



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 DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

ELABORATO n.

G

COMMESSA :

24PS17

FILE NAME :

24PS17 - G - Relazione di
impatto sulla viabilità

SCALA :

CANTIERE :

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

DATA :

18.06.2025

REV. :

RELAZIONE DI IMPIATTO SULLA VIABILITA'

VARIANTE AL P.A. "SMART LIFE" AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07 – UMI 1

IN VIA SILVIO PELLICO

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE**
- 3. STANDARD DEL P.A.**
- 4. VIABILITA' ESISTENTE**
- 5. INTERVENTO EDILIZIO E VIABILITA' DI PROGETTO**
- 6. VIABILITA' DI CANTIERE**

1. PREMESSA

Prima di procedere all'analisi ed alle valutazioni in ordine all'impatto viabilistico del progetto urbanistico - piano attuativo denominato "SMART LIFE" ambito di trasformazione 07 – umi 1 in via Silvio Pellico - si ritiene utile riassumerne i contenuti progettuali previsti nel contesto della città.

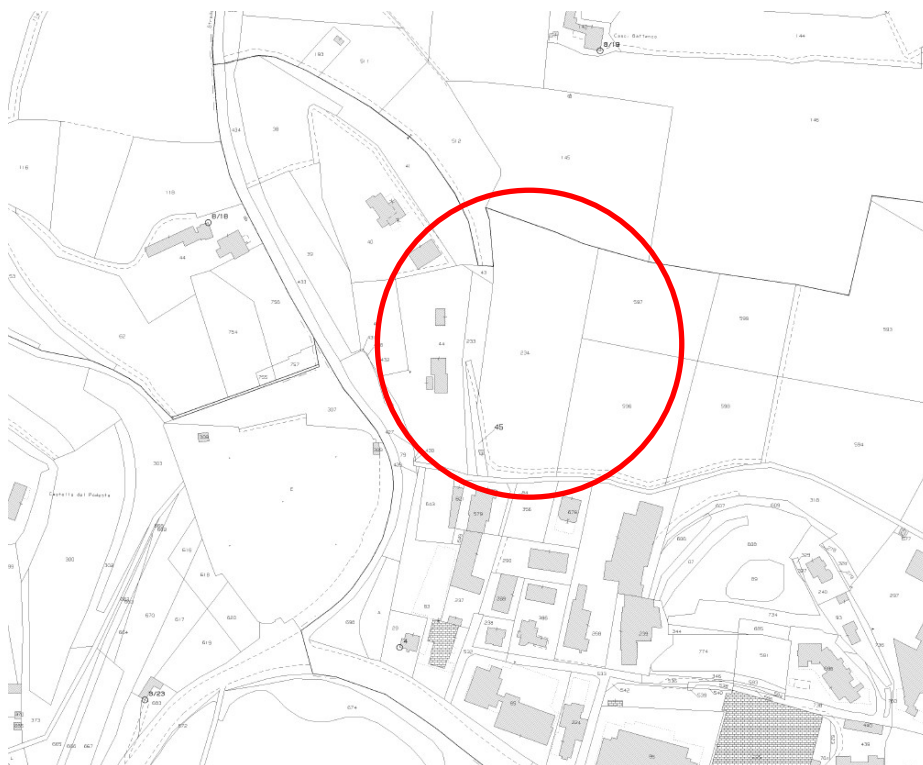


Localizzazione dell'ambito di intervento

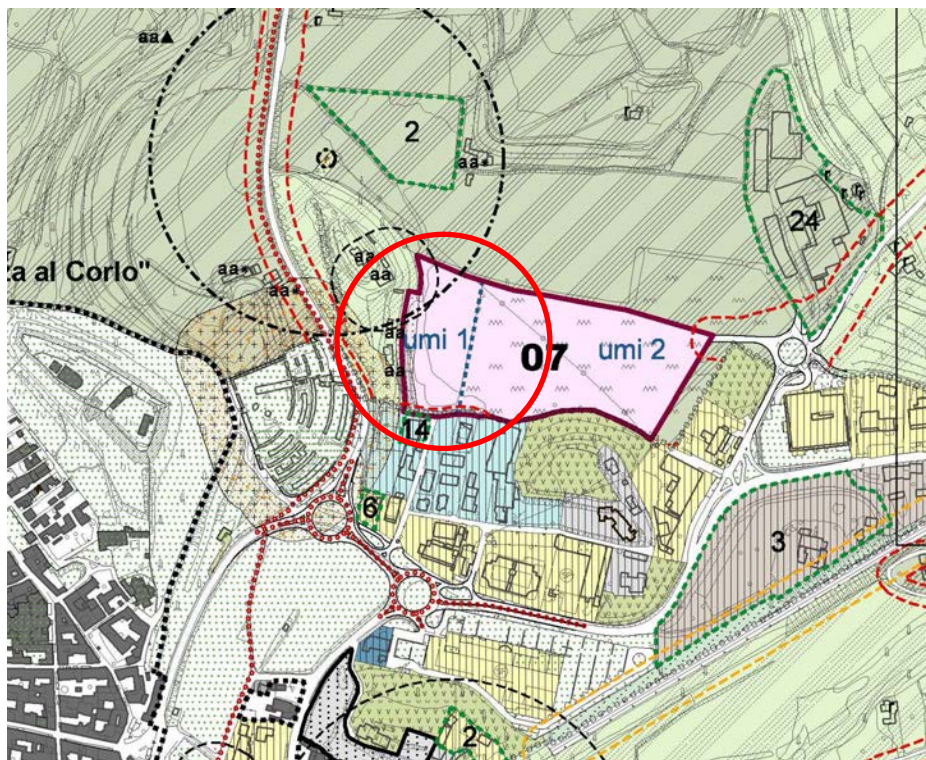
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

