

Comune di Manerbio

Provincia di Brescia

Lottizzazione residenziale area dell'ex Consorzio Agrario

Piano attuativo – PA conv 1:

ex Piano di Recupero C.I.S.6



RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO

Febbraio 2026

Progettista: Arch. Fausto Bianchi

EOS PROJECT CONSULTING s.r.l

Via San Giovanni Bosco 11, Brescia

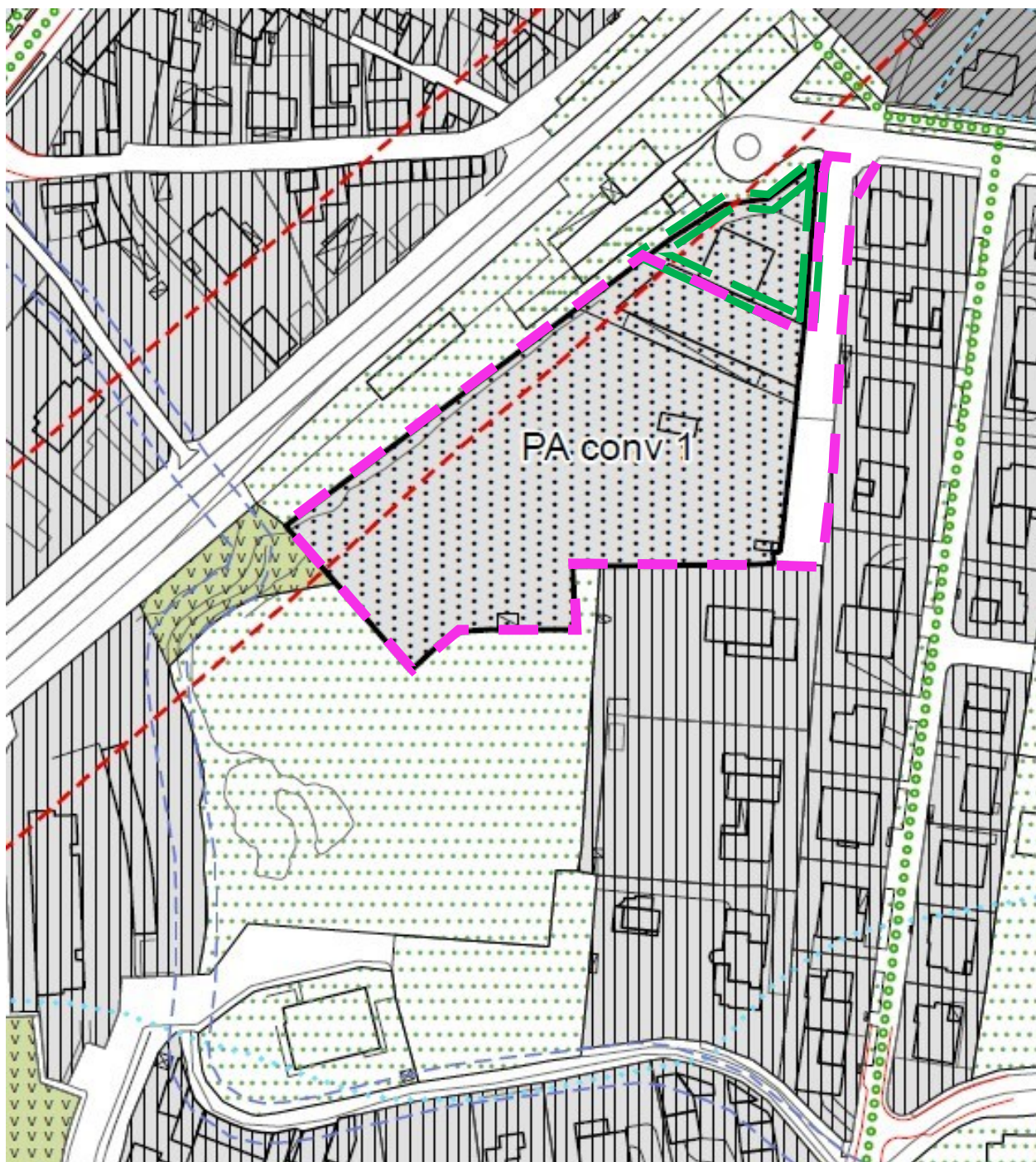
Sommario

1.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO	4
2.	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	9
3.	DATI CATASTALI E DATI DEL RICHIEDENTE	11
4.	DATI URBANISTICI E DIMOSTRAZIONE DELLA CONFORMITA' DEL P.A. PROPOSTO CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO VIGENTE (P.G.T.).....	14
4.1.	Parametri ed indici urbanistici	14
4.2.	Dimensionamento standard e parcheggi pertinenziali.	15
4.3.	Monetizzazioni	15
5.	SOTTOSERVIZI ESISTENTI NELLA ZONA	16
6.	NORME E VINCOLI DA RISPETTARE ALL'INTERNO DEL P.A.	20
7.	ILLUSTRAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI	21

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO

Estremi di approvazione del P.G.T. VIGENTE: Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 14/11/2023

Estratto tav. T02d PdR - Piano delle Regole 2000_var (1)



Legenda :



Area perimetrata da convenzione specifica n. 71377 di REP., n. 20725 di RACC., registrata a Brescia il 27-12-2006 al n. 10600.non attuata del PA Conv1



Lotto del PA Conv 1 già attuato

IL SISTEMA RESIDENZIALE



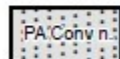
(R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato



