



Comune di: **LONATO d/G**
Provincia di: **BRESCIA**

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "SMART LIFE" A.D.T. 07 - UMI 1

COMMITTENTE

SMART LIFE s.r.l.

Via Roma n.1
25049 ISEO (BS)
C.F.: 03807420983
P.Iva: 03807420983

IMPRESA

PROGETTO E DL



Ing. Ezio Rosa
Geom. Cotti Federico
Via Don Pennacchio, 20
25050 Pian Camuno (BS)
tel. e fax 0364 598848
e-mail : tecnico@progettostrutture.it

OGGETTO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ELABORATO n.

C

COMMESSA :

24PS17

FILE NAME :

24PS17 - C - Relazione tecnico
illustrativa Rev.A.pdf

SCALA :

CANTIERE :

Via Silvio Pellico
Fg. 24 Mapp. 43,45,233,234

DATA :

11.09.2025

REV. :

A

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA REV.A

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE**
- 3. IL PROGETTO AUTORIZZATO**
- 4. STATO DI PROGETTO**
- 5. PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO**
- 6. OPERE A VERDE**
- 7. MODIFICHE TRA PIANO ATTUATIVO AUTORIZZATO E PROGETTO DI VARIANTE**

1. PREMESSA

Il presente progetto prevede la variante al piano attuativo denominato "SMART LIFE" in ambito di trasformazione 07 – UMI 1 in via Silvio Pellico.

La società " SMART LIFE SRL ", ha presentato in data 5 agosto 2016 domanda, registrata al numero 21328/2016 di protocollo generale e al numero P/247/2016 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano Attuativo all'interno dell'Ambito di Trasformazione AdT n. 07 U.M.I. n. 1 del Documento di Piano del Piano di Governo Territorio;

La Giunta Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione con delibera n° 149 in data 09 ottobre 2018;

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° 189 in data 04 dicembre 2018.

La società "SMART LIFE SRL", ha sottoscritto in data 23 settembre 2019 con il comune di Lonato del Garda convenzione urbanistica, Notaio Enrico Tabalappi, Repertorio N. 78570 e Raccolta N. 24761, Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 03/10/2019 al N. 16079 e Trascritto all'Ufficio R.R.I.I. di Brescia in data 03/10/2019 NR.42529 e NR.26865;

la società "SMART LIFE SRL ", ha presentato in data 9 febbraio 2024 domanda, registrata al numero c_m312-67963 di pratica edilizia telematica, tendente ad ottenere la proroga di 3 anni della data di fine lavori con nuova scadenza il 22/09/2027;