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



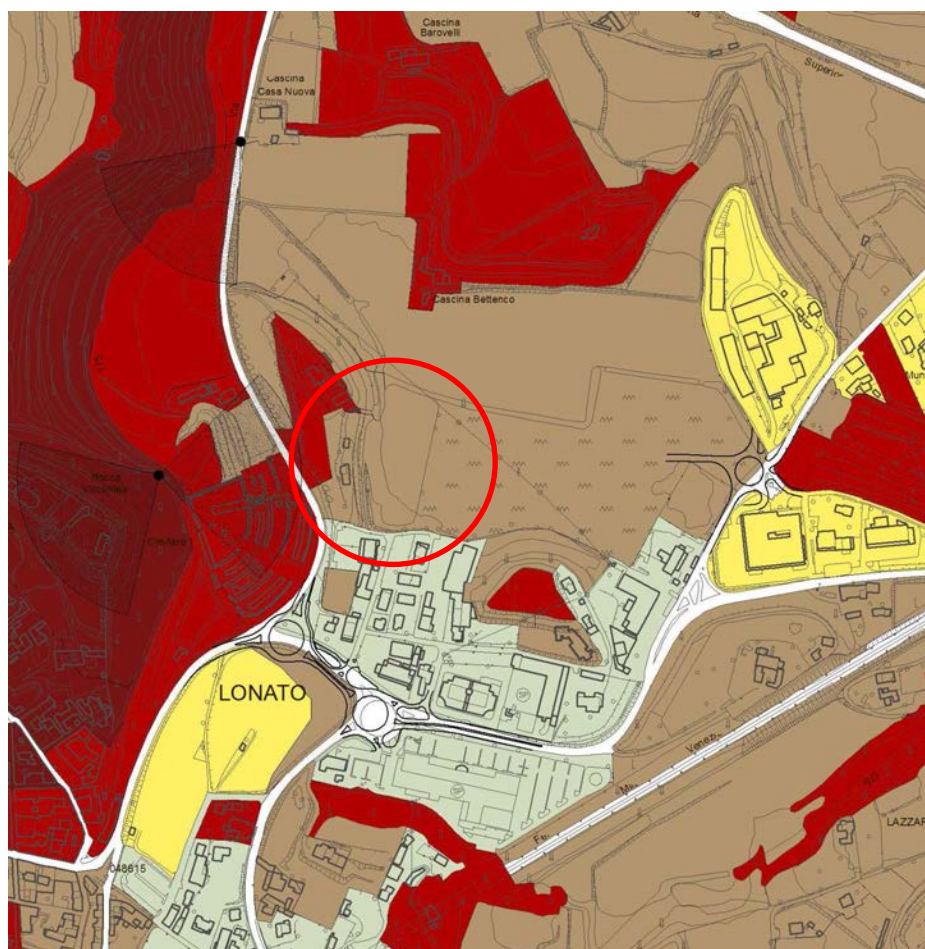
Estratto Mappa Catastale



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. STANDARD DEL P.A.

Si riportano di seguito le principali verifiche urbanistiche in conformità alle prescrizioni dell'attuale PGT vigente ed 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.....	3.896,70 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

