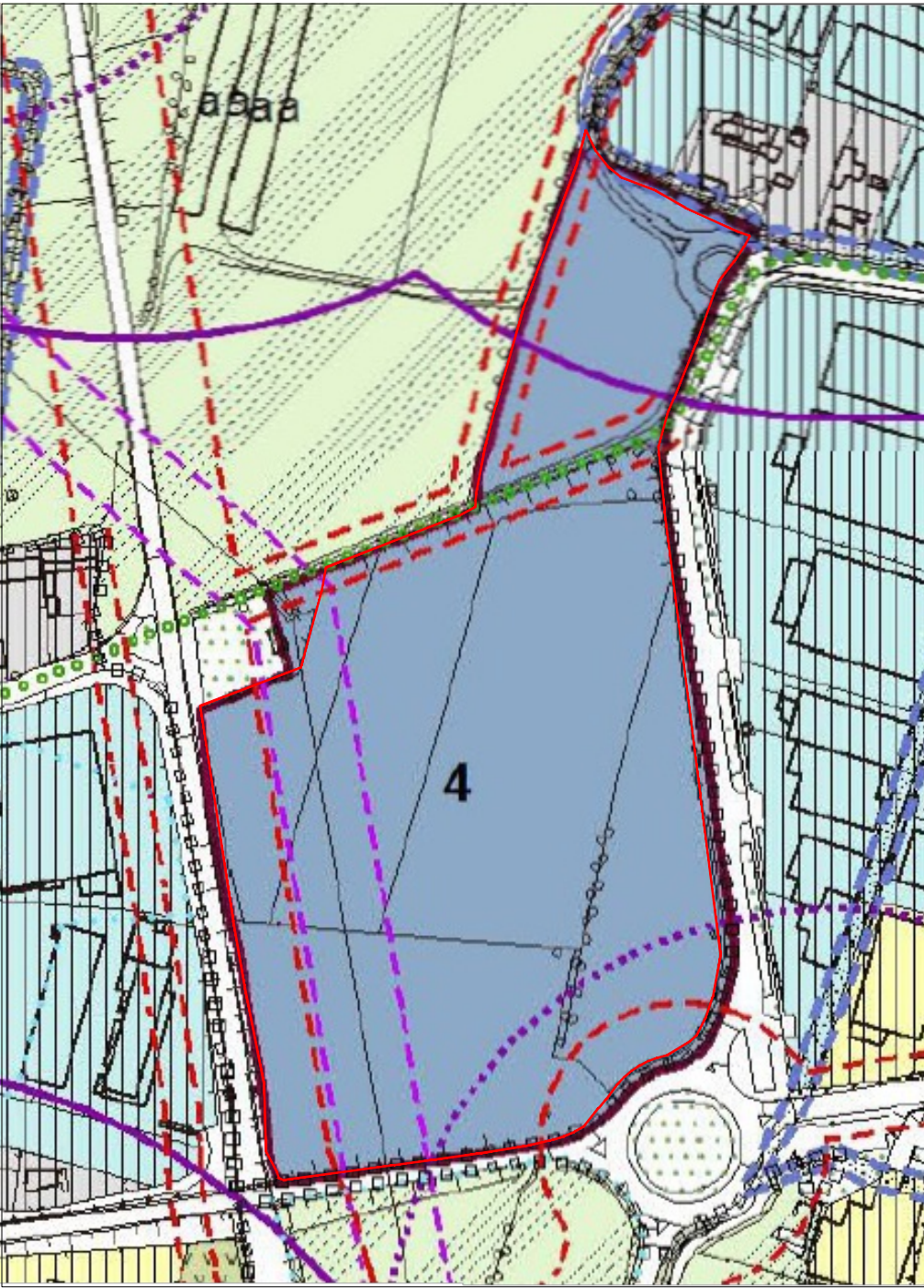


Estratti NTA Documento di Piano

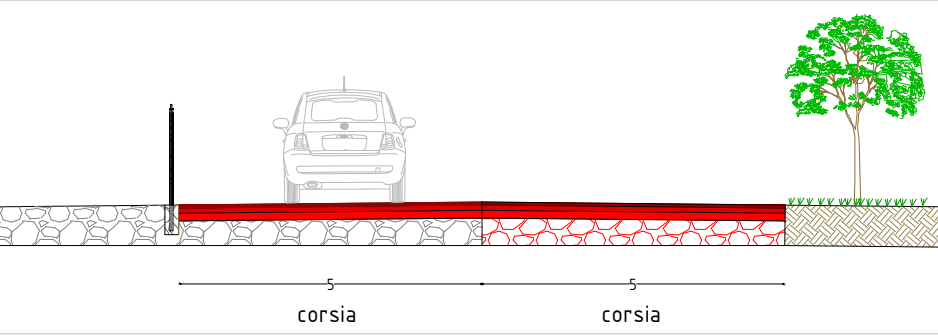
|                         |                                      |       |       |
|-------------------------|--------------------------------------|-------|-------|
| Volume                  | Indice fondaria (IF)                 | mq/mq |       |
|                         | Indice territoriale (IT)             | mq/mq |       |
| Sp                      | Volume prefinito                     | mc    |       |
|                         | Utilizzazione fondaria (UF)          | %     |       |
|                         | Utilizzazione territoriale (UT)      | %     | 80    |
| SC                      | Utilizzazione prefinita              | mq    |       |
|                         | Rapporto d copertura (RC)            | mq/mq |       |
|                         | Copertura prefinita                  | mq    | 0,60  |
| Incrementi (oli saturi) | Volume                               | mq    |       |
|                         | sp                                   | %     |       |
|                         | SC                                   | %     |       |
| Verde                   | Rapporto di verde profondo           | %     | 15    |
|                         | Minima                               | m     |       |
| Altezza                 | Minima                               | m     |       |
|                         | Massima (secondo art. 10.1, comma 1) | m     | 15,00 |

- Nel rispetto degli indici territoriali predefiniti, è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo superiore per una superficie di vendita non superiore a 2.500,00 mq.
  - L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
    - alla piantumazione di idonea fascia di mitigazione con barriera arborea e arbustiva autoctona disposta su più file lungo il lato ovest dell'ambito, tra la SP 45 bis e l'elettrodotto. Tale fascia di mitigazione costituisce il mantenimento di un varco non edificato ed è da realizzare in conformità alle indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale e con gli assenti della Rete Ecologica Provinciale;
    - alla verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti;
    - alla mitigazione del possibile impatto sulla qualità dell'aria attraverso l'utilizzo di adeguate tecnologie ed energie da fonti rinnovabili.
  - Le quantità assentite dal presente articolo per l'insediamento di superfici a carattere commerciale dovranno essere ubicate dal progetto attuativo esclusivamente lungo i fronti strada pubblici.
  - L'edificazione dovrà essere localizzata in base alla definizione delle fasce di rispetto degli elettrodotto.
- Disposizioni Particolari**
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
  - La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
  - Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
  - Non potranno venire svolte lavorazioni di cui all'articolo 20.5 delle presenti norme.
  - Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
    - una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
    - una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.Durante la fase attuativa si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.
  - Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincoli di paesaggistico).
  - L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
  - Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
  - Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC - Relazione.
  - La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
  - E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
    - tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
    - inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord.

