

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **PIANO ESECUTIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

#### **At3 – Soncino – Tangenziale Nord**

Via Bergamo - 26029 Soncino (Cr)

### **INQUADRAMENTO INTERVENTO PIANO ATTUATIVO**

#### Inquadramento urbanistico

L'immobile e l'area oggetto d'intervento sono siti in Comune di Soncino (CR) in Via Bergamo, 14, posti a circa un chilometro e mezzo a nord del centro abitato proprio sull'intersezione tra la ex s.s. 498 e la tangenziale di Soncino.

#### Proprietà

la proprietà del sito è della ditta CARBA s.r.l. con sede a Soncino in Via Bergamo 24, Cod. Fisc. 03211570167, P.iva 03211570167

e

della ditta IMMOBILIARE ALBA s.r.l. con sede a Fontanella in Via Don Luigi Sturzo 114, Cod. Fisc. 04489100166, P.iva 04489100166

#### Identificazione catastale

I terreni sono identificati catastalmente al Comune di Soncino (Cr) come segue:

PROPRIETA'	FOG LIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Red. Dom. (€)	Red. Agr. (€)
CARBA SRL	22	280	PRATO IRRIG	2	2.490,00	16,72	20,58
	22	321	SEMINATIVO	2	109,00	0,82	0,73
	22	323	SEMINATIVO	2	10.843,00	81,20	72,80
	22	326	SEMINATIVO	2	200,00	1,50	1,34
	22	328	SEMINATIVO	2	11.370,00	85,15	76,34
	22	329	SEMINATIVO	2	673,00	5,04	4,52
	22	332	SEMINATIVO	2	60,00	0,45	0,40
	22	333	SEMINATIVO	2	1.727,00	12,93	11,59
<b>TOTALE CARBA SRL</b>					<b>27.472,00</b>		
IMMOBILIARE ALBA SRL	22	279 parte			700,00		
<b>TOTALE IMMOBILIARE ALBA SRL</b>					<b>700,00</b>		

**Superficie fondiaria comparto = 27.472,00 m<sup>2</sup> + 700,00 m<sup>2</sup> = 28.172,00 m<sup>2</sup>**

---

Dal rilievo effettuato non vi è particolare discrepanza tra la superficie catastale e quella reale rilevata, pertanto non è necessaria una rettifica cartografica per una corretta e precisa individuazione catastale dei terreni in proprietà distinguendo quelli che ricadono all'interno del perimetro del piano (superficie fondiaria) dagli appezzamenti esterni al perimetro in zona agricola e dall'ambito artigianale industriale consolidato (art. 76)

Trattasi di aree edificabili costituiti da appezzamenti di superficie diversa ma di un'unica destinazione urbanistica non gravato da vincoli ambientali o paesaggistici.

Nello strumento urbanistico vigente (nuovo PGT) risulta inserito in zona la cui destinazione principale è produttiva secondo l'art. 59 delle NTA ed è indicato come "**art. 105 ambiti di trasformazione**". Si tratta quindi di un AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA in contiguità con un ambito produttivo esistente già edificato.

L'obbiettivo è quindi quello di attuare un Piano esecutivo urbanistico al fine di poter edificare successivamente anche all'interno del perimetro dell'ambito in oggetto in modo da omogenizzare l'intero sito con la realizzazione di edifici produttivi per una **superficie coperta massima edificabile di 18.311,80 m<sup>2</sup>**

#### Inquadramento ambientale e consistenza esistente

Il comparto è costituito da terreni adiacenti al sito produttivo CARBA/MEGABETON che produce calcestruzzo e tratta inerti per rilevati stradali e riempimenti con un suo insieme di fabbricati industriali, impianti, magazzini di stoccaggio, silos e uffici in ambito artigianale industriale consolidato

#### Descrizione dell'intervento di progetto

Il presente Piano Attuativo prevede delle opere di urbanizzazione private che si andranno a realizzare contestualmente all'edificazione dei futuri fabbricati.