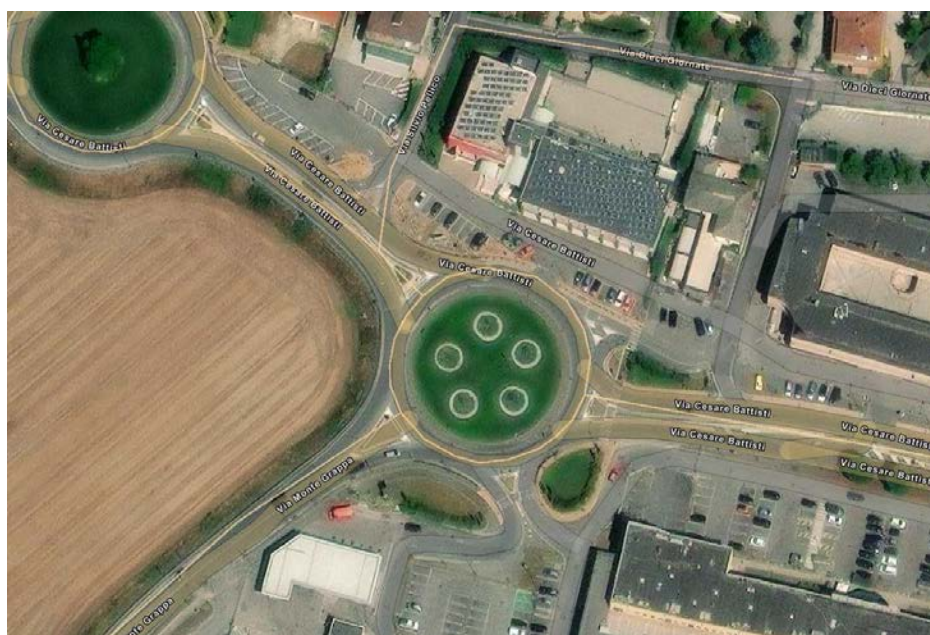
Sup. Strada ad uso pubblico.....	83,10 m ²
Sup. Lotto edificabile.....	9.545,00 m ²

- Via Mancino
- Via Monte Grappa
- Via Dieci Giornate
- Via Silvio Pellico

Le caratteristiche attuali delle infrastrutture viarie principali di zona suindicate sono le seguenti:

Via Cesare Battisti:

questo asse stradale primario, classificato come urbano e facente parte della Perimetrale urbana, è dotato, nella zona interessata, di una carreggiata di larghezza complessiva di m. 12,00 composta da 2 corsie (una per senso di marcia) ciascuna di m. 4,50 circa con spartitraffico centrale.



Inquadramento della rete viabilistica locale – via Cesare Battisti

Via Mancino:

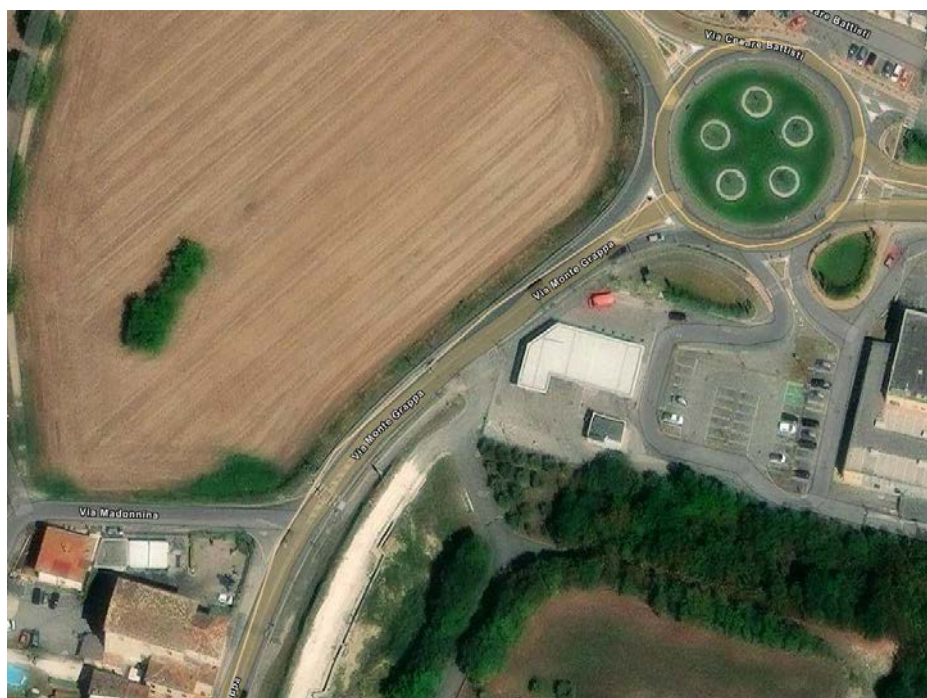
questo asse stradale primario, classificato come urbano e facente parte della Perimetrale urbana, è dotato, nella zona interessata, di una carreggiata di larghezza complessiva di m. 7,00 composta da 2 corsie (una per senso di marcia) ciascuna di m. 3,50 circa.



Inquadramento della rete viabilistica locale – via Mancino

Via Monte Grappa:

questo asse stradale primario, classificato come urbano e facente parte della Perimetrale urbana, è dotato, nella zona interessata, di una carreggiata di larghezza complessiva di m. 8,00 composta da 2 corsie (una per senso di marcia) ciascuna di m. 4,00 circa.



Inquadramento della rete viabilistica locale – via Monte Grappa

Via Dieci Giornate:

questo asse stradale secondario, classificato come urbano, è dotato, nella zona interessata, di una carreggiata di larghezza complessiva di m. 6,00 composta da 2 corsie (una per senso di marcia) ciascuna di m. 3,00 circa. Tale arteria si configura come una sorta di contro strada rispetto alla principale via Cesare Battisti, a servizio delle attività commerciali e delle residenze presenti nella zona.

