

Arch. Enrico Salvalai

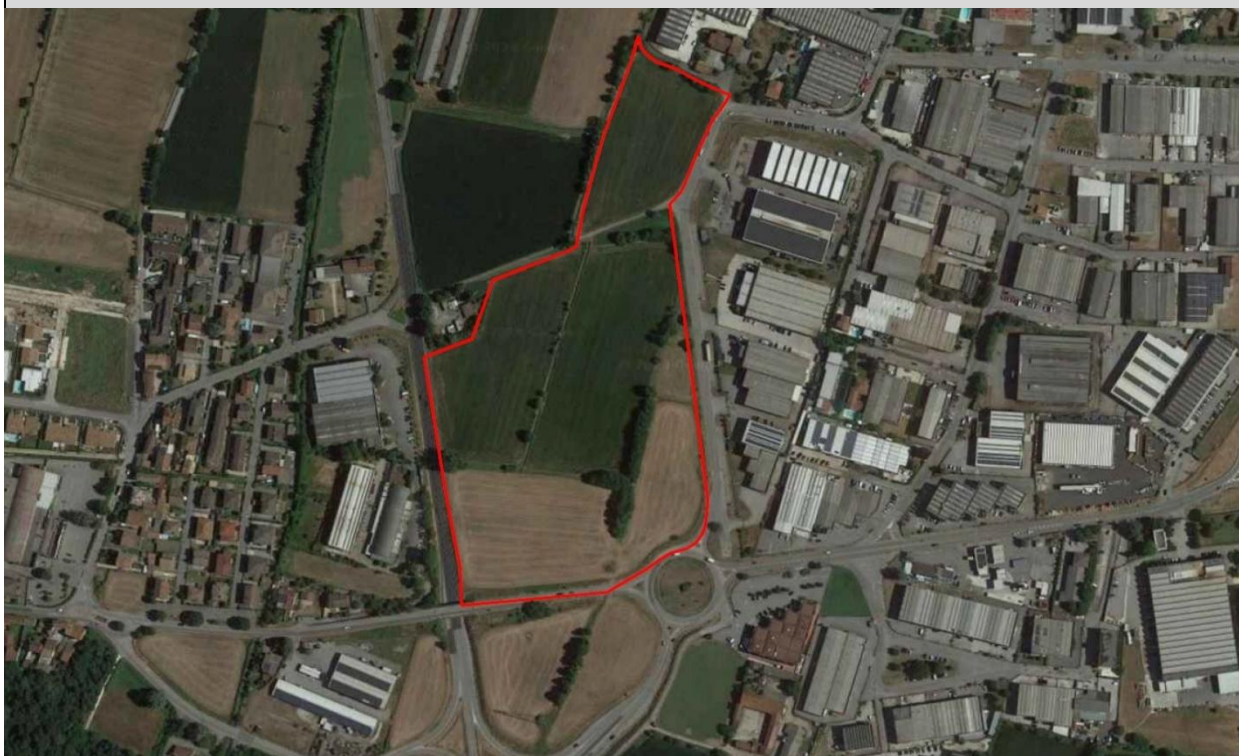
Via Panoramica 27, Zone (Bs)
mail: enrico.salvalai@gmail.com
enrico.salvalai@archiworldpec.it
C.F. SLV NRC 77E20 E333J
P.IVA 02520020989



COMUNE DI MANERBIO

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
“ADT n. 4” - PRODUTTIVO
art. 14 c.1 della L.R. 12/2005

B.1 - Relazione tecnica



Committente:

LO.GI.MAN. S.R.L. a socio unico con sede in Crema (CR), Via Della Fiera n. 12 capitale euro 1.000.000,00 iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona, Mantova, Pavia e Codice Fiscale 01332100195, N. REA CR, 162193, Partita IVA 01332100195
Dott. Luigi Brega

Zone, Giugno 2026



Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

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

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)
Cell. +39.3477172565
E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**INDICE**

INDICE.....	- 2 -
TITOLO I - PREMESSA.....	- 4 -
B.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	- 4 -
TITOLO II – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO.....	- 6 -
B.2.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO ORIGINALE, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI	- 6 -
B.2.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE.....	- 7 -
B.2.4 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NELL' A.d.T. 4.....	- 10 -
B.2.5 LE PROPRIETÀ INTERESSATE DALL'ATTUALE INTERVENTO:	- 16 -
B.2.6 IL PIANO ATTUATIVO A.d.T. 4 E LA PROPOSTA DI SVILUPPO	- 18 -
TITOLO III - DESCRIZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO	- 23 -
B.3.1 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SL) E DESTINAZIONE D'USO:	- 23 -
B.3.2 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI E STANDARD DI QUALITÀ DOVUTI:	- 23 -
B.3.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI:	- 24 -
B.3.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE.....	- 26 -
B.3.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI.....	- 30 -
B.3.6 SCOMPUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI E STANDARD DI QUALITÀ	- 30 -
B.3.7 CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	- 32 -
B.3.8 ACQUISIZIONI DELLE AREE FUORI COMPARTO – VINCOLO ESPROPRIATIVO	- 32 -
B.3.9 MITIGAZIONI AMBIENTALI E REC COMUNALE	- 34 -
TITOLO V - B.1.5. CONCLUSIONI.....	- 36 -
B.4.1 CONCLUSIONI	- 36 -

- 2 -

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1– Estratto da https://earth.google.com/	- 5 -
Figura 2 - Estratto da -Sigmater, Regione Lombardia	- 5 -
Figura 3 - Estratto dalla tavola Ambiti di trasformazione	- 6 -
Figura 4 – Estratto PGT: T02a+DdP+Vincoli+amministrativi_var	- 11 -
Figura 5 – Estratto RIM Allegato al PGT: 19025_Tavola01a_rid	- 12 -
Figura 6 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: con indicazione (in rosso) dell'area d'intervento Tav_4_vincoli_nord_rev01	- 13 -
Figura 7 – Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Manerbio FASCIE ACUSTICHE FERROVIARIE da https://www.comune.Manerbio.cr.it/pianificazione-urbanistica/piano-zonizzazione-acustica	- 14 -
Figura 8 – Estratto da https://www.geoportale.regione.lombardia.it/	- 14 -
Figura 9 – Estratto da https://sinfi.it/sinfi_viewer/ui/viewer	- 15 -
Figura 10 – Estratto da https://sinfi.it/sinfi_viewer/ui/viewer	- 15 -
Figura 11 – Estratto Tav 1-identificazione grafica delle nuove proprietà di cui alla tabella B.2	- 16 -
Figura 12 – Catastale via per Porzano Estratto da https://www.catasto.servizirl.it/rfiter/public/ Sigmater, Regione Lombardia. ...	- 16 -
Figura 13 – Catastale via per Porzano Estratto da https://sit.provincia.brescia.it/	- 17 -
Figura 14 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici	- 17 -
Figura 15 – Tab. degli standard di progetto	- 18 -
Figura 16 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici	- 19 -
Figura 17 – Tab. dei parametri urbanistici di progetto di progetto	- 20 -
Figura 18 – Estratti Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici	- 21 -
Figura 19 – Tab. delle superficie lorda di pavimento (sl) ammessa e destinazione d'uso da convenzione attuale	- 23 -
Figura 20 – Tav.6 degli standard in cessione	- 25 -
Figura 21 – Estratto tavola A.13 individuazione della geometria e allargamento di via per Porzano	- 27 -
Figura 22 – Estratto tavola A.25 Planimetria rete illuminazione pubblica	- 28 -
Figura 23 – Estratto tavola A.8 Tracciato di massima viabilità fuori comparto	- 29 -
Figura 24 – Estratto tavola A.14 Planimetria d'insieme su foto aerea della viabilità fuori comparto.....	- 29 -

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Figura 25 – Tab individuazione degli oneri di urbanizzazione primari, secondari e smaltimento rifiuti per gli ambiti produttivi-	30
-	
Figura 26 – Tab. B.7 QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONAMENTO.....	31 -
Figura 27 – Estratto tavola A.7 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (piano particellare espropriativo opere extra comparto A e B).....	33 -
Figura 28 – Estratto tavola A.7 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (p. p. d'esproprio opere extra comp. A e B)	33 -
Figura 29 – Estratto tavola A.8 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (p. p. d'esproprio opere extra comp. A e B)	33 -
Figura 30 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna	35 -
Figura 31 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna	35 -



TITOLO I - PREMESSA

Premesso che la società LO.GI.MAN SRL ha un preliminare di acquisto della totalità delle aree site in Comune di Manerbio (Bs), località "Via San Martino del Carso/Strada per Porzano, individuate nell'ambito di trasformazione del vigente PGT come A.D.T. n. 4 a destinazione produttiva.

Parte dell'area è in proprietà come da atto di acquisto "atto del notaio Gorlani Giuseppe del 21 marzo 2024 n. 12954 di repertorio e riguarda i seguenti mappali foglio 13, mappali 13, 195, 206, 213, 585, 587, 589, 591, 592, 594, 596 come indicato nella tavola A.1b.

Parte dell'area è in promessa di acquisto come da preliminare di vendita e riguarda i seguenti mappali: foglio 13, mappali 5, 6, 12, 13, 19, 89, 90, 193, 221, 215, 449, 451, 485 come indicato nella tavola A.1.

Attualmente il PGT del Comune di Manerbio ha assoggettato il comparto denominato come A.D.T n. 4:

- pianificazione attuativa a norma dell'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole da convenzionare;

Tutto ciò premesso la società LO.GI.MAN SRL con la presente documentazione richiede formalmente agli organi comunali competenti l'istruttoria e l'avvio della procedura approvazione della presente proposta di piano attuativo A.D.T. n. 4 da convenzionare, con la rimodulazione delle infrastrutture stradali anche comunali e dei sottoservizi essenziali a scomputo degli oneri di urbanizzazione necessari al completamento armonico e strategico dell'area di sviluppo urbano commisurando le esigenze specifiche del soggetto attuatore e la visione strategica complessiva della pubblica amministrazione del comune di Manerbio.

B.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Manerbio è un comune lombardo di circa 13.500 abitanti della provincia di Brescia situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

- 4 -

Convenzionalmente la cittadina viene suddivisa in queste "macroaree" principalmente per scopi di studio territoriale, ricerca di dati o statistiche, analisi del traffico e degli spostamenti interni, studio sulle dinamiche demografiche e migratorie. Le zone interessate sono: Centro storico, Zona Marcolini/Via Cigole, Zona Marzotto/Ville, Zona Sud/Cis 3, Zona Nord/Industriale, Zona Artigianale/Via Moretto.

In effetti Manerbio inoltre dispone di una grande area industriale a nord del fiume Mella, la Zona Nord/Industriale sul confine con il comune di Leno, a ridosso del casello autostradale dell'A21, Torino Piacenza Brescia, localizzato ad est della città, oltre la strada statale SS45-bis, lungo la strada per Brescia. L'area industriale consolidata occupa una superficie di oltre 13 ettari ed è in fase di espansione e ridefinizione grazie alle previsioni di PGT.

La zona produttiva Nord è attraversata dalla strada comunale per Leno, che si collega agevolmente alla statale 45-bis (Bs-Cr). Nell'area sono presenti fabbriche, officine, magazzini di varie tipologie di lavoro. Dall'industria chimica, ai laboratori di informatica e rivenditori di materiale affino, dalla lavorazione metallurgica e di macchine utensili alla fabbrica per la lavorazione di tessuti. Si stima che quest'area dia lavoro a circa 1.500 persone (cfr. t.wikipedia.org)

L'area oggetto d'intervento si trova nell'area attualmente incolta sita sul limite ovest della zona industriale sopradescritta, in una zona pianeggiante incastonata tra la strada statale 45-bis (Bs-Cr), il cavalcavia di Via San Martino del Carso e la Strada per Porzano.

Le aree presentano una superficie catastale pari a 66.230,00 mq, ed una superficie interna al perimetro A.D.T. n. 4 di 70.905 mq (ST complessiva da PGT) sono attualmente destinate all'uso agricolo e comodamente accessibili dalle pubbliche vie Via San Martino del Carso e la via per Porzano mediante la rotatoria esistente e traversa di

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



penetrazione secondaria.

L'ambito in esame si sviluppa sulla superficie del Livello Fondamentale della Pianura ad una quota topografica media di circa 60 m slm.



Figura 1- Estratto da <https://earth.google.com/>

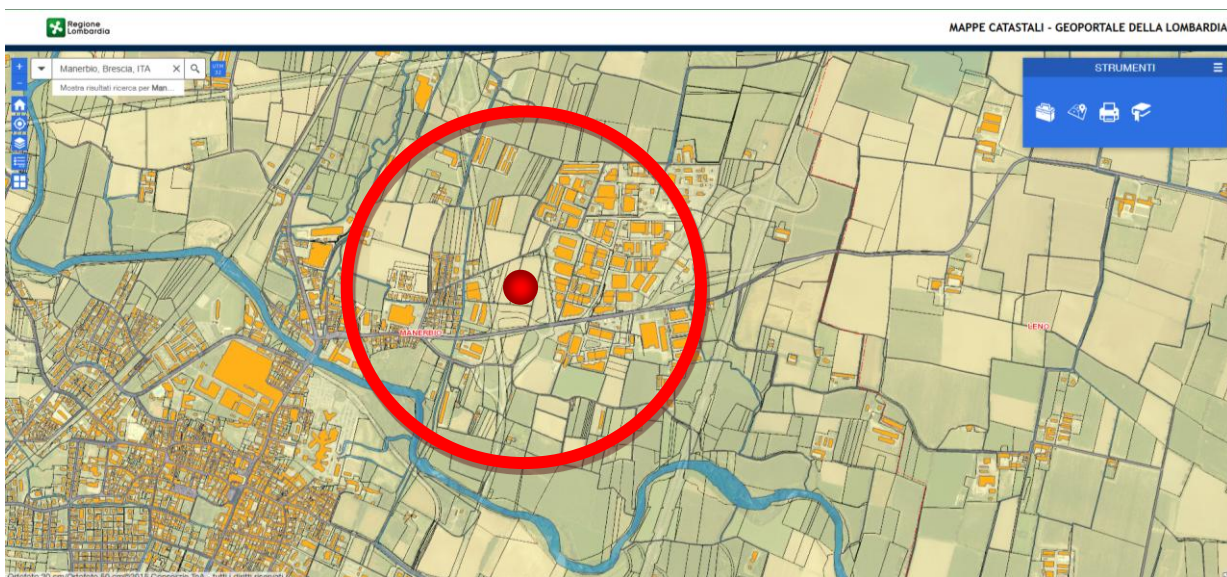


Figura 2 - Estratto da -Sigmater, Regione Lombardia.