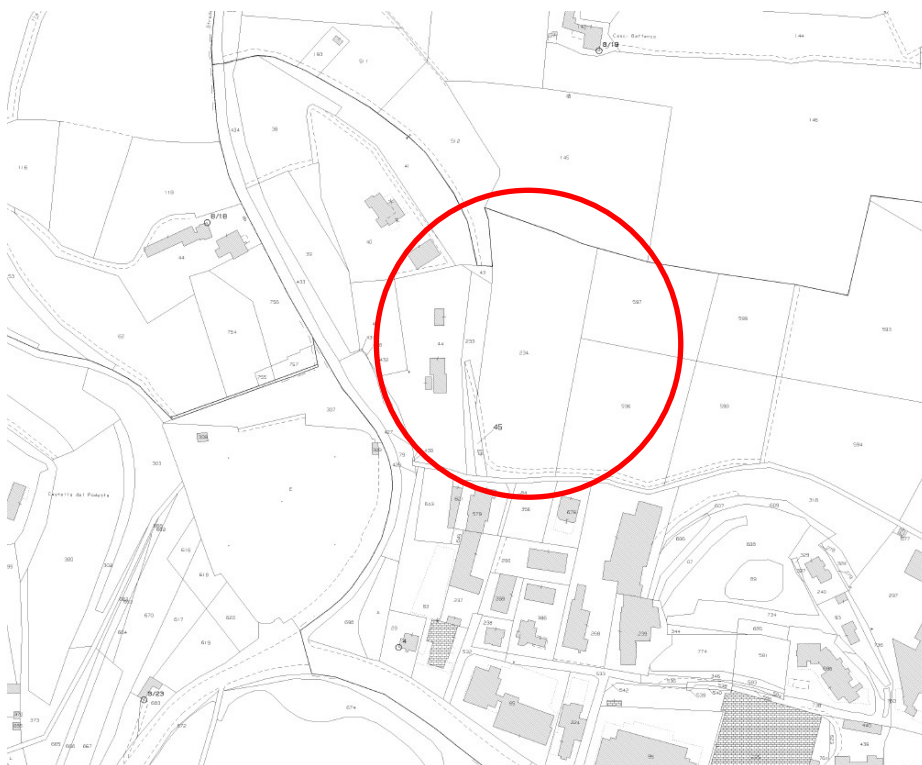


Estratto Ortofoto

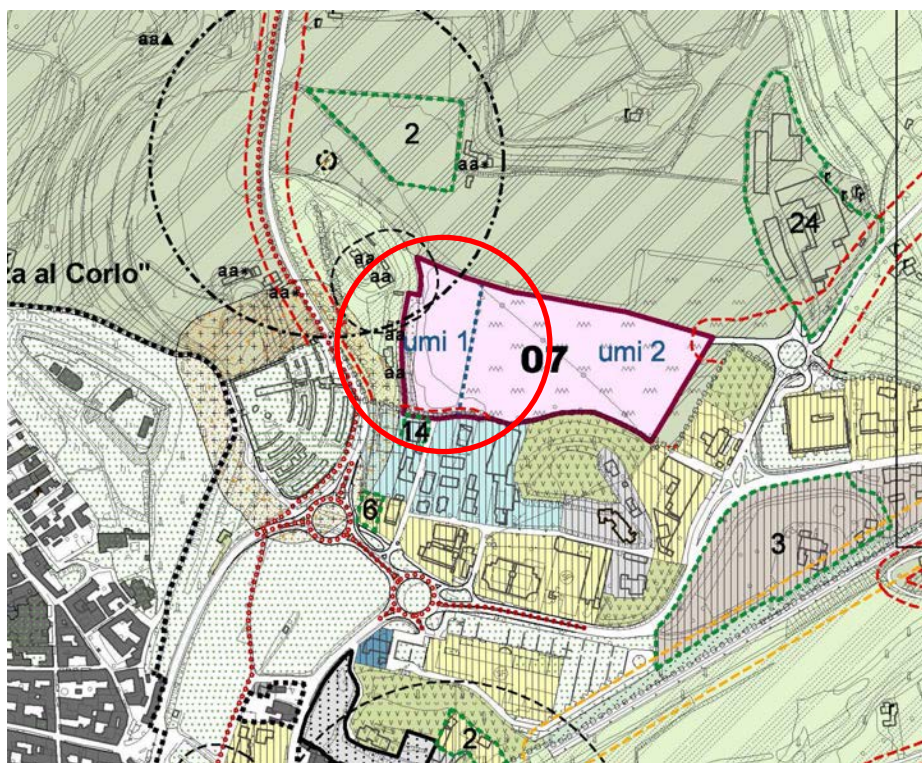
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Il limite dell'Unità di intervento 1 (UMI 1) del Piano Attuativo comprende l'area identificata al NCT del Comune di Lonato del Garda al foglio 24, mappali:

- 43, categoria BOSCO CEDUO
- 45, categoria parte SEMINATIVO e parte PASCOLO
- 233 categoria SEMINATIVO
- 234 categoria SEMINATIVO



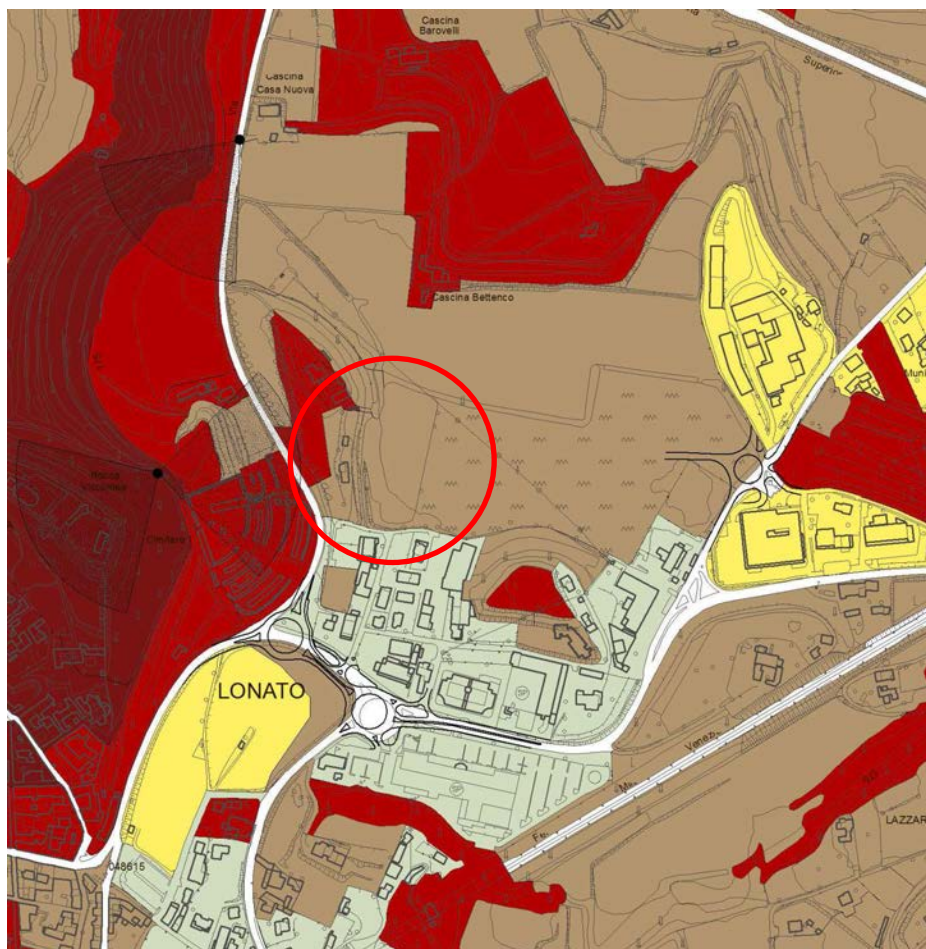
Estratto Mappa Catastale



Estratto PGT – Piano delle Regole – Variante generale

Come si evince dalle tavole del PGT vigente, il lotto, ricade nel perimetro di “AdT Ambiti di Trasformazione” n. 07 U.M.I. n. 1.

