



studio integrato di progettazione

sede operativa: **ASV** via XX Settembre 24/26 25026 Pontevico (Bs) ph. +39-0309931759

sede operativa: **Linea07** via Leonardo Da Vinci 8/a 25017 Lonato del Garda (Bs) ph. +39-0309133084

mail info@us-studio.it pec

01

progettazione

tavola

Cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio esistente.

Varie

progetto

scala

Relazione tecnica

elaborato

AS

esecutore

15/03/2021

data

00

revisione

Definitiva

fase

0088-6

commessa

Lonato del Garda (Bs)

comune

Via Bertolotto n°9

indirizzo cantiere

Sg.ra Di Cristina Rita (C.F. DCR RTI 54T41 G273M)

committente

Via Bertolotto n°9, Lonato del Garda (Bs)

indirizzo committente

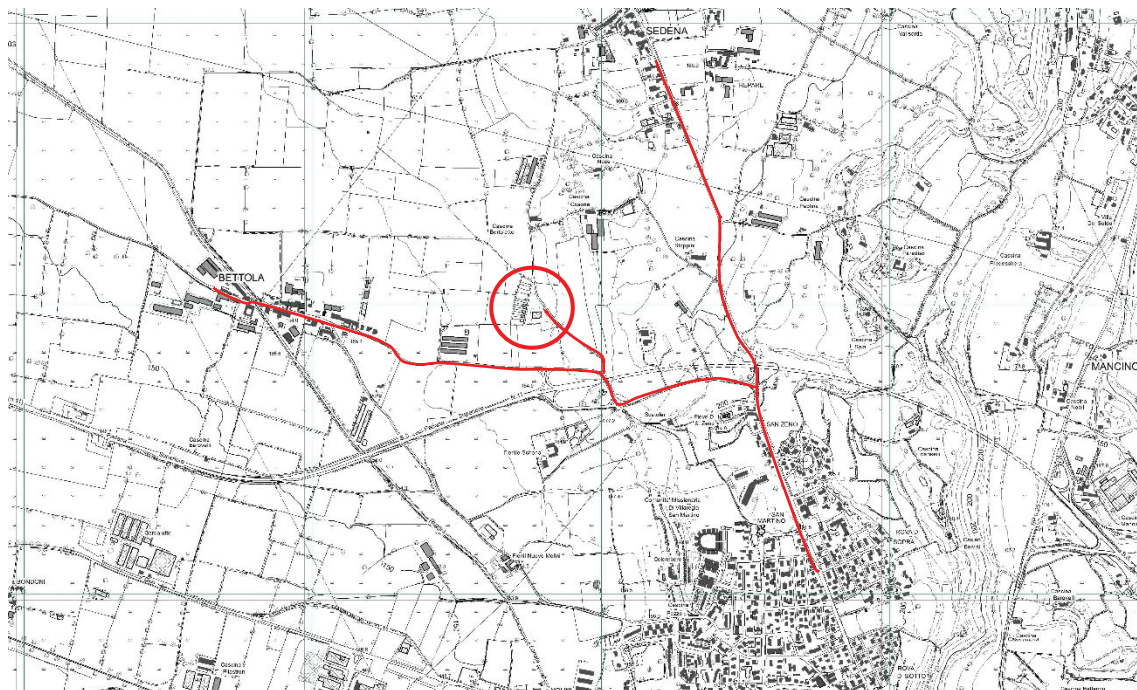
A termini di legge, la proprietà di questo disegno è riservata pertanto non può essere quindi utilizzata senza l'autorizzazione del progettista

