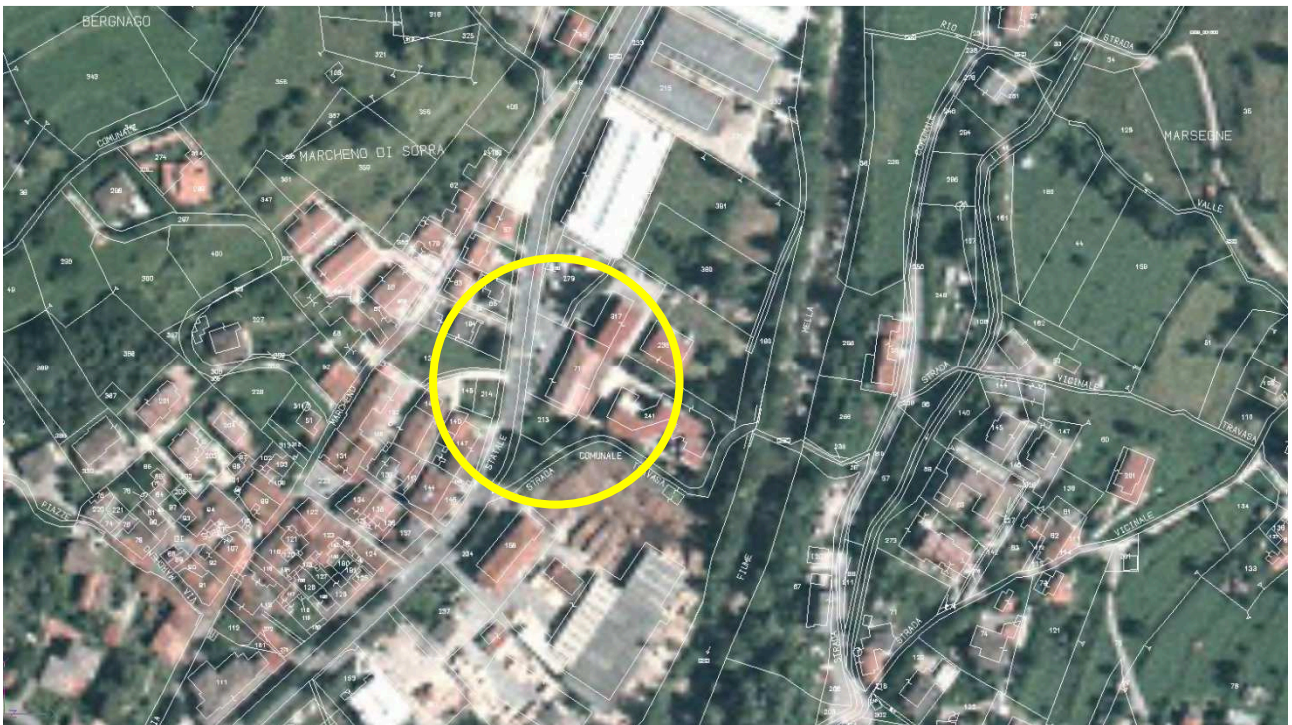




Comune di Marcheno

Provincia di Brescia



# RELAZIONE TECNICA

Variante Urbanistica del Comune di Marcheno Via Martiri dell'Indipendenza n. 64  
**Permesso di Costruire convenzionato**