Dal punto di vista paesaggistico, il Documento di Piano del PGT identifica l'area d'intervento in classe di sensibilità paesaggistica “Classe 3 – Sensibilità paesistica media”.



Estratto PGT – Classi di sensibilità

3. PROGETTO AUTORIZZATO

Si riporta integralmente la relazione tecnico illustrativa allegata al progetto autorizzato con il PA numero 21328/2016 di protocollo generale e al numero P/247/2016 di pratica edilizia.

“Il piano attuativo di progetto si riferisce ad uno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Lonato, e precisamente l' ADT 7 .

Tale ambito costituisce il completamento del tessuto urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale esistente a sud dell'ambito stesso.

L'ambito 7 è suddiviso in due sub ambiti UMI 1 e UMI 2 e non è prevista espressamente l'approvazione di un piano quadro in quanto i due comparti sono completamente indipendenti tra di loro. In effetti le NTA del DdP indicano precisamente di volta in volta, per ogni singolo ambito di trasformazione, quando è necessaria l'approvazione preventiva di un piano quadro che raggruppi le diverse unità minime di intervento.

Il presente piano attuativo riguarda l'UMI 1 che comprende al proprio interno tutte le proprietà della soc. SMART LIFE SRL.

L'area è posta ad una quota inferiore mediamente di circa ml. 6,00 rispetto al piano stradale di via Silvio Pellico (evidente dalle tavole di rilievo), è pianeggiante, degradante verso nord-est e attualmente incolta, circondata da filari di alberature.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento prevede la suddivisione da nord a sud del comparto lasciando la previsione edificatoria su di un unico lotto edificabile atto ad ospitare un unico complesso edilizio.

Da rilievo la superficie dell'UMI 1 è pari a mq. 11.960 con un indice di edificabilità dedotto dalle NTA pari a mc/mq 1 per un totale di mc. 11.960 da distribuiti su uno o più edifici aventi una altezza massima di ml. 13,00 o 14,00 (pari a 4 piani) a seconda che l'ultimo solaio sia orizzontale o inclinato.

Tuttavia, l'edificio previsto sarà costituito da tre piani abitabili, con il tetto piano e grazie al dislivello naturale rispetto a via Silvio Pellico, l'impatto derivante dall'altezza del nuovo edificio risulterà completamente riassorbito nel contesto.

Il piano attuativo richiede mq. 2.400 di standard di cessione derivanti da n° 80 abitanti insediabili per una superficie di mq. 30 per abitante.

Gli standard di cessione sono pari a mq. 2583,40 maggiori di mq. 2.400 e sono così costituiti:

mq. 2.078,10 di verde pubblico;

mq. 505,30 di parcheggio pubblico.

E' previsto inoltre l'assoggettamento ad uso pubblico della strada pari a mq. 676,40 e la realizzazione della cabina elettrica di servizio su di una superficie di circa mq. 38,20.

Il progetto prevede la realizzazione di una strada pubblica di accesso al complesso residenziale, al parcheggio pubblico e quindi al verde pubblico.

Il verde pubblico verrà realizzato mediante piantumazione di essenze e cespugli autoctoni e l'intera rea verrà inerbita, è prevista inoltre l'illuminazione delle aree praticabili.

Il verde pubblico verrà realizzato come servizio di quartiere in quanto l'intera zona non è dotata di zone verdi pubbliche, con la previsione di alcuni posti auto pubblici, al servizio dell'intera comunità. Pertanto, ne è previsto lo scomputo dalle opere compensative previste dalle NTA dell'ambito 7 che riguarda la realizzazione di opere pubbliche.

La strada è percorsa da tutte le opere di canalizzazione per fornire i servizi alla nuova residenza e per la pubblica illuminazione che si prolunga ad illuminare, come detto in precedenza, l'intera area verde. È prevista inoltre l'infoltimento delle alberature esistenti e nord, a confine con l'area agricola.

OPERE EXTRACOMPARTO

L'intervento prevede, inoltre, come opere di perequazione la realizzazione/completamento dell'impianto di illuminazione pubblica lungo via X Giornate e via Silvio Pellico, e la sistemazione della vecchia strada di collegamento denominata "Cavallera" divenuta ormai impraticabile mediante l'asporto di uno strato vegetale e la sistemazione con mistone rullato in modo da renderla percorribile.

