



Città di Lonato del Garda
Comune della Provincia di Brescia

FERALPI SIDERURGICA S.p.A. - CO.ME.CA. TECNOLOGIE S.p.A.

VARIANTE AL P.L. FERALPI - COMECA

Doc. n.

A

RELAZIONE TECNICA

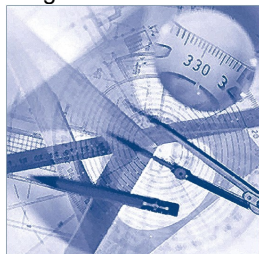


COMMITTENTE



N. Prog.	Tipo Doc	N. Tavola	Stato	Scala	Modifiche	Data	Redatto	Verificato	Approvato e Validato
/	.doc	/	/	/		05/2026	C. Bazzani	C. Bazzani	C. Bazzani

Progettista



**STUDIO TECNICO
BAZZANI CRISTIANO**

Viale Venezia, 44 – 25123 BRESCIA
tel. 030 3366439 – fax 030 3361431
info@studiotecnicobazzani.it
www.studiotecnicobazzani.it

Timbro e Firma





RELAZIONE TECNICA

PROGETTO

VARIANTE al P.L. FERALPI - COMECA

UBICAZIONE

Via Campagna di Sopra – 25017 LONATO del GARDA (BS)

COMMITTENTE

FERALPI Siderurgica S.p.A

CO.ME.CA. Tecnologie S.p.A

PROGETTISTA e DIRETTORE LAVORI

BAZZANI geom. CRISTIANO

1. PREMESSA

La presente Relazione Tecnica viene allegata alla richiesta di variante al P.L. FERALPI – CO.ME.CA. (come definita da convenzione repertorio 104.761 raccolta 22.464) al fine di **ridefinire il confine della Lottizzazione includendo un'area ricadente all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione del PGT con Edifici appartenenti ai NAF.**

L'obiettivo è quello di riqualificare l'area e convertirla in un'area adibita a parcheggio, a viabilità, a verde, realizzando una nuova struttura direzionale ad uso uffici al servizio di Feralpi Siderurgica Spa e ampliando i capannoni presenti all'interno dell'insediamento, previa demolizione del cascinale.

L'area verrà riorganizzata ridistribuendo gli spazi con maggior attenzione alle esigenze del committente creando sistemi e spazi di transito più sicuri e più consoni agli standard attuali, rendendo più ariosa e aperta un'area occlusa dal fabbricato a corte esistente.

Le vie di circolazione dei mezzi, il verde, gli spazi dedicati ai parcheggi e la nuova palazzina assumeranno un maggior livello qualitativo e quantitativo elevando i criteri di sicurezza a livelli più che accettabili.

La variante proposta presenta pertanto diverse finalità che si riassumono di seguito:

- realizzare una nuova palazzina parzialmente a destinazione direzionale (uffici tecnici ed amministrativi) e parzialmente a servizi per il personale addetto (spazi ricreativi, foresteria, ecc.) a causa del continuo aumentare di figure impiegate;
- incrementare il numero di parcheggi attualmente in essere destinati ai dipendenti e agli avventori, naturale conseguenza dell'incremento impiegatizio di cui sopra;
- migliorare la visibilità di coloro che percorrono da est a ovest la via campagna di sopra e creare una viabilità adeguata alle attuali esigenze aziendali demolendo il fabbricato rurale esistente (privo di elementi costruttivi di valore storico come dimostrato nella relazione depositata in data 21/04/2026);
- evitare una qualsivoglia possibilità che possano essere realizzati alloggi residenziali in una zona quasi esclusivamente a destinazione industriale/artigianale.

Di seguito si riporta un estratto che mette in evidenza il perimetro della lottizzazione come da P.A. convenzionato del 2009 e l'ampliamento richiesto con l'attuale Variante.



P.A. CONVENZIONATO 2009: perimetrazione con linea di colore **ROSSO**

Ampliamento richiesto: perimetrazione con linea di colore **BLU**

Di seguito si riporta un estratto che mette in evidenza il perimetro della lottizzazione come richiesto con l'attuale Variante.



2. SUPERFICIE FONDIARIA

1.1. STATO DI FATTO come P.A. convenzionato Luglio 2009

Le aree interessate dal piano di lottizzazione sono identificate nel NCT del comune di Lonato del Garda e interessano le particelle n° 29 (parte), 316 (parte), 505 (parte) di proprietà di Feralpi Siderurgica, mentre le particelle di proprietà CO.ME.CA. sono le n° 495 e 506 (parte), tutte ricadenti nel foglio 26.

