

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E DISCIPLINATO DALL'ELABORATO DALL'ART. 83 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE ("SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AP4")

ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

PROPRIETA': AB HOLDING S.P.A.

PROGETTISTA: Architetto ABBASSAGGI FLAVIO

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Ubicazione e caratteristiche dell'area	pag. 3
3. Identificazione patrimoniale	pag. 4
4. Identificazione catastale	pag. 5
5. Previsioni urbanistiche P.G.T. vigente	pag. 8
6. Contenuti del piano attuativo	pag. 10
7. Calcolo parametri urbanistici	pag. 11
8. Calcolo contributi concessori	pag. 12
9. Elenco elaborati	pag. 13

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano Attuativo (P.A.) nasce dall'esigenza della proprietà AB HOLDING S.P.A. di ampliare la propria attività e quindi di mettere in attuazione le previsioni urbanistiche dell'area in oggetto, contraddistinta nel P.G.T. vigente come ambito di trasformazione AP4.

2. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area interessata dal Piano Attuativo si presenta come comparto produttivo, previsto dal vigente Documento di Piano, come ambito di trasformazione AP4 e situato nella parte nord-est del territorio comunale di Orzinuovi, in un contesto urbanistico caratterizzato da insediamenti di tipo industriale/artigianale

Il complesso immobiliare interessato dal Piano Attuativo è costituito da terreno edificato con presenza di un fabbricato commerciale in disuso in corso di demolizione.

Attualmente l'area è accessibile, in lato nord, da Via Adua – SP 235 per mezzo di un accesso carrabile e da sud-ovest da rotatoria SP668 con strada esistente in fregio ai mappali 344 - 231 del foglio 12.

3. IDENTIFICAZIONE PATRIMONIALE

L'area oggetto del presente P.A. è di proprietà esclusiva del lottizzante:

- AB HOLDING S.P.A., sede a Orzinuovi, in Via Caduti del Lavoro n. 13, c.f. 02243290984

Gli immobili sono pervenuti in possesso del lottizzante in forza dei seguenti atti pubblici:

- ☐ Atto del 28/12/2018 Pubblico ufficiale Santarpia Roberto sede Orzinuovi (BS)
Repertorio n. 89525 – Compravendita

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto risulta individuata all'Agenzia del Territorio di Brescia con i seguenti intestatari:

- AB HOLDING S.P.A. codice fiscale 02243290984, proprietaria per 1/1

-

- Immobili censiti al CATASTO TERRENI:

- Foglio 12, mapp. 342;
- Foglio 12, mapp. 344/p;
- Foglio 12, mapp. 346;
- Foglio 12, mapp. 231
- Foglio 12, mapp. 232;
- Foglio 12, mapp. 314;
- Foglio 12, mapp. 13;
- Foglio 12, mapp. 23;
- Foglio 12, mapp. 358

Di seguito si allegano le visure catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

Data: 09/07/2025 Ora: 15.14.44 pag: 21 Segue
Visura n.: T299503/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.26

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/11/2024 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 95083 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37388.1/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 28/11/2024	

27. Immobili siti nel Comune di ORZINUOVI (Codice G149) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale Agrario			
1	12	342		-	RELACQ ES	03	70		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2016 in atti dal 10/05/2016 FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 11181.1/2016)		
2	12	344		-	SEMIN IRRIG 01	1	35	77 19A	Euro 129,72	Euro 147,25	FRAZIONAMENTO del 22/05/2012 Pratica n. BS0146231 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 146231.1/2012)
3	12	346		-	SEMIN IRRIG 01	01	48	19A	Euro 1,41	Euro 1,61	FRAZIONAMENTO del 22/05/2012 Pratica n. BS0146231 in atti dal 22/05/2012 presentato il 22/05/2012 (n. 146231.1/2012)

Totale: Superficie 1.40.95 Redditi: Dominicale Euro 131,13 Agrario Euro 148,86

Intestazione degli immobili indicati al n.27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/12/2018 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 89482 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36745.1/2018 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 28/12/2018	