Tutta la rete di distribuzione e le opere sopra descritte con i relativi particolari sono riportati negli allegati elaborati grafici.

Sono inoltre allegate al progetto tutte le richieste di estendimento rete inviate ai vari Enti di erogazione mentre si precisa che nei computi metrici sono stati utilizzati, in proporzione, i valori già forniti nella precedente preventivazione richiesta nel 2015 in attesa della quantificazione definitiva."

4. PROGETTO DI VARIANTE

“La variante al piano attuativo si riferisce ad uno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Lonato, e precisamente l' ADT 7 .

Tale ambito costituisce il completamento del tessuto urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale esistente a sud dell'ambito stesso.

L'ambito 7 è suddiviso in due sub ambiti UMI 1 e UMI 2 e non è prevista espressamente l'approvazione di un piano quadro in quanto i due comparti sono completamente indipendenti tra di loro.

La presente variante al piano attuativo riguarda l'UMI 1 che comprende al proprio interno tutte le proprietà della società SMART LIFE SRL.

L'area è posta ad una quota inferiore mediamente di circa ml. 6,00 rispetto al piano stradale di via Silvio Pellico (evidente dalle tavole di rilievo), è pianeggiante, degradante verso nord-est e attualmente incolta, circondata da filari di alberature.

Il piano attuativo richiede mq. 2.400 di standard di cessione derivanti da n° 80 abitanti insediabili per una superficie di mq. 30 per abitante.

Gli standard di cessione sono pari a mq. 2415,00, superiori ai mq. 2.400 e sono così costituiti:

mq. 2.270,00 di verde pubblico;

mq. 145,00 di parcheggio pubblico.

E' previsto inoltre l'assoggettamento ad uso pubblico della strada pari a mq. 83,10 e la realizzazione della cabina elettrica di servizio su di una superficie di circa mq. 45,50.

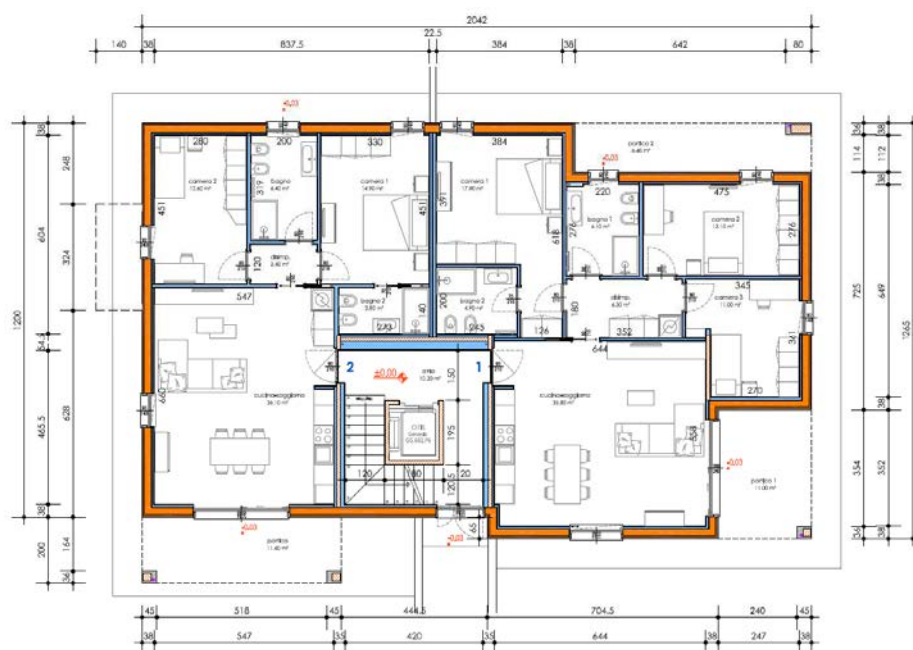
Il progetto prevede la realizzazione di un allargamento della strada pubblica di accesso al complesso residenziale, ai parcheggi pubblici, alla cabina elettrica di comparto e quindi al verde pubblico.

Il verde pubblico verrà realizzato mediante piantumazione di essenze e cespugli autoctoni e l'intera area verrà inerbita, è prevista inoltre l'illuminazione delle aree praticabili e la posa di sistema di irrigazione.

Il verde pubblico verrà realizzato come servizio di quartiere in quanto l'intera zona non è dotata di zone verdi pubbliche, con la previsione di posti auto pubblici, al servizio dell'intera comunità. La strada di compenetrazione è percorsa da tutte le opere di canalizzazione per fornire i servizi alla nuova residenza e per la pubblica illuminazione che si prolunga ad illuminare, come detto in precedenza, l'intera area verde.

L'intervento prevede la realizzazione di un unico complesso edilizio composto da cinque palazzine, sviluppate con quattro piani abitabili, e sono così suddivise: le palazzine A, B, e C sono sviluppate su quattro livelli e composte da 8 unità immobiliari, la palazzina D consta di 12 unità abitative e la palazzina E è composta da 11 abitazioni.

Di seguito ci soffermeremo, a titolo esemplificativo, sulla descrizione della Palazzina A identica agli edifici B e C.