La superficie territoriale fondiaria misurata sulla base del rilievo strumentale effettuato in sito risulta essere di **m² 30'523,50**. Di seguito si riporta una tabella che evidenzia la ripartizione della superficie fondiaria tra Feralpi Siderurgica s.p.a. e Comeca Tecnologie s.p.a.

CONVENZIONE 2009			
SUP. FONDIARIA	FERALPI	25'336,50	mq
	COMECA	5'187,00	mq
	TOTALE	30'523,50	mq

1.2. STATO DI PROGETTO come da presente variante

La seguente variante al piano di lottizzazione "Feralpi – CO.ME.CA" ha come finalità l'ampliamento della Superficie Fondiaria annettendo le aree "Ex Cascina Malagnini" di proprietà Feralpi, che interessano per intero le particelle 35, 36 e 484, sempre ricadenti nel foglio 26.

Si specifica che nel corso degli anni, dal 2009 ad oggi, vi è stata una redistribuzione delle superfici di proprietà tra Feralpi e Comeca; si fornisce pertanto di seguito una tabella che tiene conto anche di questo fatto.

La superficie territoriale fondiaria risulta essere di **m² 34'835,29**.

VARIANTE PL FERALPI - COMECA			
SUP. FONDIARIA	FERALPI	32'147,39	mq
	COMECA	2'687,90	mq
	TOTALE	34'835,29	mq

3. SUPERFICIE COPERTA e S.L.P.

A seguito dell'annessione di nuove aree all'interno del confine del PL si verifica una modifica delle superfici coperte edificabili (superficie di progetto). Nella tabella seguente si evidenzia l'evoluzione dei dati nel corso degli anni a seguito di variazioni e ridistribuzione interna dei terreni, considerando anche l'area sopracitata interamente di proprietà Feralpi oggetto della variante.

La superficie fondiaria in aggiunta risulta essere di m² 4'311,79, in cui sono presenti fabbricati esistenti da demolire per un totale di m² 1'228,73 di superficie coperta e m² 2'454,88 di S.L.P. già edificati all'interno della nuova area.

Nel punto 5 della presente relazione viene indicato come si intende recuperare e riutilizzare superfici e volumi derivanti dalla demolizione in un possibile progetto planivolumetrico.

SUPERFICIE FONDIARIA

	FERALPI	COMECA	TOTALE
PL 2008	19'495,73 m ²	11'027,77 m ²	30'523,50 m ²
CONVENZIONE 2009	25'336,50 m ²	5'187,00 m ²	30'523,50 m ²
SITUAZIONE ATTUALE	27'835,60 m ²	2'687,90 m ²	30'523,50 m ²
SUP. AREA CASCINA	4'311,79 m ²	0,00 m ²	4'311,79 m ²
VARIANTE PL	32'147,39 m ²	2'687,90 m ²	34'835,29 m ²

SUPERFICIE COPERTA di PROGETTO

	FERALPI	COMECA	TOTALE
PL 2008	9'747,87 m ²	5'000,00 m ²	14'747,87 m ²
CONVENZIONE 2009	12'500,00 m ²	2'500,00 m ²	15'000,00 m ²

VARIANTE PL	13'750,00 m ²	1'250,00 m ²	15'000,00 m ²
SUP. CASCINA DA RECUPERARE	1'228,73 m ²	0,00 m ²	1'228,73 m ²
TOTALE	14'978,73 m ²	1'250,00 m ²	16'228,73 m ²

SUPERFICIE LORDA di PAVIMENTO di PROGETTO

	FERALPI	COMECA	TOTALE
PL 2008	12'500,00 m ²	2'500,00 m ²	15'000,00 m ²
CONVENZIONE 2009	12'500,00 m ²	2'500,00 m ²	15'000,00 m ²

VARIANTE PL	13'750,00 m ²	1'250,00 m ²	15'000,00 m ²
SUP. CASCINA DA RECUPERARE	2'454,88 m ²	0,00 m ²	2'454,88 m ²
TOTALE	16'204,88 m ²	1'250,00 m ²	17'454,88 m ²

SUPERFICI GIA' REALIZZATE (compresa area cascina)

	FERALPI	COMECA	TOTALE
SUPERFICIE COPERTA	7'444,79 m ²	297,18 m ²	7'741,97 m ²
S.L.P.	8'700,24 m ²	297,18 m ²	8'997,42 m ²

All'interno del comparto oggetto della presente Variante la superficie riguardante il Verde Profondo esistente è pari a m^2 0,00 come da convenzione del 2009 mentre quello di progetto risulta essere di m^2 1'258,53.