Indice

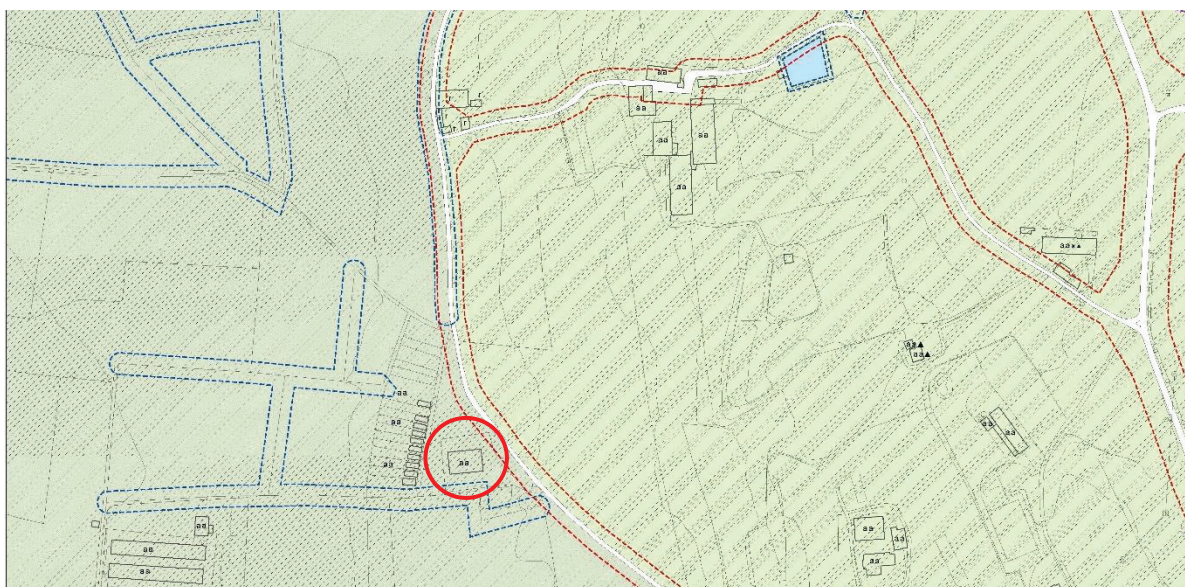
1	Collocazione geografica ed urbanistica	2
2	Destinazione dell'immobile e descrizione attività	3
3	Impatto paesaggistico	4
4	Impatto ambientale	5
5	Prevenzione incendi.....	5
6	Impatto sul traffico	5
7	Standard Urbanistici	5

1 Collocazione geografica ed urbanistica

L'intervento proposto riguarda un edificio esistente a destinazione agricola collocato in ambito periurbano poco distante dalla tangenziale che collega i capoluoghi di Provincia Brescia e Verona. E più precisamente nella via Bertoletto al n.9; traversa della strada comunale che, partendo dalla SP 78, collega il centro di Lonato del Garda (Bs) con la frazione Bettola.



L'immobile di proprietà della Sig.ra Dicristina Rita è catastalmente individuato al Foglio 9 - Mappale 296. Lo strumento urbanistico vigente colloca l'area ove è collocato il fabbricato come Area Agricola "AA".



Il progetto in questione prevede il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a artigianale/produttivo, di una porzione di edificio di circa 217 mq.; l'intento viene dalla necessità della società proponente di poter fornire ai figli, i signori Rizzi Cristiano e Rizzi Damiano una collocazione per la loro attività denominata Rosticceria Valverde s.r.l.s. (vedi visura camerale allegata). Allo stato attuale la società si colloca in affitto in un immobile produttivo sito in Ponte San Marco in via Statale s.n.c.



A tal proposito si evidenzia che la società Rosticceria Valverde s.r.l.s. non esercita attività di vendita in loco bensì come ambulante limitandosi quindi all'utilizzo della porzione di immobile oggetto di cambio di destinazione come magazzino e sede dell'attività.

Quanto in progetto è da ritenersi difforme rispetto alle Norme tecniche di Attuazione infatti le stesse non prevedono all'interno dell'Area Agricola "AA" destinazioni artigianali/produttive e quindi risulta necessario procedere mediante uno **PIANO ATTUATIVO in VARIANTE** al P.G.T.

Il progetto prevede inoltre lo spostamento/demolizione di alcune partizioni interne senza intervento sulle superfici, sui volumi e sui prospetti.

2 Destinazione dell'immobile e descrizione attività

L'immobile oggi è in carico alla sig.ra Dicristina in qualità di imprenditrice agricola ma considerata la dimensione planimetrica dell'edificio buona parte dello stesso risulta inutilizzata. Il cambio di destinazione della parte sopra evidenziata consentirebbe un utilizzo completo degli spazi disponibili; intento questo supportato dal fatto che all'interno