Pianta piano terra di progetto – Palazzina A,B e C

Il piano terra è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

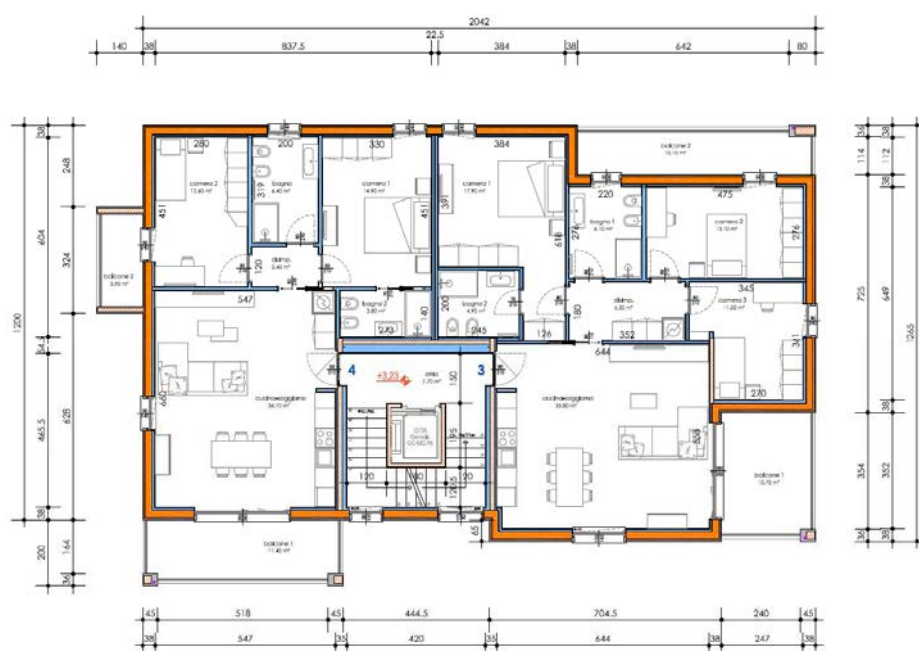
La prima unità immobiliare dispone di tre camere da letto, mentre la seconda di due camere.

Ogni unità è servita da due bagni e da disimpegno che collegano i diversi ambienti interni.

L'accesso alle due unità avviene tramite un atrio comune di posizionato centralmente rispetto al vano scala principale, che garantisce il collegamento con i piani superiori.

Gli appartamenti si affacciano su aree esterne tramite portici privati, che estendono le zone giorno verso l'esterno, creando continuità con gli spazi aperti circostanti.

La distribuzione degli ambienti e la presenza di ampie aperture garantiscono una buona illuminazione naturale e una fruizione ottimale degli spazi.



Pianta piano primo di progetto – Palazzina A,B e C

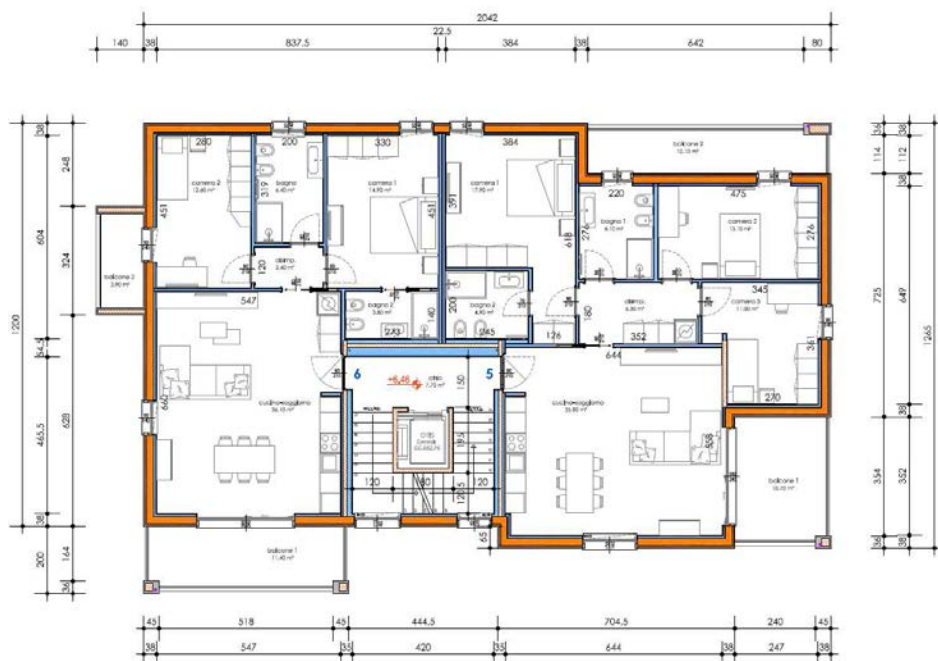
Il piano primo è anch'esso è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

La prima unità immobiliare dispone di tre camere da letto, mentre la seconda di due camere.