**TITOLO II – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO****B.2.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI**

Come anticipato in premessa, l'area privata di proprietà LO.GI.MAN SRL di circa 66.230,00 mq castali e di 70.000 mq da rilievo (urbanisticamente sarà considerata un'area di 66.230,00 mq conforme al PGT), si trova nell'area denominata Zona Nord/Industriale ed è individuata dal PGT, e nello specifico dal Documento di Piano, come *Ambito di trasformazione n. 4*".

L'area è caratterizzata da una forma geometrica complessa e dalla presenza di forti vincoli urbanistici determinati dalle infrastrutture viabilistiche e tecnologiche presenti insito che ne limitano il pieno sviluppo, in particolare:

- la viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizi con la nuova rotonda,
- i vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Terna, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;
- **la presenza di una industria RIR denominata Finchimica S.p.A., situata in via Lazio 13.**

Inoltre è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale.

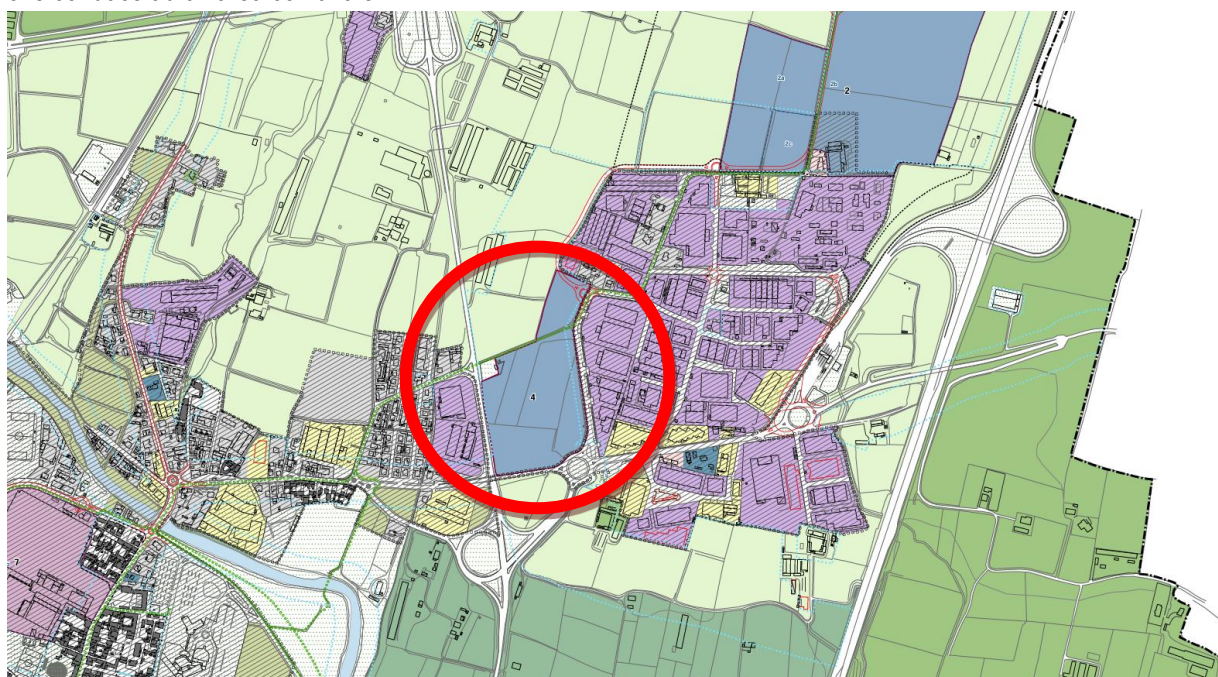


Figura 3 - Estratto dalla tavola Ambiti di trasformazione

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**B.2.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE****PGT del comune di Manerbio**

Il PGT del Comune di Manerbio è stato:

- Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 29/03/2023;
- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 14/11/2023;
- Pubblicato sul B.U.R.L. n. 16 del 17/4/2024.

Il Regolamento edilizio del Comune di Manerbio è stato:

- Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 6/10/2023;
- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 29/12/2023;

La classificazione sismica per il territorio di Manerbio, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016 è la seguente:

- Zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti;
- AgMax 0,13687- Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale.

Come precedentemente ampiamente descritto il comparto è collocato nella parte est del comune di Manerbio, urbanisticamente identificato all'interno del Documento di Piano del nuovo Piano di Governo del Territorio come **A.d.T.4 con destinazione prevalente produttiva** assoggettandolo alle previsioni di cui all'**Art. 20 (ADT) Ambiti Di Trasformazione** espressamente disciplinati dalle schede di cui all'**Art. 66 Schede Ambiti di Trasformazione**

L'art. 66 prevede che anche laddove non esplicitato nelle singole schede, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati da approvarsi da parte dell'organo deputato all'approvazione del Piano Attuativo, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

- 7 -

L'ambito di trasformazione A.d.T. 4 prevede, in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali a tal funzione vocati. Il PGT prevede inoltre l'insediamento, lungo il fronte strada, di esercizi commerciali (di carattere non alimentare) di 2.500,00 mq di superficie che attualmente non sono stati considerati nella pianificazione attuativa.

PGT Parametri edilizi convenzionati Normativa speciale per l'ambito A.d.T. 4

I parametri urbanistici per gli interventi sono i seguenti:

- It max = 0,80 mq/mq su cui si calcolano gli standard urbanistici
- If convenzionato = 0,60 mq/mq su cui si calcolano gli standard di qualità (calmierato per via dei vincoli)
- If medio da progetto = 0,60 mq/mq
- H max = 15 m
- Rc tutti i lotti = 60%
- Indice di permeabilità territoriale = 15%.

Secondo il regolamento edilizio vigente in caso di Piano Attuativo, le percentuali di superficie permeabile indicate dalle NTA devono essere rispettate a livello di superficie territoriale.

Le superfici permeabili minime, derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1bis, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono definite dall'art. 5 delle NTA. Le pavimentazioni con materiali di cui si certifica un grado di permeabilità superiore al 50% sono considerate permeabili nella misura afferente alla certificazione.

PGT Standard urbanistici:

I parametri urbanistici per gli standard sono i seguenti:

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Tutte le destinazioni ammesse comportano l'obbligo di recupero della dotazione di servizi cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dalla apposita scheda di cui all'art. 66 in ragione delle utilizzazioni previste.

Lo standard urbanistico da reperire considerando assolta tutta la capacità edificatoria produttiva nel limite dello 0,80% della superficie lorda edificabile (SL) è pari a 10.513,99 m²;

La quantità minima di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico da reperire, non monetizzabile si attesta al 50% mentre è monetizzabile il restante 50% o scomputabile se necessario al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS.

Lo standard reperito si attesta a 9.682,18 m², con uno standard in monetizzazione di 831,81 m² al valore unitario di 60 €/ m² per un totale di 49.908,60 € per il quale è previsto lo scomputo integrale per l'esecuzione delle opere l'urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto necessaria al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS e Tav. 7 e Tav 8 del presente piano inerenti la rotatoria ed il lotto A della strada di gronda esterna.

PGT Standard urbanistici di qualità:

I parametri urbanistici per gli standard di qualità sono i seguenti:

Tutte le destinazioni ammesse comportano l'obbligo di recupero di standard di qualità a cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dalla apposita scheda di cui all'art. 66 in ragione delle utilizzazioni previste.

Lo standard di qualità da reperire (100% di SL insediabile) considerando assolta tutta la capacità edificatoria produttiva insediabile visti i vincoli presenti in area e calcolata nel massimo dello 0,60% della superficie lorda edificabile (SL) è pari a 52.569,96 m² al valore unitario pari al 50% di 15 €/ m² per un totale di 394.274,70 € per il quale è previsto lo scomputo integrale per l'esecuzione delle opere l'urbanizzazione primaria fuori comparto necessaria al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS e Tav. 7 e Tav. 8 del presente piano.

Ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT, rubricato come "standard di qualità", per servizi pubblici di qualità s'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici, determinata dal contributo compensativo aggiuntivo (CCA) finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

- a) dalla sola cessione delle aree;
- b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
- d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.

Per standard urbanistici di qualità si intende la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili suscettibili di maggior valorizzazione in funzione delle previsioni assegnate dal PGT rispetto allo stato ex ante.

Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:

- in versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
- cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, anche al di fuori del comparto di intervento;

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- realizzazione di opere pubbliche in generale.

Inoltre ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT i valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale pertanto si chiede alla stessa l'applicazione pari al 50% del valore unitario di 15 €/mq (7,5 €/mq x 100% della SI per un valore complessivo di 394.274,70 €).

PGT Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso previste nel p.a. sono di seguito indicate. Per le definizioni si rinvia all'art. 15 "usi del territorio e degli edifici" delle NTA del PGT vigente alla data di approvazione del presente piano attuativo.

Destinazione d'uso principale ammessa in tutto il p.a.: 5.d) Produttiva – industriale/artigianale.

Destinazioni accessorie o complementari:

- 1d) Residenza di Servizio;
- 3c) Ufficio complementare ad altra attività;
- 4b) Media distribuzione di vendita – Commerciale nel limite delle medie strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria. Sono ammessi anche gli esercizi commerciali all'ingrosso (fino a 2.500 mq);
- 4f) - Pubblico esercizio fino a 300 mq
- 7) – Parcheggi privati;

Destinazioni non ammesse in tutto il P.A.

- 1) Residenza;
- 2) Turistico;
- 3) Direzionale
- 6) Attività agricole.

La residenza di servizio (1d) custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 120 mq. di SI per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

Gli uffici complementari ad altra attività nel limite del 20% della SL dell'attività stessa.

Sono escluse le lavorazioni di cui all'articolo 32 comma 4 delle NTA del PGT. Salvo quanto disciplinato al punto 4) che prevede: "a seguito di uno studio specifico che ne attesti la sostenibilità ambientale nelle sue diverse forme con riferimento a quanto indicato nelle normative nazionali e regionali in materia, anche per analogia qualora sottosoglia, si ritiene possa valutarsi l'insediamento di: [...] logistica".

Per il quale il soggetto attuatore proponente si impegna a sottoporre anticipatamente alla Giunta Comunale un parere preventivo per valutare preliminarmente al deposito del Permesso di Costruire degli immobili produttivi l'insediamento di edifici a destinazione logistica avanzata dettagliandone i requisiti ambientali, gli effetti territoriali indotti, e le ricadute occupazionali previste al fine di valutarne gli effetti anche sul mercato del lavoro locale.



B.2.4 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NELL' A.d.T. 4

L'area oggetto di pianificazione attuativa A.d.T 4 produttiva è esclusa dai seguenti vincoli:

Vincolo idrogeologico: L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico secondo il Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e leggi regionali successive;

Beni architettonici: L'area non rileva beni architettonici rilevanti vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e legge 1497 del 1939; vedi tavola dei vincoli;

Beni paesaggistici: L'area non rientra tra i beni vincolati paesaggisticamente come definiti "*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde*" (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004) o vincoli ambientali ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/1/2004;

L'area oggetto di pianificazione attuativa A.d.T 4 produttiva presenta i seguenti vincoli:

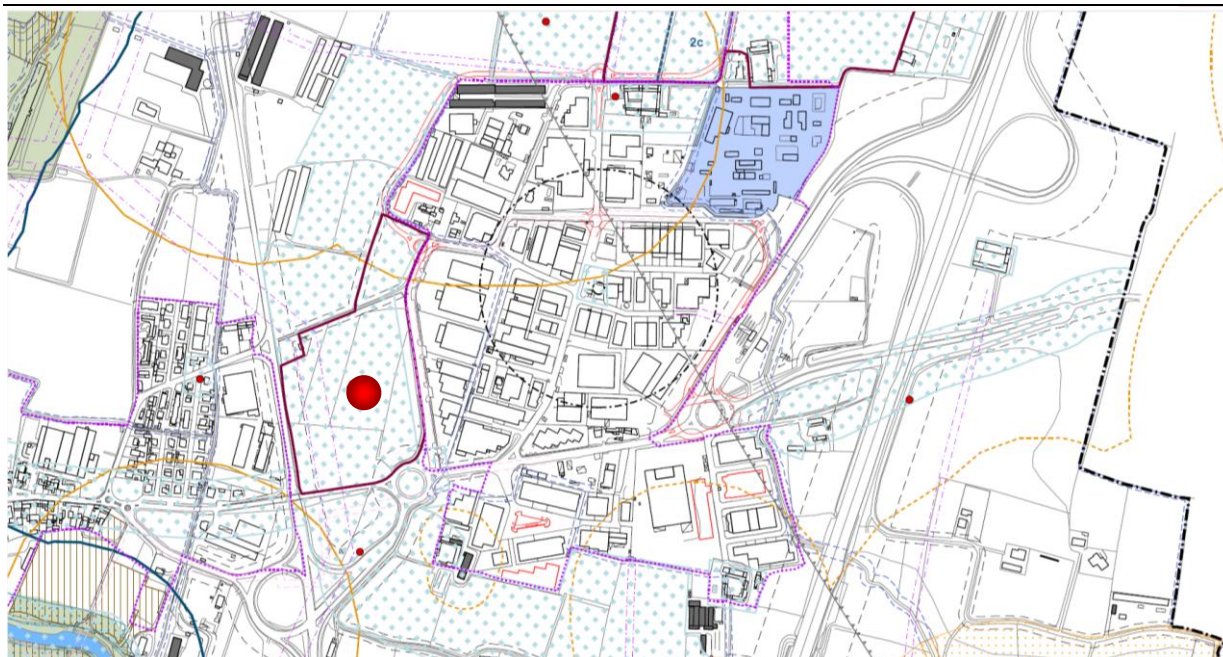
Beni archeologici: L'area rientra tra le Aree di interesse archeologico (Fonte: Soprintendenza - parere prot. 9132 del 23/03/2023);

Rete ecologica Provinciale (R.E.P.) e comunale: L'area rientra parzialmente nei varchi insediativi a rischio, elementi lineari di rete BS25. Per l'ambito di Trasformazione il PGT individua le destinazioni d'uso, il regime vincolistico e le opere attuabili sull'area considerata e propone i criteri per una riqualificazione ecologica negli ambiti considerati.