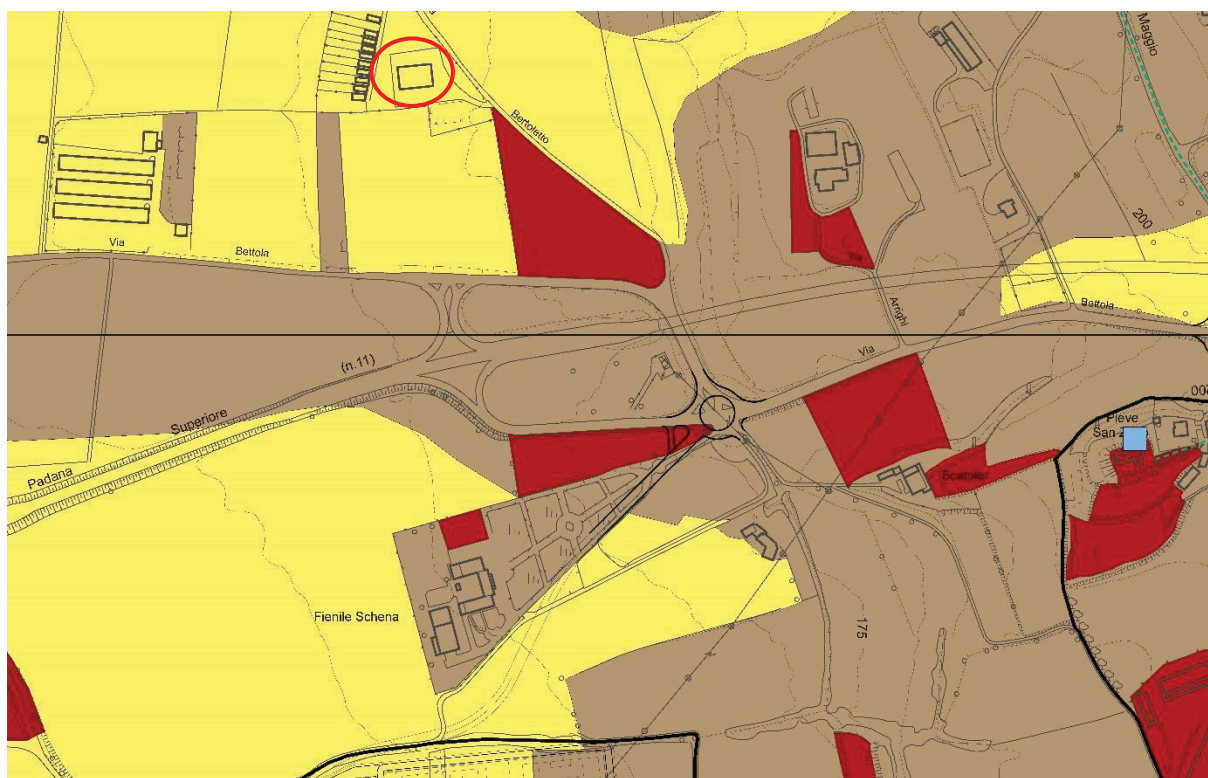
dell'immobile in menzione vi sono numerose celle frigorifere, attualmente in disuso, che potrebbero essere utilizzate per la conservazione dei cibi impiegati dalla società Rosticceria Valverde s.r.l.s.

3 Impatto paesaggistico

L'area oggetto di intervento, urbanisticamente azzonata come "Area Agricola (AA)", è collocata in ambito agricolo.

L'analisi paesistica allegata al Documento di Piano (Relazione A01_AP – Indirizzi A02_AP – Tavola Classi finali T10a_AP) riconosce all'area una classe di sensibilità paesaggistica 2 che include aree che non possono essere definite come un ambito dalle caratteristiche paesistiche precise, cioè non dotate di una propria identità; si tratta di aree libere – agricole o verdi – che sono circondate o che subiscono intrusioni visive da parte di elementi estranei, ad esempio le zone agricole circondate dalle aree produttive o con intromissione di edificato non coerente col contesto. Sono poi incluse le aree edificate con bassa densità edilizia, comprese le numerose cascine che hanno ormai perso la loro originaria funzione, trasformate inoltre nella loro organicità architettonica per ospitare nuove funzioni, localizzate ad ovest del territorio o di buona qualità contestuale ed urbanistica: nello specifico, alcune zone dell'urbanizzato residenziale recente.

Il cambio di destinazione dell'immobile esistente proposto del progetto non si pone in contrasto con i limiti previsti dal Piano Paesaggistico né pregiudica in alcun modo la percezione del paesaggio in cui si inserisce.



4 Impatto ambientale

L'attività che si insedierà nell'immobile, così come brevemente sopra riassunto, trattandosi di mero magazzino non dà origine ad emissioni in atmosfera e tanto meno risulta essere soggetta a norme specifiche per l'impatto acustico.

5 Prevenzione incendi

La destinazione a deposito dell'immobile, sopra descritta, non rientra tra le attività ricomprese nella tabella di cui all'allegato I del D.P.R. n. 51/2011.

6 Impatto sul traffico

Quanto richiesto mediante PIANO ATTUATIVO in variante, viste: la ridotta estensione del fabbricato, la tipologia e la consistenza dei materiali depositati nonché l'attività svolta prevede vendita diretta non comporta alcuna modifica del carico di traffico per la zona oggetto di intervento.

7 Standard Urbanistici

Superficie lorda di pavimento in progetto:	217,65 mq
Standard indotto:	20% del S.L.P. in progetto
Standard da monetizzare:	43,53 mq

Il progettista
Ing. Stefano Pistoni