

## COMUNE DI TRAVAGLIATO

Oggetto: **SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE PER  
AMPLIAMENTO SEDE SOCIETA' "MG SPA "**  
Procedura di cui al D.P.R.07/09/2010 e succ. modifiche e integrazioni

Proprietario:



**MG S.p.A.**  
Via Dei Metalli, 1  
25039 Travagliato (BS)  
Tel. 030 21491  
P.I. 02044980171  
www.mggauges.com

**Giuseppe Fausti**  
President & Managing Director

Progetto e D.L.



**Architetto Giordano Pedrazzoli**

Via Tirandi n° 26 - 25128 Brescia

Tel. e Fax. 030 2092012 - E-mail: saupisrl@gmail.com

Collaboratori:

Timbro e Firma:

**B**

Contenuto:

**ELABORATI COMPONENTE URBANISTICA**

**URB 3A Norme Tecniche di Variante  
e NTA del SUAP**

**COLLABORATORE PER LA COMPONENTE URBANISTICA**

**ARCHITETTO  
PIANIFICATORE  
ALESSANDRO MARTINELLI**  
alessandro@martinelli.bs.it  
alessandro.martinelli1@archiworldpec.it

Fase:  
Progetto Definitivo

Pratica numero:  
**548**

Data:  
APRILE 2019

Aggiornamenti:  
LUGLIO 2019

Aggiornamenti:

## **COMUNE DI TRAVAGLIATO**

### **Progetto di ampliamento di attività produttiva esistente "MG S.p.A." in Variante al Piano di Governo del Territorio**

*secondo la procedura D.P.R. 7 Settembre 2010 n.160  
e Art. 25, comma 1 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.  
**Sportello Unico Attività Produttive***

### **Norme Tecniche di Attuazione di Variante al PGT e Norme Tecniche di Attuazione del SUAP**

<b>1. NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VARIANTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL SUAP .....</b>	<b>8</b>
ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI .....	8
ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP.....	9
ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE .....	9
ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUALITA' AGGIUNTIVA.....	9

## 1. NTA del Piano delle Regole del PGT vigente

*Estratto delle NTA del Piano delle Regole*

### ART. 33 AMBITO D1 – PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale, commerciale e terziaria.

#### 33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - attività commerciali – commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di Sv
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - autotrasporti (2.3)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di s.l.p., nella destinazione 5.2 sono ammessi gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 33.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,85 mq/mq
2. Indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo (Iuf): 0,35 mq/mq acquisibile dalla s.l.p. attribuita al comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
3. Rapporto di copertura (Rc): 60%
4. Rapporto di copertura aggiuntivo (Rc): 10% per la realizzazione della s.l.p. acquisibile dal comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
5. Altezza massima (h max): 15,00 m
6. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%

7. Distanza dai fabbricati (Df): pari all'altezza dell'edificio ( $Df=h$ ) più alto con un minimo di mt. 10,00
8. Distanza dai confini (Dc): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc=h/2$ ) e mai inferiore a mt. 5,00
9. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.
10. Per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura non superiore al 10% di s.l.p. e superficie coperta esistenti.

### 33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. inferiore a 2.000 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto ai sensi della legislazione vigente in materia;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. inferiore a 2.000 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. superiore a 5.000 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 33.4 Disposizioni particolari

1. Ambiti individuati con il numero \*6  
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR31/2014.
2. Ambito individuato con il numero \*14  
La normativa di ambito D1 è applicabile alla sola attività produttiva in essere o ad essa complementari; non sono ammessi cambi d'uso.
3. Ambito individuato con il numero \*15  
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento dell'attività economica esistente sulle aree adiacenti in territorio del Comune di Torbole Casaglia, identificate catastalmente al foglio 14 mappale 61, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR31/2014.
4. Ambito individuato con la sigla P.A. 2  
Tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) e relativa VAS con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.  
Gli interventi sono inoltre subordinati alle seguenti compensazioni e mitigazioni:
  - recupero della totale permeabilità dell'area classificata come Riquilificazione ambientale e paesaggistica, compresa nel perimetro indicato in cartografia, mediante la completa demolizione dei manufatti esistenti e delle superfici impermeabili, previa verifica delle condizioni ambientali di cui all'art. 22.1 comma 1 delle presenti norme;
  - realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive nell'area classificata come Ambito VP – Verde Privato al confine con gli edifici agricoli posti al confine est del comparto.
5. Ambito individuato con la sigla SUAP  
L'intervento è subordinato al SUAP approvato con D.C.C. n. 2 del 21.01.2013.

## 2. NTA del Piano delle Regole del PGT **VARIANTE**

*Estratto delle NTA del Piano delle Regole*

### ART. 33 AMBITO D1 – PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale, commerciale e terziaria.

#### 33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - attività commerciali – commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di Sv
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - autotrasporti (2.3)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di s.l.p., nella destinazione 5.2 sono ammessi gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 33.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,85 mq/mq
2. Indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo (Iuf): 0,35 mq/mq acquisibile dalla s.l.p. attribuita al comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
3. Rapporto di copertura (Rc): 60%
4. Rapporto di copertura aggiuntivo (Rc): 10% per la realizzazione della s.l.p. acquisibile dal comparto "Piccolo Giappone" ai sensi del precedente art. 29.6.
5. Altezza massima (h max): 15,00 m
6. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%



7. Distanza dai fabbricati (Df): pari all'altezza dell'edificio ( $Df=h$ ) più alto con un minimo di mt. 10,00
8. Distanza dai confini (Dc): pari alla metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc=h/2$ ) e mai inferiore a mt. 5,00
9. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.
10. Per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura non superiore al 10% di s.l.p. e superficie coperta esistenti.