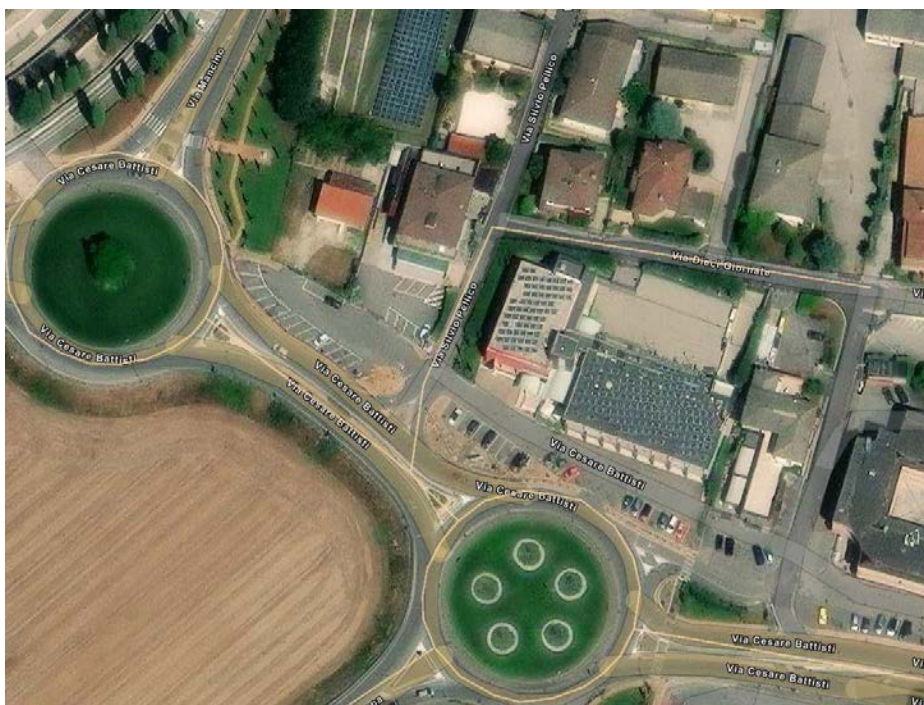


Inquadramento della rete viabilistica locale – via Dieci Giornate

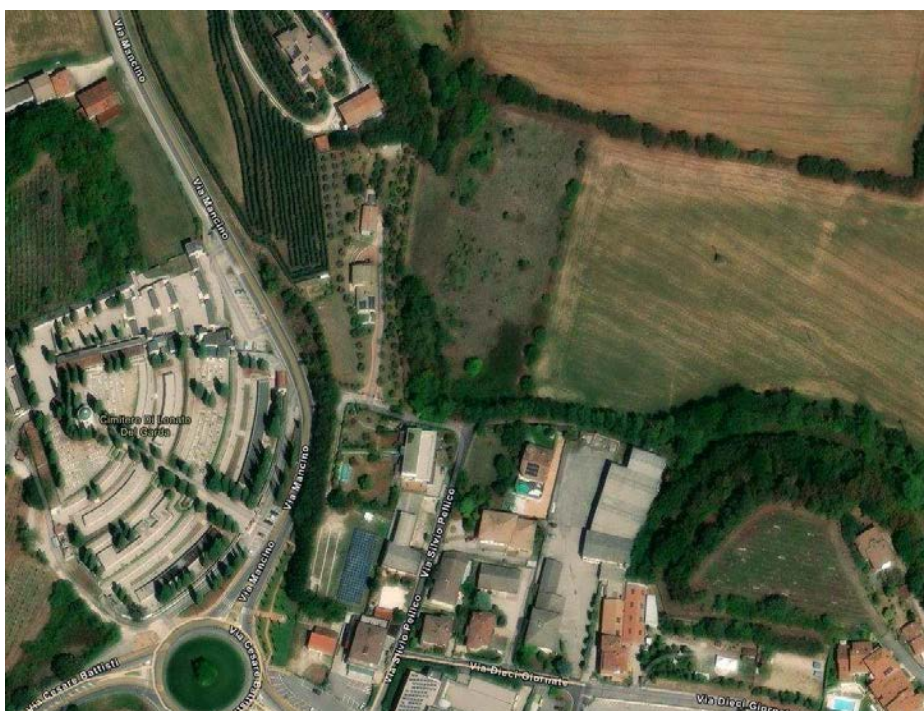
Via Silvio Pellico:

questo asse stradale secondario, classificato come urbano, è dotato, nella zona interessata, di una carreggiata di larghezza complessiva di m. 5,50 circa composta da 2 corsie (una per senso di marcia) ciascuna di m. 2,75 circa, dotate di banchinette laterali di circa 0,60 mt. Tale arteria si configura come la principale strada di accesso al lotto dell'ambito di trasformazione; attualmente serve le attività commerciali e le residenze presenti nella zona.