Nel progetto di Variante al PL è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda il sistema fognario (per il tratto di strada compresa di rotonda) così come da presente progetto. Tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria risulta già esistenti all'esterno del comparto.

Le aree in eccedenza eventualmente da reperire e da cedere al comune quali standard urbanistici saranno oggetto di convenzione allegata alla presente.

Si precisa che nell'area oggetto di Variante non sono presenti sottoservizi da spostare/modificare; verrà realizzata esclusivamente la nuova rete di raccolta delle acque meteoriche dei piazzali assoggettati a R.R. 7/2017 come indicato nella relazione di invarianza idraulica allegata all'istanza.

4. PROPOSTA PROGETTUALE di REALIZZAZIONE delle OPERE

Il presente progetto di Variante al PL Feralpi - Comeca, **NON** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto già esistenti sia all'interno che all'esterno del comparto, ad eccezione dall'area coincidente con il sedime del cascinale dove verranno realizzate opere private.

Di fatto, la presente variante, all'interno del suo perimetro, prevede la demolizione di alcuni fatiscenti fabbricati rurali e di parcheggi coperti e scoperti per poi procedere con la realizzazione di nuovi parcheggi con viabilità, aree destinate a verde di mitigazione e, in futuro di un nuovo fabbricato.

L'area in oggetto verrà completamente riorganizzata ridistribuendo gli spazi con maggior attenzione alle esigenze del committente creando anche sistemi e spazi di transito più sicuri e più consoni agli standard attuali.

Le vie di circolazione dei mezzi, il verde, gli spazi dedicati ai parcheggi e la nuova palazzina assumeranno un maggior livello qualitativo e di sicurezza.

Tale **ridistribuzione planimetrica interna al perimetro costituente la presente VARIANTE** deriva dalle esigenze aziendali della proponente a seguito di una programmazione di sviluppo aziendale per un periodo temporale a lungo termine.

Di fatto, lo sviluppo di crescita aziendale, avverrà poi per step successivi e necessiterà di spazi, ambienti nuovi e/o in ampliamento ai fabbricati esistenti che siano dedicati, di volta in volta, a funzioni differenti: nuove porzioni di fabbricati dedicati alle attività di produzione vera e propria e alle attività correlate quali la gestione amministrativa e tecnica della produzione.

La proposta progettuale di Variante al PL Feralpi - Comeca è pertanto strettamente correlata alla previsione di crescita della produzione aziendale.

In particolare la proposta prevede l'attuazione del Piano Attuativo in più stralci da realizzare in tempi distinti dalla futura sottoscrizione della Convenzione.

5. DIMENSIONAMENTO PLANIVOLUMETRICO e URBANISTICO dell'INTERVENTO

Nel progetto planivolumetrico si prevede la realizzazione di una nuova palazzina edificata su tre piani fuori terra avente una Superficie Coperta di progetto pari a m² 534,00, una Superficie Lorda di Pavimento di progetto pari a m² 1'602,00 e un volume urbanistico di progetto (altezza urbanistica m. 3,00) pari a m³ 4'806,00.

Inoltre l'altezza massima dei fabbricati dovrà mantenersi come quella stabilita dall'art. 34 delle NTA del PGT per il comparto 8 della zona omogenea "AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" e perciò pari a m. 13,50.

Pertanto avremo:

Superficie Fondiaria Totale	m²	34'835,29
Superficie coperta esistente da DEMOLIRE	m²	1'228,73
Superficie coperta da RECUPERARE	m²	1'228,73
Superficie lorda di pavimento esistente da DEMOLIRE	m²	2'454,88
Superficie lorda di pavimento da RECUPERARE	m²	2'454,88

Concludendo si puntualizza che la presente richiesta di Variante al P.L. Feralpi – Comeca risulta necessaria per far fronte alle esigenze lavorative della società.

Brescia, Luglio 2026

Il tecnico
Bazzani geom. Cristiano