(R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF



(R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

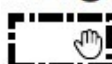


(R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere



(AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana

Legenda



Confine amministrativo comunale



Area interessata dal Masterplan di cui all'art. 34 delle NTA del DdP



Perimetro del tessuto urbano consolidato



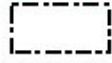
Area di rilevanza storico - archeologica



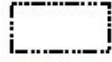
PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia A) (Fonte: Studio Geologico Comunale)



PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia B) (Fonte: Studio Geologico Comunale)



Limite rispetto captazione acque sorgive



Limite rispetto depuratore



Distanze minime da RLI (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)



Deroga distanze a 300 metri (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)



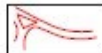
Rispetto cimiteriale



Linee di arretramento (RIM) (Fonte: Studio Geologico Comunale)



Linee di arretramento (stradale, ferroviario)



Viabilità di previsione



Linee di attenzione al rischio per l'insediamento permanente di attività e abitanti



Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (ENAC - art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)

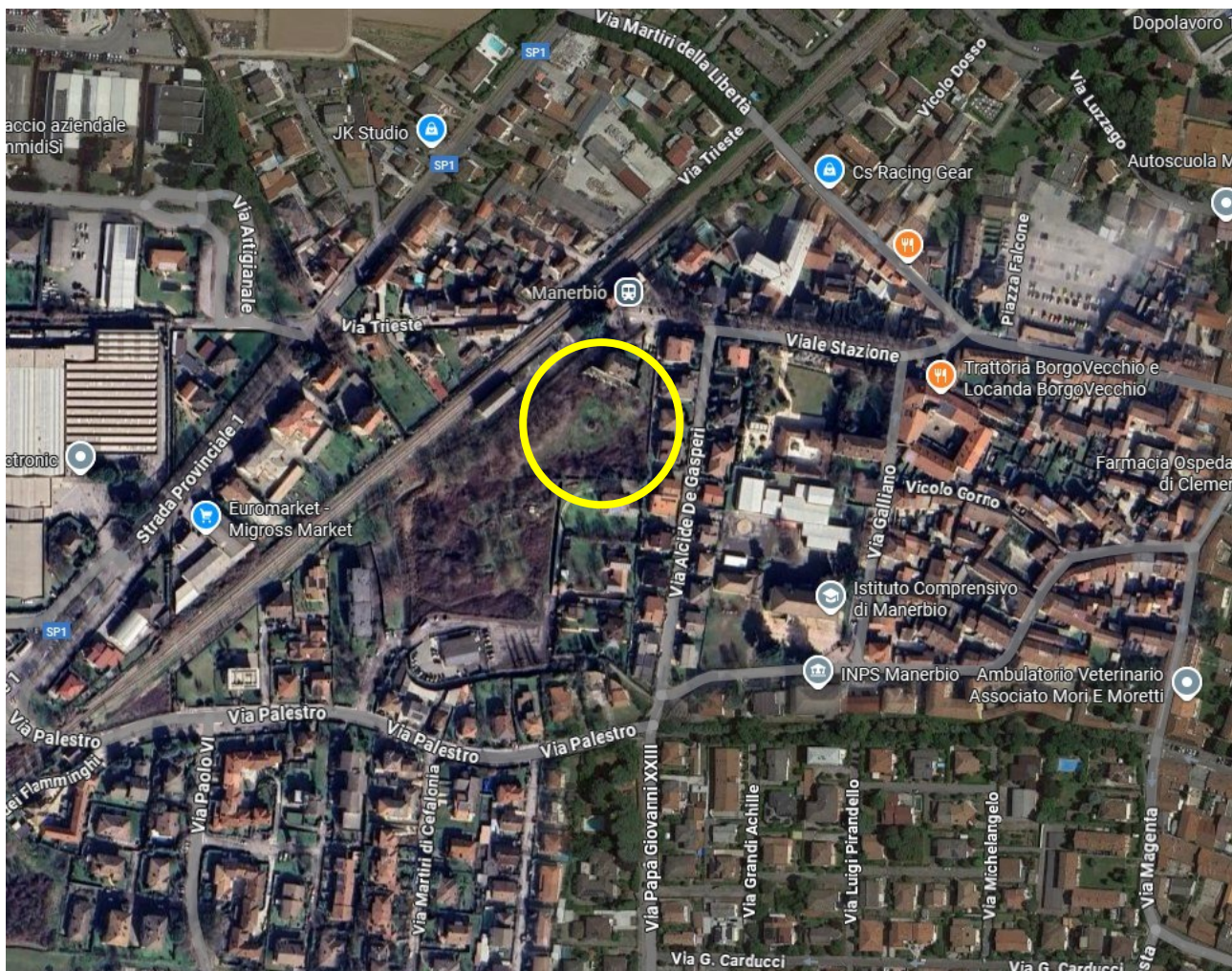


Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE)



Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Inquadramento su ortofoto



L'area oggetto di pianificazione attuativa è situata a nord ovest del tessuto consolidato della città di Manerbio, con accesso da via Stazione, nei pressi della Stazione Ferroviaria della Città.

Nel P.G.T. l'area è individuata quale area del Piano delle Regole quale PA CONV 1, normata dall'art. 29 delle N.T.A. di P.G.T.