L'accesso alla via Silvio Pellico si trova in corrispondenza della rotatoria presente sulla principale via Cesare Battisti.



Inquadramento della rete viabilistica locale – Intersezione tra via Cesare Battisti e via Silvio Pellico



Inquadramento della rete viabilistica locale – Accesso all'ambito di trasformazione da via Silvio Pellico

5. INTERVENTO EDILIZIO E VIABILITA' IN PROGETTO

“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.

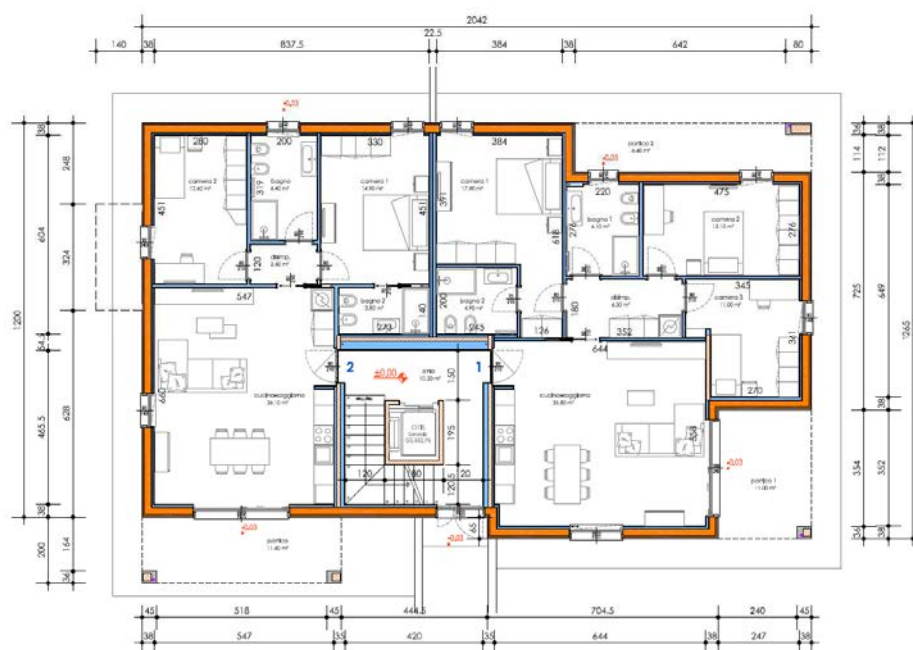
Il progetto prevede la realizzazione di un allargamento della strada pubblica di accesso al complesso residenziale, ai parcheggi pubblici, alla cabina elettrica di comparto e quindi al verde pubblico.

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.

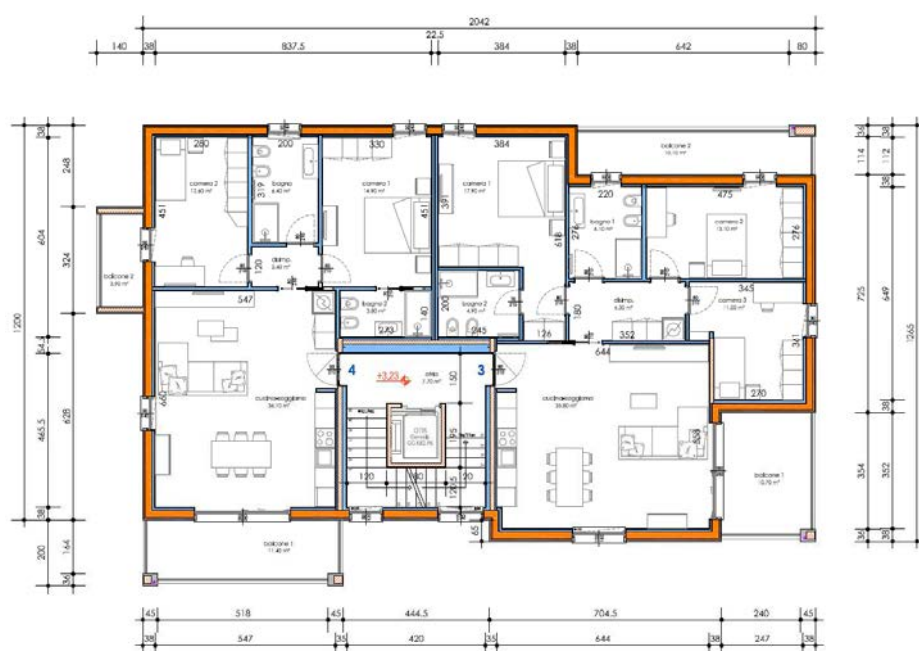
La prima unità immobiliare dispone di tre camere da letto, mentre la seconda di due camere.