Vincoli infrastrutturali presenti sulla zona, servitù: L'area di progetto è attraversata da impianti, come rappresentato nelle tavole dei vincoli del PGT e rilevato nelle tavole di progetto, pertanto soggetta alle seguenti servitù tecnologiche salvo come di seguito descritto:

- Rete gasdotto Snam;
- Cabina di trasformazione Snam
- Rete alta tensione Terna; (di cui la fascia di rispetto effettiva è pari a 19 m a sinistra e 18 m a destra, con il verso di osservazione dal sostegno n. 5 verso il sostegno n. 6. La fascia asservita è pari a 10 m per lato (20 m totali). Nella fascia asservita deve garantire l'accesso al personale e ai mezzi d'opera per poter effettuare le operazioni di manutenzione e gestione della linea elettrica (tutto l'anno, h 24, 7 giorni su 7)).

Altri vincoli, le attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR): L'area non presenta attività "a rischio Incidente Rilevante (RIR)", vedi tavola dei vincoli.



Legenda

- Confine amministrativo comunale
- Centro Abitato (art.4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285)

AZIONI DI PIANO

- N Ambiti di Trasformazione
- UMI N. Unità Minima di Intervento (UMI n.)

VINCOLI IDROGEOLOGICI

- Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni (Fonte: Studio Geologico Comunale)
- Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.
- Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.
- Aree allagabili a rischio elevato esterne alle fasce A e B definite dal P.A.I.
- Rispetto captazione acque sorgive (Fonte: Studio geologico comunale)
- Rispetto depuratore

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI

- Zone sottoposte a vincolo archeologico
Art. 142, comma 1, lettera m), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Fonte: Regione Lombardia SIBA)
- Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)
Art. 136, comma 1, lettere c) e d) D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Fonte: Regione Lombardia SIBA)
- 1. Giardino Villa Rosa
- Beni culturali
Art. 10, 11, 12, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Fonte: UTC)
- 1. Il Casale (Palazzo Peschiera)
- 2. Villa Di Rosa e giardino
- 3. Chiesa di San Faustino
- 4. Ex casa di riposo (Via S. di Rosa, 27)
- 5. Chiesa della Disciplina
- 6. Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo
- 7. Torre Civica
- 8. Piazza Italia
- 9. Palazzo Gherardi
- 10. Palazzo Luzzago (Municipio) e palazzine adiacenti
- 11. Casa Canonica
- 12. Chiesa del Cimitero
- 13. Ex caseificio via Maglio
- 14. Edificio di Salanti - Mazzola
- 15. Chiesa del Gesù e casa del custode

- Corsi d'acqua sottoposti a vincolo
Art.142, Comma 1, lettera c) D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
(Fonte: Regione Lombardia SIBA - DBT per tracciato)
- Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua
Art. 142, comma 1, lettera c) D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
(Fonte: Regione Lombardia SIBA)

ALTRI VINCOLI

- Rispetto cimiteriale
- Rispetto ferroviario
- Rispetto stradale
- Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea
(ENAC - art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)
- Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune (Fonte: Studio Geologico Comunale)
- Linee rispetto elettrodotti
(Fonte: PGT Vigente)
- Linee rispetto gasdotto
(Fonte: PGT Vigente)
- Distanze minime da RLI
- Deroga distanze a 300 metri
- Allevamenti
- Aree di interesse archeologico
(Fonte: Soprintendenza - parere prot. 9132 del 23/03/2023)
- Limite rispetto Osservatorio Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)
Osservatorio Astronomico Privato Bresciano BS
- Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)
- Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia:
Bosco non trasformabile
- Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia:
Bosco trasformabile per pubblica utilità
- Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia:
Bosco trasformabile

Figura 4 – Estratto PGT: T02a+DdP+Vincoli+amministrativi_var

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**Altri vincoli, tracciati dei fiumi e reticolo idrico principale e minore**

L'area non presenta corsi d'acqua rientranti nel reticolo idrico principale (RIP), nel reticolo idrico minore (RIM) o in corsi d'acqua.

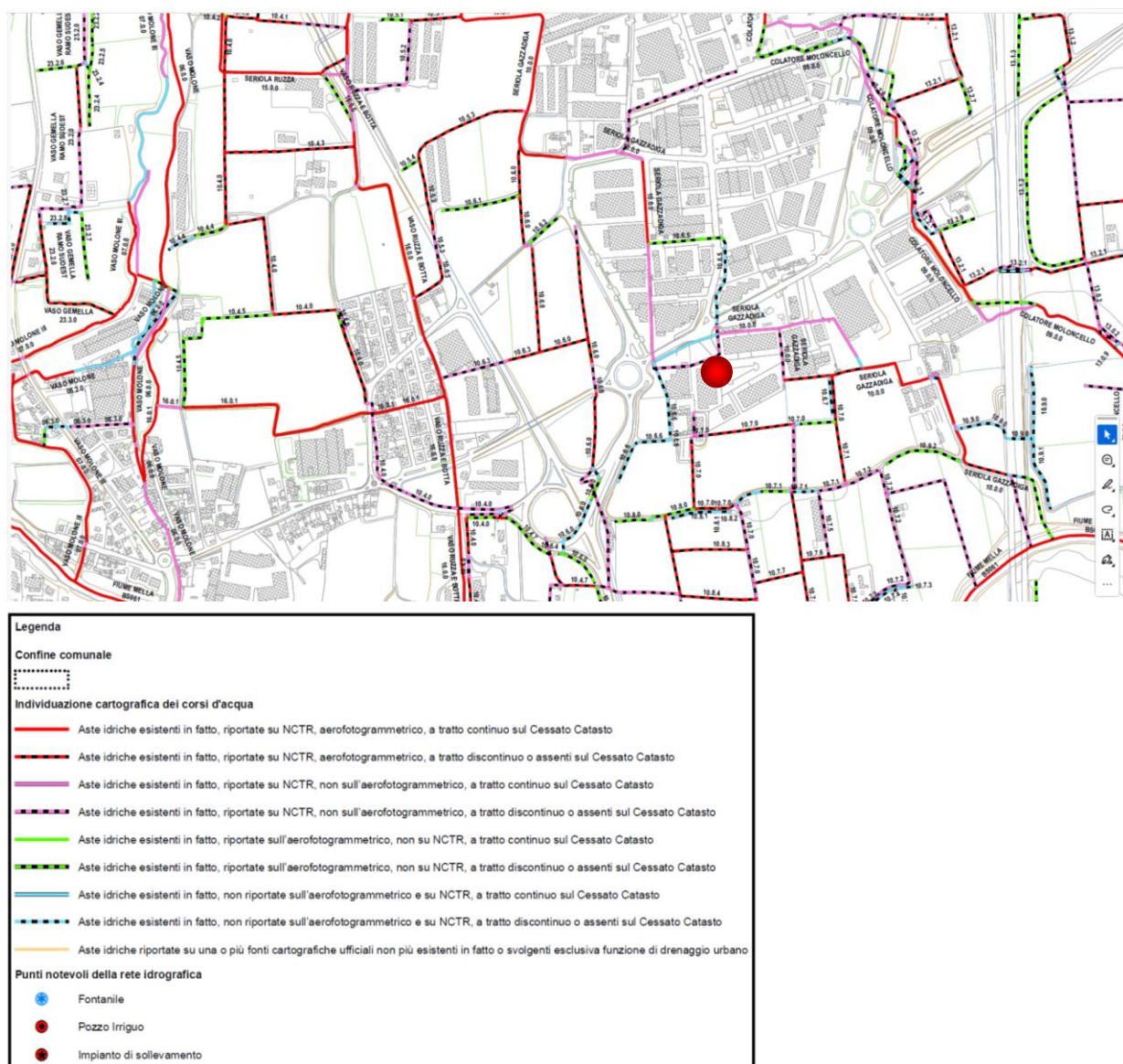
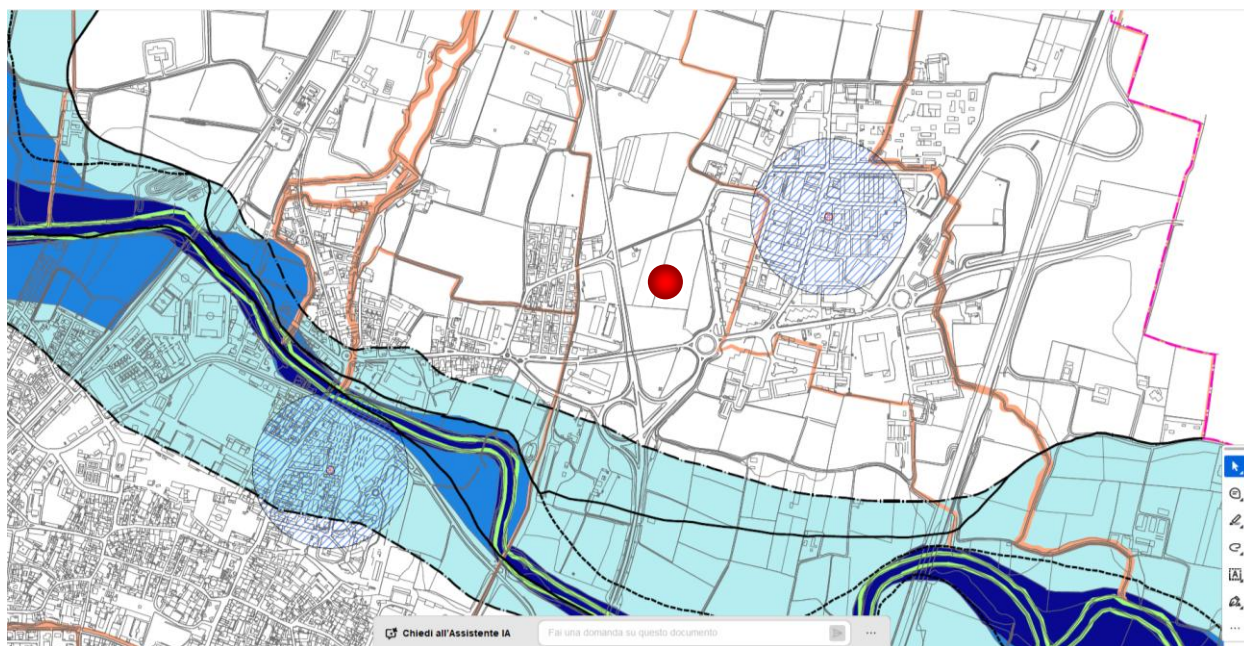


Figura 5 – Estratto RIM Allegato al PGT: 19025_Tavola01a_rid

Si evidenzia l'esistenza di aste idriche riportate su NCTR a tratto continuo dichiarate dismesse dal consorzio irriguo di appartenenza come da documentazione qui allegata (cfr. Dichiarazione canali privati consorzio Gazzadiga)



Altri vincoli, le fattibilità geologiche allegata al PGT



Legenda

VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO (L. 183/99)

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001

----- Limite tra la Fascia A e la Fascia

----- Limite tra la Fascia B e la Fascia C

----- Limite esterno della Fascia C

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RETICOLO PRINCIPALE (RP)

Area P3/H - Area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti

Area P2/M - Area potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti

Area P1/L - Area potenzialmente interessata da alluvioni rare

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Fascia di rispetto per corpi idrici del reticolo idrico principale di competenza regionale

Fascia di rispetto per corpi idrici del reticolo idrico minore

Figura 6 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: con indicazione (in rosso) dell'area d'intervento Tav_4_vincoli_nord_rev01

Per quanto riguarda la relazione geologica e geotecnica si rimanda alle relazioni specialistiche qui allegate e ai successivi livelli di progettazione definitiva esecutiva o edilizia per le indagini geologiche e sismiche di Legge nonché per il rispetto dell'invarianza idraulica.

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Piano di Zonizzazione Acustica del comune di Manerbio

Le aree interne all'A.d.T 4 sono interessate dalla fascia di rispetto della strada provinciale

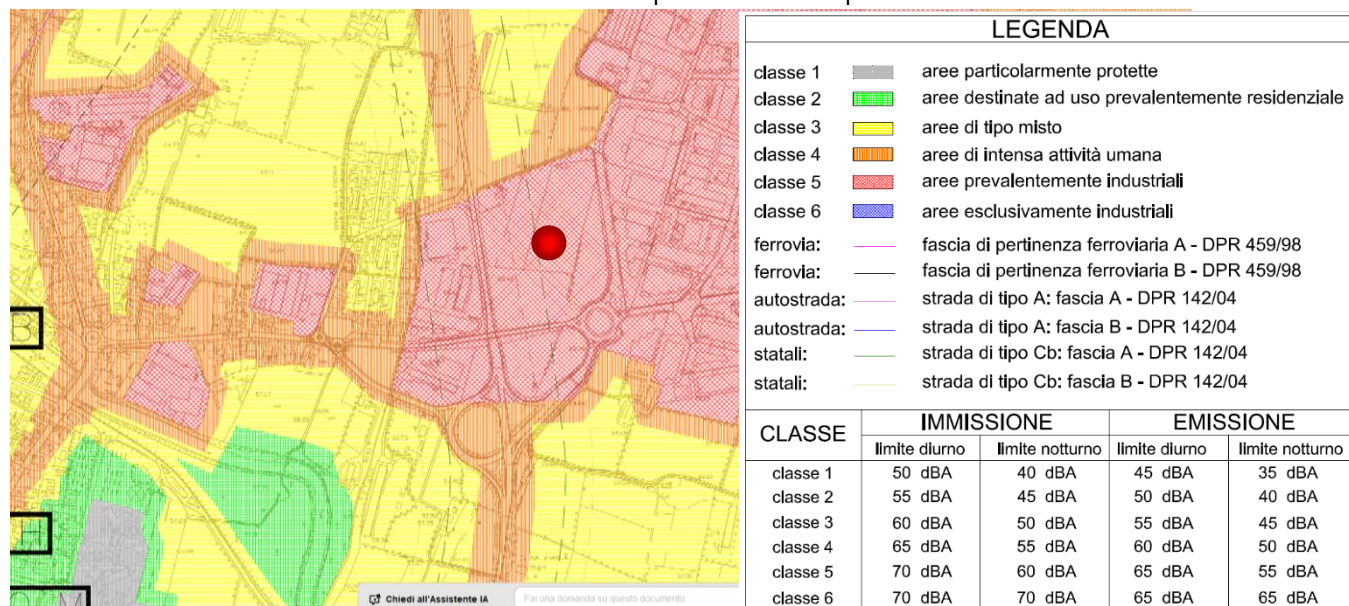


Figura 7 – Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Manerbio FASCIE ACUSTICHE FERROVIARIE da <https://www.comune.Manerbio.cr.it/pianificazione-urbanistica/piano-zonizzazione-acustica>

Le aree interne al A.D.T 47 sono classificate in classe V^A

Per quanto riguarda il rispetto della normativa acustica si rimanda alla relazione specialistica qui allegata e ai successivi livelli di progettazione definitiva esecutiva o edilizia.