Essendo limitrofa alla stazione ferroviaria l'area intercetta in parte l'area di rispetto delle infrastrutture all'interno della quale non è consentita l'edificazione. (art. 44 delle N.T.A)

Art. 29 (R4) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

29.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	Volume predefinito	mc	(secondo specifica convenzione)
SL	IT	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	Superficie lorda predefinita	mq	(secondo specifica convenzione)
SCOP	IC	% ST	(secondo specifica convenzione)
		% SF	(secondo specifica convenzione)
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SCOP	%	\
	VOLUME	%	\
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	(secondo specifica convenzione)
	H - altezza dell'edificio copertura inclinata	m	(secondo specifica convenzione)
			\

1. Si riepiloga di seguito lo stato di attuazione del Documento di Piano:
 - AdT 01, convenzione n. 11617 del 15/12/2011 con scadenza il 14/12/2018 (7 anni)

29.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Per le aree comprese all'interno del perimetro PA Conv 3 fa fede la convenzione (Rep. 41842 del 07/11/2017) dell'ex Ambito di Trasformazione n. 5. È inoltre prevista la possibilità di incrementi volumetrici come di seguito meglio specificato:
 - per le aree edificate o già oggetto di PdC rilasciato alla data di adozione delle seguenti norme è previsto un incremento una tantum del 15%;
 - per le aree non ancora edificate è previsto un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, solo a seguito della monetizzazione degli standard indotti e gli standard di qualità sulla differenza di volume (incremento) rispetto a quello oggi oggetto PA.
2. In riferimento alle aree comprese all'interno del perimetro del PA Conv 2, in luogo dello stesso, è consentita l'attuazione, anche separata, in Unità Minime di Intervento, A e B, come indicato in tavola.

Nell'UMI A in luogo dell'attuale Piano approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 15/01/2009 è possibile attivare un Piano di Lottizzazione finalizzato all'insediamento di 2.500 mc a destinazione residenziale rispettando la tabella che segue:

29.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Ammissibilità		Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici									
					QM	SDM	M5		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		GP di qualità		Esecuzione opere			
															a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
															reg.	% GL	% q	reg.	% GL	% q	% GL	% q	su	i
Residenziale	Residenza extra-urbana	1a	A	100	1	PdCc	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	30	1	100	30	1	100	1	1	A	A	NA
	Residenza urbana	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-urbana in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistica alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condottorio	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campaggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettive non alberghiere	2g	A	100	1	PdCc	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	30	1	100	30	1	100	1	1	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	40	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA
	Studio professionale	3b	A	40	200 st	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 SV st	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2.500 SV st	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosaloni auto esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	A	40	300 st	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttiva	Prod. extra-urbana in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	A	40	200 st	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	20	100	1	20	100	1	1	A	A	NA
	Attività non riconosciute negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industriale	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limito alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limito alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serra fissa	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristiche	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteca, sala da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	A	30	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdCc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SOM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

st: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria in caso di insufficienza urbanizzativa

MS2: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'intervento)

PdC: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdC)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: anello urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area è in zona (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere_PA conv 1 soggetto a pianificazione attuativa (P.L. / P.P./P.R) con indici urbanistici fissati da specifica convenzione “convenzione per l’attuazione degli interventi compresi nel piano di recupero C.I.S. 6, così come normato dall’art. 29 delle N.T.A di P.G.T.;

La convenzione di riferimento è la n. 71377 di REP., n. 20725 di RACC., registrata a Brescia il 27-12-2006 al n. 10600.

Al momento della stipula della “convenzione per l’attuazione degli interventi compresi nel piano di recupero C.I.S. 6” sul lotto insistevano tre fabbricati interessati da ampliamento e ristrutturazione dal Piano di Recupero: tali fabbricati sono stati interamente demoliti con una successiva pratica di demolizione del 30/04/2012, Pratica n. BS0118232.

Attualmente l’area si presenta quale area a prato con arbusti e vegetazione spontanea incontrollata. Tale area era stata in passato utilizzata dal Consorzio Agrario. All’interno dell’area è presente un fabbricato fatiscente, a nord del lotto, e a ridosso di un altro fabbricato residenziale già oggetto di precedente ristrutturazione ed ora in buone condizioni.

