

## SUAP

### Progetto di ampliamento per il potenziamento attività produttiva esistente "DIMA s.r.l."

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

<b>COMMITTENTE E PROPRIETARIO</b>  <b>DI.MA.</b> DIMA srl Via Dugali Sera snc 25018 Montichiari BS	<b>ATTIVITA' PRODUTTIVA UTILIZZATRICE</b> DIMA srl Via Carpenedolo, 16/B, 25012 Calvisano BS
--	---

<b>PROGETTO</b> <b>COMPONENTE URBANISTICA - PIANO ATTUATIVO - VAS</b>  <b>Urbanistica &amp; Servizi</b> Home Page <a href="http://www.urbanisticaeservizi.com">www.urbanisticaeservizi.com</a> e-mail <a href="mailto:info@urbanisticaeservizi.com">info@urbanisticaeservizi.com</a>  Pian. Fabrizio Franceschini Ordine degli APPC della provincia di Brescia n°2345	<b>ELABORATO: URB A03</b>
<b>COMPONENTE EDILIZIA</b>  <b>Studio Civiesse</b> Home Page <a href="http://www.studiociviesse.com">www.studiociviesse.com</a> e-mail <a href="mailto:studiociviesse@gmail.com">studiociviesse@gmail.com</a>  Arch. Paolo Vaccari Ordine degli APPC della provincia di Brescia n°2290	<b>TITOLO:</b>  NTA di variante al PGT
<b>COMPONENTE GEOLOGICA</b>  <b>A &amp; P. sas - Geologia Geotecnica e Dati</b> Geol. Corrado Aletti Ordine dei Geologi della provincia di Brescia n°900	
<b>COMPONENTE AMBIENTALE - PREVALUTAZIONE V.I.A.</b>  <b>ECONORD AMBIENTE S.R.L.</b> Tel. 030.3750796 – Fax 030.3773669 E-mail: <a href="mailto:info@eco-nord">info@eco-nord</a>	<b>DATE:</b> SETTEMBRE 2023 <b>SCALA:</b>
<b>COMPONENTE AGRONOMICA</b>  <b>Dott. Agr. Gabriele Zola</b> Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Brescia n. 201	<b>NOTE:</b> ver.



# Progetto di ampliamento produttivo 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 ..... 8

(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 –DIMA s.r.l..... 14

    ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI ..... 14

    ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP ..... 14

    ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE ..... 15

    ART. 4 – NORME PARTICOLARI DI FINITURA E DOTAZIONI TECNOLOGICHE ..... 15

    ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUALITA' AGGIUNTIVA ..... 15



## INTRODUZIONE

La variante allo strumento urbanistico vigente riguarda il comparto oggetto di sviluppo produttivo DIMA s.r.l. per l'ampliamento dell'azienda esistente con realizzazione di edifici (uffici-officina-deposito mezzi d'opera, deposito coperto prodotto finito) e piazzali per lo stoccaggio di aggregati certificati e manufatti in cemento dell'impianto esistente di gestione rifiuti.

All'interno del piazzale saranno definiti spazi necessari sia per il potenziamento aziendale che per l'agevolazione dello svolgimento delle attività che sono: deposito scoperto finalizzato allo stoccaggio del prodotto finito, fabbricato adibito a deposito coperto per lo stoccaggio del prodotto finito, fabbricato suddiviso in deposito dei mezzi d'opera, officina ed uffici.

Considerando il contesto ambientale e paesaggistico all'interno del quale è inserito il progetto di ampliamento, le opere edilizie saranno accompagnate da un intervento di mitigazione ambientale che introdurrà il nuovo sito produttivo nel quadro urbanistico in coerenza con lo stesso nel rispetto degli elementi di naturalità esistenti.

L'approvazione di un progetto di "sportello unico" in variante allo strumento urbanistico generale, iter utilizzato dalla presente richiesta, 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 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**

**Variatione della destinazione urbanistica da: "*Aree agricole di salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica*" (art.53) a "*AP -Attività produttive interessate da specifica procedura SUAP di variante urbanistica*" di cui all'art.49**



Figura 1 PGT vigente e variato (tav.PR1-Q3 Var) – Individuazione dell'area oggetto di SUAP con la nomenclatura SUAP DIME

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.

