

COMUNE DI BRESCIA

Oggetto:

**Progetto di insediamento di attività industriale
in zona produttiva esistente**

-PIANO ATTUATIVO-

secondo la modalità di cui all' art. 27 delle NTA del PGT

Committente: - proprietà

Paterlini Shares S.p.A.

Via Stretta n° 181,
25136 Brescia
P.IVA 00805860178

Committente: - utilizzatore

Milesi S.r.l.

Via del Lavoro n° 5,
25060 Villa Carcina
- fraz. Cogozzo (BS)
P.IVA 00720550987



Allegato numero:

PA 3A

Contenuto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PA

Data:

Ottobre 2013

Aggiornamenti:

Dicembre 2013

Marzo 2014

Luglio 2014

Progettisti - componente Edilizia:



s.r.l.

Studio Architettura, Urbanistica,
progetto impianti
Architetto Giordano Pedrazzoli

Via Tirandi n° 26 - 25128 Brescia
Tel. 030 2092012 Fax. 030 2006867
E-mail: saupisrl@gmail.com

Progettisti - componente da Piano Attuativo:

**ERMES BARBA - MAURO SALVADORI
ARCHITETTI ASSOCIATI**



Piazza Roma, 3 - villanuova S/C (BS)
Tel. 0365 373650
www.barbasalvadori.it

Collaboratori:

Marino Rossetti - Francesca Nervi

Collaboratori:

Fabrizio Franceschini - Alessandro Martinelli - Francesco Brodini -
Corrado Fusi - Alessio Rossi - Stefania Zanon

Fase:

Adozione

Note:

Commessa:

CO.ED 127

Numero archivio:

540

Posizione:

PIANO ATTUATIVO
per progetto di insediamento di attività industriale in zona
produttiva esistente
MILESI S.R.L.

secondo le modalità di cui all' art. 27 delle NTA del PGT

Norme Tecniche di Attuazione

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Sommario

TITOLO I – GENERALITA'	5
ART. 1.	7
APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VAIANTI	7
ART. 2.	7
FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	7
ART. 3.	7
AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO	7
ART. 4.	8
DISPOSIZIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO	8
ART. 5.	8
DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO	8
ART. 6.	9
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI DEL PIANO ATTUATIVO	9
ART. 7.	10
DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO	10
ART. 8.	11
AREE PER SERVIZI AD USO PUBBLICO	11
TITOLO II – DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE	13
DEL PIANO ATTUATIVO	13
ART. 9.	15
PROCEDURE DI ATTUAZIONE	15
ART. 10.	15
SERVITÙ DI PASSAGGIO	15
ART. 11.	15
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	15
ART. 12.	15
VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO	15
ART. 13.	16
PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE	16
TITOLO III OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE STESSE	17
ART. 14.	19
PREVISIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 15.	19
OPERE FOGNARIE	19
ART. 16.	19
IMPIANTO IDRICO E GAS METANO, ELETRIFICAZIONE, ALLACCI TELEFONICI	19
ART. 17.	19
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	19
ART. 18.	20
SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E SPAZI SCOPERTI PAVIMENTATI	20
ART. 19.	20
SEGNALETICA	20

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

TITOLO I – GENERALITA'

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 1.

APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI

-La modalità di attivazione dell' intervento mediante Piano Attuativo è disciplinata dall' art. 27 delle NTA del Piano delle Regole. A tale proposito la normativa generale di piano stabilisce che sono subordinati a Piano attuativo gli interventi [omissis...] di nuova edificazione di insediamenti industriali e artigianali di slp maggiore a mq 5.000 potenziali (ovvero costruibili in base all' indice fondiario).

-Il presente piano attuativo e sue eventuali varianti conformi agli atti di PGT, è adottato e approvato ai sensi dei contenuti dell' art. 14 della l.r. 12/2005.

Art. 2.

FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei singoli interventi all'interno del Piano Attuativo.

Art. 3.

AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L'area soggetta alle presenti norme viene indicata con apposito perimetro nelle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo.

L'ambito di applicazione del presente Piano è più precisamente individuato all'interno del perimetro dell'estratto catastale inserito nella tavola PP 01

L'individuazione dei mappali e le proprietà sono riportate nell'allegato PA 2A e nella Relazione tecnica PA 1A.

I mappali ricompresi all'interno del comparto di PA indicati in tabella sono catastalmente di proprietà della società Paterlini Costruzioni s.p.a.

Foglio	Mappale	destinazione
2	133	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"
2	162	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"
2	46	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"
3	423	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"
2	163	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"
2	88	"Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"

La superficie territoriale complessiva del comparto determinata da rilievo Topografico è pari a mq 25.447,70.