Vista aerea dell’area



Vista aerea da est dell'area

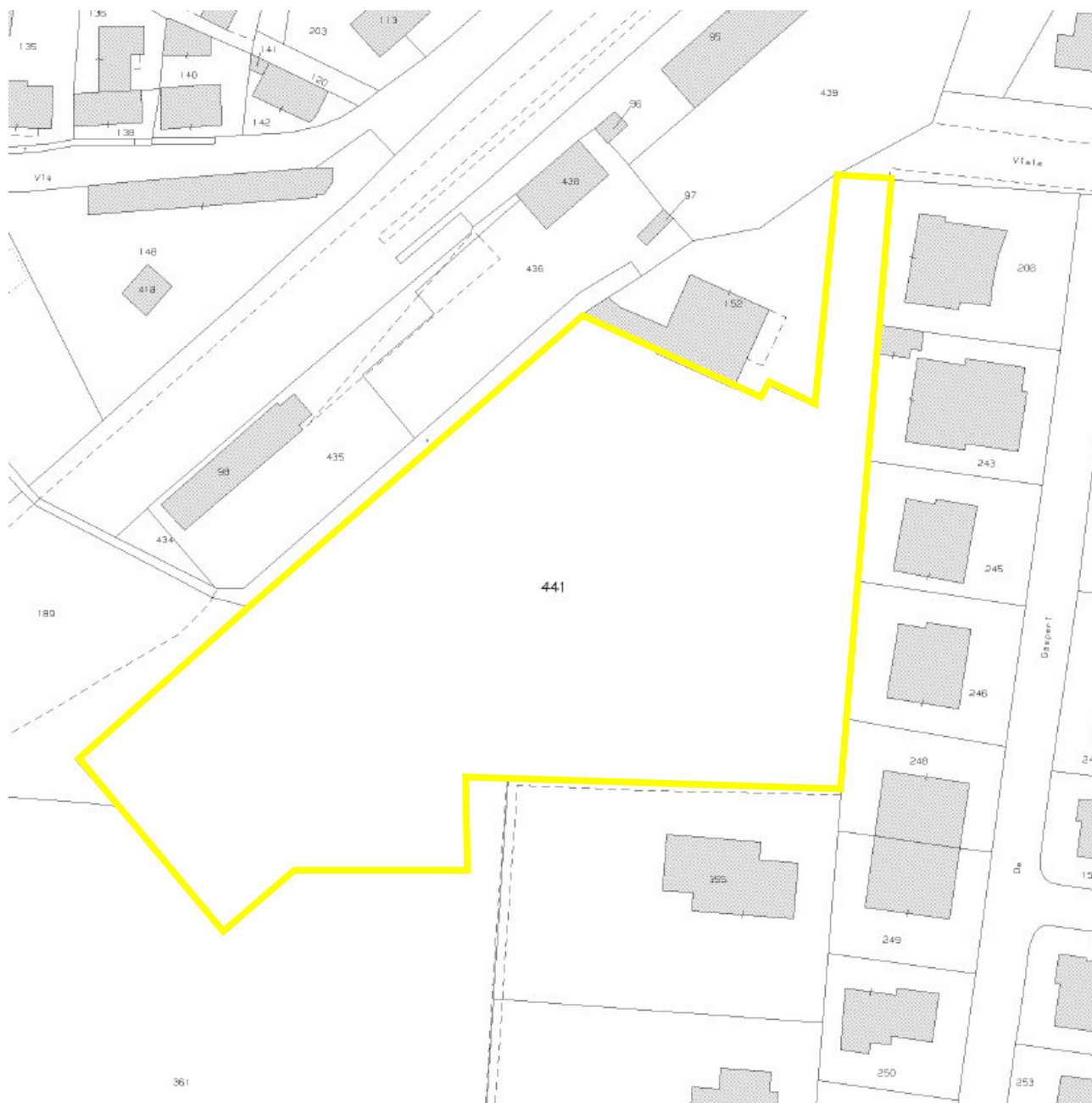


Vista accesso all'area da via Stazione



3. DATI CATASTALI E DATI DEL RICHIEDENTE

Estratto mappa catastale fg. 17 Mappale 441 N.C.T.





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/02/2026
Ora: 10:46:27
Numero Pratica: T135134/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/02/2026

Dati identificativi: Comune di MANERBIO (E884) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 441

Classamento:

Categoria F/1^a, Consistenza 7830 m²

Indirizzo: VIALE STAZIONE n. 35

Ultimo atto di aggiornamento: DEMOLIZIONE TOTALE del 30/04/2012 Pratica n. BS0118238 in atti dal 30/04/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16009.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di MANERBIO (E884) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 441

DEMOLIZIONE TOTALE del 30/04/2012 Pratica n. BS0118238 in atti dal 30/04/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16009.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MANERBIO (E884) (BS)
Foglio 17 Particella 441

> **Indirizzo**

VIALE STAZIONE n. 35

DEMOLIZIONE TOTALE del 30/04/2012 Pratica n. BS0118238 in atti dal 30/04/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 16009.1/2012)

> **Dati di classamento**

Categoria F/1st, Consistenza 7830 m²

DEMOLIZIONE TOTALE del 30/04/2012 Pratica n.
BS0118238 in atti dal 30/04/2012 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 16009.1/2012)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. E3 BUILDING SRL (CF 04179060985)
sede in BRESCIA (BS)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/12/2025 Pubblico ufficiale DE PAOLI
AMBROSI ROBERTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio
n. 11861 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 41183.1/2025 Reparto PI di BRESCIA
in atti dal 17/12/2025

Visura telematica

Nota: il RICHIEDENTE E PROPRIETARIO DELL'AREA è E3 BUILDING SRL in forza dell'atto del 18-09-2025 (modifica società)
Indirizzo Sede legale: BRESCIA (BS) VIA
SORBANELLA 22/A CAP - 25125
Numero REA BS - 594672
Codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese : 04179060985
Forma giuridica società a responsabilità limitata
Amministratore Unico RIGOLLI NICOLA (*Rappresentante dell'Impresa*)

4. DATI URBANISTICI E DIMOSTRAZIONE DELLA CONFORMITÀ DEL P.A. PROPOSTO CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO VIGENTE (P.G.T.).

4.1. Parametri ed indici urbanistici

Parametri ed indici urbanistici			
	parametri previsti nella proposta di PA	parametri di riferimento per conformità al P.G.T.VIGENTE	
indice urbanistico	P.A. CONV 1	da specifica convenzione (2006)	art.lo NTA/R.E.Comunale
Superficie territoriale (mq)	7830,00		
Volume consentito (mc) *	16417,00	16417,00	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
Volume convenzionato (mc)	16367,00	14764,00	in base a progetto di P.A. nel rispetto della Volumetria ammissibile
SL (mq) *	4999,95 (in riferimento alla proposta non vincolante di planivolumetrico)	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
SCOP (mq) *	2242 ,00 (in riferimento alla proposta non vincolante di planivolumetrico)	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
VERDE PROFONDO	>= 30% della superficie del lotto (pari a 2.349 mq)	non definito in convenzione	ART.LO 2 _Regolamento Edilizio
Altezza dell'edificio (m) *	5 piani fuori terra	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
Distanza dai confini (m)	Pari a H/2 comunque (>=5)	/	Pari a H/2 comunque (>=5) (ART.LO 25)
Distanza tra edifici (m)	Pari a H comunque (>=10) Per la distanza tra fabbricati interni al comparto del PA è possibile la deroga ai sensi dell'art. lo 103 comma 1-bis della L.R. 12/2005	/	ESTERNI AL COMPARTO: Pari a H comunque (>=10) (ART.LO 25) INTERNI AL COMPARTO: Secondo PA/PdCc (ART.LO 25)
Distanza da strade pubbliche (m)	>=5 (ART.LO 25)	/	>=5 (ART.LO 25)
Altezza recinzioni (m)	1,80 m (complessiva)(superfici opache) 0,8 m superficie opaca 1,30 m superficie trasparente 1,5 m muri di sostegno (h massima)	2,10 m recinzioni 0,8 m cordolo sottostante recinzione o muretto	ART.LO 25 N.T.A. 1,80 m (complessiva)(superfici opache) 0,8 m superficie opaca 1,30 m superficie trasparente 1,5 m muri di sostegno (h massima)
* Indici urbanistici riferiti da P.G.T. alla specifica convenzione (ai sensi dell'art.lo 29.1 delle N.T.A. di P.G.T.)			

