

SUAP

Progetto di ampliamento per il potenziamento attività produttiva esistente "Taffelli Scavi s.r.l."

SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160 del 2010

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

LM Immobiliare SRL
Via Zilie Inferiori, 19
25012 Calvisano BS

ATTIVITA' PRODUTTIVA UTILIZZATRICE

TAFFELLI SCAVI SRL
Via Zilie Inferiori, 19
25012 Calvisano BS

PROGETTO

COMPONENTE URBANISTICA - PIANO ATTUATIVO - VAS



Urbanistica & Servizi

Home Page www.urbanisticaeservizi.com
e-mail info@urbanisticaeservizi.com

Pian. Fabrizio Franceschini
Ordine degli APPC della provincia di Brescia n°2345

COMPONENTE EDILIZIA



Studio Civiesse

Home Page www.studiociviesse.com
e-mail studiociviesse@gmail.com

Arch. Paolo Vaccari
Ordine degli APPC della provincia di Brescia n°2290

COMPONENTE AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE



SIAT Ambiente e Sicurezza S.r.l.

Home Page www.ambientesiat.it
e-mail info@ambientesiat.it

Ing. Luigi Catterina

ELABORATO: **URB A 03**

TITOLO:

NTA DI VARIANTE AL PGT

DATE:

FEBBRAIO 2023

SCALA:

NOTE:

ver.

Progetto di ampliamento produttivo in località Viadana per il potenziamento di attività produttiva esistente

secondo la procedura DPR 7 Settembre 2010 n.160

Norme Tecniche di attuazione di Variante al PGT e Norme Tecniche di Attuazione del SUAP

Sommario

INTRODUZIONE	5
(TITOLO I) PIANIFICAZIONE VIGENTE	7
1. Estratto cartografico del PGT vigente - Piano delle Regole -	7
1.1. NTA vigenti del Piano delle Regole	9
(TITOLO II) PIANIFICAZIONE DI VARIANTE.....	11
2. Estratto cartografico del PGT VARIATO.....	11
3. NTA del Piano delle Regole –COMPARATE VARIATE.....	12
4. Norme Tecniche di Attuazione del SUAP –TAFPELLI SCAVI s.r.l.	14
ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI	14
ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP	15
ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE	16
ART. 4 – NORME PARTICOLARI DI FINITURA E DOTAZIONI TECNOLOGICHE.....	16
ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUALITA' AGGIUNTIVA.....	17

INTRODUZIONE

La variante allo strumento urbanistico vigente riguarda il comparto oggetto di sviluppo produttivo TAFFELLI SCAVI s.r.l. per

- 1) Ampliamento di azienda esistente con realizzazione NUOVA PENSILINA PER RICOVERO MEZZI (*secondo la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160*) in ambito adiacente alle aree di pertinenza dell'attività esistente.

L'approvazione di un progetto di "sportello unico" in variante allo strumento urbanistico generale racchiude in un unico atto gli effetti di:

- variante al PGT (Piano delle Regole, e Piano dei Servizi)
- piano attuativo per l'eventuale localizzazione delle infrastrutture e dei servizi.
- permesso di costruire per la realizzazione degli edifici, completo delle autorizzazioni di altri enti connessi.

I contenuti di variante prevedono la modifica dell'azonamento della pianificazione vigente, con l'identificazione di un ambito a destinazione produttiva da attivarsi mediante procedura di cui al DPR D.P.R. 7 settembre 2010 n.160

Il progetto di SUAP si attuerà in Variante al Piano delle Regole vigente con la conseguente modifica dell'elaborato grafico che classifica gli ambiti del territorio comunale, e dell'appartato normativo.