24. Immobili siti nel Comune di ORZINUOVI (Codice G149) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale Agrario			
1	12	231		-	SEMIN IRRIG 01	02	60	Euro 2,48 Lire 4.810 19A	Euro 2,82 Lire 5.460	FRAZIONAMENTO del 15/01/1999 in atti dal 15/01/1999 (n. 271.1/1999)	
2	12	232		-	SEMIN IRRIG 01	03	80	Euro 3,63 Lire 7.030 19A	Euro 4,12 Lire 7.980	FRAZIONAMENTO del 15/01/1999 in atti dal 15/01/1999 (n. 271.1/1999)	
3	12	314		-	SEMIN IRRIG 01	14	25	Euro 13,62 19A	Euro 15,45	FRAZIONAMENTO del 02/03/2011 Pratica n. BS0121179 in atti dal 02/03/2011 presentato il 01/03/2011 (n. 121179.1/2011)	

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 20.65 Redditi: Dominicale Euro 19,73 Agrario Euro 22,39

Intestazione degli immobili indicati al n.24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/12/2018 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 89481 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36639.1/2018 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 27/12/2018	

4. Immobili siti nel Comune di ORZINUOVI (Codice G149) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Dati Ulteriori
1	NCT	12	13	3			D/8			Euro 44.800,00	VIALE ADUA n. 78 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2019 Pratica n. BS0168368 in atti dal 24/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41997.1/2019)

Immobile 1: Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. BS0194144 del 03/12/2019

Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 44.800,00

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/12/2018 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 89525 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38.1/2019 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/01/2019	

2. Immobili siti nel Comune di ORZINUOVI (Codice G149) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	12	23	6			C/2	3	180m²	Totale: 148 m²	Euro 576,37	VIALE ADUA n. 74 Pimo T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 180 Rendita: Euro 576,37

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/03/2024 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 94567 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10119.1/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 03/04/2024			

3. Immobili siti nel Comune di ORZINUOVI (Codice G149) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	12	23	4			C/1	3	333m²	Totale: 326 m²	Euro 6.518,05	VIALE ADUA n. 74 Piano T VARIAZIONE del 18/11/2016 Pratica n. BS0254992 in atti dal 18/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94440.1/2016)	Annotazione
2	NCT	12	23	5			A/3	4	9,5 vani	Totale: 255 m² Totale escluse aree scoperte*: 255 m²	Euro 809,55	VIALE ADUA n. 74 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione
3	NCT	12	358				C/2	2	46m²	Totale: 113 m²	Euro 125,91	VIALE ADUA n. 74 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.bs0241297/2008 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 9,50 m² 379 Rendita: Euro 7.453,51

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AB HOLDING SPA	02243290984*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/04/2019 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 89832 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12184.1/2019 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/05/2019			

5. PREVISIONI URBANISTICHE PGT VIGENTE

Le previsioni urbanistiche vigenti sono dettagliate dalla Variante n.5 al P.G.T. del Comune di Orzinuovi che ha definito le previsioni dell'Ambito di Trasformazione (AP4), previsto dal vigente Documento di Piano:

AMBITO A.P.4

AMBITO A.P.4

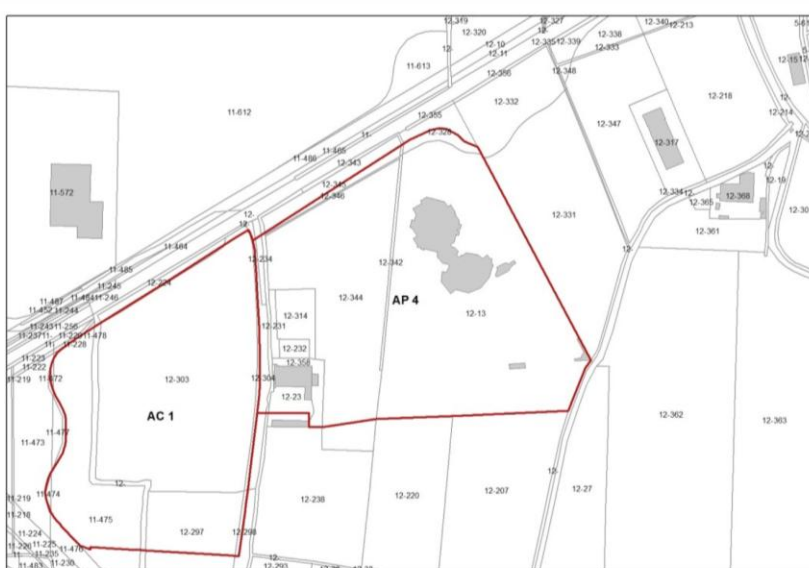
AP4

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



AMBITO A.P.4

AP4

L'ambito AP4 è collocato nella parte nord-est del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Orzivecchi e della strada provinciale S.P. 668, in continuità nord all'ampio comparto industriale/artigianale gravitante nel comune di Orzinuovi. Attualmente l'area è priva di edificazione e risulta, per condizioni evolutive e per contesto, vocata ad utilizzi di tipo industriale/artigianale come per le aree dell'intorno.

L'ambito pertanto si configura come segue:

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Realizzazione di attività produttive aggiuntive ▪ L'ambito deve essere sottoposto a procedura di VAS (o verifica)
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: D – produttiva e direzionale (D1 – D2 – D3 – D4) ▪ Le destinazioni d'uso e tipologie ammesse sono quelle di cui all'art.58 ambiti D produttivi integrate dalla destinazione foresteria legata all'uso prettamente aziendale (atto di vincolo registrato e trascritto) e quindi estranea al regime delle strutture di cui alla L.R. 27/2015; per la funzione foresteria sono da applicarsi oneri e standard equipollenti al produttivo
Indici
A.P. 4 ▪ ST = 46.706 mq ▪ Utmin= 0,50 mq/mq ▪ Utmax= 0,75 mq/mq ▪ Hmax = 15 m (30 m per i soli spazi direzionali afferenti le attività produttive e comunque nel limite del 30% della SC complessiva). ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi ▪ Indice fondiario: 60% del lotto fondiario
Contenuti da convenzionare
▪ Convenzione da stipulare ▪ Divieto di ridurre la superficie drenante oltre il 20% della superficie fondiaria
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione dell'impatto acustico
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione produttiva
Prescrizioni attuative
L'ambito deve essere sottoposto a procedura di VAS (o verifica)
Altro
▪ standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.
Classe di fattibilità geologica
Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

6. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La proposta del nuovo assetto urbanistico è conseguenza dell'analisi e della verifica delle richieste di insediamento pervenute in relazione alle potenzialità edificatorie e dei componenti spazi di servizio e standard stabiliti dalla normativa vigente.

Nello specifico la proposta si sostanzia con l'ipotesi di insediare, mediante un unico edificio, le attività che si caratterizzano per assemblaggi meccanici e impianti per i gruppi di generazione.

All'interno dell'unico capannone vengono individuate:

- una porzione A, finalizzata alle attività di logistica, che si avvarrà di una palazzina di uffici distribuita su tre livelli e posta in angolo nord-est del nuovo capannone;
- una porzione B, finalizzata alle attività di assemblaggio meccanico e impiantistica, che occuperà l'intero complesso, sono previste anche una bussola di carico e scarico ed una zona di ricarica muletti;

Il piano attuativo prevede, sempre in conformità ai parametri urbanistici del P.G.T.:

- La realizzazione di una superficie coperta entro i limiti consentiti dalle norme del PGT;
- La formazione di una dotazione di parcheggi privati, e di superficie permeabile come da indici di P.G.T.;
- il rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici esistenti;
- l'altezza dei nuovi edifici entro i mt. 15,00 sotto trave.

Rispetto alle dotazioni di servizi, il piano attuativo prevede la realizzazione del parcheggio privato in funzione del personale per ca. 3.705 m² e la monetizzazione delle area da cedere a parcheggio pubblico.