Nota: In caso di costruzione di edificio di altezza pari a 15 mt. (5 piani) si propone che la distanza minima da osservare dai confini di proprietà dovrà essere di mt. 10,00

4.2. Dimensionamento standard e parcheggi pertinenziali.

Dimensionamento standard e parcheggi pertinenziali_PS conv 1_EX Piano di Recupero C.I.S. 6			riferimento N.T.A
INDICI URBANISTICI	VALORE	U.M	
Volumetria massima ammissibile (mc)	16417,00	mc	ART.LO 29 (come da specifica convenzione)
Volumetria in progetto (mc)	16367,00	mc	
Calcolo peso insediativo residenziale: 150 mc/ab.	109	ab.	ART.LO 18
Standard da reperire (aree per servizi pubblici): 30 mq/ab	3273,40	mq	ART.LO 18 (completamente monetizzabili ai sensi dell'art.lo 29)
di cui almeno 5,00 mq/ab. destinati a parcheggio pubblico	545,57	mq	
STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO			ART.LO 18 non specificatamente previsti, su valutazione dell'A.C.
parcheggi privati pertinenziali da reperire: (1 mq/10 mc)	1636,70	mq	ART.LO 25
parcheggi privati pertinenziali reperiti	2954,64	mq	NOTA: 1 ogni alloggio