LE TEMATICHE DI VARIANTE PERTANTO POSSONO ESSERE IDENTIFICATE SECONDO I SEGUENTI CONTENUTI:

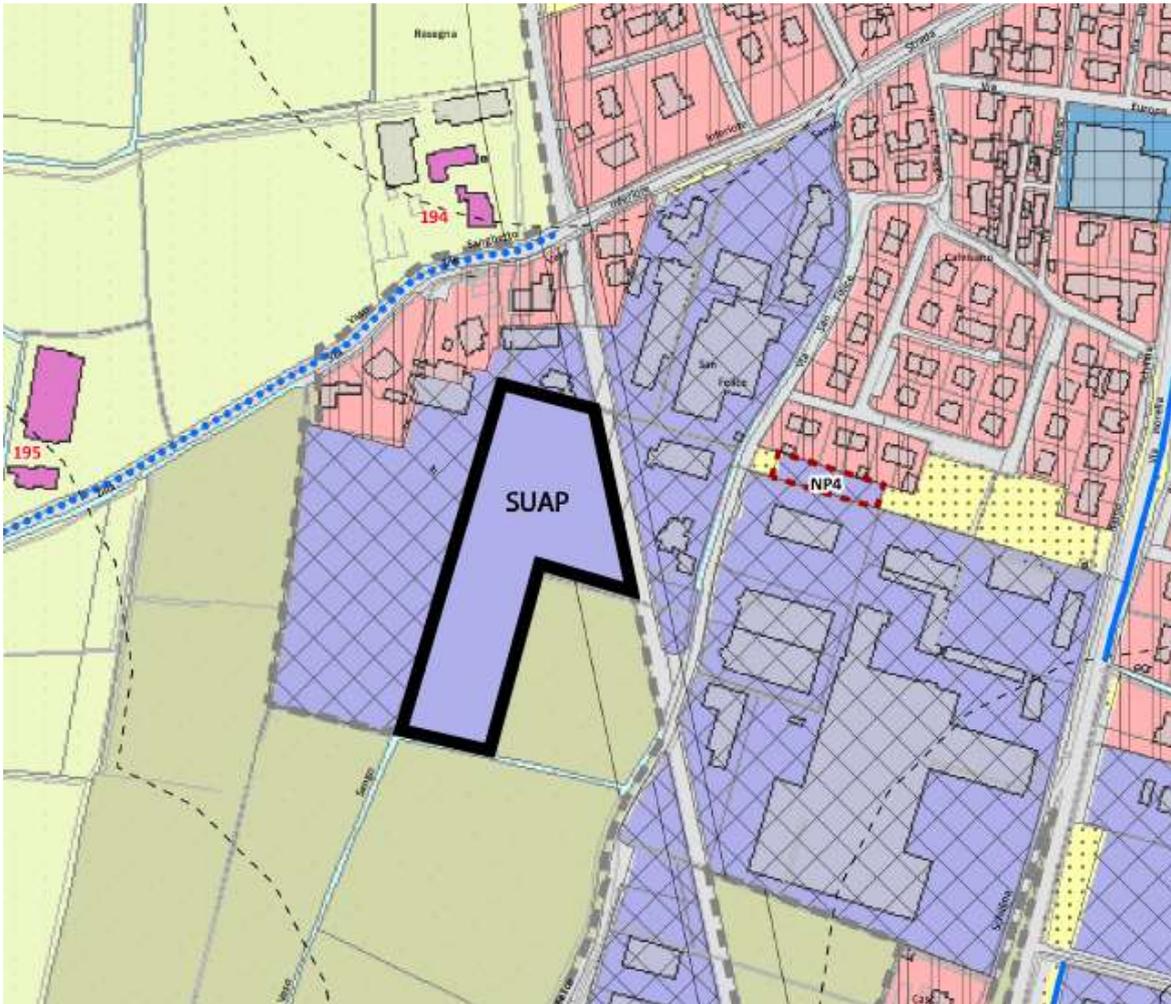
PER L'AMBITO PRODUTTIVO OGGETTO DI AMPLIAMENTO

Variazione della destinazione urbanistica da :

- Aree agricole di tutela dell'abitato (art.54)

a

- *"AP -Attività produttive interessate da specifica procedura SUAP di variante urbanistica"* di cui all'art.49



Estratto PGT **VARIATO** (tav.PR1-Q3 Var) del comparto di espansione oggetto di SUAP
IDENTIFICATO CON LA SIGLA TS – (TAFELLI SCAVI)

 AP - Attività produttive interessate da specifica procedura SUAP di variante urbanistica (art.49)

Di seguito si riportano gli estratti normativi del vigente PGT approvato con D.C.C n 19 del 30 Marzo 2019 ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. nonché i contenuti di variante di cui alla procedura di SUAP.