### 33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse:
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. inferiore a 2.000 mq che non comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a titolo abilitativo diretto ai sensi della legislazione vigente in materia;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. compresa tra 2.000 mq e 5.000 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. inferiore a 2.000 mq che comportano cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
  - gli interventi relativi ad una s.l.p. superiore a 5.000 mq sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.

### 33.4 Disposizioni particolari

1. Ambiti individuati con il numero \*6  
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR31/2014.
2. Ambito individuato con il numero \*14  
La normativa di ambito D1 è applicabile alla sola attività produttiva in essere o ad essa complementari; non sono ammessi cambi d'uso.
3. Ambito individuato con il numero \*15  
Gli interventi sono ammessi ai soli fini di ampliamento dell'attività economica esistente sulle aree adiacenti in territorio del Comune di Torbole Casaglia, identificate catastalmente al foglio 14 mappale 61, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR31/2014.
4. Ambito individuato con la sigla P.A. 2  
Tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) e relativa VAS con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1 e 13.2.  
Gli interventi sono inoltre subordinati alle seguenti compensazioni e mitigazioni:
  - recupero della totale permeabilità dell'area classificata come Riqualficazione ambientale e paesaggistica, compresa nel perimetro indicato in cartografia, mediante la completa demolizione dei manufatti esistenti e delle superfici impermeabili, previa verifica delle condizioni ambientali di cui all'art. 22.1 comma 1 delle presenti norme;
  - realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive nell'area classificata come Ambito VP – Verde Privato al confine con gli edifici agricoli posti al confine est del comparto.
5. Ambito individuato con la sigla SUAP  
L'intervento è subordinato al SUAP approvato con D.C.C. n. 2 del 21.01.2013.

### 33.5-Ambiti soggetti a procedura di cui al DPR 160/2010 art.8

**SUAP- MG** Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione l'ambito per il quale è previsto un progetto di ampliamento dell'attività produttiva esistente mediante procedura di cui al DPR 160/2010 art.8.

Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti espliciti grafici e di testo del progetto approvato nonché secondo i parametri insediativi, modalità e condizioni esplicitati nelle norme tecniche specifiche del SUAP. I contenuti del progetto di SUAP approvato prevalgono rispetto alle disposizioni di cui al presente articolo.



### 3. Norme Tecniche di Attuazione del SUAP

Ad integrazione e parziale modifica per le eventuali parti in contrasto con i contenuti delle norme per gli ambiti produttivi di completamento – D1 di cui alle NTA del Piano delle Regole (art. 33), ai fini dell'utilizzo in funzione di eventuali future varianti non incidenti in modo significativo sui parametri urbanistici ne sull'azzonamento, con riferimento al progetto ex DPR 160/2010 e s.m.ei in questione, viene prescritta l'osservanza dei seguenti enunciati.

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

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

##### 1.1 Destinazioni e funzioni

Saranno possibili le sole destinazioni compatibili al corretto svolgimento delle attività dichiarate nel progetto di SUAP.

##### 1.2 Previsioni insediative del progetto da SUAP – porzione esistente:

Per la porzione aziendale esistente si confermano gli indici e i parametri di cui alla disciplina urbanistica vigente nonché i contenuti dei progetti regolarmente autorizzati secondo la disciplina in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

#### Previsione insediativa - parametri di progetto porzione comparto in ampliamento

##### PARAMETRI DI PROGETTO

A	St. - superficie territoriale	11.488,55 mq	
	Sf. - superficie fondiaria	11.488,55 mq	
C	<b>Slp.</b>	<b>6.171,65 mq</b>	
B	<b>Sc.</b>	<b>5.496,10 mq</b>	
	Parcheggi pertinenziali	1.851,50 mq	> 1mq/10mc (H virtuale m. 3)
	Parcheggi di progetto	1.875,00 mq	
	Verde permeabile	1.787,55 mq	> 15% di St
D1	Standard indotti 20% slp:	1.234,33 mq	da monetizzare
D2	Standard di qualità 25% slp:	1.542,91 mq	da monetizzare

Previa richiesta di titolo abilitativo ovvero di Permesso per Costruire Convenzionato è consentito l'incremento di Superficie Lorda di Pavimento per la realizzazione di soppalcature o interpiani comunque

nel limite massimo dell' 80% della SF. Sono consentiti incrementi della superficie coperta fino ad un max del 20% rispetto ai parametri di progetto sopra riportati.

Nel caso di interventi che comportino incremento del peso insediativo, in sede di PCC dovranno essere conguagliate le quote di standard a servizio ordinario nonché di standard di qualità mediante monetizzazione.

## **ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP**

- 1) Sia la localizzazione dei fabbricati di nuova costruzione che le loro dimensioni così come indicati negli elaborati di progetto assumono valore direttivo. Potranno essere apportate modifiche alle previsioni planivolumetriche e di superficie degli edifici secondo i parametri sopra riportati, funzionali a necessità aziendali, tali comunque da non intaccare l'impianto morfologico previsto.
- 2) La distribuzione interna, anche funzionale, degli edifici potrà essere modificata.

## **ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE**

Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei limiti degli art 1 e.2, dovranno essere corredati da elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte.

Le piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone.

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

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

Le aree destinate a verde dovranno essere mantenute come tali ai fini dell'assolvimento delle loro funzioni ecologiche. Su di esse non potranno essere depositati materiali di alcun tipo.

## **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI QUALITÀ AGGIUNTIVA**

L'assolvimento del dovuto per opere di urbanizzazione e di qualità aggiuntiva avverrà secondo i disposti della convenzione.