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

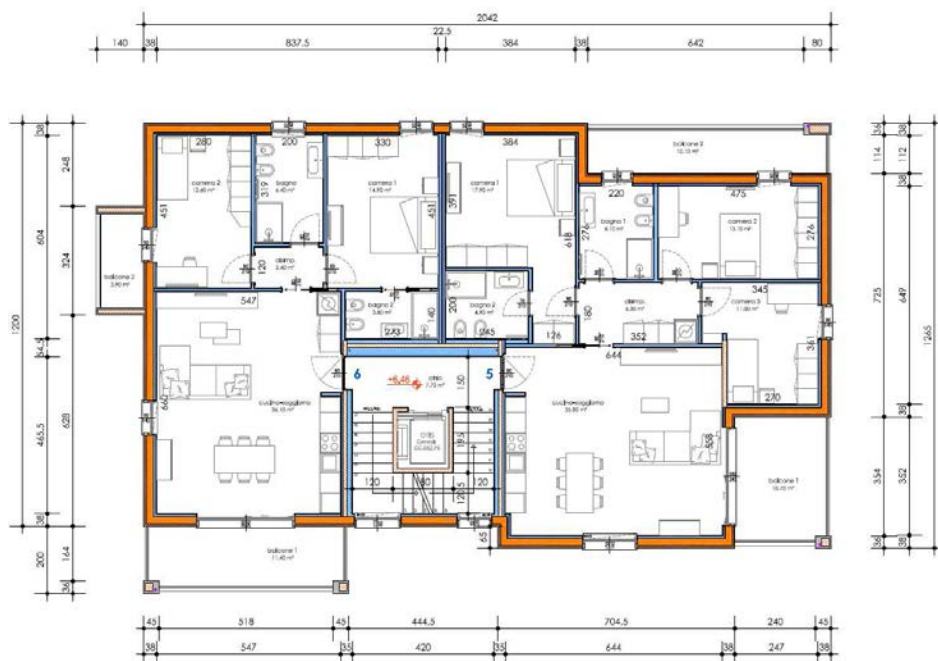
Il piano primo è anch'esso è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

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

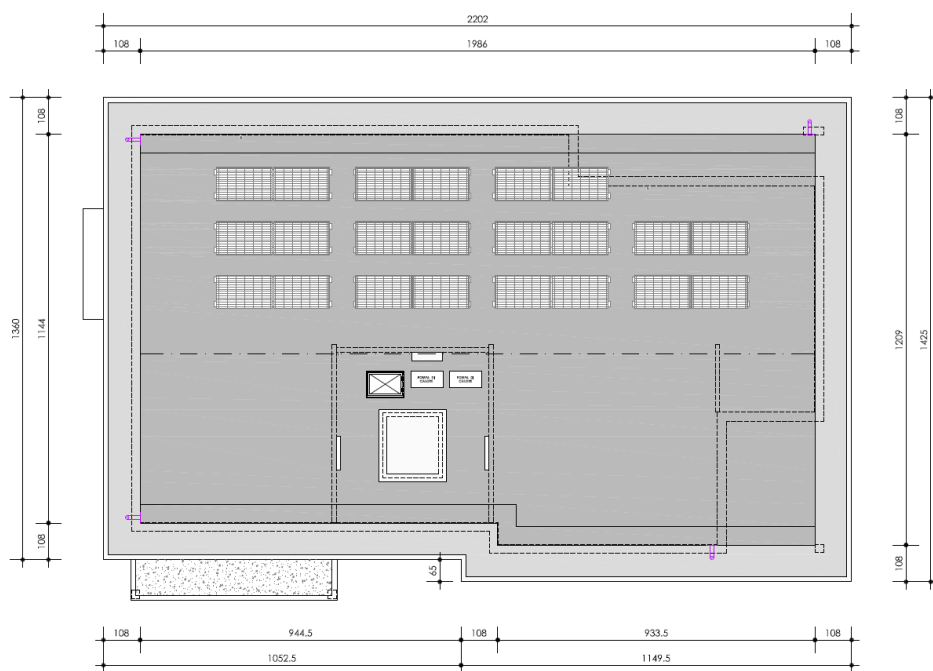
Il terzo piano è anch'esso è suddiviso in due appartamenti, ciascuno dei quali comprende una zona living composta da un open space.

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.