Aree agricole nello stato di fatto del comune di Manerbio

Le aree interne all'A.d.T. 4 sono interessate dalla presenza di aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005. Le stesse sono state ricavate dalla banca dati DUSAF 2005-07.

- 14 -



Figura 8 – Estratto da <https://www.geoportale.regione.lombardia.it/>

Le aree interne all'A.d.T. 4 sono interessate dalla presenza di aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 pertanto il costo di costruzione è assoggettato ad una maggiorazione del contributo di costruzione del 1,5 % del contributo stesso, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di Sistemi verdi.

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**B.2.5 LE RETI URBANIZZATIVE PRESENTI NELL A.d.T. 4**

Le opere di urbanizzazione primaria sono le infrastrutture essenziali indispensabili per rendere abitabile e sicuro un insediamento edilizio, come strade residenziali, fognature, rete idrica, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione e aree verdi. Il loro completamento è requisito necessario per ottenere il permesso di costruire delle opere interne al piano attuativo.

Le aree oggetto di attuazione sono prospicienti la via Per Porzano già dotata di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie come confermato dai sopralluoghi effettuati in sito in particolare con A2A, soggetto gestore del servizio idrico integrato, e sono quindi presenti entro i trenta metri dal perimetro della lottizzazione i seguenti servizi:

- Rete fognaria;
- Rete acquedotto;
- Rete energia elettrica;
- Rete telecomunicazione;
- Rete Illuminazione pubblica;
- Rete gas (oltre al Metanodotto);

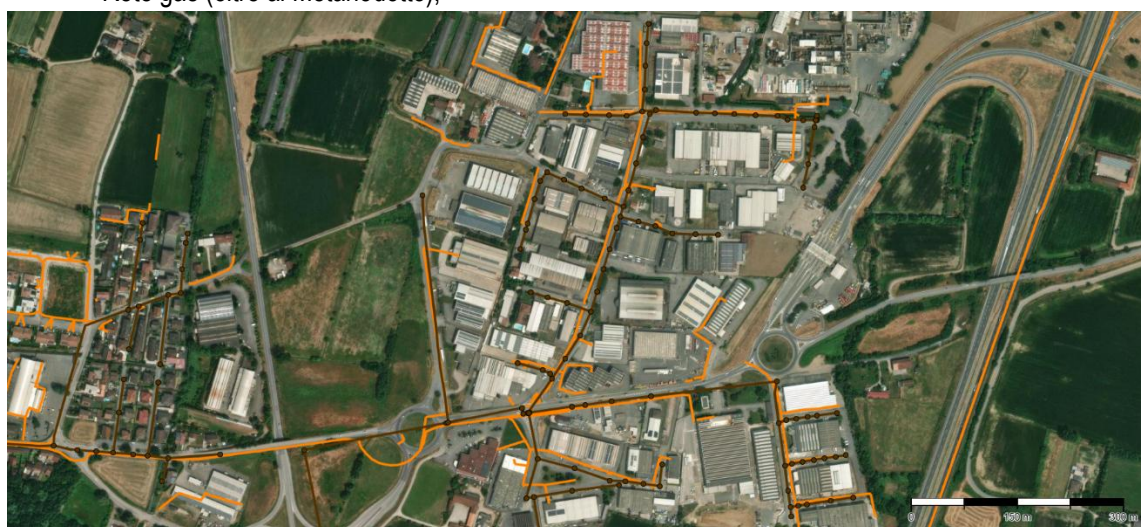


Figura 9 – Estratto da https://sinfi.it/sinfi_viewer/ui/viewer

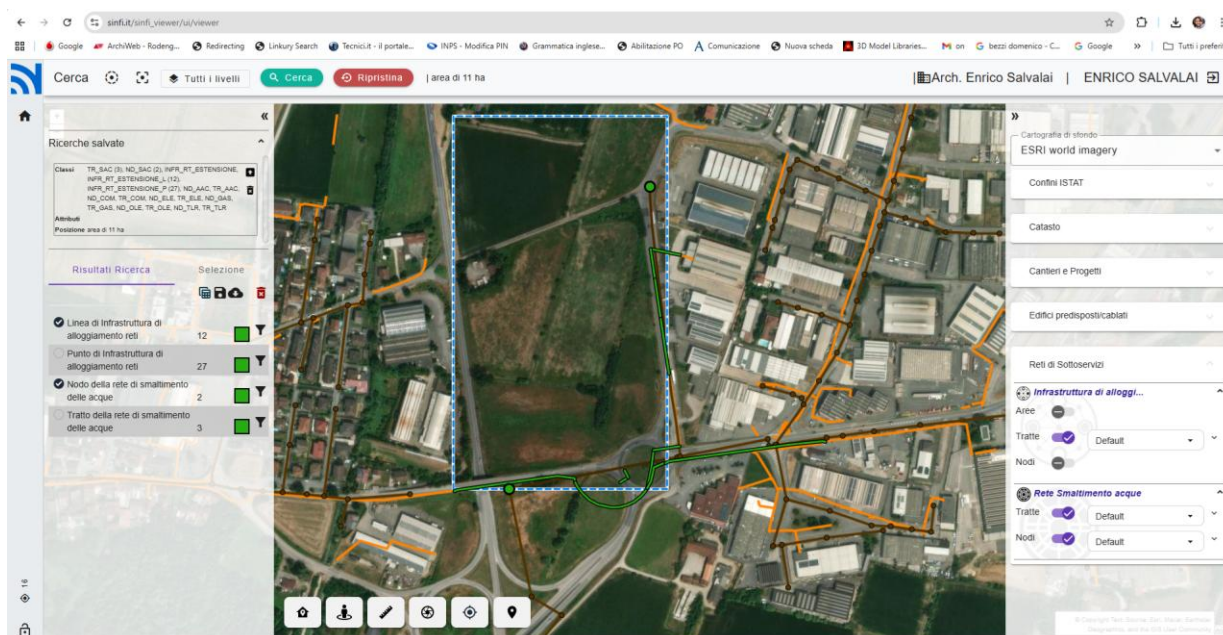


Figura 10 – Estratto da https://sinfi.it/sinfi_viewer/ui/viewer

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

B.2.6 LE PROPRIETÀ INTERESSATE DALL'ATTUALE INTERVENTO:

La presente proposta di nuovo piano attuativo A.D.T 4, conforme al Piano delle regole del PGT vigente del comune di Manerbio, è redatta a nome della società LO.GI.MAN. S.R.L. proprietaria degli immobili descritti in premessa distinti al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 13, mappali 13, 195, 206, 213, 585, 587, 589, 591, 592, 594, 596.

Si precisa inoltre che la società LO.GI.MAN. S.R.L. ha perfezionato l'acquisto in data 30/12/2025 le ulteriori proprietà come segue:

- foglio 13, mappali 5, 6, 12, 13, 19, 89, 90, 193, 221, 215, 449, 451, 485.

Superficie catastale complessiva della società LO.GI.MAN. S.R.L. in proprietà ed in promessa di vendita interna la perimetro dell'AdT 4 è pari a 65.712,45 mq (66.230 mq – 517,55 mq della strada già comunale per Porzano) mq catastali di cui interni all'ambito A.d.T. 4 come da PGT sono 70.905 mq e considerati dal punto di vista urbanistico 66.230 mq al netto della superficie catastale della strada comunale via per Porzano interna al perimetro di cui non si computa alcuna sl.

Di seguito si individuano le aree stradali o pubbliche messe a disposizione dal comune di Manerbio interessate dalle opere di urbanizzazione del A.D.T. 4 sia interne al perimetro di piano:

AREE PER OPERE STRADALI	DESTINAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA
COMUNE DI MANERBIO	Strada per Porzano	N. 13	Demanio Stradale

Figura 11 – Estratto Tav 1-identificazione grafica delle nuove proprietà di cui alla tabella B.2

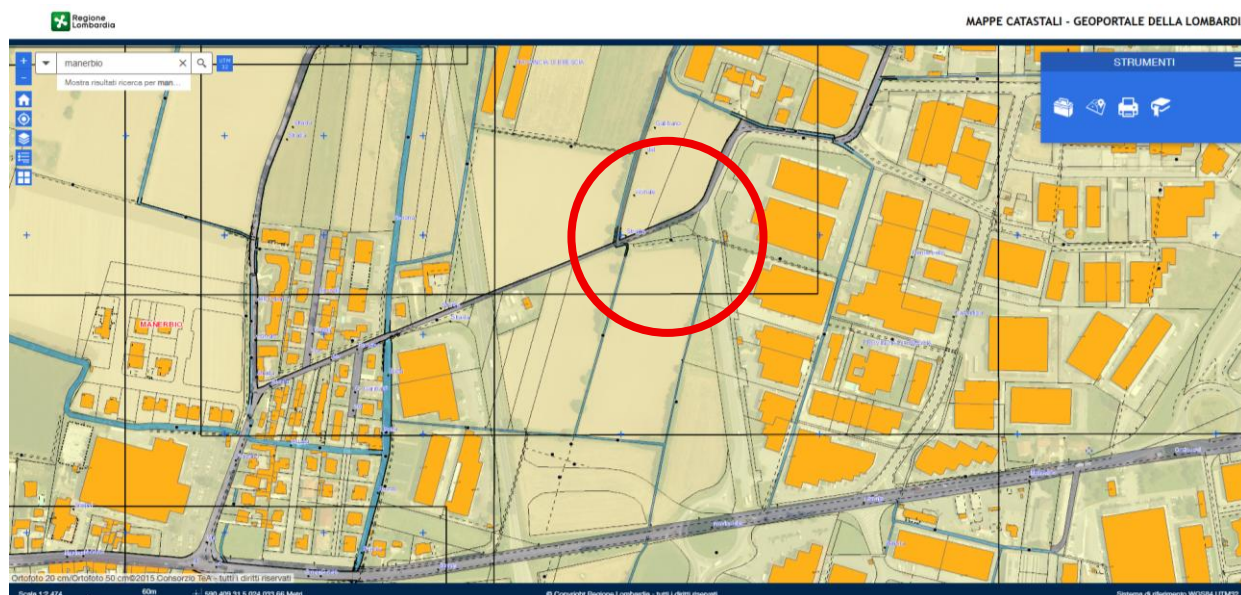


Figura 12 – Catastale via per Porzano Estratto da <https://www.catasto.servizir.it/riter/public/> Sigmater, Regione Lombardia.

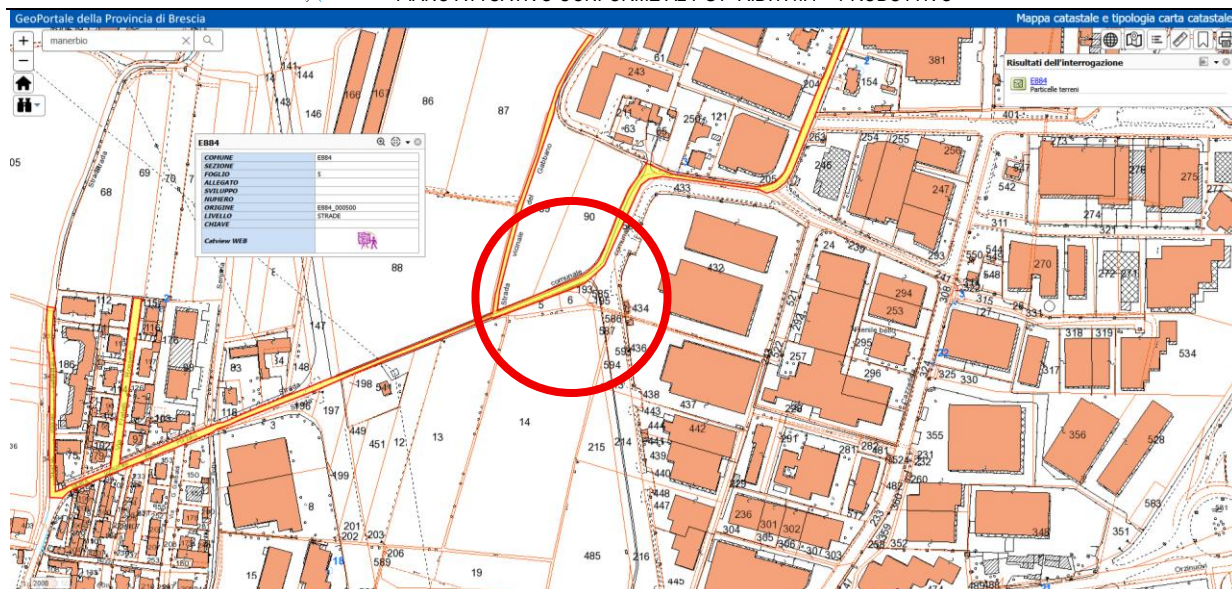


Figura 13 – Catastale via per Porzano Estratto da [https:// sit.provincia.brescia.it/](https://sit.provincia.brescia.it/)

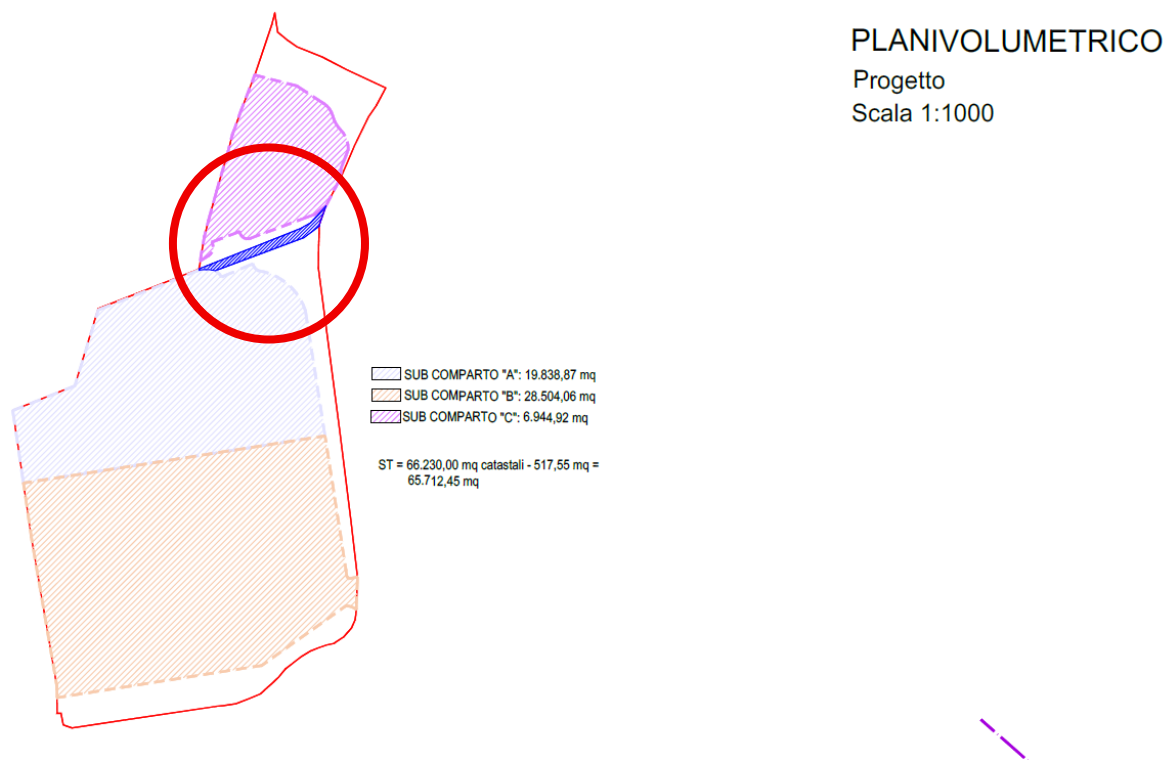


Figura 14 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici

**B.2.7 IL PIANO ATTUATIVO A.d.T. 4 E LA PROPOSTA DI SVILUPPO****Superfici territoriali delle aree e loro destinazioni:**

L'ambito A.d.T. 4 interessa una superficie territoriale cartografata di mq 66.230 ⁽¹⁾, decurtati dalla superficie della strada comunale esistente di mq 517,55 e pertanto pari a mq 65.712,45 catastali suddivisa nel seguente modo:

- mq 55.287,85 di superficie fondiaria;
- mq 1.259,97 di strade pubbliche di cui mq 517,55 già disponibili al patrimonio comunale;
- mq 9.682,18 di aree per servizi e nuova viabilità per rotatoria (di cui mq 831,81 da monetizzare).

