie strutture di vendita come definite dall'art.4, comma 1, lettera e) del D.lgs 114/98



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

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 100% della slp da realizzare.-

Art.8 Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

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

Art.9 Modifiche al PL

1. 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 Qualità 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.

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 termosaldade 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



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

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

Agosto 2019