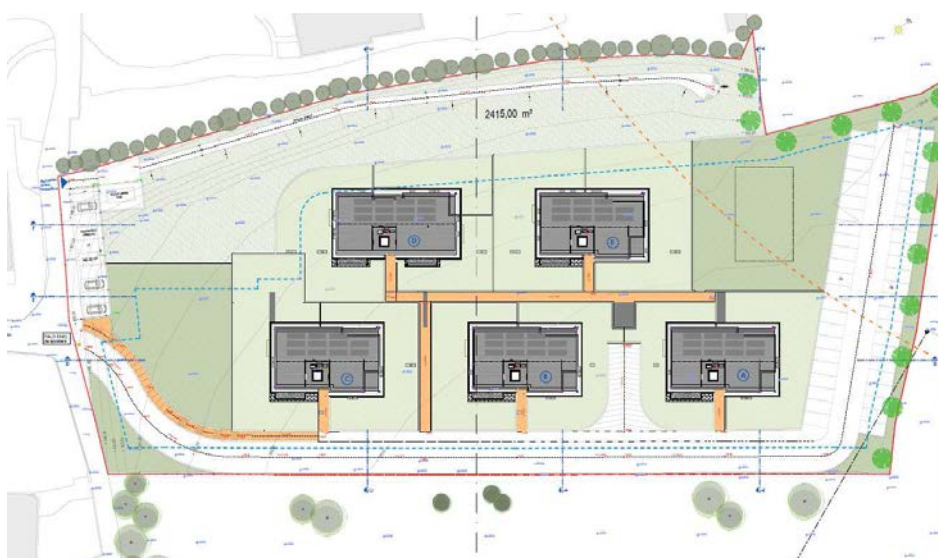
Gli appartamenti sono dotati di balconi esterni.

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.

Il progetto prevede entrata ed uscita del carico viabilistico del nuovo insediamento sulla via Silvio Pellico, come detto, asse viario secondario e marginale per il traffico dotato di due corsie (una per senso di marcia).

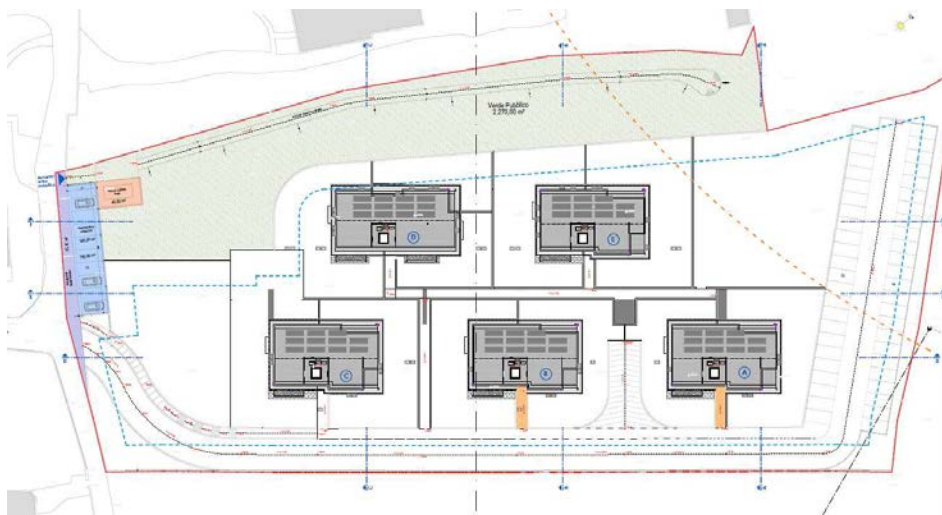
Nel complesso in progetto prevede la realizzazione di 47 unità immobiliari, costituite da 9 appartamenti bilocali, 25 trilocali e 13 quadrilocali, che comportano un incremento del carico insediativo di 80 abitanti.

In un tale scenario la previsione di traffico veicolare si può stimare in $80 \times 2 \times 2 = 320$ passaggi su via Silvio Pellico, considerato interamente nelle ore di punta (7.00/9.00; 12.00/14.00 e 17.00/19.00), ne deriva che $320/6 \text{ h.} = 53.33$ automobili all'ora nelle ore di punta su via Silvio Pellico, quindi sostenibile e trascurabile sulle altre arterie.

Quanto sopra consente di affermare che il PA in oggetto non richiede la creazione di una nuova viabilità aggiuntiva in quanto l'esistente soddisfa le necessità del nuovo insediamento.

L'intervento proposto prevede inoltre, in corrispondenza dello sbocco di via Silvio Pellico sul lotto dell'ambito di trasformazione, l'allargamento stradale che permette un accesso più agevole al compendio.

Il progetto urbanistico prevede la creazione di una strada di penetrazione, ad uso privato, della superficie di circa 1000.00 mq, oltre alla creazione di parcheggi ed aree di manovra per una superficie complessiva di circa 950.00 mq.



Planimetria del comparto con indicazione della strada pubblica di accesso e dei nuovi parcheggi

6. VIABILITA' DI CANTIERE

Per l'esecuzione delle opere del nuovo insediamento si ipotizzano, in via esemplificativa, le seguenti fasi lavorative:

Pulizia generale delle aree e taglio della vegetazione superficiale presente;

Creazione di allargamento stradale sulla via Silvio Pellico in corrispondenza dell'accesso all'ambito;

Realizzazione della nuova strada privata di penetrazione e delle relative aree di parcheggio;

Completamento delle restanti opere di urbanizzazione;