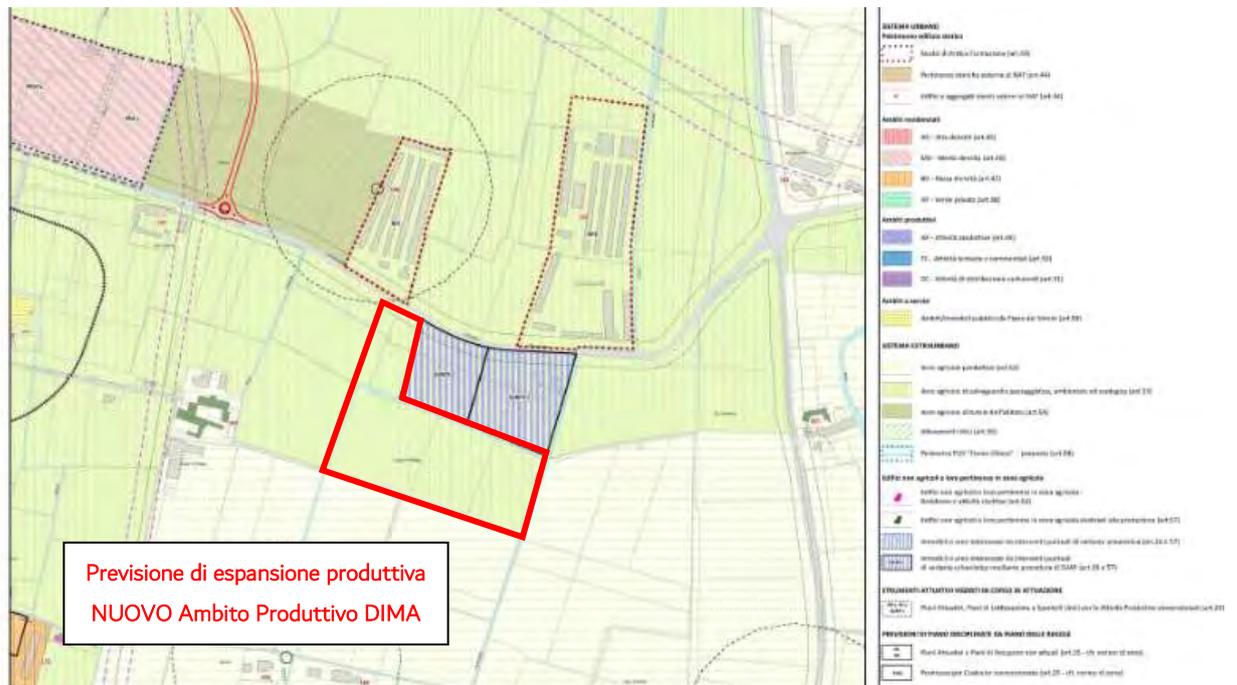
Le presenti Norme di Attuazione si applicano al nuovo ambito in ampliamento finalizzati allo sviluppo produttivo. SUAP DI.MA

(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.

 Aree agricole di salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica (art.53)

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

- a) "Aree agricole di salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica" (art.53)

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. 53 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE ED ECOLOGICA**

1. Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.
2. Nelle aree agricole di salvaguardia paesistica ambientale ed ecologica non è ammesso l'insediamento di nuove aziende produttive agricole, ad eccezione di quelle derivanti da frazionamenti o divisione di imprese già presenti sul territorio agricolo.
3. Per le attività produttive esistenti alla data di adozione delle presenti Norme è consentita la realizzazione di strutture al servizio della azienda agricola in ambiti ad esse contigui, secondo le destinazioni, gli indici e parametri disciplinati all' Art. 52.
4. Per le aree contraddistinte con la sigla NP1 e NP2 è consentito il riuso e recupero funzionale delle strutture esistenti anche mediante la loro integrale demolizione e ricostruzione, totale o parziale, senza vincoli di sedime e sagoma, ancorché non necessariamente attive, per l'insediabilità di allevamenti E3.2 purché

---

58 di 102

Comune di Calvisano



## VARIANTE PGT Norme Tecniche di Attuazione

avvenga alle seguenti condizioni:

- l'ottenimento delle previste autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività in base alla normativa vigente e l'applicazione delle migliori tecnologie disponibili (MTD) onde ridurne al minimo l'impatto ambientale, *misurando* quest'ultimo aspetto con i necessari monitoraggi ambientali opportunamente condivisi;
  - il recupero funzionale deve riguardare, in ogni singolo caso (NP1 e NP2), l'intero complesso dei fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme con l'obiettivo di una complessiva riqualificazione dei comparti stessi;
5. Le aree ricomprese nelle aree di salvaguardia paesistica, ambientale ed ecologica sono computabili al fine del potenziale edificatorio (per destinazioni agricole da localizzare in aree agricole produttive o per gli ampliamenti di cui ai commi precedenti) secondo gli indici di cui all' Art. 52.
  6. È consentita la riattivazione ai fini agricoli degli immobili dismessi dall'attività agricola in ottemperanza alle norme igienico sanitarie vigenti.
  7. Ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, non sono considerabili complementari all'attività agricola, gli impianti FER attivati da aziende non agricole, nonché quelli che eccedono le esigenze connesse all'attività agricola stessa.
  8. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

### 8. Destinazioni d'uso

8.1 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
- E6 serre

8.2 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)

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

8.4 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.

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

### 4. Modalità attuative

4.1 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"

5. 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.