(1) da perimetro P.A. di Pgt attuale e da rettifica e misurazione grafica informatizzata derivante da estratto mappa catastale, e adeguamento del perimetro di P.A. del PGT alle effettive proprietà con ricalcolo catastale relativo agli atti di compravendita.

La superficie lorda (SI) complessiva prevista in realizzazione con il p.a. e convenzionata è di mq 31.270,80, per la quale si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, è ripartita come segue:

- mq 30.070,8 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;
- mq 1.200 (categoria complementare a 5d) Ufficio complementare ad altra attività direzionale 3c

Pertanto, la superficie lorda (SI) con standard assolti è ripartita indicativamente come segue:

- mq 52.569,96 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;

Di cui sono insediabili secondo la proposta di piano:

- mq 31.270,80 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;

La superficie lorda (SI) potrà essere utilizzata previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e secondo quanto disciplinato dall'art 5 delle NTA per l'insediamento del mix funzionale.

STANDARD URBANISTICI

Standard urbanistici = 65.712,45 mq di ST x 0,80 mq/mq = 52.569,96 mq di SL x 0,20 % = 10.513,99 mq
di cui :
9.682,18 mq reperiti in sito a verde
831,81 mq standard da monetizzare x 60 €/mq

- 18 -

MONETIZZAZIONI come da criteri di negoziazione art. 69.3 "Destinazioni, modalità di intervento, aree a servizi pubblici" e all'art. 8.2 standard di qualità

Standard urbanistico	831,81 mq standard da monetizzare	49.908,72 €	
Standard di qualità (SI max 0.6)	100% SI ammissibile x 7,5 €/mq	394.274,70 €	Proposta di Piano

Ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT i valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale pertanto si chiede alla stessa l'applicazione del 50% del valore unitario a mq per un totale di 7,5 €/mq x 100% SI equivalente a 394.274,70 €.

Individuazione delle aree a standard dovute

Standard totali da piano vigente:	10.513,99 mq	
Standard totali in cessione reperiti in sito e cartografati:	9.682,18 mq	Proposta di Piano
Standard da monetizzare	831,81 mq	

Figura 15 – Tab. degli standard di progetto

Inoltre, ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT i valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale pertanto si chiede alla stessa l'applicazione pari al 50% del valore unitario di 15 €/mq (7,5 €/mq x 100% della SI per un valore complessivo di 394.274,70 €).

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Il Progetto

Il piano di lottizzazione proposto in attuazione dell'A.d.T. 4, conforme al PGT vigente prevede per la sua conformazione topografica e per le tipologie di accesso uno sviluppo edilizio composito, con la previsione d'insediare sia un blocco produttivo multiplo a doppio accesso (comparto sud, lotto A e lotto B), che un singolo capannone nel lotto nord il tutto con destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

L'impianto urbanistico è definito:

- dalla viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizzi con la nuova rotatoria,
- dai vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Terna, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;

Inoltre, è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale.

La strada di penetrazione a nord presenta una sezione di circa m. 4,00 senza marciapiede che dovrà essere allargata per raccordarsi con i nuovi ingressi.



Figura 16 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici

Composizione del Comparto:

Superficie territoriale interna al perimetro di piano m² 66.230,00

Superficie territoriale considerata in proprietà m² 65.712,45

Superficie fondiaria m² 55.287,85

Superficie standard m² 9.682,18 (di cui m² 831,81 da monetizzare).

Viabilità di accesso e collegamento m² 1.259,97 di strade pubbliche di cui mq 517,55 già disponibili al patrimonio comunale;

I Parcheggi pertinenziali

Parcheggi pertinenziali da PGT m² 26.659,00 x 3m / 10 =

m² 7.997,70

Parcheggi reperiti con spazi di manovra

m² 8.961,96

Sup. a parcheggio di progetto:

8.961,96 m²

Verifica: 8.957,02 m² > 7.997,70 m²

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**Verde permeabile**

ST m² 65.712,45, SF m² 55287,85 x 15% = m² 8.293,18 da reperire da PGT (considerando anche le aree a piazzali drenanti)

Verde profondo e asfalti drenanti (da computare al 50%) di progetto = 10.751,48 m²

Totale sup. drenante di progetto= 10.751,48 m²

Verifica: 10.751,48 m² > 8.293,18 m²

DATI PLANIMETRICI

Superficie territoriale: 65.712,45 mq catastali

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 =

958,21 + 125,00 = 1.083,21 mq > 1.041,74 mq

Figura 17 – Tab. dei parametri urbanistici di progetto di progetto

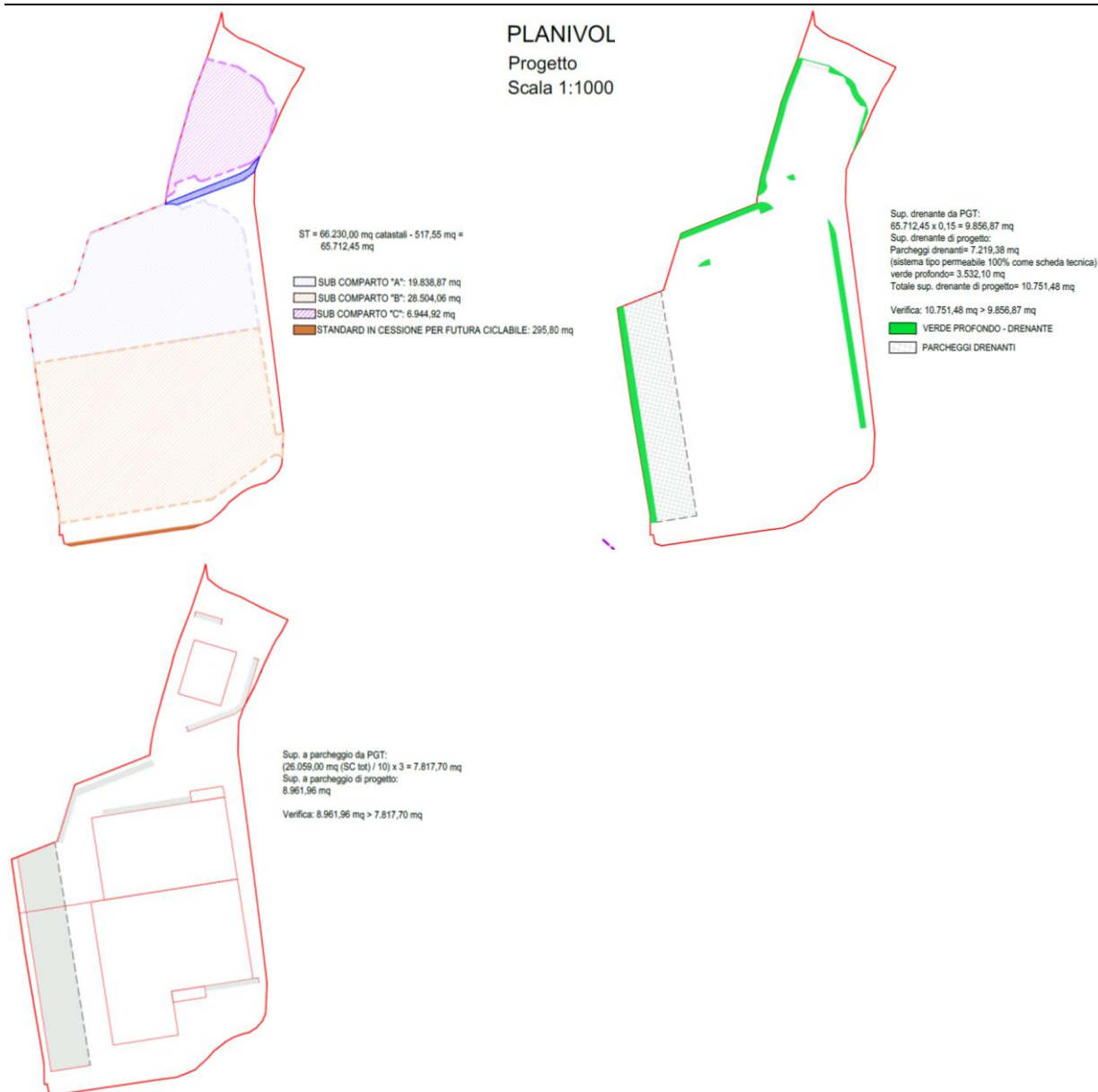


Figura 18 – Estratti Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici

La presente richiesta di parere preventivo per il piano di lottizzazione dell'A.d.T. 4 è composta dai seguenti elaborati:

Allegati:

- B.1.1 - Relazione tecnica e Allegati;
- B.1.2 – Relazione geologica viabilità e Allegati;
- B.1.3 – Relazione invarianza idraulica per le nuove opere di urbanizzazione stradali e Allegati;
- B.1.4 – Relazione Generale Tecnico Specialistica per le nuove opere di urbanizzazione stradali;
- B.1.5 - Relazione geologica ADT4;
- B.1.6 - Richiesta Parere Snam e altri enti gestori;
- B.1.7 - Verifica clima acustico punti sensibili ai sensi dell'articolo 69.1, comma 2, lettera b) delle NTA
- B.1.8 - Relazione circa l'utilizzo Fonti Energetiche Rinnovabili ai sensi dell'articolo 69.1, comma 2, lettera c) delle NTA;
- B.1.9 - Relazione circa la pressione ambientale stimata e opere di mitigazione di cui all'articolo 69.2, punto 2, delle NTA;
- B.1.10 - Relazione di conformità con la rete ecologica comunale ai sensi dell'articolo 69.2, comma 9, delle NTA;



- B.1.11 - Relazione paesistica ai sensi della DGR 11045/2002 e Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'articolo 16, comma 2, lettera f) e comma 3 delle NTA e dell'articolo 69.2, comma 7 delle NTA;
- B 1.12 - Verifica preliminare invarianza idraulica ai sensi dell'articolo 69.2;
- B 1.13 - Verifica preliminare compatibilità con R.I.R.;
- B 1.14 - Dichiarazione di insussistenza dei vincoli agricoli ai sensi dell'art. 16, c.2 l.n) delle NTA del PGT;
- B 1.15 - Dichiarazione e Scheda tecnica materiali drenanti;
- B.2 - Tabella delle proprietà e delle procure;
- B.3 - Norme tecniche di attuazione;
- B.4.1 - Computo metrico estimativo rotatoria e lotto stradale A;
- B.4.2 - Computo metrico estimativo, opere interne – allargamenti e urbanizzazioni;
- B.4.3 – Computo metrico estimativo, opere esterne – nuovo vaso Gazzadiga;
- B.5 - Bozza di convenzione;
- B.6 – Piano particellare d'esproprio preliminare - opere fuori comparto lotto A;
- B.7 – Quadro economico oneri e scomputi.

Tavole urbanistiche:

- Tavola A 1– Estratto catastale con individuazione delle proprietà;
- Tavola A 2 – Planimetria generale di rilievo e inquadramento dell'area;
- Tavola A 3 - Estratti PGT ed indicazione dei vincoli;
- Tavola A 4 – Planimetria sistema della mobilità pubblica;
- Tavola A 5 – Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici;
- Tavola A 6 – Standard urbanistici in cessione;
- Tavola A.7 – Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (piano particellare espropriativo opere extra comparto A e B);
- Tavola A 8 – Planimetria mobilità esterna convenzionata - opere extra comparto A;
- Tavola A 9 – Documentazione fotografica di rilievo;
- Tavola A 10 – Tavola del verde e delle mitigazioni (con alberature).
- Tavola A11 - Planivolumetrico 3D con viabilità esterna (rotatoria e opere extra comparto A)

- 22 -

Tavole per opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto:

- Tavola A 12 – Planimetria impianti urbanizzativi;
- Tavola A 13 – Dettagli esecutivi opere stradali interne;
- Tavola A 14 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria d'insieme su foto aerea;
- Tavola A 15 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria di progetto;
- Tavola A 16 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria di sovrapposizione;
- Tavola A 17 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria della segnaletica orizzontale e verticale;
- Tavola A 18 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria delle verifiche geometriche e di ingombro dei mezzi pesanti;
- Tavola A 19 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Sezioni tipologiche;
- Tavola A 20 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Particolari costruttivi;
- Tavola A 21 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria sottoservizi di progetto;
- Tavola A 22 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria rete acque meteoriche;
- Tavola A 23 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria rete illuminazione pubblica.

