

Comune di MONTICHIARI

Via Gabriele D'Annunzio, loc. Fascia d'Oro

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "S6"

COMMITTENTE:

Solara S.r.l.
SOLARA S.r.l.
Via Sarta di Rosa n. 25
25020 CAPRIANO DEL COLLE (BS)
Tel. 030 9745237 Fax 030 9745237
Cod. Fisc. P.IVA: 01601680174
Cap. Soc. € 1.000.000,00

PROGETTISTA:

Geom. Gianantonio MAZZONI

Via Papa Paolo VI° n. 43 - Tel. 030/9960800 - MONTICHIARI (BS)
Cod. fisc. MZZGNT80B01F471R Partita IVA 00328030986
Collegio Geometri della Provincia di Brescia n. 3241
E-Mail : mazzoni.studio@libero.it



OGGETTO DELLA TAVOLA:

**Relazione di piano
- VARIANTE -**

PROGETTISTA:

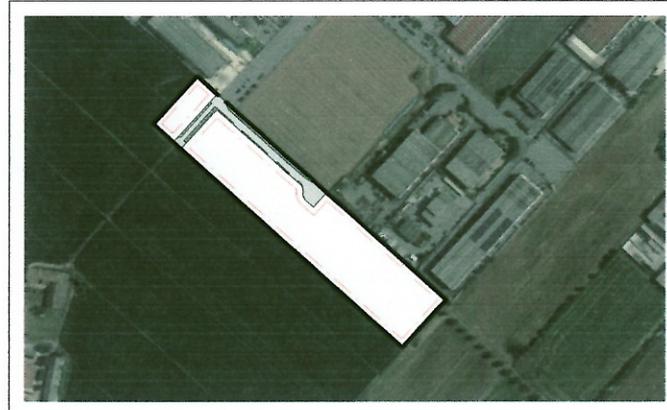
Arch. Enrica TOMASONI

Via Bachelet n. 15 - CAPRIANO DEL COLLE (BS)
Cod. fisc. TMSNRC86S62B157C Partita IVA 03501060986
Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 3078
E-Mail: enricatomasoni@libero.it



ALLEGATO	DATA	SCALA	N°	DISEGN.
----------	------	-------	----	---------

10	04/2019			
-----------	---------	--	--	--



PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI MONTICHIARI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "S6"
- VARIANTE -

RELAZIONE

La variante contenuta nell'allegata documentazione si riferisce al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione S6 " sito in via G. D'Annunzio approvato con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di adozione di Giunta Comunale n. 11 del 21/01/2015;
- deliberazione di approvazione definitiva di Giunta Comunale n. 47 del 25/03/2015;
- convenzione urbanistica del 24/04/2015, rep. 20631, racc. 11318 notaio Alfonso Cuoco.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n. 108 del 25/11/2015 e iniziate il 31/10/2016 con comunicazione di inizio lavori del 27/10/2016 prot. n. 36680.

Proprietà ed individuazione catastale

Il terreno è di proprietà della Solara S.r.l. con sede in Capriano del Colle, via S. Maria Crocifissa di Rosa n. 25 rappresentata dal Legale Rappresentante sig. Caraffini Angelo e della soc. S.B. Impianti S.r.l. con sede a Montichiari in Via Mercanti n. 50/52.

La soc. S.B. Impianti S.r.l., proprietaria del mapp. 403, con atto di compravendita del 30/12/2015 notaio Alfonso Cuoco registrato a Brescia il 12/01/2016 al n. 843 serie 1T, ha conferito mandato alla soc. Solara S.r.l. affinché possa apportare modifiche e/o variazioni alla convenzione urbanistica in essere agendo in vece e nome di essa.

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Montichiari al fg n. 8 con i mapp. n. 61, 403 e 404 per una superficie:

- catastale di mq 32.570,00
- superficie reale di mq 32.880,00

Si precisa che a cavallo dei mapp. 61 e 404 è presente una strada vicinale che collega la cascina in lato Sud/Ovest. La proprietà della stessa è della soc. Solara S.r.l. la quale, con la presente proposta di variante, evidenzia che vengono comunque garantiti i diritti di passaggio pubblico attuali.