Gardone V.T. Lì 15/02/2016

---

## 1) PREMESSA

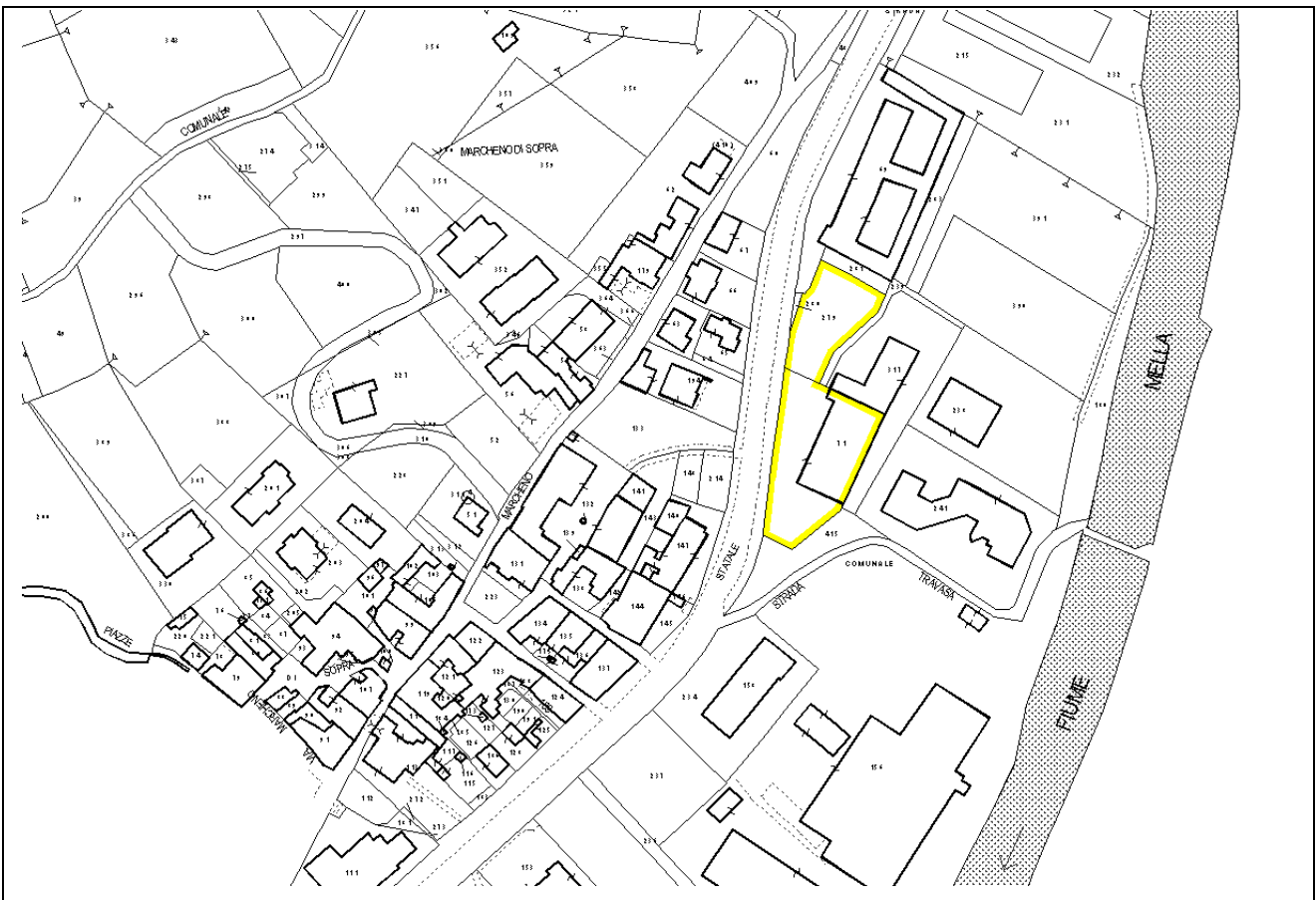
La società ALIMAR Srl con sede in Marcheno Via Martiri Indipendenza n. 64, codice fiscale 02925960177 e P. IVA 00706580982, rappresentata dal legale rappresentante sig. Gardoncini Giuseppe nato a Gardone V.T. (BS) il 20/01/1960 ivi residente in Via Zanardelli n. 20, è proprietari in forza di atto di acquisto di una porzione di immobile urbano sito in Via Martiri dell'Indipendenza n. 64, costituito da una porzione di fabbricato a piano terra destinata ad esercizio commerciale con relativo magazzino a piano interrato e porzione di area scoperta in lato sud del fabbricato.

Detto immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Marcheno al foglio n. 14 con il mappale n. 71, mentre al catasto fabbricati :

Mappale n. 71 sub. 17 (fabbricato ad uso commerciale);

