



Lonato del Garda, 13 Marzo 2023.

Spett. Le **Città di Lonato del Garda**
Provincia di Brescia
Area Tecnica
Sportello Unico per l'Edilizia
Propria Sede

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO:

“Piano attuativo in variante al PGT per la realizzazione di un nuovo capannone”
sito in Lonato del Garda (BS), frazione Campagna, in via Campagna Sotto, n.3

COMMITTENTE:

Bicelli Angiolino
Paghera Maria

Residenti in Lonato del Garda (BS), in via Campagna Sotto, n.3

PROGETTISTA:

Arch. Lorenzo Fezzardi

con studio in via Repubblica n. 45, Lonato del Garda (BS)

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'intervento per il quale si è a presentare Domanda di Permesso di Costruire , riguarda la realizzazione di una nuova struttura artigianale, in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (concessione edilizia originaria PDC P-301-2010 del 12-11-2010), necessaria a soddisfare le sopravvenute necessità lavorative aziendali del committente. L'intervento verrà realizzato sul lotto di proprietà di quest'ultimo, nell'area adiacente alla propria abitazione.

Il tecnico incaricato
Fezzardi Architetto Lorenzo



UBICAZIONE AREA e INQUADRAMENTO TERRITORIALE ed URBANISTICO

La nuova struttura artigianale sarà collocata sul lotto di proprietà del committente, sito in via Campagna Sotto, n.3 a Lonato del Garda. Il lotto in oggetto è identificato nel catasto terreni con la particella n. 124 del foglio 26 di mappa, nello specifico è identificato dal Piano di Governo del Territorio come P1 ovvero Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (Art. 37 delle NTA del PGT adottato) - *“Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.”* L'ambito non è soggetto a Vincolo Ambientale, né di qualsiasi altro tipo di Vincolo.

STATO DI FATTO

La zona in oggetto, allo stato attuale, è composta dall'abitazione del committente, un corpo di fabbrica di vecchia costruzione ricompreso nel nucleo di antica formazione della frazione Campagna, ristrutturato e oggetto di sistemazioni e manutenzioni nel corso del tempo, secondo le esigenze del proprietario stesso. La nuova struttura artigianale sorgerà nell'area di pertinenza all'abitazione del richiedente che allo stato di fatto si presenta come uno spazio privo di alberature, caratterizzato da erba incolta e da un piazzale coperto da sabbia e ghiaia sul quale è autorizzata l'edificazione un nuovo fabbricato magazzino-deposito. Ad oggi, è stato realizzato solo l'interrato, autorizzato con PDC P-301-2010 del 12-11-2010, e sanato con Scia n.EDI/2022/00517/SCIA per diverse conformazione locali interrati, nel quale trovano collocazione alcuni spazi destinati ad accogliere il deposito delle attrezzature da lavoro minute e una piccola cantina.

STATO DI PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione della struttura artigianale, in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti in quanto gli indici di densità edilizia sono stati modificati con l'approvazione del nuovo Pgt, non consentendo più la realizzazione di tale capannone, e pertanto se ne richiede la deroga in riferimento alla concessione edilizia originaria PDC P-301-2010 del 12-11-2010). La struttura è stata progettata nel seguente modo: al piano terreno sono ubicati dei modesti uffici legati all'attività, con relativo spogliatoio e servizi igienici, una porzione a garage per il ricovero degli automezzi aziendali; mentre il piano soppalcato, sarà adibito a magazzino dei materiali edili. L'opera è di forma e tipologia semplice, simile a quella approvata, assemblata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo; i serramenti sono di tipo tradizionale, mentre per quanto riguarda la copertura è in coppi tipo antico completata da canali di gronda in lamiera pre-verniciata RAL 7045, installazione di pannelli fotovoltaici. Rispetto a quanto già autorizzato, la nuova versione del fabbricato si differenzia solo per la struttura di copertura che ora è prevista con un unico colmo, la sagoma in pianta è pressoché identica.

EFFETTI CONSEGUENTI E MITIGAZIONE DELL'OPERA

Analizzando gli aspetti ambientali e facendo riferimento alla zona di interesse dell'intervento ed alle caratteristiche architettoniche della stessa, si può affermare che l'impatto paesistico della variante di progetto, rispetto al progetto approvato sia basso. Trattasi infatti della costruzione di una struttura artigianale adiacente alla residenza del richiedente, collocata su un lotto privo di elementi di pregio, nelle cui vicinanze non sono percepibili con ottici preferenziali, in ogni caso si provvederà al collocamento di essenze tipiche della zona al fine di mitigare l'impatto visivo e favorire l'inserimento del fabbricato nel contesto preesistente.