Inquadramento urbanistico del terreno

Destinazione urbanistica:

Le aree interessate dal Piano di Lottizzazione sono individuate dal P.G.T. del Comune di Montichiari come aree da urbanizzare mediante un Piano Urbanistico Esecutivo, zona "D3 Produttiva di Espansione Confermata" – art. 72.4 N.T.A.

Gli indici prescritti per tale zona sono:

- Ut 1,00/1,00 m²/ m²
- Rc 0,60 m²/ m²
- Ro 0,65 m²/m²
- Rp 0,25 m²/m²
- Distanza dai confini mt 7,50
- Distanza dagli edifici esistenti mt 10,00
- H edifici mt 12,50 – N.B. eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C., la richiesta dovrà essere presentata contemporaneamente alla domanda di P.d.C. degli edifici.

Cessioni di standard/opere da realizzare:

Servizi pubblici da prevedere, pari al 10 % della Superficie territoriale, mq 3.288,00
dei quali:

- parcheggi da reperire, pari al 50% degli standard, mq 1.644,00
- quota monetizzata, pari al 50% degli standard, mq 1.644,00

Dati Urbanistici

	Dati da Progetto		Dati da P.G.T.	Documento di riferimento
Superficie Territoriale	32.880,00 mq		32.600,00 mq	N.T.A. -Art 13.1
Superficie Fondiaria	29.220,10 mq			N.T.A. -Art 13.2
Superficie Copribile	17.532,06 mq			Scheda S6
S.L.P.			32.880,00 mq	N.T.A. -Art 74.2
Superficie a Standard	3.288,00 mq	>	3.260,00 mq	Scheda S6
quota parcheggi reperiti	1.646,70 mq	>	1630,00 mq	Scheda S6
quota parcheggi monetizzata	1.644,00 mq	>	1630,00 mq	Scheda S6
Superficie verde permeabile	5.898,50 mq			N.T.A -Art .72.4 Zona D3
Superficie parcheggio privato	2.349,00 mq			N.T.A.- Art. 72.4 Zona D3

Viabilità

Le aeree oggetto di Piano Attuativo hanno accesso diretto alla via Gabriele D'Annunzio.

Le opere di urbanizzazione consistono in una nuova soluzione progettuale ed in particolare nel prolungamento della Via Gabriele D'Annunzio dalla quale accederanno direttamente i lotti edificabili tramite accessi carrai e pedonali.

La variante di Piano di Lottizzazione

Il progetto di urbanizzazione del Piano prevede il prolungamento della Via Gabriele D'Annunzio mediante una nuova strada di lottizzazione e la realizzazione dei parcheggi pubblici da cedersi a standard.

Le aree da destinare a parcheggi si estendono sul lato del nuovo tronco viario ed a Ovest della lottizzazione.

Le cessioni comprenderanno la nuova viabilità e le aree a parcheggio.

Il resto della superficie territoriale, pari a mq 29.220,10 sarà destinata a lotti privati. Sarà consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione

preventiva di variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Negli elaborati grafici allegati sono riportati:

- inquadramento generale dell'intervento (tav. 1)
- l'area di navigazione in cui si potranno posizionare gli edifici (Tav. 2-3)
- la viabilità pubblica e le aree da destinarsi a parcheggi da cedere al Comune di Montichiari quali standard. (Tav. 3-9)
- i vincoli derivati dal P.G.T (tav. 5)
- il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (Tav. 5)
- una rappresentazione indicativa dei servizi tecnologici, da realizzarsi come da prescrizione dei gestori delle reti. (Tav. 7-8)

La proposta progettuale di ipotetico intervento

Ad integrazione della presente variante del Piano di Lottizzazione si è prodotta anche una proposta progettuale vedi Tav. 6 (escluso dai computi urbanistici il lotto di proprietà della SB Impianti Srl), puramente indicativa e non vincolante per la realizzazione degli interventi, al fine di dimostrare la reale fattibilità dell'intervento e della coerenza dell'insediamento produttivo con le norme del P.G.T. .

Il progetto prevede la realizzazione di edifici produttivi di mq 10.760,00 da collocarsi a 7,50 mt dai confini.

La superficie permeabile è prevista lungo il perimetro dei lotti privati.