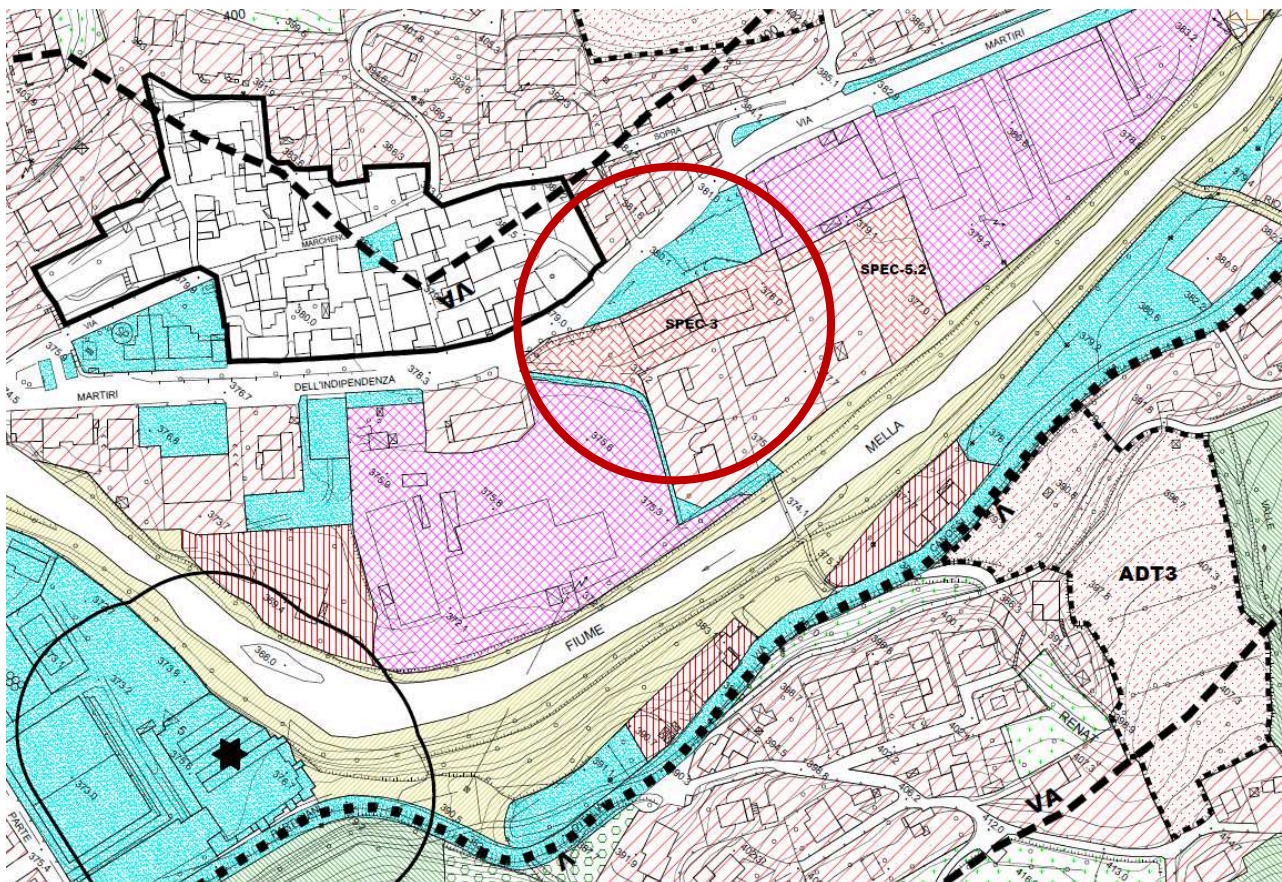
Mappale n. 71 sub. 25 che individua un'area urbana di mq. 200;

## Individuazione dell'ambito di variante su mappa catastale



Il suddetto immobile che il vigente PGT individua l'intero fabbricato e le aree di pertinenza in zona "B3" contraddistinta con la sigla "SPEC 3" la cui norma all'art. 19 bis delle NTA, espressamente recita " in deroga agli indici volumetrici è ammesso un ampliamento degli edifici esistenti fino al limite di 160 mq. di superficie coperta, che potranno essere destinati parzialmente o totalmente ad attività commerciale ..... omissis";