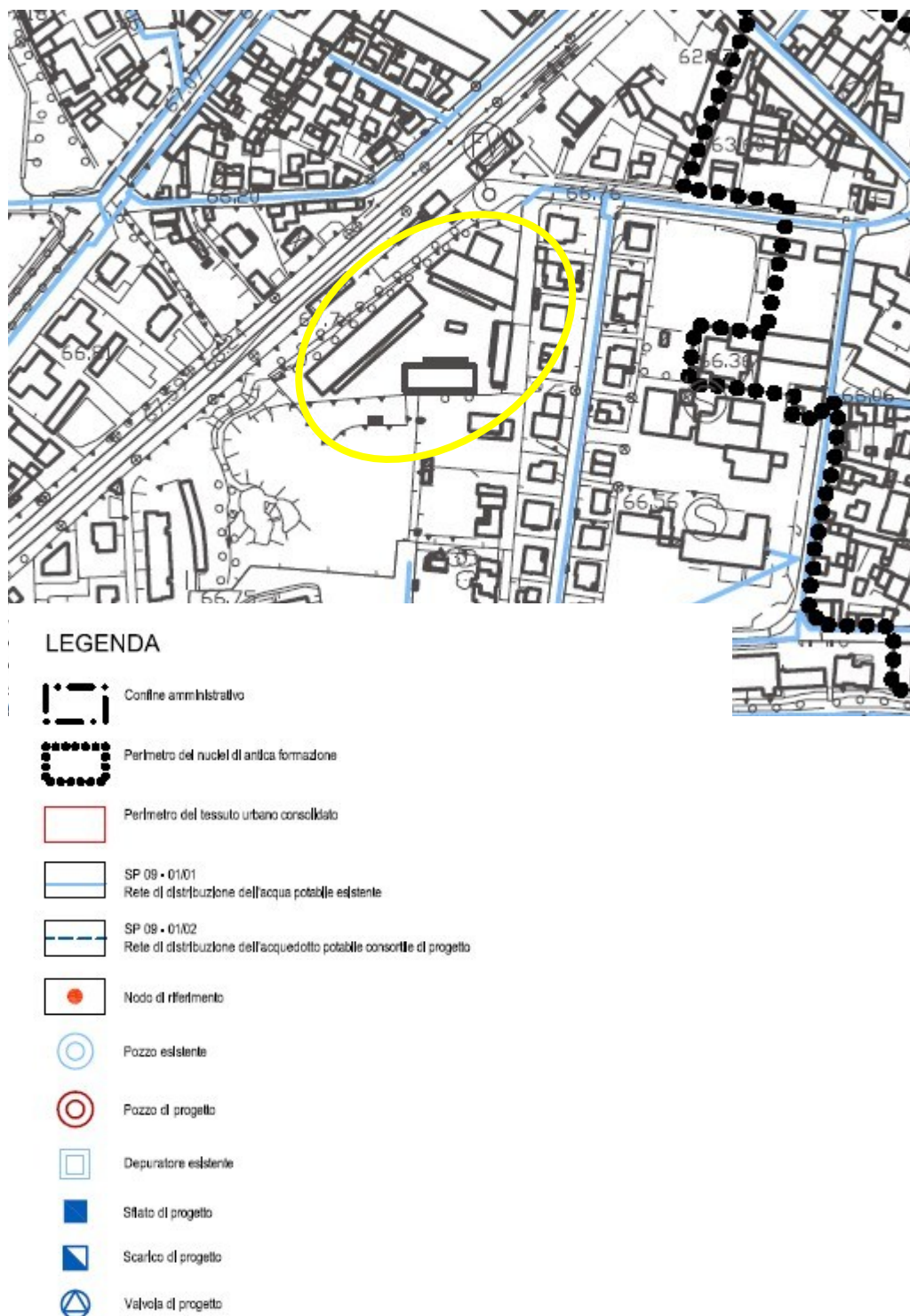
4.3. Monetizzazioni

ONERI E MONETIZZAZIONI	Quantità_P.A. Conv 1		importo unitario (€)		TOTALE (€)
	Quantità	U.m	prezzo	U.m	€
standard di qualità aggiuntivo	da definire				
monetizzazione standard per servizi pubblici	3273,40	mq	50	€/mq	163 670,00 €
oneri di urbanizzazione primaria	da definire	mc		€/mc	
oneri di urbanizzazione secondaria	da definire	mc		€/mc	
costo di costruzione	da definire	mc		€/mc	
contributo sul costo di costruzione	da definire	€		%	
a detrarre oneri già corrisposti		€			
sommano		€			

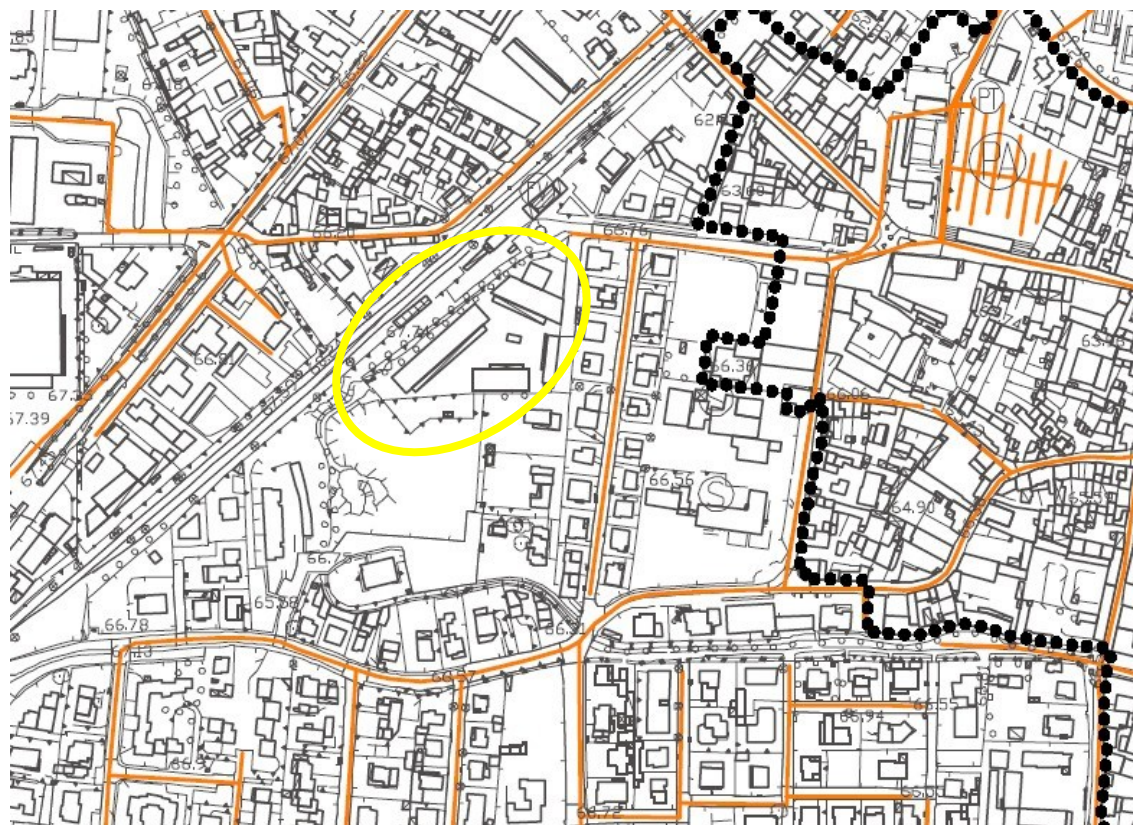
5. SOTTOSERVIZI ESISTENTI NELLA ZONA

In prossimità dell'accesso all'area di P.A. in via Stazione sono presenti i pozzetti di tutti i sottoservizi necessari alle urbanizzazioni. Il P.A. prevede la derivazione della rete dei sottoservizi con pozzetti di stacco e collegamento all'area di lottizzazione. Si riportano di seguito gli estratti dello schema delle urbanizzazioni presenti nella zona presenti nel Piano dei Servizi di P.G.T.