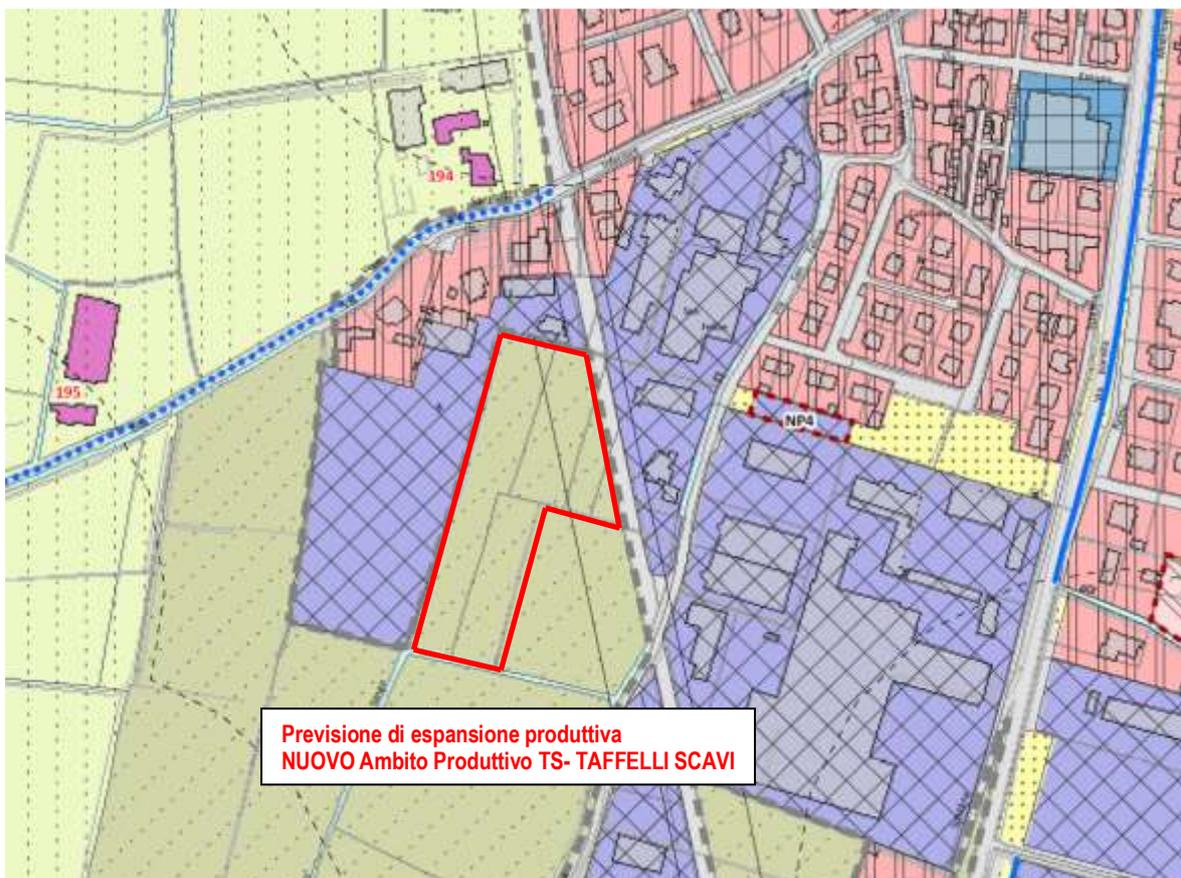
Le presenti Norme di Attuazione si applicano all'intero comparto di previsione SUAP ricomprendente sia le aree produttive afferenti l'attività produttiva esistente che il nuovo ambito in ampliamento finalizzati allo sviluppo produttivo.