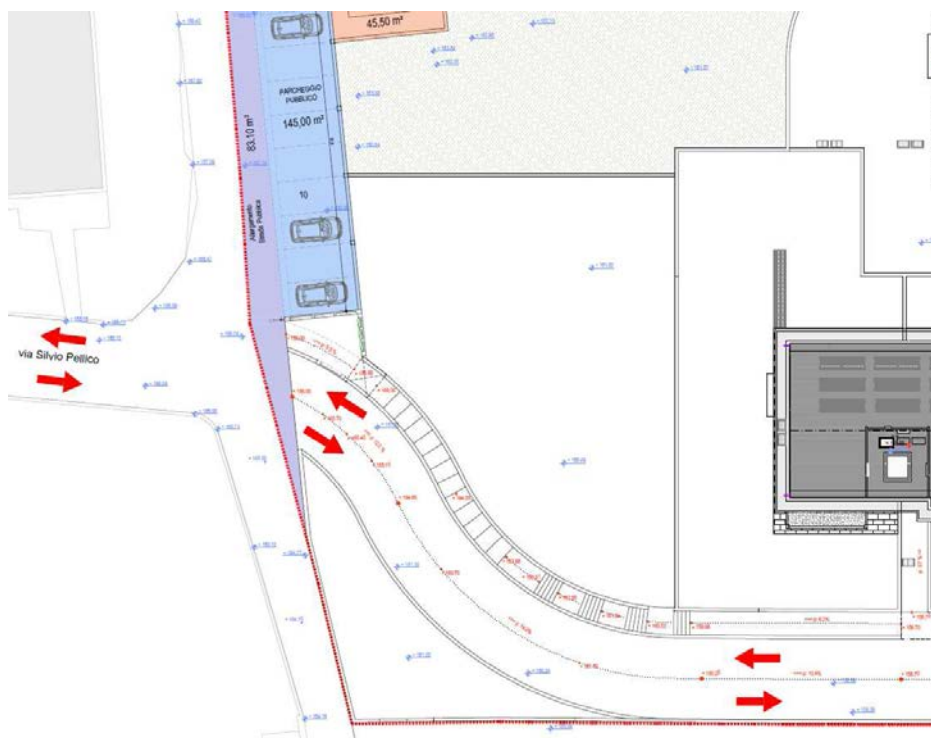
Realizzazione edifici.

La soprastante scansione temporale delle opere è finalizzata alla creazione di un'adeguata viabilità di cantiere durante le varie fasi di costruzione.

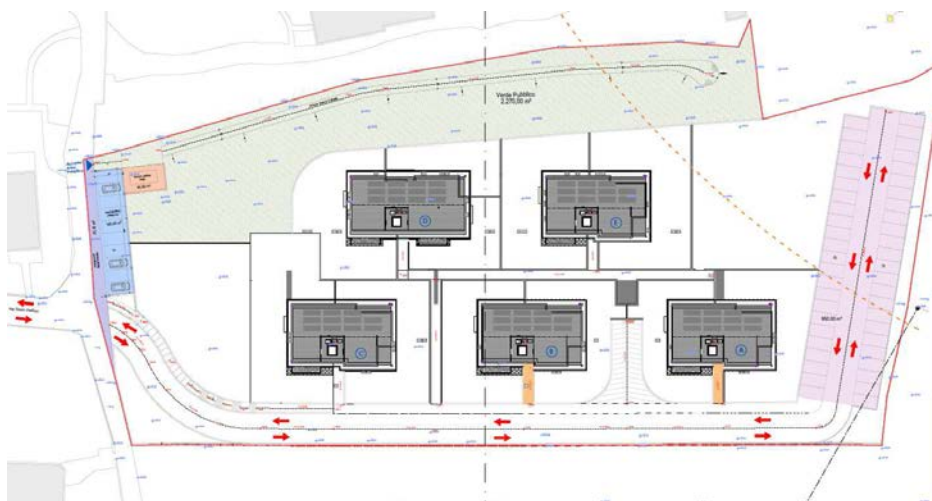
L'allargamento stradale in corrispondenza della via Silvio Pellico permette un agevole accesso, con doppio senso di marcia, all'area di cantiere.

La realizzazione della strada di penetrazione e delle relative aree di sosta e parcheggio (private) determina la creazione di un ampio spazio, indicativamente di 950 mq., dedicato all'approntamento di cantiere, al carico/scarico dei materiali necessari alla costruzione ed alla sosta dei mezzi d'opera.

Tali accorgimenti sono finalizzati alla creazione di una logistica di cantiere che permetta l'esecuzione delle opere senza inficiare in modo significativo sul traffico esistente della zona e che garantisca la sicurezza dei fruitori della via Silvio Pellico e delle arterie circostanti.



Dettaglio planimetrico dell'area di accesso e della viabilità durante le fasi di esecuzione dei lavori



Dettaglio planimetrico dell'area di accesso e degli spazi di manovra e parcheggio durante le fasi di esecuzione dei lavori (area con campitura rosa)

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

Pian Camuno, 18/06/2025

Il Tecnico
(Ing. Ezio Rosa)