a) Acquedotto



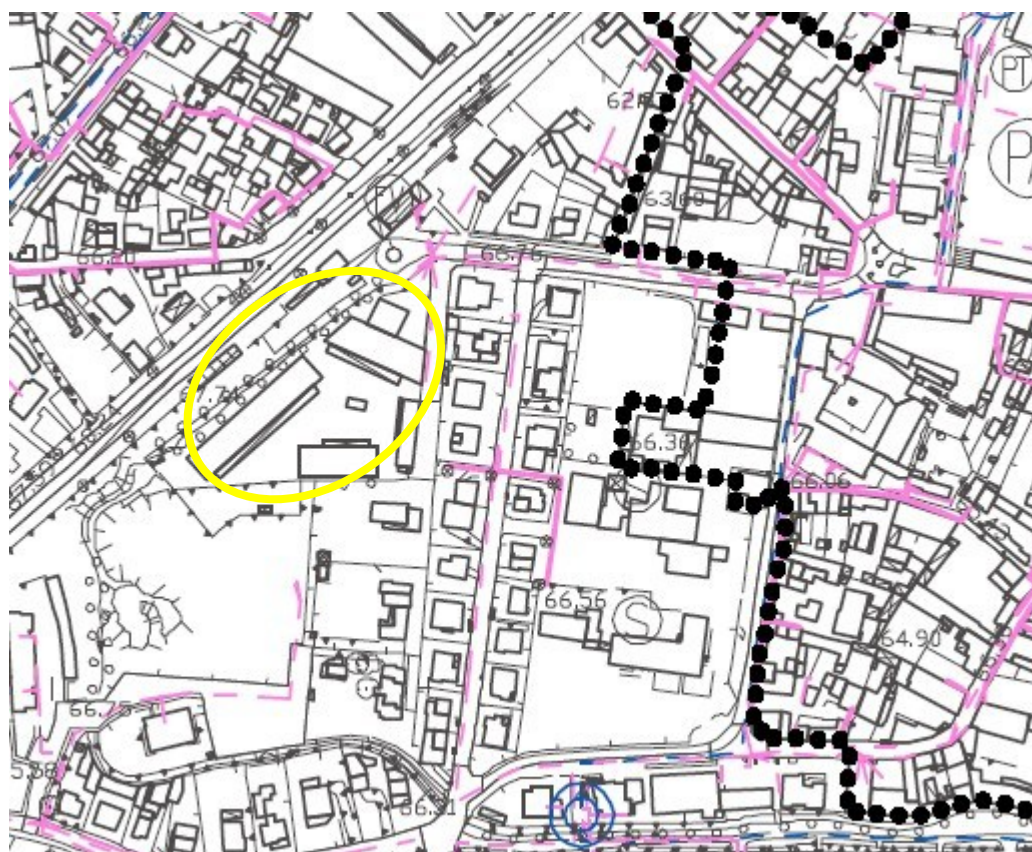
b) Rete Fognaria



LEGENDA

-  Confine amministrativo
-  Perimetro del nuclei di antica formazione
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  SP 09 - 04
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque bianche)
-  SP 09 - 04
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque nere)
-  SP 09 - 04
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque miste)
-  Impianto di sollevamento acque nere