Inoltre il piano prevede, in termini di accessibilità, di mantenere l'ingresso principale sulla via Adua dalla contro strada esistente SP235 e di realizzare, le fasce di verde poste a perimetro del lotto, un contesto ambientale paesisticamente adeguato.

7. VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Parametri PGT:

Superficie territoriale oggetto del piano (ST) = 46.706 m²

H massima ammissibile = mt 15,00

Superficie lorda massima ammissibile = $St \times 0,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 46.706 \times 0,75 = \text{m}^2 35.029,50$

Superficie coperta massima ammissibile: 60% Sf = $46.706 \times 60\% = \text{m}^2 28.023,60$

Superficie permeabile: 20% St = $46706 \times 0,20 = \text{m}^2 9.341,2$

Parametri di progetto:

H massima = mt 11,78 sotto trave < mt 15,00

Superficie lorda pavimento = $\text{m}^2 18.523,40 < \text{m}^2 35.029,50$

Superficie coperta = $\text{m}^2 16.418,90 < \text{m}^2 28.023,60$

Superficie permeabile = $\text{m}^2 8.754 > \text{m}^2 9.341,2$

8. CALCOLO ONERI CONCESSORI PER INTERVENTI INDUSTRIALI

In conformità a quanto riportato nel precedente punto 7- Contenuti del piano attuativo, la determinazione dei contributi concessori, ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001, attiene alla corresponsione del contributo inerente le opere di urbanizzazione e di quello necessario allo smaltimento dei rifiuti.

Di seguito vengono riportati i valori unitari x m² di SLP prevista stabiliti dall'Amministrazione Comunale ed il conseguente calcolo da questi derivante.

Da tabelle comunali:

☐ Primari	11,69	€/m ² di SLP
☐ Secondari	6,06	€/m ² di SLP
☐ Smaltimento rifiuti	4,22	€/m ² di SLP

Per cui SLP prevista in edificazione:

☐ nuovo capannone piano terra	m ²	16.233,50
☐ nuova zona uffici 1° piano	m ²	1.052,25
☐ nuova zona uffici 2° piano	m ²	1.052,25
☐ zona carico e scarico	m ²	95,40
☐ zona carica muletti	m ²	<u>90,00</u>
totale	m²	18.523,40

SLP da realizzare prevista **m² 18.523,40 < m² 31.222,50** SLP max realizzabile

ammontare oneri concessori

☐ Primari	m ² 18.523,40 x 11,69 €/m ² =	€	216.538,55
☐ Secondari	m ² 18.523,40 x 6,06 €/m ² =	€	112.251,80
☐ Smaltimento rifiuti	m ² 18.523,40 x 4,22 €/m ² =	€	<u>78.168,75</u>
totale		€	406.959,10

9. ELENCO ELABORATI:

Tavola 1 - Tavola d'inquadramento

Tavola 2 - Stato di fatto: planimetria di rilievo e documentazione fotografica

Tavola 3 - Planivolumetrico di progetto e verifica parametri urbanistici

Tavola 4 - Schema reti sotto servizi e allacciamenti

Tavola 5 - Planimetria mitigazioni

Tavola 6 - Stato di progetto: piante prospetti e sezione fabbricato di progetto

Tavola 7 - Stato di progetto: piante impianto elettrico

Tavola 8 - Stato di progetto: verifica rapporti aero illuminanti

Tavola 9 - Stato di progetto: dispositivi anti caduta

Tavola 10 - Stato di progetto: planimetria scarichi ai fini dell'invarianza idraulica

Tavola 11 – Dimostrazione aree parcheggio da monetizzare

Tavola 12 – Viste prospettiche

Tavola 13 – Simulazione fotografica

Tavola 14 – Distanze – Fascia rispetto stradale

Tavola 15 – Viabilità

Allegato A - Relazione Tecnica Illustrativa e Quadro Economico

Allegato B - Norme Tecniche Attuative

Allegato C - Titoli di proprietà

Allegato D - Schema di Convenzione Urbanistica

Allegato E – Rapporto Preliminare Esclusione V.A.S.