Ogni unità è servita da due bagni e da disimpegno che collegano i diversi ambienti interni.

Gli appartamenti sono dotati di balconi esterni.

L'accesso alle due unità avviene tramite un atrio comune di posizionato centralmente rispetto al vano scala principale, che garantisce il collegamento con i piani inferiori e superiori.



Pianta piano secondo di progetto – Palazzina A,B e C

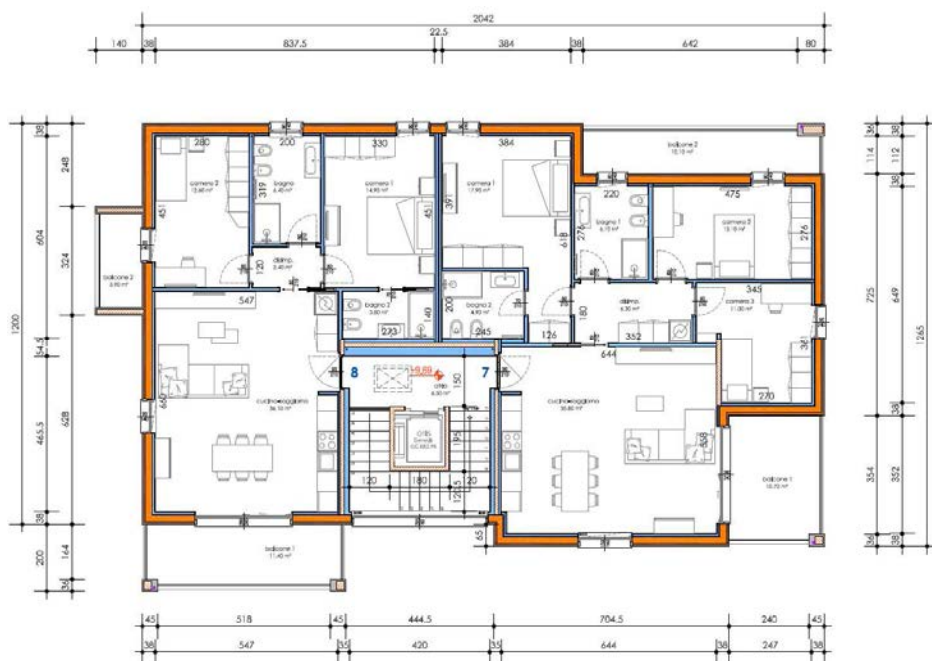
Il secondo piano è anch'esso è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

La prima unità immobiliare dispone di tre camere da letto, mentre la seconda di due camere.

Ogni unità è servita da due bagni e da disimpegno che collegano i diversi ambienti interni.

Gli appartamenti sono dotati di balconi esterni.

L'accesso alle due unità avviene tramite un atrio comune di posizionato centralmente rispetto al vano scala principale, che garantisce il collegamento con i piani inferiori e superiori.



Pianta piano terzo di progetto – Palazzina A,B e C

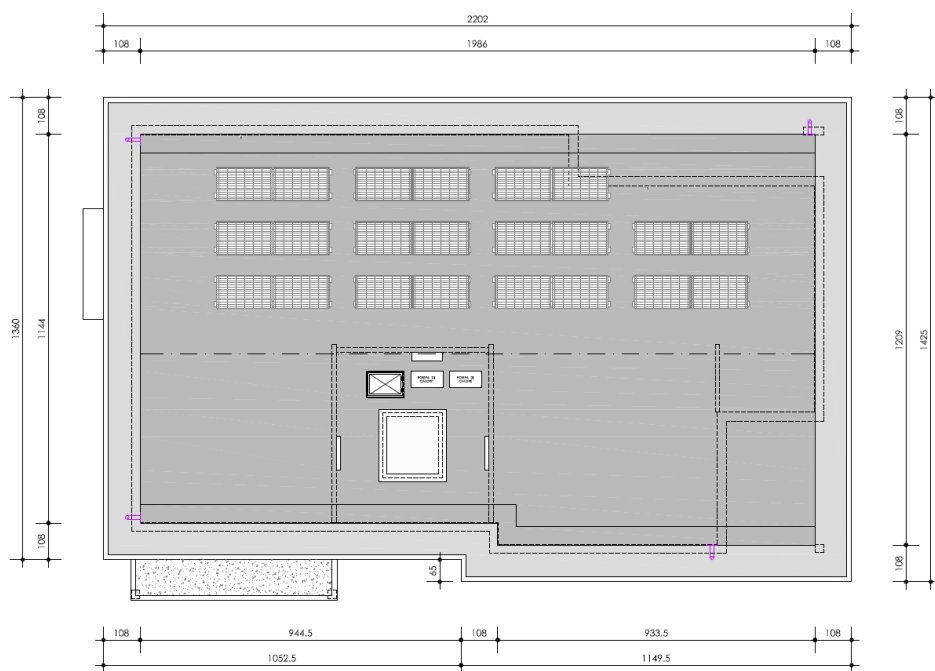
Il terzo piano è anch'esso è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

La prima unità immobiliare dispone di tre camere da letto, mentre la seconda di due camere.