SOVRAPPOSIZIONE CON PGT



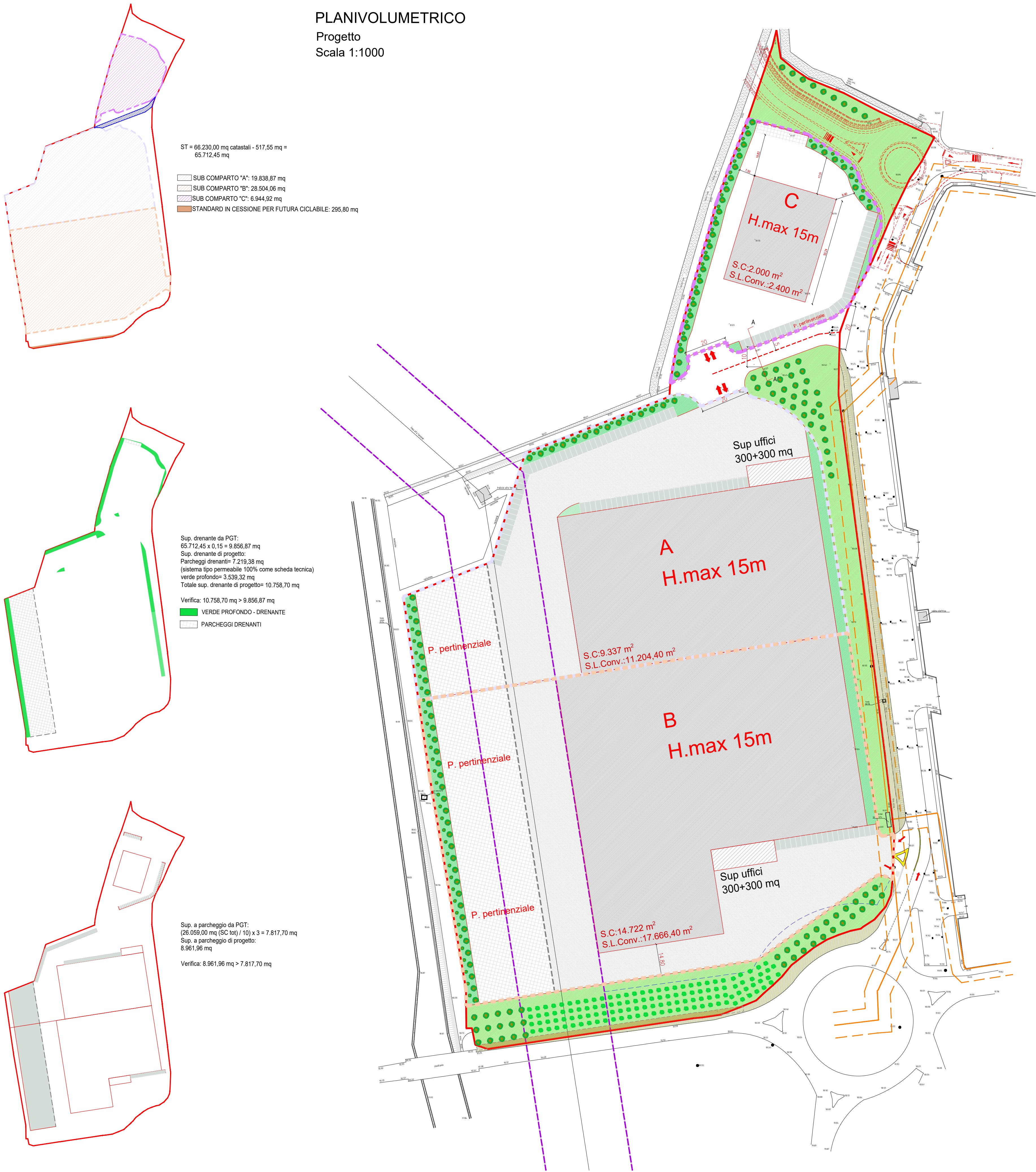
Sezione progetto strada A - A'



PLANIVOLUMETRICO

Progetto

Scala 1:1000



ST = 66.230,00 mq catastri - 517,55 mq = 65.712,45 mq

SUB COMPARTO "A": 19.838,87 mq  
SUB COMPARTO "B": 28.504,06 mq  
SUB COMPARTO "C": 6.944,92 mq  
STANDARD IN CESSIONE PER FUTURA CICLABILE: 295,80 mq

Sup. drenante da PGT:  
65.712,45 x 0,15 = 9.856,87 mq  
Sup. drenante di progetto:  
Parcheggi drenanti: 7.219,38 mq  
(sistema tipo permeabile 100% come scheda tecnica)  
verde profondo= 3.539,32 mq  
Totale sup. drenante di progetto= 10.758,70 mq

Verifica: 10.758,70 mq > 9.856,87 mq

VERDE PROFONDO - DRENANTE  
PARCHEGGI DRENANTI

Sup. a parcheggio da PGT:  
(26.059,00 mq (SC tot.) / 10) x 3 = 7.817,70 mq  
Sup. a parcheggio di progetto:  
8.961,96 mq

Verifica: 8.961,96 mq > 7.817,70 mq

ONERI DI URBANIZZAZIONE (delibera di C.C. n. 46 del 14/11/2023)  
per Industria ed artigianato

|                | Nuove costruzioni (si da progetto con soppr.) | Incremento da Art. 43 della L.R. 12/2005 |
|----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| PRIMARIA       | 31.270,80 x 13,56 € = 424.032,05 €            | SI                                       |
| SECONDARIA     | 31.270,80 x 10,07 € = 314.896,96 €            | SI                                       |
| SMALT. RIFIUTI | 31.270,80 x 4,13 € = 129.148,40 €             | /                                        |
| TOTALE         | 868.077,41 €                                  |                                          |

DATI PLANIMETRICI

Superficie territoriale: 65.712,45 mq catastri  
Superficie fondiaria SF : 55.465 mq  
Superficie massima edificabile: ST x UT = 65.712,45 mq x 0,80 = 52.569,96 mq  
Superficie lorda S.L. da PGT = 56.724 mq  
Superficie coperta S.C. = ST x RC = 65.712,45 mq x 0,60 = 39.427,47 mq  
Verde Profondo = ST x RP = 65.712,45 mq x 0,15 = 9.856,87 mq