## Situazione PGT vigente e Individuazione dell'ambito di variante - tavola C3/1



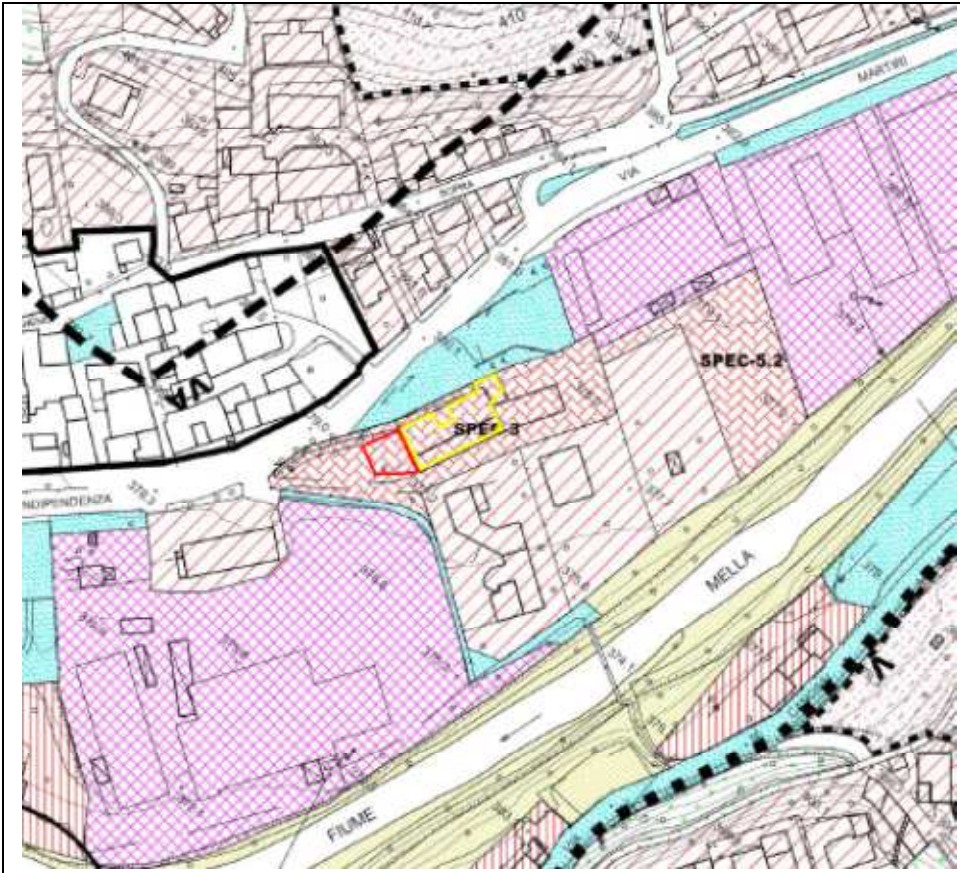
### 2) INDIVIDUAZIONE DELLA VARIANTE ALLA "SPE-3"

Considerato che l'unica possibilità edificatoria di tutta l'area individuata come "SPEC\_3" risulta quella di edificare sull'area individuata dal mapp.71 sub. 25 del foglio n. 14 del NCT, la proprietà ha richiesto con nota del 09/10/2015 prot. 6162, la possibilità di sfruttare l'intera area a disposizione trattandosi di un incremento minimo rispetto a quanto già previsto dal PGT vigente chiedendo un aumento della superficie coperta di mq. 40, passando dai mq. 160 previsti ai mq. 200 richiesti in modo da coprire l'intera area di pertinenza dell'attività commerciale esistente, realizzando in questo modo un ampliamento che saturi l'unico spazio possibile di ampliamento sul lotto, in modo da realizzare una superficie complessiva che unita all'esistente dia una più ampia e razionale distribuzione delle zone di vendita oggi un pò sacrificate.

## ESTRATTO PGT IN VARIANTE

Comune di Marcheno - Tav. C3/1

1: 2.000



Tale richiesta è stata condivisa dall'Amministrazione Comunale, la quale con successiva comunicazione del 26/10/2015 prot. 6554 comunicava il proprio interesse ad attivarsi per quanto di competenza indicando la documentazione da presentare per l'avvio del procedimento di variante al PGT vigente.

L'intervento prevede sostanzialmente la realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento al fabbricato esistente in lato sud in modo da realizzare al piano terra una più ampia zona commerciale del supermercato esistente al fine di razionalizzare e aumentare gli spazi di vendita a servizio della clientela.