Ogni unità è servita da due bagni e da disimpegno che collegano i diversi ambienti interni.

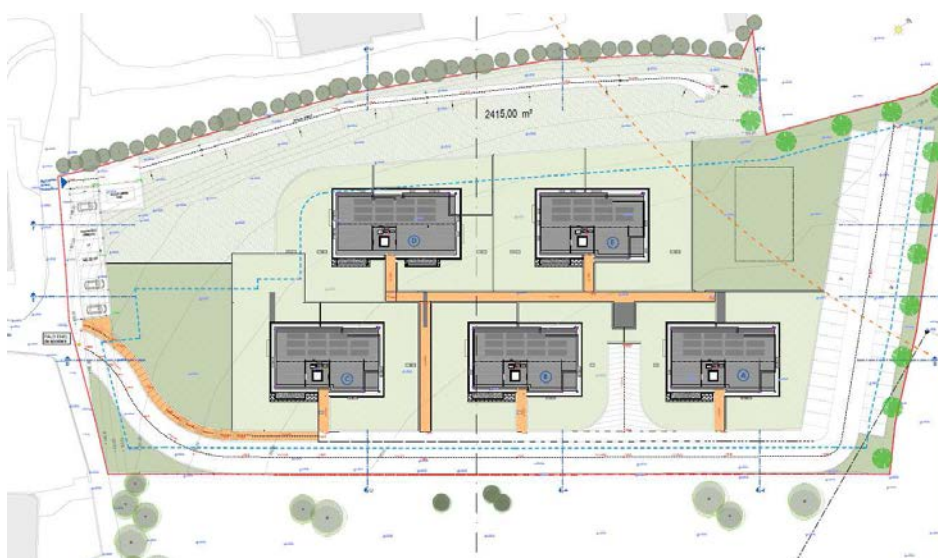
Gli appartamenti sono dotati di balconi esterni.

L'accesso alle due unità avviene tramite un atrio comune di posizionato centralmente rispetto al vano scala principale, che garantisce il collegamento con i piani inferiori.



Pianta copertura di progetto – Palazzina A,B e C

La copertura è accessibile tramite un abbaino presente nell'atrio del vano scale del terzo piano e prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico e di un sistema a pompa di calore, garantendo così efficienza energetica e sostenibilità ambientale. Sarà inoltre posato idoneo sistema per evitare il rischio di caduta dall'alto degli operatori durante le manutenzioni/istallazioni future.



Planimetria progetto di variante

Nelle aree esterne antistanti agli edifici sono previsti parcheggi con pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è prevista la realizzazione di un allargamento della strada pubblica.

A completamento del complesso è prevista la creazione di una zona comune per le unità, che include un'area verde condominiale, creando uno spazio condiviso per tutti i residenti.

Per accedere agli edifici e agli spazi comuni, è previsto un percorso pedonale con pavimentazione in pietra frantumata che garantiscono un transito fluido e sicuro per gli utenti.

Questo approccio facilita la connessione tra le diverse unità abitative e le aree condivise.



Pianta piano interrato progetto di variante

Ogni unità abitativa è dotata di un proprio box auto situato nel piano interrato, completo di una cantina.

Al piano interrato si accede dal lato sud-est mediante una rampa, che ha funzione anche di uscita.

5. PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO

Le verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi vengono effettuate con riferimento all'intero comparto del piano attuativo.

Si riportano di seguito le principali verifiche urbanistiche del presente progetto, in conformità alle prescrizioni dell'attuale PGT vigente e a quanto definito all'interno del Piano Attuativo.

Parametri degli Ambiti di Trasformazione AdT 07/UMI 1 del PGT

Indice di superficie territoriale/fondiarie	11.960,00 m ²
Indice territoriale	1,00 m ³ / m ²
Superficie a verde profondo minimo.....	30% del lotto
Altezza massima, ultimo solaio orizzontale.....	13,00 m
Altezza massima, ultimo solaio inclinato	14,00 m
Volumetria Edificabile.....	11.960,00 m ³
SLP Realizzabile.....	3.986,70 m ²
Standard di cessione.....	2.400,00 m ²