**TITOLO III - DESCRIZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO****B.3.1 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SL) E DESTINAZIONE D'USO:**

Il vigente piano attuativo denominato "A.d.T. 4" prevede attualmente il convenzionamento della sola destinazione d'uso produttiva, che viene proposto con un indice territoriale pieno per il reperimento degli standard urbanistici ordinari (0,80 mq/mq) mentre viene calmierato in virtù delle forti limitazioni derivanti dai vincoli infrastrutturali presenti in sito al 0,60 mq/mq per gli standard di qualità generando i seguenti standard, sia urbanistici che di qualità:

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	0,80
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	60
		% SF	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SCOP	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	15,00

Figura 19 – Tab. delle superficie lorda di pavimento (sl) ammessa e destinazione d'uso da convenzione attuale

B.3.2 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI E STANDARD DI QUALITÀ DOVUTI:**STANDARD URBANISTICI DA REPERIRE:**

Con destinazione produttiva (Categoria funzionale 5.d Produttiva – industriale/artigianale ad esclusione della destinazione logistica da valutare come art. 32 comma 4 delle NTA del PGT) come a criteri di negoziazione di cui all'art. 69.3 "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" sono previste le seguenti superfici di progetto:

- Sl produttiva convenzionata 52.569,96 m² X 20% 10.513,99 Mq

STANDARD DI QUALITÀ DA REPERIRE:

Con destinazione produttiva (Categoria funzionale 5.d Produttiva – industriale/artigianale ad esclusione della destinazione logistica da valutare come art. 32 comma 4 delle NTA del PGT):

- Sl produttiva massima insediabile 52.569,96 m² x 100% = 52.569,96 Mq

Inoltre ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT i valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale pertanto si chiede alla stessa l'applicazione pari al 50% del valore unitario di 15 €/mq (7,5 €/mq x 100% della SI per un valore complessivo di 52.569,96 x 7,5 €/mq = **394.274,70 €**).

**B.3.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DOVUTI:****Individuazione delle aree a standard dovute (tav. 6)**

Standard totali da piano vigente:	<u>10.513,99</u> mq
Standard totali in cessione reperiti in sito e cartografati:	<u>9.682,18</u> mq
Standard da monetizzare	<u>831,81</u> mq

Il fabbisogno di aree per servizi a standard reperito all'interno dell'ambito, calcolato in funzione della SI massima e del relativo mix funzionale come dettagliatamente esposto al punto B.3.2 superficie lorda (sl) e destinazione d'uso, dovuti della presente relazione tecnica, ammonta a una superficie complessiva pari a mq. **10.513,99** reperita in sito nella misura sopraportata.

Le aree di mitigazione e rispetto stradale

Nella proposta di piano sono state individuate internamente ai comparti A e B le aree a standard a verde di mitigazione che saranno cedute all'amministrazione a fianco della via Per Porzano a mitigazione e protezione del nuovo insediamento produttivo dal tracciato stradale esistente per un totale di:

(3.131,54+3.926,56) **7.058,10** mq

Le fasce per la realizzazione della rotatoria,

Nella proposta di piano sono state individuate internamente al comparto le aree C a standard **da cedere** per la realizzazione della rotatoria per un totale di: **2.624,08** mq

L'asservimento e la cessione delle aree a standard

Le aree a standards come indicativamente individuate nelle tav. A.6, ferme restando le quantità e salvo diversa distribuzione territoriale, saranno cedute alla pubblica amministrazione:

1. le aree mitigative destinate a verde perimetrali al lotto A e B, per un totale di mq **7.058,10** saranno asservite all'uso pubblico alla stipula della presente convenzione;
2. l'area verde per la realizzazione della nuova rotatoria comparto C per un totale di mq **2.624,08** sarà ceduta a seguito di collaudo delle opere stradali e a semplice richiesta da parte del Comune;

La futura pista ciclabile lungo il cavalcavia

Si precisa che una quota delle aree di cui al punto 1 sita lungo il cavalcavia stradale sulla SS 45bis, per un tratto di 1,5 metri di profondità, potrà essere ceduta all'amministrazione comunale a semplice richiesta per l'esecuzione della futura pista ciclabile.

**Modalità e tempi di cessione delle aree a standard**

Le aree a standards come indicativamente individuate nelle tav. A.6, per un totale di mq 9.682,18, ferme restando le quantità e salvo diversa distribuzione territoriale, da cedere all'amministrazione a semplice richiesta da parte del Comune.

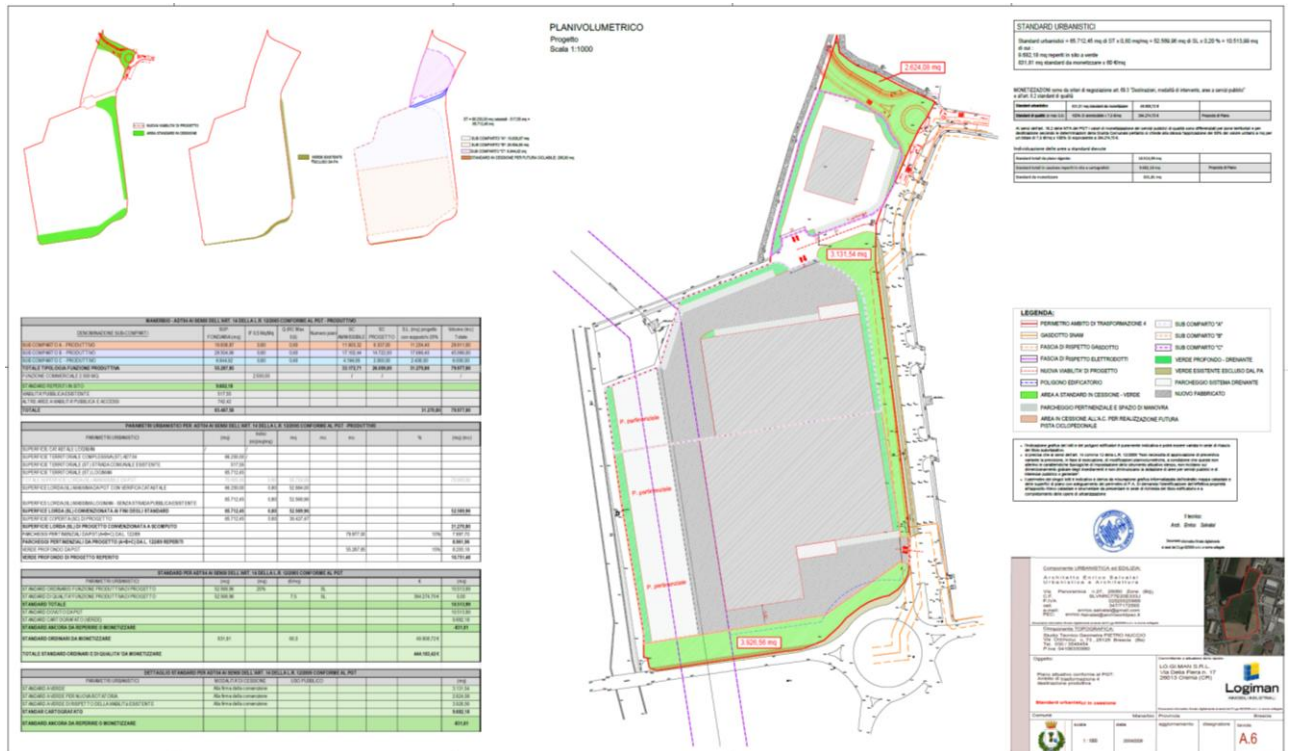


Figura 20 – Tav.6 degli standard in cessione

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



B.3.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE

Interventi di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione da eseguire nel comparto riguardano la viabilità locale:

- A) **Adeguamento della viabilità locale:** allargamento della viabilità interna al comparto su area pubblica da considerare opera compensativa ed a scomputo della stessa.
- B) **Nuova rotatoria** esecuzione della viabilità di comparto come prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi interna al comparto su area privata dei lottizzanti, rotatoria inclusa nello scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e standard di qualità;
- C) **Viabilità extracomparto - Lotto A** esecuzione della viabilità extra comparto come prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (Tav. 7 e Tav. 8) interna al comparto su area privata dei lottizzanti, rotatoria inclusa nello scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e standard di qualità;

In particolare, le opere dell'ambito A, B e C, oltre che essere descritte negli allegati *B.4 Computo metrico estimativo suddiviso in ambiti di intervento*, saranno riportate nella bozza di convenzione urbanistica per le specifiche modalità di attuazione, compensazione e definizione delle garanzie fidejussorie.

Le principali categorie delle urbanizzazioni sono di seguito indicate:

- formazione della nuova rotatoria all'incrocio con via per Porzano;
- riorganizzazione della viabilità interna di via via per Porzano e del parcheggio pubblico;
- formazione della viabilità esterna su aree private da acquisire da parte del comune;
- realizzazione della rete di raccolta acque meteoriche stradali e dei parcheggi da collegare agli invasi di laminazione;
- realizzazione della rete di raccolta degli scarichi civili da collegare al collettore pubblico presente su via via per Porzano;
- realizzazione rete acquedotto da collegare al civico acquedotto già presente su via per Porzano;
- realizzazione reti energia elettrica, di bassa e media tensione da collegare su via per Porzano;
- esecuzione di rete per telefonia e fibra ottica su via per Porzano;
- formazione di impianto di illuminazione pubblica, stradale, percorsi e parcheggi;
- formazione e allestimento del verde pubblico, interventi di mitigazione con piantumazioni di essenze arboree e arbustive autoctone.

- 26 -

Le aree stradali interne al comparto individuate come opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari saranno da cedere gratuitamente, previo frazionamento a carico della società proponente, al Comune di Manerbio (che ammontano a complessivi 1.259,97 mq comprensive delle aree stradali già in proprietà dell'ente per strade e passaggi pedonali (da definire con precisione a seguito di frazionamento).

Le opere di urbanizzazione nel comparto sono eseguite direttamente dal Proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 7. Si prevede comunque il seguente cronoprogramma per la realizzazione delle opere entro:

- 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire, per la realizzazione della nuova rotatoria e del tratto stradale extra comparto definito strada di gronda, lotto A.
- 36 mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire per la realizzazione della viabilità interna al comparto in allargamento e di tutte le aree a verde di uso pubblico interne al comparto.



Figura 21 – Estratto tavola A.13 individuazione della geometria e allargamento di via per Porzano

La viabilità esterna al comparto: Rotatoria e porzione della viabilità di gronda Lotto A

L'intervento stradale prevede la realizzazione di una rotatoria di 40,00 metri di diametro esterno a tre bracci in corrispondenza di una attuale curva ad angolo quasi retto sulla Strada per Porzano; l'anello circolatorio è composto da corsia di 8,00 metri, con banchina esterna di 1,00 metro e interna di 0,50 metri oltre ad anello sormontabile di 2,00 metri in accordo con la tabella al paragrafo 3.A.2 dell'Allegato 2 della RR n. 7 del 2006 'Norme tecniche per la costruzione delle strade'. Anche le dimensioni dei raggi di raccordo delle corsie di ingresso e uscita dalla rotatoria, la larghezza delle stesse sono state progettate in accordo con la legge sopracitata.

Dalla rotatoria si stacca verso ovest il terzo braccio, oltre ai due della Strada per Porzano, che corre a lato di un ambito industriale, su area attualmente a campagna, per circa 580 metri, intersecando in più punti il reticolo dei canali agricoli, che richiederanno l'intubamento per dei brevi tratti e la realizzazione della viabilità ad una quota di circa 70/90cm più alta del piano campagna.

A entrambi i lati della strada saranno previste quindi leggere scarpate per raccordare la quota della strada e della campagna e sul lato est della strada sarà previsto anche un fosso di guardia con trincea drenante che possa fungere da sistema di smaltimento delle acque della strada.



Figura 22 – Estratto tavola A.25 Planimetria rete illuminazione pubblica

L'intervento il progetto della viabilità esterna al comparto inerente la rotatoria e la porzione della viabilità di gronda Lotto A sono dettagliatamente descritte nella relazione Generale Tecnico Specialistica appositamente redatta con lo studio di fattibilità tecnico economica (SFTE) qui allegato.

- 28 -

Il comune di Manerbio s'impegna alla sottoscrizione della convenzione a mettere a disposizione del proponente, le aree pubbliche necessarie all'esecuzione dell'allargamento stradale della strada vicinale su via per Porzano come previsto dai progetti approvati dal comune stesso scomputandole dagli oneri dovuti e dallo standard di qualità. Si prevede il seguente cronoprogramma per la realizzazione delle opere entro:

- 5 anni, dal verbale di messa a disposizione delle aree pubbliche necessarie all'esecuzione dell'allargamento stradale della strada vicinale e del progetto in capo alla pubblica amministrazione per la realizzazione della viabilità esterna al comparto;



PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT "A.D.T. n.4" - PRODUTTIVO