Comune di Calvisano

VARIANTE PGT  
Norme Tecniche di Attuazione

---



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

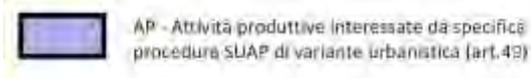
6.1 Nelle aree agricole è consentita la realizzazione delle previsioni relative al progetto di realizzazione delle reti dei sotto servizi, fognatura e acquedotto, così come definite dai progetti esecutivi approvati dall'ente gestore. A tale proposito si richiamano i disposti del successivo Art. 64.

(TITOLO II) PIANIFICAZIONE DI **VARIANTE**

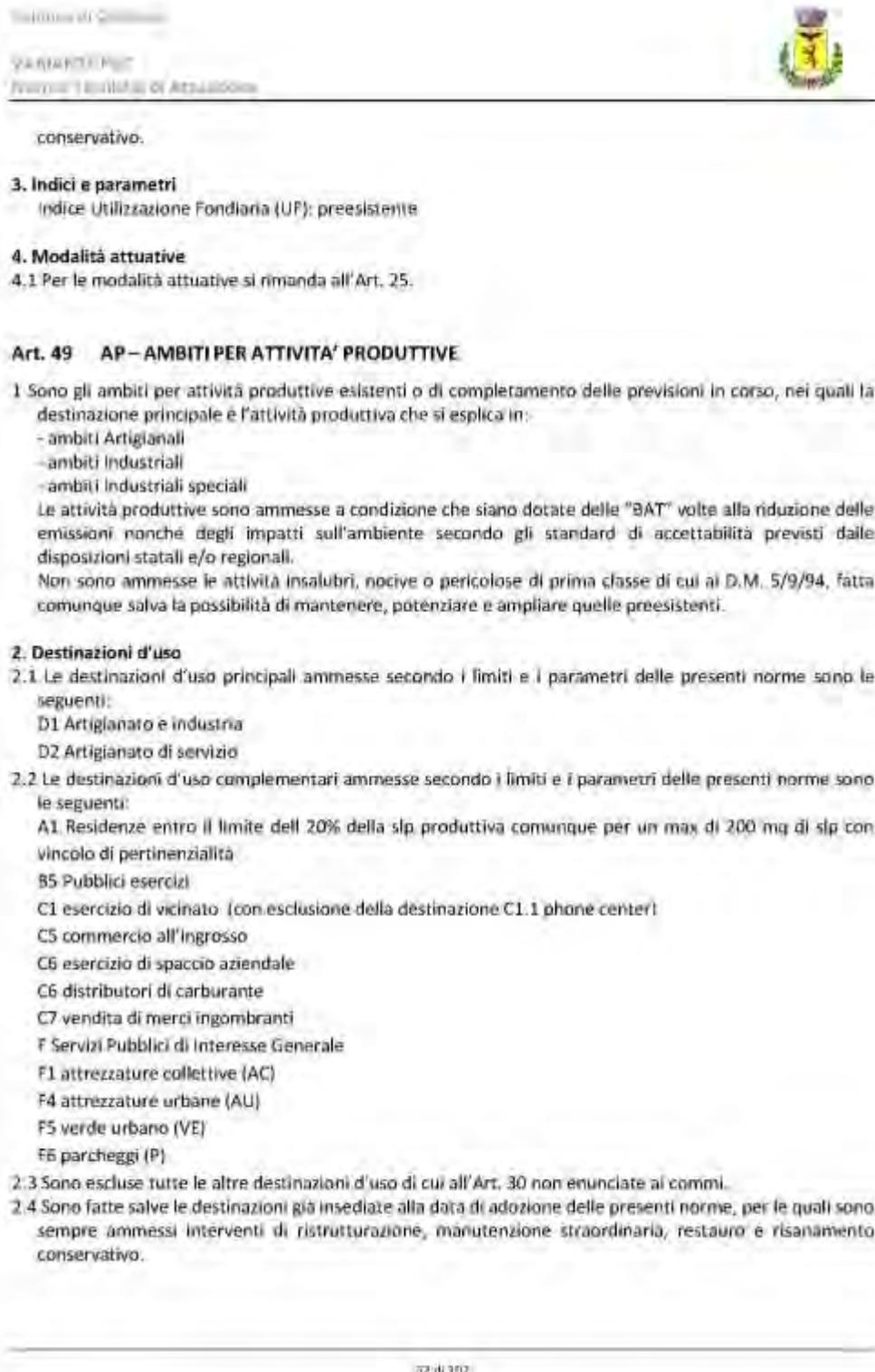
2. Estratto cartografico del PGT **VARIATO**



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



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



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 – DIMA s.r.l.**

Per l'area opportunamente perimetrata ed identificata con la sigla "SUAP DIMA", 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 –DIMA 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 DIMA 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 né sui parametri urbanistici né 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 al 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 sottoindicati, 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.

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

Con riferimento ai parametri sottoindicati 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;

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 e urbanistica del progetto SUAP.