### **3) PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA**

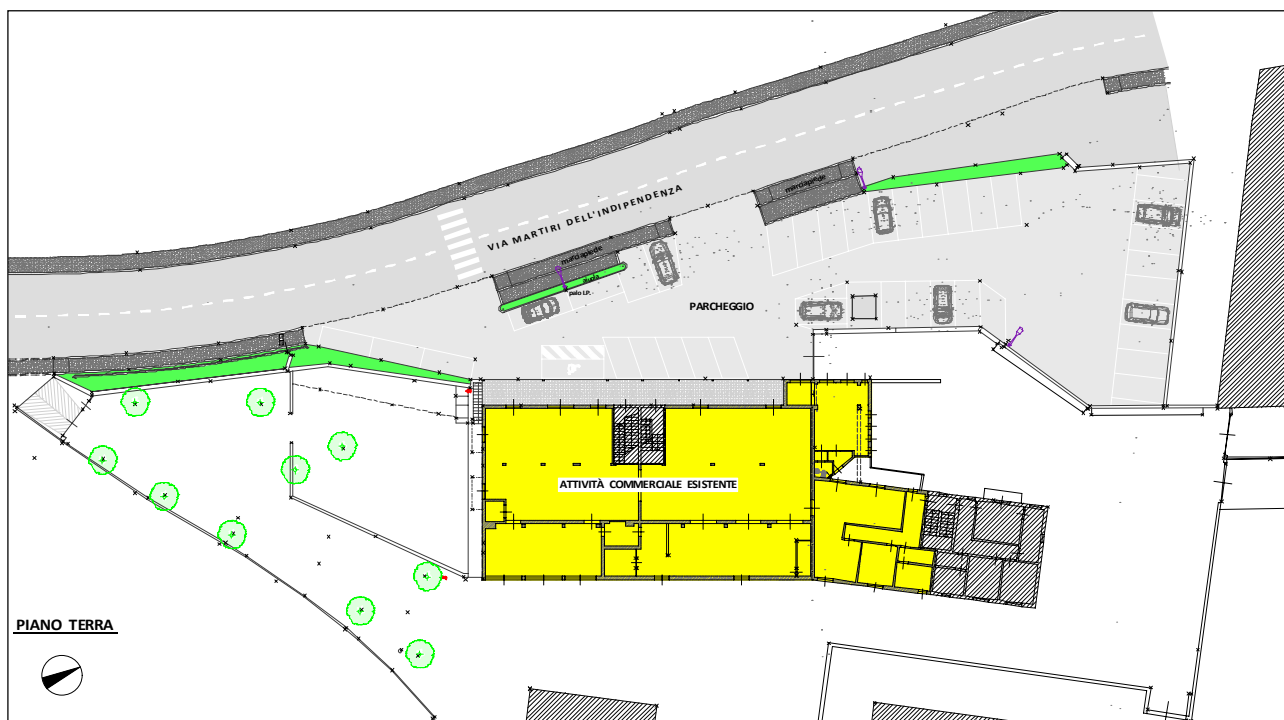
Il nuovo corpo sarà costituito da un piano interrato destinato ad autorimesse e magazzino ed un solo piano fuori terra con soprastante tetto di copertura piano o a falda leggermente inclinata.

Al momento non è stata ancora definita la tipologia strutturale del manufatto. L'ipotesi analizzate al momento sono orientate a prevedere per il piano interrato una struttura in cemento armato, mentre al piano terra potrebbe essere realizzato con struttura in ferro con pannellatura perimetrale di tamponamento adeguatamente isolata e paramento esterno sempre in acciaio, oppure in alternativa con struttura tradizionale ad intelaiatura in c.a. e tamponamento in laterizio e rivestimento con cappotto isolante.