(TITOLO I) PIANIFICAZIONE VIGENTE

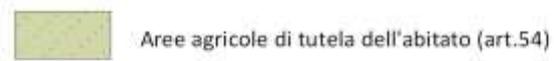
1. Estratto cartografico del PGT vigente - Piano delle Regole -

In sintesi il Piano delle Regole definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insiemi delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Il Piano delle Regole identifica inoltre i parametri da rispettare negli interventi edilizi sia per le aree interne al tessuto urbano consolidato che per le aree destinate all'agricoltura.



*Estratto PGT vigente con evidenziazione (perimetro rosso) dei limiti dell'insediamento produttivo esistente e del comparto di espansione
oggetto di SUAP.*



L'ambito oggetto di SUAP è classificato nel Piano delle Regole vigente secondo le seguenti destinazioni:

COMPARTO OGGETTO DI AMPLIAMENTO

- a) "Aree agricole di tutela dell'abitato"(art.54)
 - Di seguito si riportano gli estratti delle NTA del Piano delle Regole

1.1. NTA vigenti del Piano delle Regole

- PGT approvato con DCC n. 19 del 30 marzo 2019 e s.m.i.

NTA VIGENTI

Art. 54 AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO

1. Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.
2. Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto. Per gli edifici esistenti in tale zona vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità di adeguamenti per una slp massima di 500 mq una tantum per destinazioni E2 attrezzature e infrastrutture produttive, E3.1 allevamenti zootecnici famigliari, E4 Agriturismo.

2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - E1 residenza agricola
 - E2 attrezzature e infrastrutture produttive
 - E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
 - E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari
 - E4 Agriturismo
 - E5 orto-floro-vivaismo
- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - C6 esercizio di spaccio aziendale
 - F4 attrezzature urbane (AU)
 - F5 verde urbano (VE)
 - F6 parcheggi (P)
- 2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.
- 2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per E1 residenza agricola: Preesistente
 Rapporto di copertura (RC) Preesistente fatto salvo gli incrementi una tantum di cui ai commi precedenti;
 Altezza H: 7,50 m

4. Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE.

Comune di Calvisano



VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

6. Per i requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti valgono i disposti di cui all'Art. 52.

7. attuazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione della rete fognaria, del sistema di depurazione e dell'acquedotto

7.1 Nelle aree agricole è consentita la realizzazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione delle reti dei sotto servizi, fognatura e acquedotto, così come definite dai progetti esecutivi approvati dall'ente gestore. A tale proposito si richiamano i disposti del successivo Art. 64.

Art. 55 ALLEVAMENTI ITTICI

1. Nella zone appositamente individuate in cartografia Piano delle Regole, è consentito lo svolgimento dell'attività di itticoltura e l'edificazione delle infrastrutture ed attrezzature connesse (magazzini per la raccolta, lavorazione, conservazione e commercializzazione del prodotto allevato, residenza per custodia e personale addetto), secondo i seguenti indici:

2. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF) per A1 Residenze al servizio dell'attività: 0,03 mc/mq

Rapporto di copertura (RC) per E2 attrezzature e infrastrutture produttive: 10%

Altezza H: 7,50 m

Gli indici e parametri si applicano con riferimento alla superficie dell'allevamento.

La superficie bagnata non potrà superare il 70% dell'intera superficie aziendale.

Interventi di ampliamento potranno essere autorizzati previa verifica della rispondenza alle normative di tutela ambientale estesa a tutti i manufatti esistenti.

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

Art. 56 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA- RESIDENZE E ATTIVITA' RICETTIVE

1. Sono edifici isolati e loro pertinenze (riconosciute catastalmente alla data di prima approvazione del PGT) puntualmente identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, che risultano localizzati in aree agricole non più destinati all'attività agricola produttiva.