Lotto A - Sup: 19.838,87 mq  
Volume di progetto = (9.037 mq x 3 m) + (600 mq x 3 m) = 27.111 mq + 1.800 mq = 28.911 mq  
Parcheggi richiesti = VA x 10% = 28.911 mq x 0,10 = 2.891,10 mq  
Parcheggi di progetto = 2.932,68 mq > 2.891,10 mq  
Verde Profondo = SFA x RC = 19.838,87 mq x 0,15 = 2.975,83 mq  
Verde profondo di progetto = VP + Parcheggi drenanti = 1.258,91 + 1.924,02 = 3.182,93 mq > 2.975,83

Lotto B - Sup: 28.504,06 mq  
Volume di progetto = (14.422 mq x 3 m) + (600 mq x 3 m) = 43.266 mq + 1.800 mq = 45.066 mq  
Parcheggi richiesti = VA x 10% = 45.066 mq x 0,10 = 4.506,60 mq  
Parcheggi di progetto = 5.416,09 mq > 4.506,60 mq  
Verde Profondo = SFB x RC = 28.504,06 mq x 0,15 = 4.275,61 mq  
Verde profondo di progetto = VP + Parcheggi drenanti = 1.314,98 + 5.170,36 = 6.485,34 mq > 4.275,61 mq

Lotto C - Sup: 6.944,92 mq  
Volume di progetto = (2.000 mq x 3 m) = 6.000 mq  
Parcheggi richiesti = VA x 10% = 6.000 mq x 0,10 = 600,00 mq  
Parcheggi di progetto = 613,19 mq > 600,00 mq  
Verde Profondo = SFC x RC = 6.944,92 mq x 0,15 = 1.041,74 mq  
Verde profondo di progetto = VP + Parcheggi drenanti = 965,43 + 125,00 = 1.090,43 mq > 1.041,74 mq

LEGENDA:

|                                                                        |                                |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4                                   | SUB COMPARTO "A"               |
| GASDOTTO SNAM                                                          | SUB COMPARTO "B"               |
| FASCIA DI RISPETTO GASDOTTO                                            | SUB COMPARTO "C"               |
| FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI                                        | VERDE PROFONDO - DRENANTE      |
| NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO                                           | VERDE ESISTENTE ESCLUSO DAL PA |
| POLIGONO EDIFICATORIO                                                  | PARCHEGGIO SISTEMA DRENANTE    |
| AREA A STANDARD IN CESSIONE - VERDE                                    | NUOVO FABBRICATO               |
| PARCHEGGIO PERTINENZIALE E SPAZIO DI MANOVRA                           |                                |
| AREA IN CESSIONE ALL'A.C. PER REALIZZAZIONE FUTURA PISTA CICLOPEDONALE |                                |

- l'indicazione grafica dei lotti e dei poligoni edificatori è puramente indicativa e potrà essere variata in sede di rilascio del titolo autorizzativo.
- si precisa che ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale".
- il perimetro dei singoli lotti è indicativo e deriva da misurazione grafica informatizzata dell'estratto mappa catastale e delle superfici di piano con adeguamento del perimetro di P.A. Si demanda l'identificazione dell'effettiva proprietà all'apposito rilievo catastale e strumentale da presentare in sede di richiesta del titolo edificatorio e a completamento delle opere di urbanizzazione



Il tecnico:  
Arch. Enrico Salvalai

Documento informativo firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                                                                           |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Componente URBANISTICA ed EDILIZIA:</b><br>Architetto Enrico Salvalai<br>Urbanistica e Architettura<br>Via Panoramica n.27, 25050 Zone (BS)<br>C.F. SLVNRG77E20E333J<br>P.IVA 02520020989<br>cell. 3477172565<br>e-mail: enrico.salvalai@gmail.com<br>PEC: enrico.salvalai@archiworldpec.it |                   |                                                                                                           |                                     |
| <b>Componente TOPOGRAFICA:</b><br>Studio Tecnico Geometra PIETRO NUCCIO<br>Via Orzinuovi n. 73, 25125 Brescia (Bs)<br>Tel. 030 / 3546454<br>P.Iva: 04106330980                                                                                                                                 |                   |                                                                                                           |                                     |
| Oggetto:<br><br>Piano attuativo conforme al PGT:<br>Ambito di trasformazione 4<br>destinazione produttiva                                                                                                                                                                                      |                   | Committente e attuatore delle opere:<br><br>LO.GI.MAN S.R.L.<br>Via Della Fiera n. 17<br>26013 Crema (CR) |                                     |
| <b>Planimetria generale: planivolumetrica e cessione degli standard urbanistici</b>                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                                                                           |                                     |
| Documento informativo firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                                                                           |                                     |
| Comune                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Manerbio          | Provincia                                                                                                 | Brescia                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | scala<br>1 : 1000 | data<br>03/06/2026                                                                                        | disegnatore<br>tavola<br><b>A.5</b> |