In particolare non sono previste opere sul sito produttivo esistente già urbanizzato e non sono previste opere che saranno cedute come opere pubbliche. La viabilità sarà una viabilità privata che non prevede altri sbocchi sulla strada pubblica oltre a quello esistente.

Su indicazione della proprietà e per soddisfare le richieste della pubblica amministrazione, il piano attuativo NON PREVEDE LA CESSIONE DI AREE A STANDARD, ma la monetizzazione secondo le modalità indicate nei documenti di piano

E' prevista in futuro la realizzazione di corpi di fabbrica che occupino la minima superficie coperta compatibilmente con le altezze consentite e permettano nelle fasce di rispetto dai confini e dalle strade la realizzazione di mitigazioni e schermature vegetali al fine di migliorare l'inserimento ambientale di tutto il sito. I vari corpi dei fabbricati di progetto saranno tutti a destinazione produttiva.

Il progetto delle sagome degli edifici indicato nelle tavole del Piano Attuativo è solo un planivolumetrico in cui sono indicati gli ingombri in pianta e le relative altezze dei vari corpi di fabbrica con un totale di **14.373,61 m<sup>2</sup> di S.L.P. complessiva** e **14.373,61 m<sup>2</sup> di superficie coperta** anche se il limite edificabile utilizzando gli indici di edificabilità è di 28.172,00 x It,min(0.65) = 18.311,80 m<sup>2</sup> di S.L.P. a disposizione.

Come risulta dalla relazione geologica allegata il sito è edificabile senza limiti geologici.

L'intero comparto una volta attuato anche se non cederà superficie a parcheggio o a verde pubblico non graverà come non grava tutt'ora l'attività produttiva esistente sui servizi pubblici esistenti che di fatto in zona non sono presenti in quanto l'insediamento è avvenuto oltre il limite di estendimento delle reti urbane. Non esistono infatti reti di fognature pubblica acque nere.

Le acque meteoriche si smaltiscono come previsto dalla relazione di invarianza idraulica allegata al piano che rispetta tutte le prescrizioni normative (L.R. 4 del 15.03.2016) per le massime superfici impermeabili che si andranno a realizzare.

Il comparto sarà comunque dotato di parcheggi privati in quanto già presenti esterni al perimetro e sarà dotato di verde privato perimetrale quale piantumazione di schermatura richiesta.

Anche la circolazione avverrà su percorsi privati con accesso dalla strada statale ex 498 come avviene attualmente senza un particolare aggravio.

### Urbanizzazioni

Come indicato in convenzione e nelle Tavole Allegate delle opere di urbanizzazione primaria è prevista la realizzazione di opere di Invarianza idraulica affinché lo smaltimento delle acque meteoriche non gravi sul reticolo idrico esistente.

Saranno inoltre a carico della proprietà attuatrice del piano anche la progettazione e realizzazione di tutte le reti tecnologiche di approvvigionamento e allacciamento idrico, del gas, dell'energia elettrica e della telefonia fissa, dell'impianto di illuminazione nonché della rete di fognature per lo smaltimento delle acque nere che rimarranno comunque opere private, ma realizzate secondo le indicazioni degli enti preposti.

Non viene allegato alcun computo metrico delle opere da realizzare in quanto non saranno opere da cedere al comune e non sarà necessario garantire la loro realizzazione attraverso polizze fideiussorie.

Non si allega alcun calcolo e dimostrazione delle aree per le attrezzature e servizi pubblici (standard) in quanto non prevista la cessione ma richiesta la monetizzazione come indicato nel prospetto di perequazione allegato. Inoltre nessuna area del comparto sarà asservita ad uso pubblico.