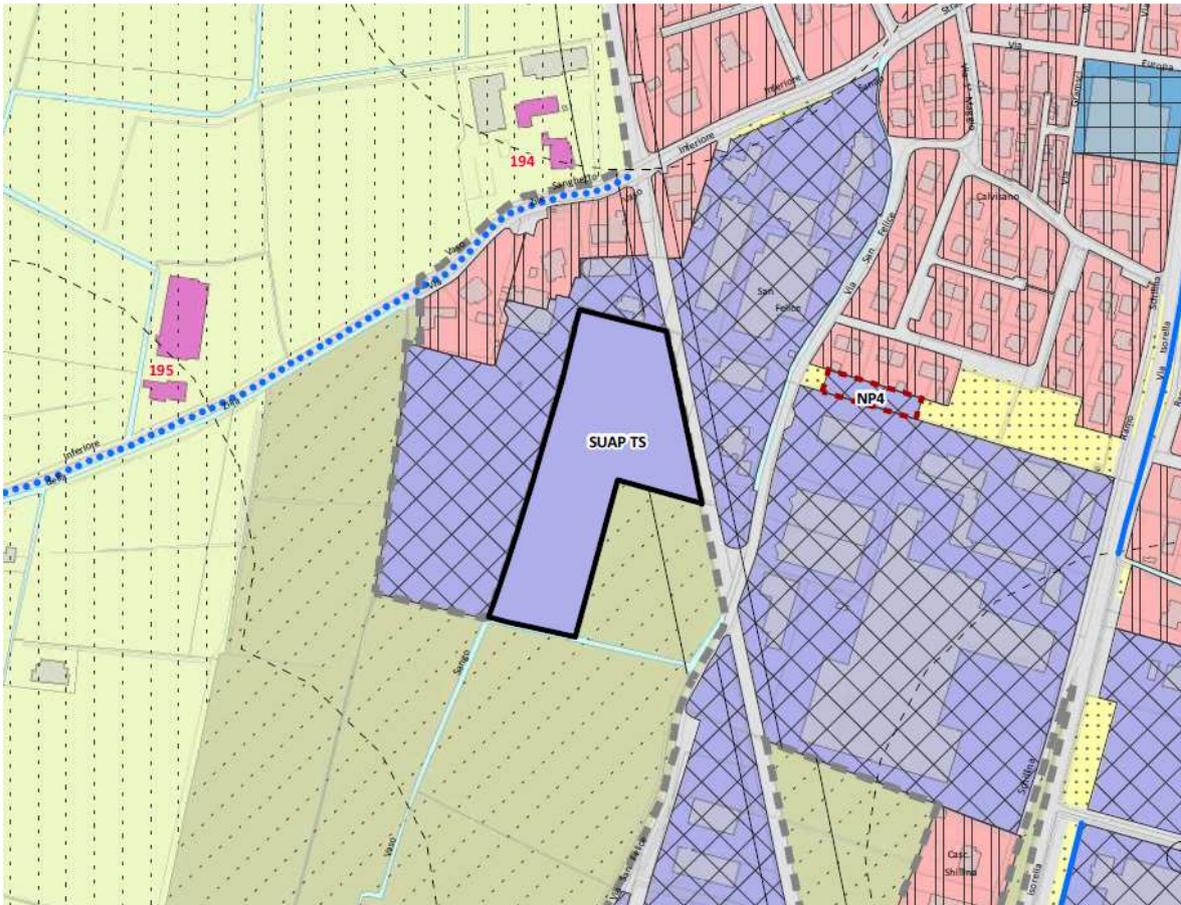
2. Rientrano tra i casi di cui al comma 1 anche gli immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola (anche se non puntualmente identificati nelle tavole di Piano, per i quali le norme consentono una riconversione in destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva).

3. Destinazioni d'uso

3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

(TITOLO II) PIANIFICAZIONE DI **VARIANTE**

2. Estratto cartografico del PGT **VARIATO**



Estratto PGT **VARIATO** del comparto di espansione oggetto di SUAP IDENTIFICATO CON LA SIGLA "SUAP-TS"

 AP - Attività produttive interessate da specifica procedura SUAP di variante urbanistica (art.49)

3. NTA del Piano delle Regole – **COMPARATE VARIATE**

Comune di Calvisano

VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione



conservativo.