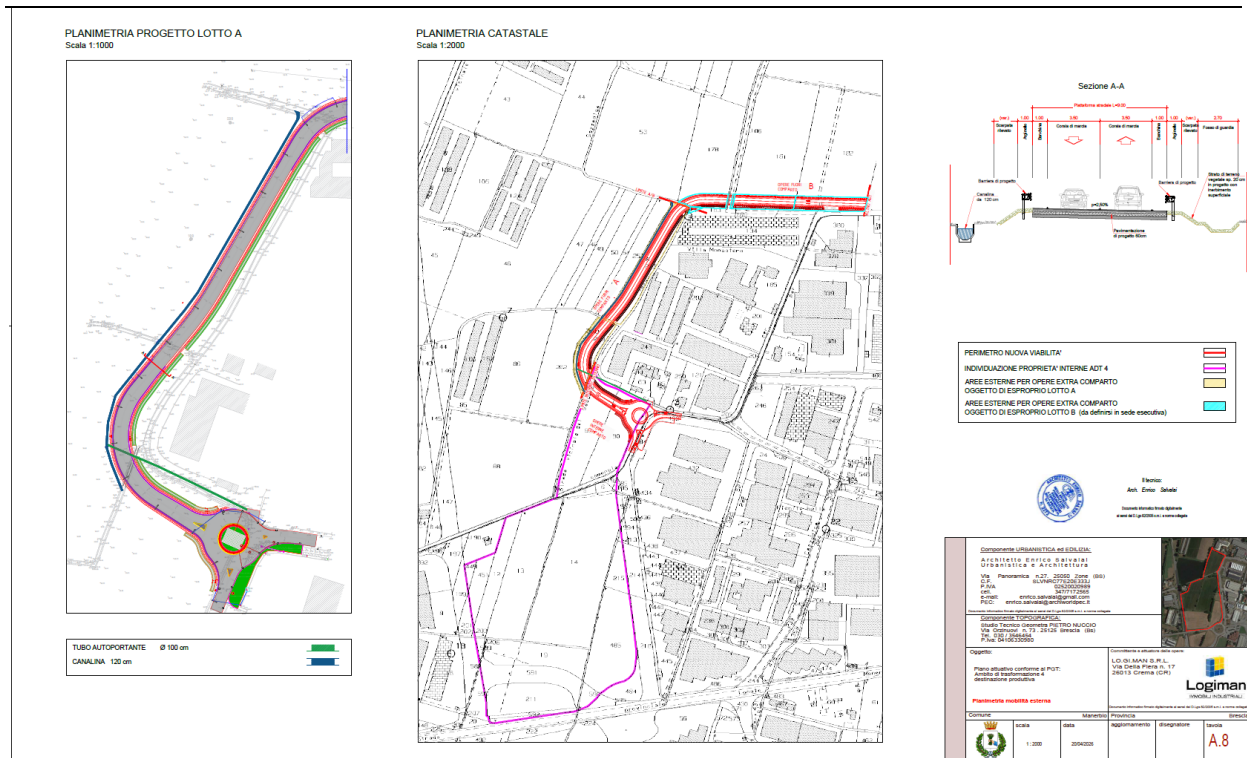


Figura 23 – Estratto tavola A.8 Tracciato di massima viabilità fuori comparto

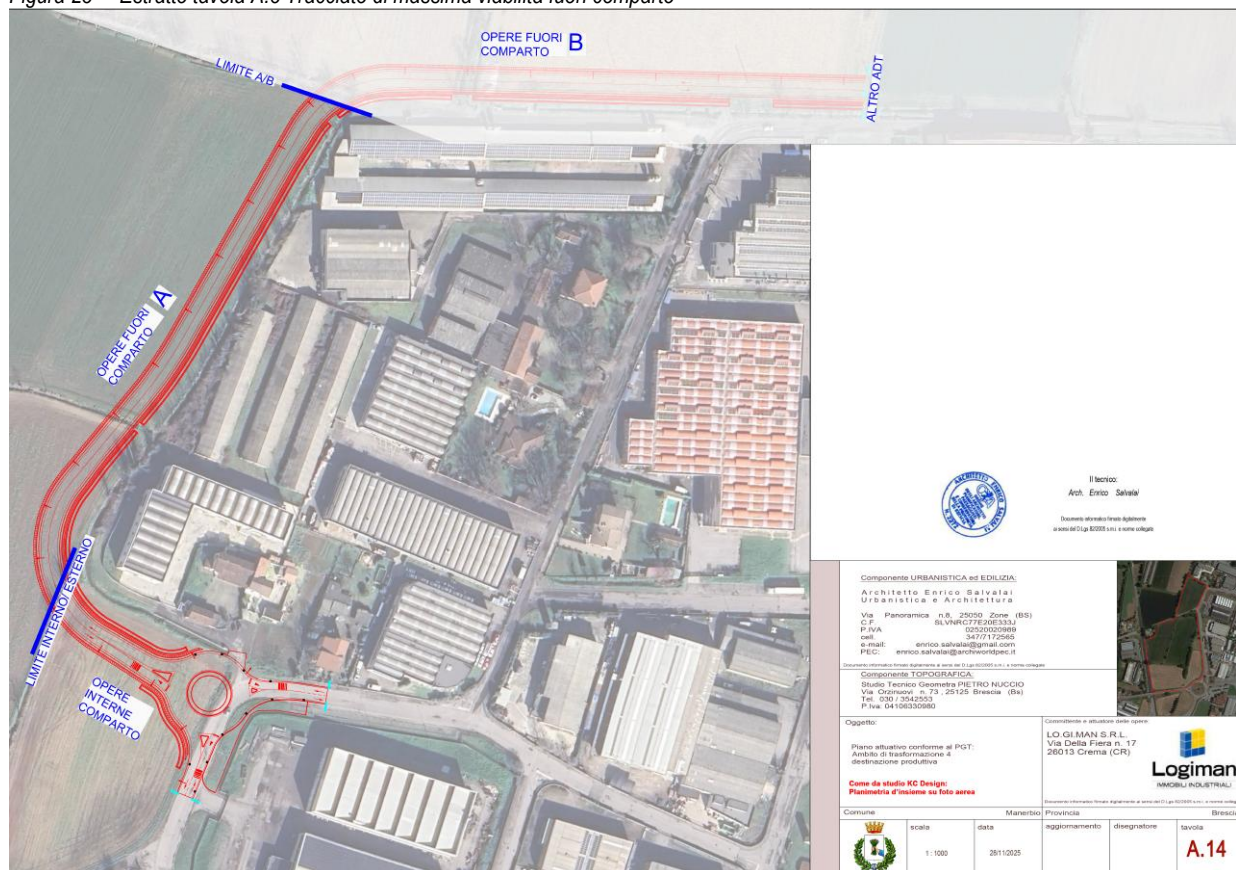


Figura 24 – Estratto tavola A.14 Planimetria d'insieme su foto aerea della viabilità fuori comparto

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**B.3.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI****Contributo di costruzione e riduzione dei costi**

Per il calcolo del contributo di costruzione nonché per la monetizzazione sostitutiva nei titoli edilizi si rimanda alle apposite deliberazioni comunali, alle quali si applicano le maggiorazioni e le riduzioni previste dalla normativa vigente.

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

	Nuove costruzioni (sl da progetto con sopp.)	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 €	

Figura 25 – Tab individuazione degli oneri di urbanizzazione primari, secondari e smaltimento rifiuti per gli ambiti produttivi

N.B.: Il calcolo è sviluppato indicativamente sulla potenzialità urbanistica delle singole destinazioni e dovrà essere verificato con i singoli titoli abilitativi degli edifici esistenti rilasciati dall'ente;

B.3.6 SCOMPUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI E STANDARD DI QUALITÀ

Nelle precedenti sezioni sono stati computati gli oneri di urbanizzazione necessari per l'attuazione del piano A.d.T. 4 e le somme necessarie per realizzare le opere viabilistiche fuori comparto. Nella presente sezione vengono sinteticamente analizzati gli importi scomputabili per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione da costruire e collaudare per un importo di € 1.154.846,56 oltre Iva, comprensivo delle aree da acquisire escluse le spese di progettazione, direzione lavori e collaudi.

L'importo delle sole opere soggette a scomputo, ai sensi dell'art. 14. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, rubricato come "Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti. Disciplina dei contratti misti" come modificato dal regolamento (UE) 2023/2497 del 15 novembre 2023, Concessioni (Direttiva 2014/23/UE articolo 8) è pari a € 5.404.000.

Tale somma sarà garantita da apposita polizza fidejussoria con effetto dalla stipula della convenzione urbanistica.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e dello standard di qualità dovuto è calcolato in base alle tariffe in vigore alla data di stipula della presente convenzione. Eventuali variazioni, in più o in meno, delle tariffe applicate, saranno valutate e compensate prima del rilascio di ogni titolo abilitativo.

Oneri urbanizzazione primaria e standard di qualità dovuti al Comune di Manerbio per il P.L. denominato "A.d.T. 4" per la destinazione Produttiva in ambito di trasformazione:

tariffa oneri primari €/m² 13,56

- Sl ammessa m² 31.270,80 x €/ m³ 13,56 = € 424.032,05

tariffa oneri secondari €/m² 10,07

- Sl ammessa m² 31.270,80 x €/ m³ 10,07 = € 314.896,96
- Standard ordinari non reperiti in sito (80% di Sf) 831,81 x 60 €/m² € 49.908,60
- Standard di qualità dovuti m² 52.569,96,00 x 100% x 15 €/ m² x 50% = € 394.274,70
- Totale oneri e standard di qualità ammessi allo scomputo = € 1.183.112,30

Il Proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, rotatoria di via per Porzano, l'allargamento stradale della strada vicinale in comparto e le opere extra comparto indicate dal comune è ammesso al beneficio dello scomputo, dall'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in € 1.183.112,30 del maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate, calcolato in € 560.361,14 per le opere

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



interne al comparto € 548.984,72 per le opere esterne al comparto comprensivo dell'acquisizione delle aree necessarie per l'esecuzione dell'opera (costo presunto omnicomprensivo di spese di frazionamento, rogito, registro e ogni onere accessorio da definire a seguito di acquisizione di € 87.224 da definirsi in sede di atto notarile) e € 67.455,3 per le opere richieste dal Consorzio del Vaso Gazzadiga per l'integrale sostituzione del vaso esistente in sedime ovest della nuova viabilità. Per l'effetto, nulla dovrà il proponente a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard e standard di qualità.

AdT4 Produttivo via per Porzano			
1.	oneri dovuti per urbanizzazioni primarie da scomputare		
	SL	31.270,80	mq
	costo unitario	13,56 €	€/mq di SLP
	importo dovuto	424.032,05 €	
2.	oneri dovuti per urbanizzazioni secondarie da scomputare		
	SL	31.270,80	mq
	costo	10,07 €	€/mq di SLP
	importo dovuto	314.896,96 €	
	importo presunto da versare		13.457,56 €
3.	oneri dovuti per smaltimento rifiuti da versare con i titoli abilitativi diretti (PdC)		
	SL	31.270,80	mq
	costo	4,13 €	€/mq di SLP
	importo da versare	129.148,40 €	
	totale primarie, secondarie e smaltimento	868.077,41 €	
4.	standard e standard di qualità da monetizzare		
	CCA	394.274,70 €	
	standard	49.908,60 €	
	totale standard	444.183,30 €	
5.	Totale somme disponibili per lo scomputo (esclusi smaltimento rifiuti - Punto 3)	1.183.112,30 €	
6.	Spese per acquisizioni aree (stima di massima)		
	aree da espropriare	6.884,00	mq
	importo massimo previsto con occupazione temporanee e spese accessorie per atti	11,00 €	€/mq
	Spese di frazionamento, atto, tassazione e trascrizioni a carico dell'ente espropriante	11.500,00 €	
		87.224,00 €	
7.	Spese per opere extra comparto		
	Costo complessivo opere interne al comparto	560.361,14 €	
	Costo complessivo opere esterne al comparto	548.984,72 €	
	Costo massimo presunto per acquisizione aree (mq) comprensivo di frazionamenti e atti notarili, registro e spese accessorie di legge	87.224,00 €	
	TOTALE OPERE DA SCOMPUTARE	1.196.569,86 €	- 13.457,56 €
	Disponibilità economica per intervento a scomputo (punto 1+2+4)	1.183.112,30 €	
8.	Oneri versati in opere in esubero (primarie, secondarie, standard, standard di q) al netto dello smaltimento rifiuti		13.457,56 €
int	OPERE STIMATE PER INCAMICIAMENTO METANODOTTO SUD E SORMONTO CON ROTATORIA A NORD (da definire in sede di appalto)	60.000,00 €	Op. scomputo int
int	OPERE PER ALLARGAMENTO STRADALE INTERNO AL COMPARTO E PIANTUMAZIONI PER MITIGAZIONI	158.704,23 €	Op. scomputo int
int	OPERE INTERNE AL COMPARTO ROTATORIA	341.656,91 €	Op. scomputo int
est	OPERE FUORI COMPARTO A	481.529,42 €	Lotto A esterno
est	OPERE FUORI COMPARTO A CANALIZZAZIONE NUOVO VASO GAZZADIGA	67.455,30 €	Lotto A esterno
TOT 1-2	OPERE A CARICO DEL LOTTIZZANTE ADT4	1.109.345,86 €	

Figura 26 – Tab. B.7 QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONAMENTO

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**B.3.7 CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Come previsto dall'art. 28 della Legge del 17/08/1942 n. 1150 –Tutte le opere di urbanizzazione eseguite sulle aree da cedere all'Amministrazione Comunale dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 10 anni dalla data odierna salvo eventuale proroga concessa dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

Si prevede comunque il seguente cronoprogramma per la realizzazione delle opere entro:

- 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire, per la realizzazione della nuova rotatoria e del tratto stradale extra comparto definito strada di gronda, lotto A.
- 36 mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire per la realizzazione della viabilità interna al comparto in allargamento e di tutte le aree a verde di uso pubblico interne al comparto.

Il Proponente, in sostituzione della P.A., verificherà la possibilità di acquisire dai privati le aree necessarie all'esecuzione dell'allargamento stradale della nuova viabilità esterna al comparto (Lotto A) come preliminarmente individuata dalle tavole 7 e 8 e dal definitivo piano particellare d'esproprio (allegato B.6), salvo diversa perimetrazione in sede di frazionamento, nel limite di una spesa massima complessiva di € 87.224,00, come previsto nel quadro economico allegato (B.7), che sarà scomputabile dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, standard da monetizzare e standard di qualità.

- Nel caso in cui il Proponente non risulti in possesso delle aree indicate nel piano particellare d'esproprio (allegato B.6) entro 3 (tre) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Manerbio s'impegna a mettere ad avviare le procedure espropriative per mettere a disposizione del Proponente, le predette aree.
- Si prevede l'esecuzione delle opere entro 36 mesi (i) dalla firma della Convenzione, in caso di acquisizione delle aree da parte del Proponente oppure (ii) dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Manerbio, in caso di procedura espropriativa.