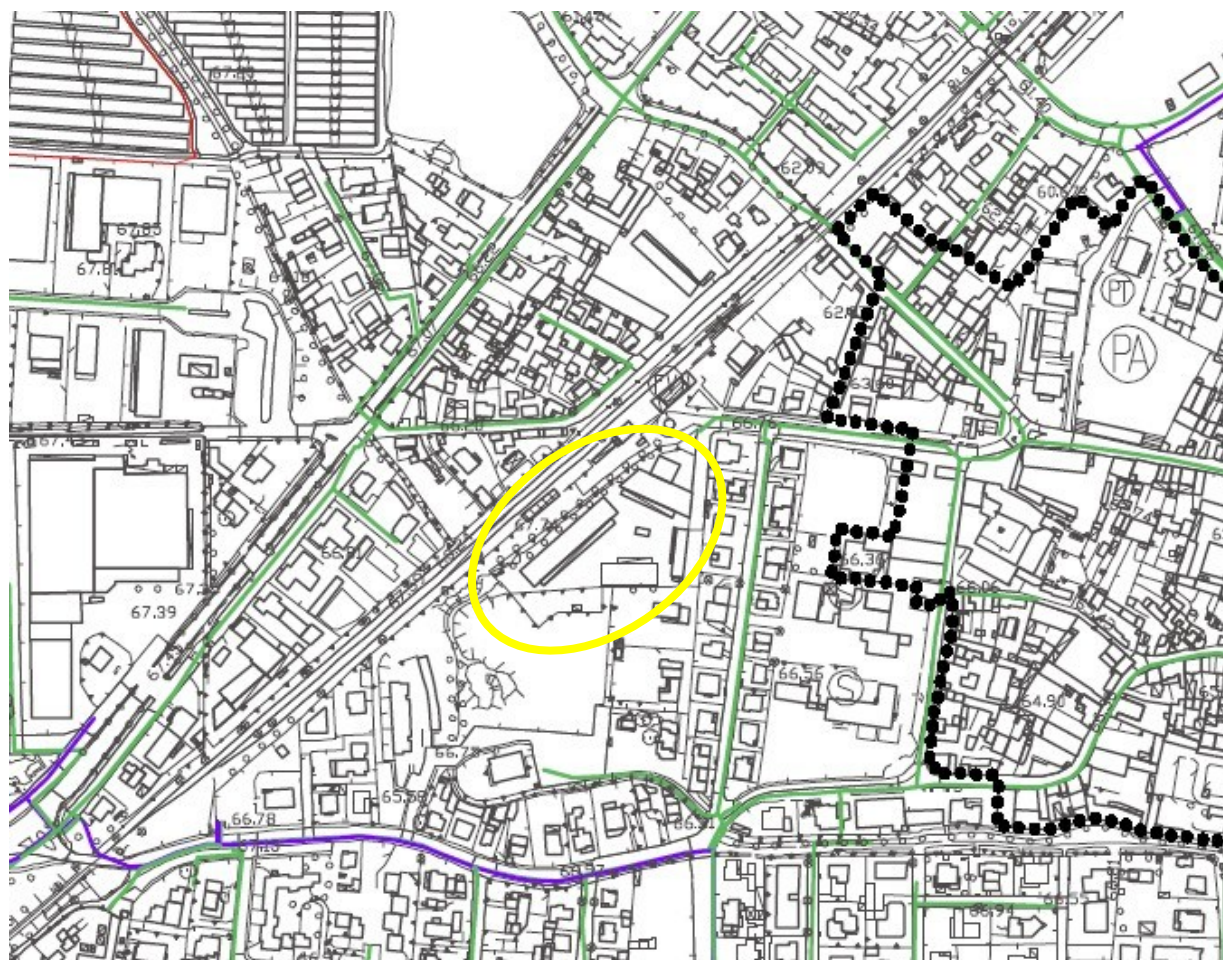
c) rete energia elettrica



LEGENDA

-  Confine amministrativo
-  Perimetro del nuclei di antica formazione
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  SP 09 - 03
Rete elettrodotto aerea alta tensione
-  SP 09 - 03
Rete elettrodotto aerea media tensione
-  SP 09 - 03
Rete elettrodotto terra media tensione
-  SP 09 - 03
Rete elettrodotto aerea bassa tensione
-  SP 09 - 03
Rete elettrodotto terra bassa tensione
-  Cabine trasformazione elettrodotto

d) rete del gas



LEGENDA



Confine amministrativo



Perimetro del nuclei di antica formazione



Perimetro del tessuto urbano consolidato



SP 09-05

Rete di distribuzione del gas (bassa pressione)



SP 09-05

Rete di distribuzione del gas (media tensione)

6. NORME E VINCOLI DA RISPETTARE ALL'INTERNO DEL P.A.

➤ N.T.A. di P.G.T.

- Art. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE
- Art. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- Art. 10 (comma 19.1 suolo naturale o di progetto e comma 30.1 Distanza dai confini di proprietà)
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI
- Art. 12 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI
- Art. 13.9 PARCHEGGI AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L 122/89
- Art. 16 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI
- Art. 17 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI
- Art. 18 SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE, STANDARD E STANDARD DI QUALITÀ
- Art. 25 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI URBANI INTERNI AL TESSUTO
URBANO CONSOLIDATO
- Art. 29 (R4) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI
DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE
- Art. 48 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

➤ Regolamento Edilizio Comunale

7. ILLUSTRAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

La soluzione non vincolante del P.A. prevede l'edificazione a destinazione residenziale di n. 5 nuovi edifici per una volumetria complessiva di **16.367 mc**. Il progetto di Piano prevede la realizzazione di un P.A. "sicuro", ovvero un'area residenziale circoscritta da recinzione il cui accesso è unico e controllato da un cancello di ingresso.

Si prevede la demolizione del fabbricato ad ex uso del Consorzio Agrario ormai fatiscente e in stato di rudere.

È prevista la realizzazione della strada di accesso da via Stazione così come definito dalle previsioni urbanistiche di Piano vigente.

Lungo la via di accesso sono individuate le postazioni per i servizi condominiali destinate a:

- Area raccolta rifiuti condominiali
- Cabina di trasformazione elettrica

Presso l'ingresso al P.A. sono individuate le aree relative a :

- Area contatori
- Area cassette postali condominiali
- Citofoni

Presso l'accesso da via Stazione sono presenti tutti i sottoservizi pubblici necessari ad urbanizzare l'area: è prevista la realizzazione della rete di derivazione e adduzione all'acquedotto e fognatura comunale, alla rete elettrica e trasmissione dati, e al metanodotto.

Saranno realizzati dei pozzetti di stacco e derivazione all'ingresso del P.A. dai quali poi verranno serviti i diversi edifici previsti nel P.A.

Nello specifico la proposta di lottizzazione prevede di fissare la quota del piano terra a + 67,30 con un innalzamento rispetto alla quota naturale del terreno inferiore a mt. 1,50, così come normativamente concesso. La quota fissa di riferimento è stata considerata quella del pozzetto esistente su via Stazione, indicato in planimetria, con quota assoluta pari a mt + 67,82.

- per meglio collegarsi alla quota esistente delle abitazioni circostanti e all'accesso presso via Stazione (vedi quota caposaldo in tav. A0)
- per consentire di impostare la quota del piano interrato, destinato alle autorimesse private e pertinenziali, ad una quota di sicurezza rispetto alla presenza dell'acquifero superficiale circolante.

I fabbricati a destinazione residenziale, come illustrato nella proposta non vincolante del planivolumetrico, sono in totale 5:

- 4 villette a schiera di due piani con area a verde privato, per un totale di 33 alloggi;
- 1 condominio a 4 piani, per un totale di 27 alloggi;

L'area esterna comune è lasciata a verde (con reperimento di verde profondo pari a 2.460,71 mq) ed è dotata di parcheggi con posto auto all'aperto a servizio dell'area residenziale, mentre il piano interrato è pensato

come uno spazio comune in cui alloggiare i box pertinenziali alle abitazioni (almeno 1 per ogni alloggio con superficie superiore a 1 mq./10,00 mc. di costruzione).

NB. Stante la vicinanza all'ambito di PA. dell'edificio denominato "condominio Stazione", ferme restando le responsabilità civili e penali derivanti in caso di danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel corso dei lavori, sarà cura del progettista presentare all'amministrazione del condominio, e depositarla presso gli uffici comunali, la proposta specifica dell'intervento che interesserà l'area attigua, prima dell'inizio delle lavorazioni.

Il progettista

Arch. Fausto Bianchi