3. Indici e parametri

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF): preesistente

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

Art. 49 AP – AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

1 Sono gli ambiti per attività produttive esistenti o di completamento delle previsioni in corso, nei quali la destinazione principale è l'attività produttiva che si esplica in:

- ambiti Artigianali
- ambiti Industriali
- ambiti Industriali speciali

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate delle "BAT" volte alla riduzione delle emissioni nonché degli impatti sull'ambiente secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.

Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui al D.M. 5/9/94, fatta comunque salva la possibilità di mantenere, potenziare e ampliare quelle preesistenti.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite dell' 20% della slp produttiva comunque per un max di 200 mq di slp con vincolo di pertinenzialità
- B5 Pubblici esercizi
- C1 esercizio di vicinato (con esclusione della destinazione C1.1 phone center)
- C5 commercio all'ingrosso
- C6 esercizio di spaccio aziendale
- C6 distributori di carburante
- C7 vendita di merci ingombranti
- F Servizi Pubblici di Interesse Generale
- F1 attrezzature collettive (AC)
- F4 attrezzature urbane (AU)
- F5 verde urbano (VE)
- F6 parcheggi (P)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Comune di Calvisano



VARIANTE PGT
Norme Tecniche di Attuazione

Indice Utilizzazione Fondiaria (UF):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,70 mq/mq
Altezza H:	10,50 m con possibilità di mantenimento H preesistente se maggiore. È inoltre consentita la costruzione in uniformità ai manufatti esistenti aventi altezze superiori a quanto stabilito dal presente comma.
Superficie permeabile (SP):	15% fatto salvo quanto previsto dall' art. Art. 38

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25.

5. Strumenti attuativi in corso di attuazione

4.1 Per le parti di territorio identificate nel Piano delle Regole come strumenti attuativi in corso di attuazione si richiamano i disposti di cui all' Art. 26.

6. Norme particolari

6.1 Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla NP4, la sua attuazione deve avvenire mediante PdCc, anche finalizzato alla definizione dell'area verde mitigativa in lato nord, a lato della zona residenziale, la cui efficacia dovrà essere opportunamente dimostrata.

6.2 Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla SUAP SPIROTECH, la sua attuazione deve avvenire in conformità al progetto approvato con DCC n.7 del 20/4/2020 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 97 comma 5bis della LR 12/2005.

7. SUAP

7.1 SUAP – PALETTI EMANUELE s.r.l.

Per l'intero ambito produttivo identificato graficamente come "SUAP PALETTI" , normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP di cui ai contenuti espliciti grafici e di testo del progetto approvato sono fatti salvi i criteri di decadenza del SUAP di cui al comma 5 bis dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

7.2 SUAP – CMP IMPIANTI s.r.l.

Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla "CMP IMPIANTI", si applicano i contenuti progettuali di quanto approvato in variante al PGT dalla procedura da SUAP D.P.R 160/2012.

7.3 SUAP – TAFELLI SCAVI s.r.l.

Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla "SUAP T5", si applicano i contenuti progettuali di quanto approvato in variante al PGT dalla procedura da SUAP D.P.R 160/2012.

4. Norme Tecniche di Attuazione del SUAP –TAFFELLI SCAVI s.r.l.

Ad integrazione e parziale modifica per le eventuali parti in contrasto con i contenuti delle norme per gli "AP – Ambiti per attività Produttive" di cui all'art.49 delle NTA del PGT vigente , e della normativa specifica afferente al Piano dei Servizi ed il Documento di Piano del PGT vigente, le presenti norme determinano la disciplina d'applicazione del progetto specifico di sviluppo TAFFELLI SCAVI s.r.l. in variante al PGT vigente;

le presenti disposizioni definiscono i limiti ai fini dell'utilizzo in funzione di eventuali future variazioni del progetto non incidenti in modo significativo sui parametri urbanistici ne sull'azzonamento, e di conseguenza non determinanti variante alla presente procedura di cui al DPR 160/2010.

ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI

MODALITA' ATTUATIVE:

Le previsioni del progetto da SUAP inerenti il comparto in oggetto, e quelle delle eventuali future varianti sono attuabili attraverso atto autorizzativo diretto per nuova edificazione entro le destinazioni ed i limiti sotto specificati.

DESTINAZIONI:

Sono ammissibili le destinazioni produttive artigianali industriali approvate dal presente procedimento di SUAP.

LIMITI INSEDIATIVI E DOTAZIONI PER L'AMBITO PRODUTTIVO IN ESPANSIONE:

- Trovano applicazione indici e parametri urbanistici approvati dal presente procedimento di SUAP. . A conclusione del SUAP trovano applicazione disposti di cui alla legge regionale 12/05 art. 11 c.5

ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP

1) Sia la localizzazione dei fabbricati di nuova costruzione che le loro dimensioni, nonché la forma e le dimensioni del lotto così come indicati negli elaborati del progetto di SUAP, non sono meramente indicativi.

Potranno tuttavia essere apportate limitate modifiche alle previsioni planivolumetriche e di superficie degli edifici secondo i parametri sotto indicati, funzionali a necessità aziendali e/o alla corretta realizzazione delle opere di mitigazione paesistica, tali comunque da non intaccare l'impianto morfologico previsto, senza che la cosa determini necessità di variante al progetto da SUAP.

Vanno rispettate le previsioni obbligatorie di allineamento e continuità indicate sugli elaborati grafici del SUAP.

La distribuzione interna, anche funzionale, degli edifici potrà essere modificata. Dovranno comunque essere rispettate le destinazioni ammesse dall'ambito produttivo nel quale si ricade.

2) Per una corretta riqualificazione paesistica della mitigazione dell'impatto visivo del fabbricato, la dove necessario quale infoltimento della vegetazione esistente dovranno essere messe a dimora delle nuove piantumazioni secondo le indicazioni riportate nella documentazione approvata.

3) Con riferimento ai parametri sotto indicati nonché ai limiti specificati all' art.1, le variazioni alle previsioni del progetto da SUAP potranno essere assentite mediante lo strumento del semplice permesso per costruire o altro atto abilitativo diretto previsto dalla normativa di settore e se necessario previa corresponsione del contributo di costruzione se coerenti con quanto sotto riportato.

- superficie coperta e slp: +20% della superficie coperta e slp complessiva in ampliamento con possibilità di localizzazione anche sulla porzione di area produttiva preesistente l'approvazione del progetto da SUAP per possibilità futura connessa ad esigenze aziendali;

4) In caso di discordanza tra le presenti norme e gli elaborati grafici valgono i contenuti di questi ultimi, o comunque i contenuti di maggiore dettaglio.

ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Gli eventuali interventi conseguibili mediante Permesso per Costruire aventi caratteristiche di modifica della percezione dei luoghi rispetto alla versione di cui alla presente procedura, dovranno essere corredati da elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte architettoniche.

Ogni modifica al sistema del trattamento delle acque, delle emissioni e/o dei sistemi di mitigazione paesistica dovrà essere supportata da relazioni specialistiche atte a dimostrare il miglioramento complessivo delle condizioni di inserimento e compatibilità ambientale.

Le eventuali piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone e quindi totalmente integrabili nel territorio comunale di contesto.

Sarà cura del richiedente garantire che gli alberi messi in dimora siano sufficientemente maturi, requisito indispensabile per garantire un mascheramento ottimale dei nuovi manufatti nel corso di un breve periodo.

ART. 4 – NORME PARTICOLARI DI FINITURA E DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Si rimanda ai contenuti delle tavole della componente edilizia e da piano attuativo.

La costruzione dovrà essere caratterizzata dall'utilizzo di tecnologie ecocompatibili e dotazioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici migliorative degli standard prestazionali di legge.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUALITÀ AGGIUNTIVA

La realizzazione, o l'eventuale corresponsione della quota economica delle opere di urbanizzazione e di qualità aggiuntiva avverrà secondo i disposti della convenzione ed in funzione degli elaborati grafici ed allegati economici della componente edilizia ed urbanistica del progetto SUAP.