Dati dell'intervento di progetto

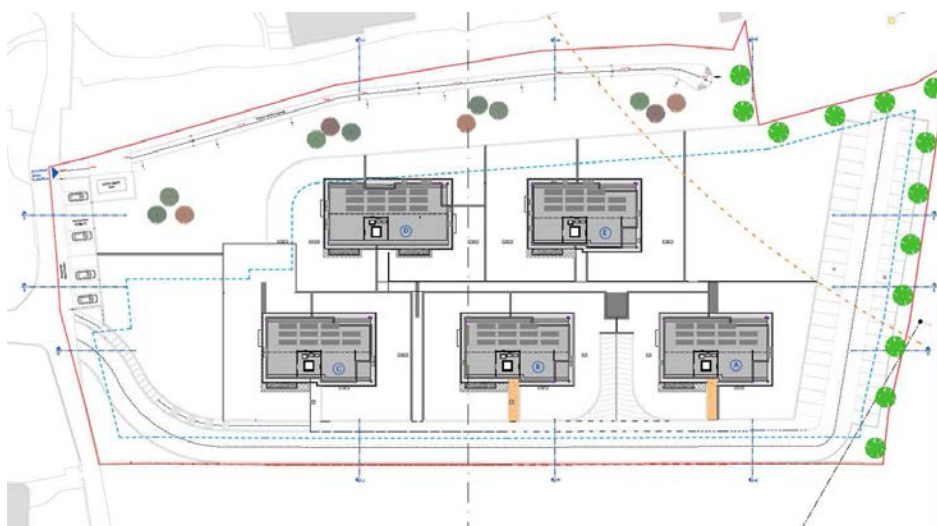
Sup. verde pubblico.....	2.270,00 m ²
Sup. parcheggio pubblico.....	145,00 m ²
Area cabina elettrica.....	45,50 m ²
Totale standard di cessione.....	2.415,00 m ² > 2.400,00 m ²

Sup. Strada ad uso pubblico.....	83,10 m ²
Sup. Lotto edificabile.....	9.545,00 m ²

6. OPERE A VERDE

Nelle aree a verde pubblico del Piano Attuativo è prevista la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive con funzione di mitigazione ambientale del nuovo complesso edilizio.

La fascia di verde profondo sarà costituita da un'area piantumata con alberi con sesto di impianto di circa 10,00 m a completamento della quinta di mascheramento esistente al confine del lotto sul fronte nord est.



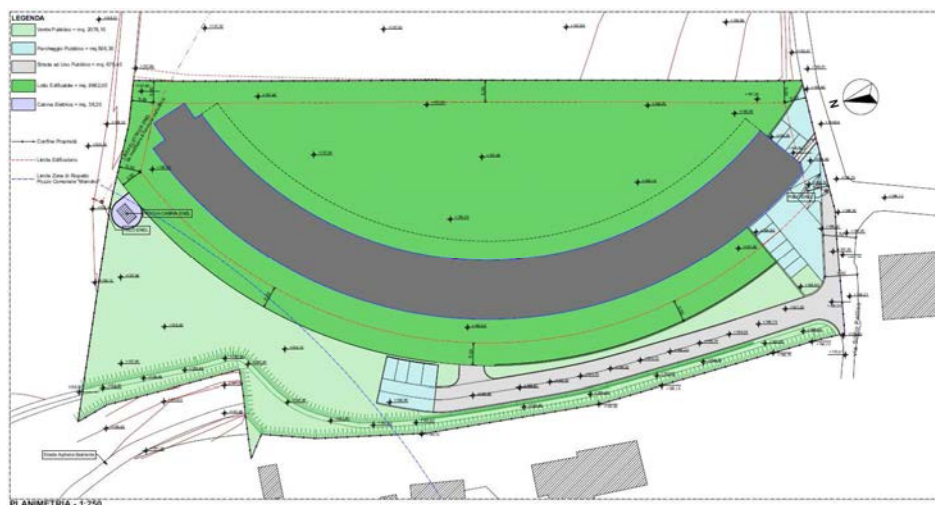
Planimetria opere a verde

Si è scelto di utilizzare essenze autoctone già presenti anche nel territorio e nel paesaggio circostante.

Per un approfondimento del tema si rimanda al progetto di mitigazione del verde ed al relativo computo metrico, allegato alla presente.

7. MODIFICHE TRA PIANO ATTUATIVO AUTORIZZATO E PROGETTO DI VARIANTE

Nel presente capitolo si riassumono per sommi capi le principali modifiche tra la presente variante ed il Piano Attuativo autorizzato con il PA numero 21328/2016 di protocollo generale e al numero P/247/2016 di pratica edilizia.



Planimetria generale Piano attuativo autorizzato



Planimetria generale di progetto

- Diverso posizionamento della strada di accesso, posta da progetto sul lato ovest, dove si trovano le quote altimetriche più basse del lotto, al fine di meglio assecondare

l'andamento naturale del terreno esistente, evitando maggiori opere di scavo e riporto;

- Diverso layout edificatorio con la realizzazione di cinque fabbricati in luogo di un'unica "stecca" con sviluppo a semicerchio;
- Diversa conformazione degli spazi destinati a parcheggio sulla via Silvio Pellico;
- Diversa collocazione della cabina elettrica di comparto;
- Notevole riduzione della superficie della strada ad uso pubblico, con sgravio delle incombenze di manutenzione, sia da parte del proponente che dell'amministrazione comunale;
- Posizionamento a nord, nel progetto, di ampio parcheggio a servizio dell'intero comparto;
- I parametri edilizi del progetto autorizzato e quelli del progetto di variante sono riportati nei precedenti capitoli.

Per un'ulteriore definizione di quanto descritto nei precedenti paragrafi, si fa riferimento a tutti gli elaborati facenti parte del presente progetto di variante al Piano Attuativo.

Pian Camuno, 11/09/2025



Il Tecnico
(Ing. Ezio Rosa)