Dott. Giuseppe Toninelli  
Ingegnere Civile  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Brescia  
N°2298 Sez. A



Via Corniani, 40 25034 Orzinuovi (BS)  
Tel. e Fax. 030 9941046 Cell. 3356453499  
Mail. [ing.toninelli@gmail.com](mailto:ing.toninelli@gmail.com)  
PEC. [giuseppe.toninelli@ingpec.eu](mailto:giuseppe.toninelli@ingpec.eu)  
C.F. TNNGPP64M23G149S P.IVA 03827050984

---

Non trattandosi di una urbanizzazione che ha per fine il ricavare la massima superficie territoriale vendibile a terzi si è cercato di fare in modo che il progetto sia di fatto una possibilità di ampliamento edificatorio dell'ambito artigianale industriale consolidato esistente già urbanizzato.

Si chiede che l'attuazione dell'intervento possa avere la durata di anni 10 per il completamento del comparto.

Ogni particolare e obbligo assunto sarà meglio specificato nella convenzione urbanistica allegata.

Si rimane in attesa di ricevere dall'amministrazione una bozza della convenzione, da discutere e definire nei particolari, una volta approvata la proposta di piano.

Separate richieste con allegati i progetti esecutivi invece verranno presentate al fine di ottenere i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione private e degli edifici.

## **CALCOLO E DIMOSTRAZIONE DELLE PEREQUAZIONI IN BASE ALLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE RICHIESTE DAL COMUNE**

Viene calcolata la capacità edificatoria e la monetizzazione a seguito della cessione degli standard in base a quanto indicato all' art.15 e all' art.41 delle NTA

<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>28.172,00 m<sup>2</sup></b>
(indice di fabbricabilità territoriale.a) It.a (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,45 (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	28.172,00 m <sup>2</sup> · 0,45 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> =12.677,40 m <sup>2</sup>
(indice di fabbricabilità territoriale.b) It.b (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,20 (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	28.172,00 m <sup>2</sup> · 0,20 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> =5.634,40 m <sup>2</sup>
(indice di fabbricabilità territoriale.min) It.min (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	<b>(It.a + It.b)</b> <b>0,65 (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>12.677,40 m<sup>2</sup> + 5.634,00 m<sup>2</sup> =</b> <b>18.311,40 m<sup>2</sup></b>
Standard interno %	20 %	5.634,40 m <sup>2</sup>
Standard esterno %	10 %	2.817,20 m <sup>2</sup>
<b>Standard Totale %</b>	<b>30 %</b>	= St. esterno + St. interno = <b>8.451,60 m<sup>2</sup></b>
Monetizzazione It.b €	26,00 (€/ m <sup>2</sup> )	= 5.634,40 m <sup>2</sup> · 26,00€/ m <sup>2</sup> = 146.494,40€
Monetizzazione Standard €	23,24 (€/ m <sup>2</sup> )	= 8.451,60 m <sup>2</sup> · 23,24€/ m <sup>2</sup> = 196.415,18€
<b>TOTALE MONETIZZAZIONE = 146.494,40€ + 196.415,18€ =</b>		<b>342.909,58 €</b>

TOTALE CAPACITA' EDIFICATORIA (It.min 0.65) = 18.311,80 m<sup>2</sup>

TOTALE MONETIZZAZIONE PEREQUAZIONE = 342.909,58 €

## ALLEGATI

ESTRATTO MAPPA

VISURA CATASTALE

ESTRATTO N.T.A. del P.G.T.

DIMOSTRAZIONE SLP FABBRICATI IN PROGETTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente richiesta sono allegate le tavole grafiche di seguito elencate:

Tav.1 Estratto mappa, estratto PGT, Vista Aerea

Tav.2 Planimetria generale stato di fatto

Tav. 3 Planimetria generale opere in progetto

Tav. 4 Planivolumetrico di progetto

Tav. 5 Planimetria con identificazione area

Tav. 6 Planimetria reti fognature

Tav. 7 Particolari costruttivi

Inoltre ci si impegna a presentare ogni elaborato che si rendesse necessario se richiesto dall'ufficio tecnico comunale.

Orzinuovi, 19/05/2022

Il Tecnico