Ultimate le opere di urbanizzazione il soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo anche per stralci funzionali comprendente computo metrico delle opere realizzate, come da computo allegato al piano attuativo. Le opere sono collaudate dal collaudatore a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

- 32 -

B.3.8 ACQUISIZIONI DELLE AREE FUORI COMPARTO – VINCOLO ESPROPRIATIVO

Per l'esecuzione del tratto di strada gronda fuori comparto Lotto A come previsto nello studio di fattibilità tecnico economico qui allegato è necessario acquisire le aree come definito nell'allegato B.6 – *Piano particellare d'esproprio preliminare - opere fuori comparto Lotto A.*

Proprietà								Area in espropriazione				Area residua	Spese	
porzione	foglio	mappale	qualità classe	mq.	proprietà	R.D.	R.A.	espropriazione mq	destinazione urbanistica da PGT	valorizzazione €/mq	valorizzazione €	mq.	Costo atto notarile, tasse, registrazione	frazionamento
A	5	253	semin irrig 1	4103	Agricola Osciana di Maggini Andrea	Euro 45,14	Euro 44,50	4.103	SP progetti di viabilità di futura realizzazione	11,00 €	45.133,00 €	/	5.700,00 €	1.000,00 €
A1	5	258	semin irrig 1	264	Agricola Osciana di Maggini Andrea	Euro 2,90	Euro 2,86	264	Agricola (Nuovo vaso Gazzadiga)	11,00 €	2.904,00 €	/		
A2	5	259	semin irrig 1	1976	Maggini Carlo, Maggini Giancarlo Maggini Roberto, Maggini Tullio	Euro 21,74	Euro 21,43	1.976	SP progetti di viabilità di futura realizzazione	11,00 €	21.736,00 €	/	3.800,00 €	1.000,00 €
A3	5	260	semin irrig 1	142	Maggini Carlo, Maggini Giancarlo Maggini Roberto, Maggini Tullio	Euro 1,56	Euro 1,54	142	Agricola (Nuovo vaso Gazzadiga)	11,00 €	1.562,00 €	/		
A4	5	261	semin irrig 1	275	Maggini Carlo, Maggini Giancarlo Maggini Roberto, Maggini Tullio	Euro 3,03	Euro 2,98	275	Agricola (Strada di accesso)	11,00 €	3.025,00 €	/		
A5	5	263	semin irrig 1	124	Maggini Carlo, Maggini Giancarlo Maggini Roberto, Maggini Tullio	Euro 1,36	Euro 1,34	124	Agricola (Strada di accesso)	11,00 €	1.364,00 €	/		

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

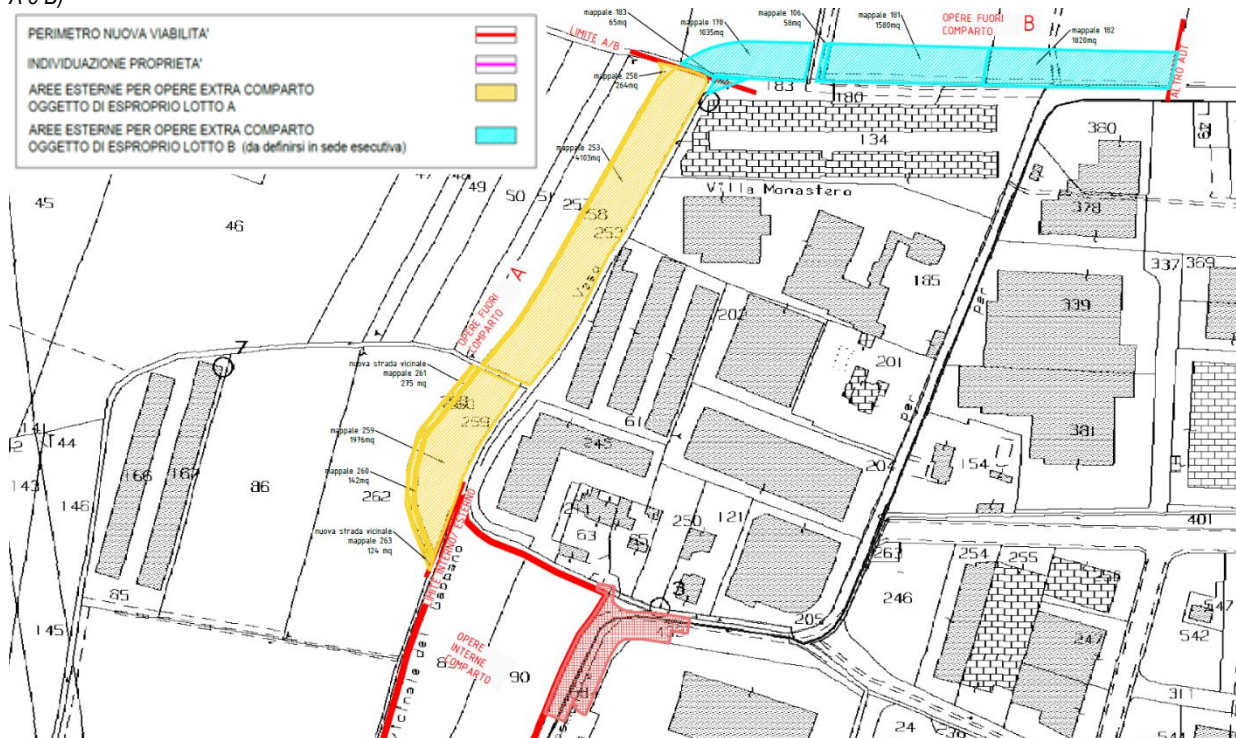
E-mail enrico.salvalai@gmail.com



PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT "A.D.T. n.4" - PRODUTTIVO

Proprietà					Area in espropriazione				Area residua			
porzione	foglio	mappale	qualità classe	mq.	proprietà	R.D.	R.A.	espropriazione mq	destinazione urbanistica da PGT	valorizzazione €/mq	valorizzazione €	mq.
A	5	87	semin irrig 1	10710	Maggini Carlo , Maggini Giancarlo Maggini Roberto , Maggini Tullio	Euro 117,82	Euro 116,16	2.393	SP progetti di viabilità di futura realizzazione	9		8.317,00
A1	5	52	semin irrig 1	7210	Agricola Osciiana di Maggini Andrea	Euro 79,31	Euro 151,410	4.103	SP progetti di viabilità di futura realizzazione	9		3.107,00
TOTALE A - A1								6.496				

Figura 27 – Estratto tavola A.7 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (piano particellare espropriativo opere extra comparto A e B)



- 33 -

Figura 28 – Estratto tavola A.7 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (p. p. d'esproprio opere extra comp. A e B)

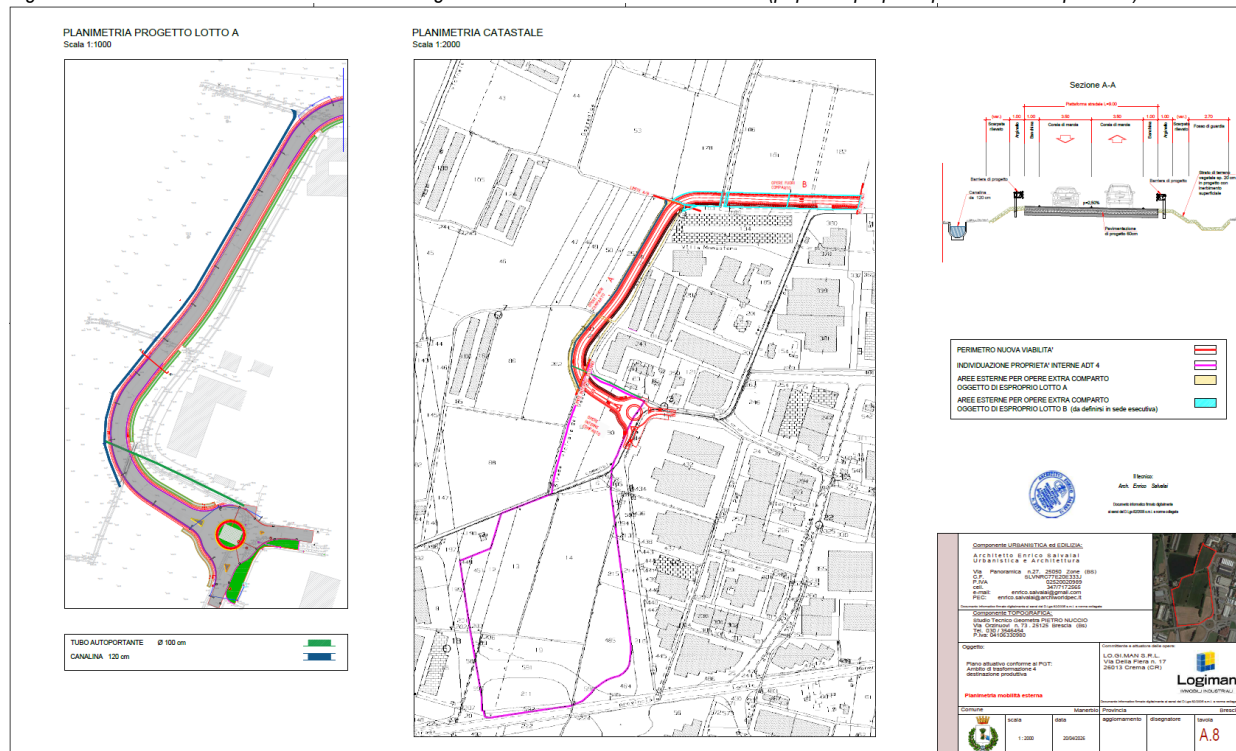


Figura 29 – Estratto tavola A.8 Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (p. p. d'esproprio opere extra comp. A e B)

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Il Proponente, in sostituzione della Pubblica Amministrazione, propone di acquisire dai proprietari privati le aree pubbliche necessarie all'esecuzione dell'estendimento stradale della nuova strada eterna al comparto (Lotto A) come preliminarmente individuata dalle tavole 7 e 8, dallo SFTE e dall'allegato piano particellare d'esproprio (B.6) e come previsto dai progetti esecutivi approvati dal comune stesso fino alla concorrenza massima a scomputo di € 87.224,00 come previsto nel quadro economico allegato (B.7).

I mappali da acquisire sono i seguenti: n.253, n. 258, 259, 260, 261e 263 foglio 5), a tal proposito si richiede l'autorizzazione a:

- Occupazione temporanea di 0 mq per l'installazione dell'area cantiere;
- Occupazione permanente di **6.079** mq per la realizzazione della viabilità.
- Occupazione permanente di **406** mq (264+142) per la realizzazione del nuovo vaso Gazzadiga.
- Occupazione permanente per accesso alle aree agricole **399** mq (275+124) per consentire gli accessi ai lotti agricoli residui e alla manutenzione del canale (con presenza di servitù).

Si precisa inoltre che in accordo con i referenti del Consorzio irriguo vaso Gazzadiga si rende necessaria la modifica dell'attuale corso d'acqua per realizzazione opere di urbanizzazione esterne al Piano Attuativo "ADT n. 4" dismettendo il tracciato dei canali irrigui li presenti con il nuovo canale sito a ovest della nuova viabilità al fine di agevolare sia la realizzazione della viabilità esterna stessa come prevista da PGT che la futura gestione delle manutenzioni idrauliche che dell'attività agricola dei campi per gli agricoltori.

L'acquisizione definitiva delle aree necessarie all'opera di viabilità esterna al comparto (Lotto A) avverrà da parte del Proponente e cedute contemporaneamente alla stipula della convenzione urbanistica a seguito dell'approvazione definitiva del piano attuativo con lo scomputo delle somme effettivamente dovute.

B.3.9 MITIGAZIONI AMBIENTALI E REC COMUNALE

L'attuazione delle mitigazioni ambientali proposte conformemente a quanto previsto dal PGT saranno disciplinate nell'apposita sezione delle NTA e saranno oggetto di concertazione e approfondita progettazione in sede di rilascio dei titoli edificatori. Prevedono in linea generale la piantumazione delle barriere vegetali visive a mascheramento delle nuove attività insediate e da insediare con l'intenzione di mascherare il comparto.

In linea con la REC comunale si prevede la piantumazione di siepi e fasce tampone come di seguito descritte:

- Impianto - possibilmente su più file - di specie arboree ed arbustive di medie e piccole dimensioni, con funzione di filtro visivo, cattura delle polveri e della CO₂, immagazzinamento dei nitrati, connessione ecologica, habitat;
- tale elemento risulta utile per la fruizione, gli spostamenti e la sosta della fauna di dimensioni medio-piccole.

Per lo schema di sesto di impianto per nuovi elementi, nonché indirizzi per la riqualificazione di elementi esistenti si farà riferimento ai modelli previsti nella relazione della REC comunale che differiscono per la presenza, nello stato di fatto considerato, di arbusti autoctoni o alloctoni, ed eventuale presenza di specie differenti all'interno della medesima categoria. A seconda degli impianti, in linea generale, si evidenzia come le specie alloctone debbano essere sostituite o integrate con specie autoctone.



PLANIVOLUMETRICO 3D



Filicor:
Arch. Enrico Salvalai
Decreto Informale di approvazione
a sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 1, comma 2, lettera c)

Componente URBANISTICA ed EDILIZIA:
Architetto ENRICO SALVALAI
Urbanista e Architetto
Via Panoramica n. 27, 25050 Zone (Bs)
C.F. SLVNRCT72E033J
P.IVA 02702020989
tel. 030 / 3546454
cell. 3477172565
e-mail: enrico.salvalai@gmail.com
PEC: enrico.salvalai@comune.mantova.it

Componente TOPOGRAFICA:
Studio Tecnico Geometra PIETRO NUCCO
Via Crotone n. 73, 25125 Brescia (Bs)
tel. 030 / 3546454
P.iva 04106330985

Oggetto:
Piano attuativo conforme al PGT:
Ambito di trasformazione e
destinazione produttiva

Planivolumetrico 3D con viabilità esterna

Comune: scab data
approvamento: 03/04/2018

Completamento in attuazione del Piano:
LOGIMAN S.R.L.
Via Della Fiera n. 17
25013 Crema (CR)

Logiman
SARDELLI INDUSTRIALI

Provincia: Mantova
disegnazione: lavoro
A.11

Figura 30 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna



Figura 31 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

TITOLO IV**B.4.1 CONCLUSIONI**

La società **LO.GI.MAN. S.R.L.**, soggetto attuatore delle opere interne al Comparto A.d.T. 4, in Manerbio, in via per Porzano, richiamati:

- il pgt vigente;
- i vincoli di varia natura presenti in sito

tenuto conto che l'impianto urbanistico è limitato e definito:

- dalla viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizzi con la nuova rotatoria,
- dai vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Terna, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;
- inoltre è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale,

intende sottoporre la proposta di sviluppo locale attraverso l'insediamento di un nuovo comparto produttivo di alto livello qualitativo, tipologico e ambientale con la realizzazione di nuove infrastrutture stradali di comparto ed extra comparto e spazi verdi con capacità edificatoria calmierata (e standard di qualità proporzionati) visti i numerosi vincoli orografici ed amministrativi che caratterizzano l'ambito di progetto.

Tutto ciò premesso, a seguito di concertazione con l'amministrazione comunale, propone l'adozione della presente proposta di Piano A.d.T.4 conforme al PGT, per garantire un efficace sviluppo territoriale ed occupazionale in sintonia con la migliore dislocazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati destinati alla produzione manifatturiera per garantire la massima vivibilità dell'area consentendo la realizzazione a scomputo degli oneri urbanistici, standard e standard di qualità dello stralcio funzionale delle opere stradali extra comparto, così come ipotizzate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione Tav. 7 e Tav. 8, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo da redigere a carico del Proponente (lotto A) e approvare a carico del Comune, da realizzare su aree private da acquisire al patrimonio pubblico da parte del Comune salvo l'acquisizione da parte del Proponente.

- 36 -

Inoltre ai sensi dell'art. 18.2 delle NTA del PGT i valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale pertanto si chiede alla stessa l'applicazione pari al 50% del valore unitario di 15 €/mq (7,5 €/mq x 100% della SI per un valore complessivo di 394.274,70 € per un totale complessivo determinato dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria (per quanto scomputabile), standard urbanistici, standard di qualità e acquisizioni aree per le opere pubbliche fuori comparto di € 1.183.112,30.



Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

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

In allegato:

- Dichiarazione canali privati consorzio Gazzadiga;

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com