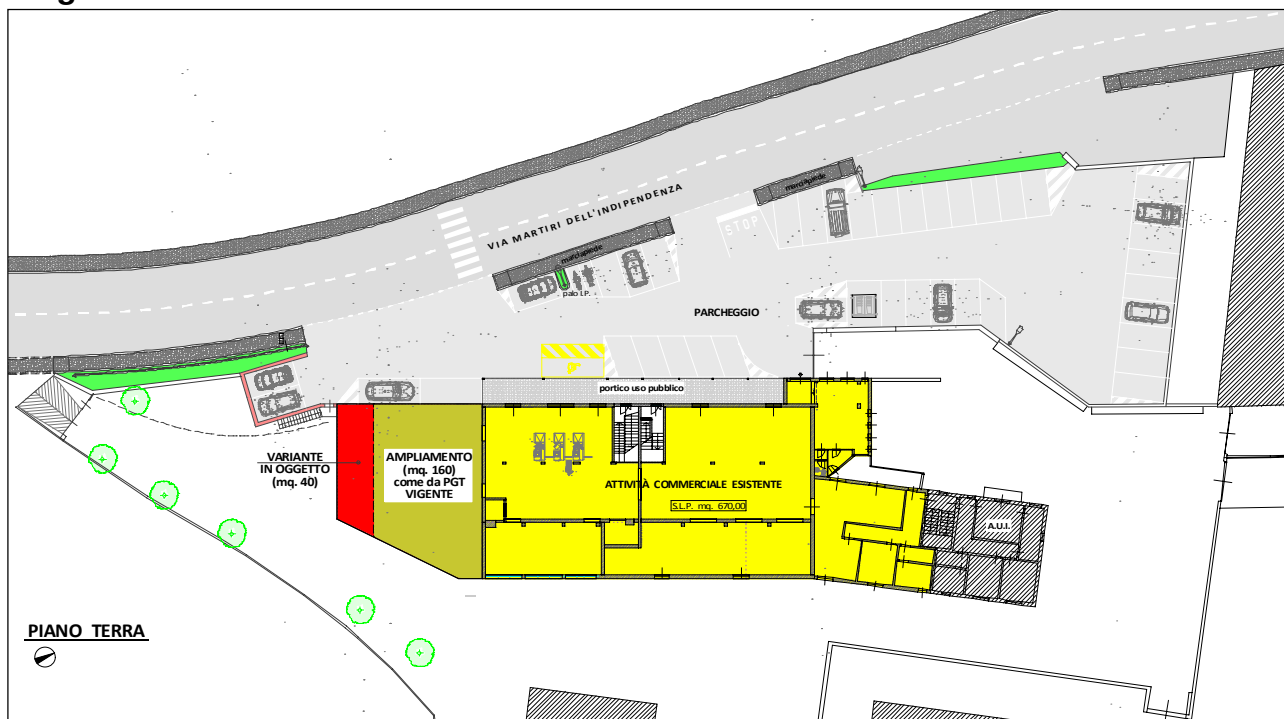
Copertura semipiana con gronda in leggero sbalzo e veletta perimetrale.

Di seguito si allegano schemi grafici di massima dell'intervento che precisano i modelli tridimensionali per meglio in individuare la tipologia del corpo di fabbrica ed il particolare dell'entità della variante.