I parcheggi privati, pari al 10% della superficie fondiaria vengono reperiti su aree a verde permeabile.

Le aree a verde permeabile saranno ultimate anche con ghiaia e/o masselli autobloccanti.

Le recinzioni, realizzate con muretto in c.l.s. con sovrastante cancellata in ferro zincato e/o muro in c.l.s. cieco, saranno collocate sui confini delle proprietà ed eventuali dividenti interne.

Opere di urbanizzazione in variante

L'intervento prevede la realizzazione di tutte le dotazioni infrastrutturali necessarie per la realizzazione del comparto. Oltre alle opere stradali necessarie per il collegamento alla viabilità esistente, verranno realizzati i parcheggi interni al comparto, le reti per acqua, gas, energia elettrica, fognature, telefono, etc. .

Descrizione delle opere:

Le opere di urbanizzazione saranno conformi alle prescrizioni dei gestori delle reti tecnologiche (Enel, Enel Sole, A2A, Telecom, Eni). (Tav. 7-8)

Rete raccolta acque bianche: realizzata dalla proponente come da indicazioni tecniche di A2A. Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà nel sottosuolo.

Rete fognatura nera: collegamento alla rete esistente mediante stazione di sollevamento realizzato dalla proponente e/o dal gestore della rete come da indicazioni tecniche di A2A.

Approvvigionamento idrico: estendimento rete esistente realizzato dal gestore della rete.

Distribuzione Gas Metano: estendimento rete esistente realizzato dal gestore della rete.

Impianto di illuminazione pubblica: estendimento impianto esistente realizzato dalla proponente e/o dal gestore della rete.

Impianto telefonico: estendimento rete esistente secondo le indicazioni del gestore della rete.

Impianto di distribuzione di energia elettrica: la distribuzione dell'energia elettrica all'interno del piano di lottizzazione sia per l'utilizzo privato degli insediamenti che per l'illuminazione pubblica verrà realizzata secondo disposizioni impartite dall'Enel. Le canalizzazioni per l'alloggiamento delle linee elettriche saranno realizzate con tubazioni in pvc rinfiaccate adeguatamente in cls e poste ad una profondità variabile tra i 70 e i 100 cm. Le canalizzazioni saranno ispezionabili attraverso pozzetti di dimensioni variabili in getto di calcestruzzo o prefabbricate e con fondo drenante: essi saranno posti ad una profondità variabile con soprastanti chiusini in ghisa carrabile con la scritta "ENEL".

Le strade, i parcheggi, i percorsi pedonali e gli spazi pubblici saranno realizzati, previo scotico del terreno vegetale, con formazione delle massicciate e dei sottofondi stabilizzati in misto granulare marcato CE costituito da materiali provenienti dalla lavorazione di materiale da costruzione e demolizione (attività di recupero autorizzata ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs 152/06 e smi e con riconoscimento ambientale per prodotto costituito da aggregati di riciclo) ben rullato e costipato con spessori variabili dai 30 ai 40 cm, successivo strato di materiale riciclato dello spessore di cm. 10 per la formazione delle adeguate pendenze per il convogliamento nelle caditoie delle acque meteoriche, manto di conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm. 7 e tappetino di usura finale dello spessore di cm 3.

Oneri urbanizzazione primaria:

Dato atto che da computo metrico estimativo allegato si rileva che il costo delle opere di urbanizzazione a carico del comparto ammontano a complessivi € 254.866,08.

Dato atto che il contributo dovuto in relazione alla S.L.P. massima realizzabile è pari ad € 202.540,80.

S.L.P. realizzabile = 100% Sf = mq 32.880,00 mq

oneri di urbanizzazione primaria = mq 32.880,00 x €/mq 6,16 = € 202.540,80
--

le opere da eseguire sono quindi maggiori rispetto al contributo dovuto, i lottizzanti scomputano interamente gli oneri di urbanizzazione primaria mediante l'esecuzione delle opere.

All'atto di ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione dei capannoni la ditta si impegnerà a versare la quota relativa ai soli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti in relazione alle superfici richieste.

Montichiari, 18 Aprile 2019

Geom. Gianantonio Mazzoni



Arch. Enrica Tomasoni