## Rilievo dello stato di fatto:

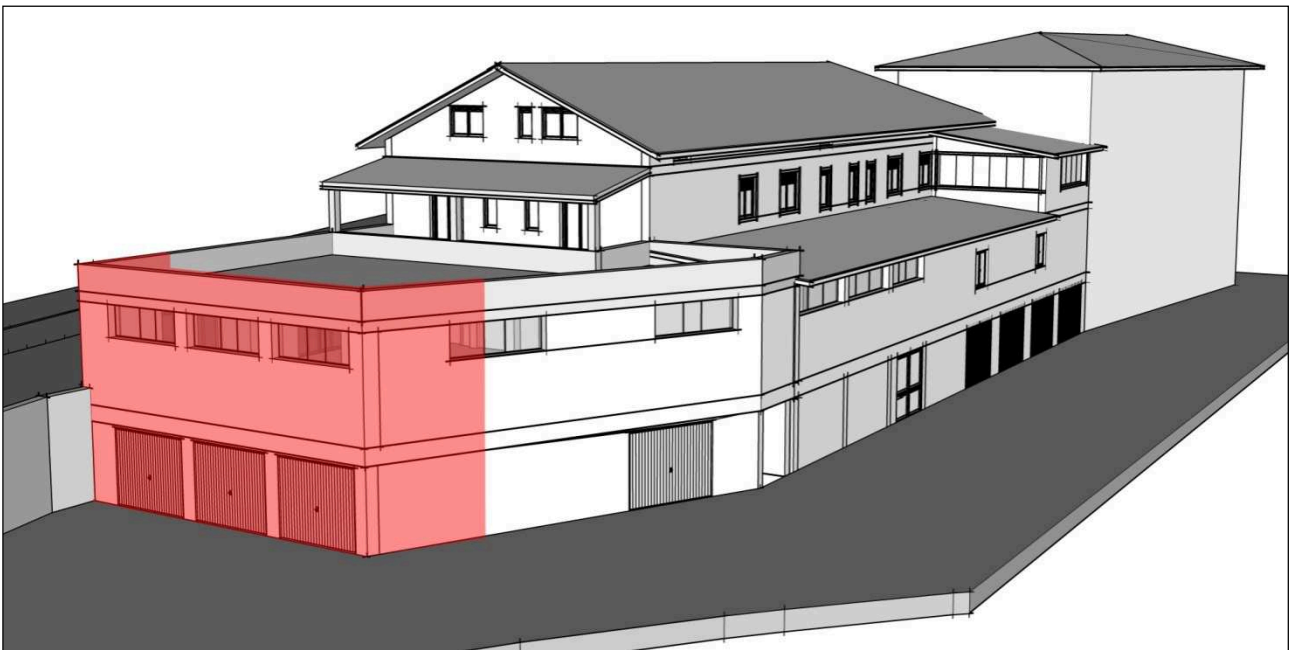
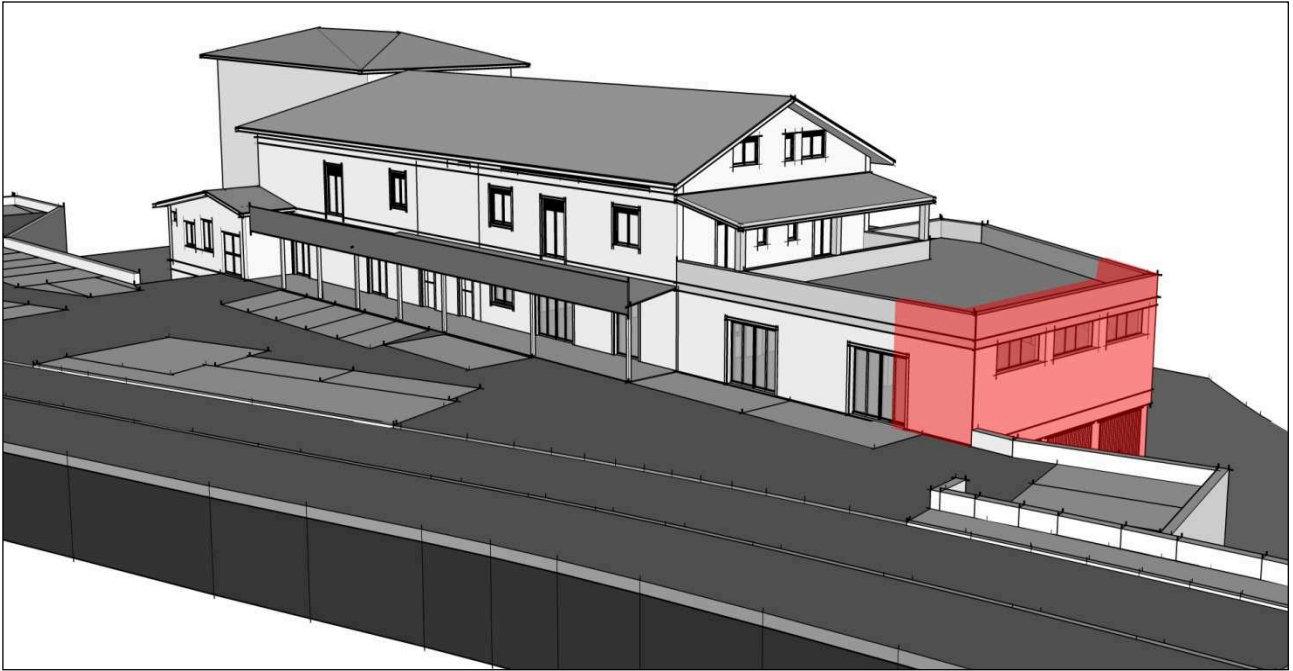


## Progetto:



La proposta di variante al permesso di costruire convenzionato riguarda l'incremento dell'ampliamento ammesso da mq. 160 previsti a mq. 200, per la struttura commerciale esistente.

## Simulazioni tridimensionali



Le simulazioni sopra riportate, con vista da via Martiri dell'Indipendenza e da proprietà interna, hanno lo scopo di evidenziare volumetricamente l'incremento dell'ampliamento ammesso da mq. 160 previsti a mq. 200.

#### 4) CONCLUSIONI

La documentazione per l'iter della variante al PGT è costituita da:

- Inquadramento cartografico ed elaborati grafici illustrativi;
- Norme tecniche di attuazione vigenti e variate;
- Documentazione preliminare ai fini dell'esclusione dalla procedura VAS;
- Relazione tecnica.

di corredo per i conseguenti procedimenti di competenza comunale.

I Progettisti

**SORESINA Fabio**

Architetto IU

---

**SOSTA Romeo**

Geometra

---