La superficie del lotto di intervento è pari a mq 17.533,00

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 4.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L'ambito interessato dal Piano attuativo è disciplinato dal Piano delle Regole del PGT approvato con DCC n. 57 del 19 marzo 2012 ed è classificato come "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale".

Gli indici e i parametri stereometrici assegnati dal PGT sono di seguito riportati in sintesi:

art. 62 NTA del Piano delle Regole

- Indice di Utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
- percentuale di superficie permeabile pari almeno al 35% delle aree esterne all' edificio
- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di compensazione.

art. 25 NTA del Piano delle Regole

- Parcheggi pertinenziali quantificati nel 30% della slp

art. 50 NTA del Piano delle Regole

- standard per destinazioni produttive quantificati nel 20% della superficie Territoriale

Art. 5.

DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di testo

PA 1A Relazione tecnica

PA 2A Elenco ditte catastali

PA 3A Norme Tecniche di Attuazione del PA

PA 4A Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e quadro economico

PA 5A Bozza di convenzione

PA 6.1A Perizia geologica

PA 6.2A Studio acustico

PA 6.3A Studio del Traffico

PA 7A Richiesta fattibilità aziende erogatrici di servizi

PA 8A Piano paesistico di contesto

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Elaborati grafici

STATO DI FATTO

PA 01 Book A3 Quadro conoscitivo con ricognizione dei contenuti della pianificazione vigente

PA 02 Documentazione fotografica stato di fatto

PA 03 Rilevo topografico e contestualizzato dello stato di fatto

PA 04 Sezioni ambientali dello stato di fatto

PA 05 Urbanizzazioni primarie esistenti - acquedotto, fognatura, illuminazione, Condotte gas (Fonte dati PGT)

PROGETTO

PA 06 Planimetria generale di contrasto

PA 07.1 Planivolumetrico generale di progetto su base aerofotogrammetria

PA 07.2 Planivolumetrico generale di progetto su base ortofotografica

PA 08 Sezioni ambientali di progetto

PA 09.A Fotoinserimento e viste tridimensionali

PA 09 Progetto preliminare edifici – piante

PA 10 Progetto preliminare edifici – sezioni e prospetti

PA 11.A Planimetria e sezioni delle opere di urbanizzazione- Stato di fatto

PA 11.B Planimetria delle opere di urbanizzazione- Progetto

PA 11.C Planimetria delle opere di urbanizzazione- Comparazione

PA 11.D. Planimetria dell'impianto di irrigazione

PA 12 Indicazioni preliminari sistemi di smaltimento acque

PA 13 Layout produttivo

Art. 6.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI DEL PIANO ATTUATIVO

I parametri ed indici che intervengono nel presente Piano Attuativo sono descritti dallo strumento urbanistico vigente – PGT

La definizione del perimetro del comparto da Piano attuativo, l'identificazione delle aree per dotazioni pubbliche, sia ha valore esclusivamente urbanistico, gli esatti confini e la superficie dei lotti verrà definita in sede di frazionamento delle aree che potrà determinare minime difformità compatibilmente con gli errori di approssimazione dovuti alle tecniche catastali.

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 7.
DATI QUANTITATIVI

CALCOLI STEREOMETRICI									
PARAMETRO	DA NTA PGT	PROGETTO							
Superficie lotto Milesi oggetto di intervento	P= Lotto Milesi	Da rilievo mq			17.553,00	97,00	17.456,00		
Superficie lotto non oggetto di intervento	P1= Lotto Paterlini	Da rilievo mq			7.914,70	37	7.877,70		
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO							25.333,70		
Superficie Coperta di Nuova Costruzione - Lotto Milesi	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,50 mq/mq	8.728,00	Da Progetto	1.318,10	7.626,15	306,00	9.250,25		
Superficie Coperta Lotto PATERLINI	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,50 mq/mq	3938,85	Esistenti	727,50	1.049,50	379,00	153,00	2.309,00	
Superficie Coperta Complessiva	TOTALE	12.666,85	SUPERFICIE COPERTA TOTALE				11.559,25		
N.B. La superficie coperta del Lotto P (Milesi) essendo insufficiente per coprire le esigenze costruttive sarà integrata con mq 522,25 tolti dal Lotto P1 (Paterlini)									
Superficie Lorda di Pavimento SLP lotto P (Milesi)	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,75 mq/mq	17.456,00*0,75 13.092,00	1.318,10			7.538,00	306,00	306,00	9.468,10
Superficie Lorda di Pavimento SLP lotto P1 (Paterlini)	Potenziale da NTA Art. 62 lettera D 0,75 mq/mq	7.877,70*0,75 5.908,28	379,00	379,00	153,00	911,00			
S.L.P. Complessiva	TOTALE	19.000,28	S.L.P. TOTALE					10.379,10	
Standard Art.50 NTA Lotto Milesi (P)	Potenzialità da NTA destinazioni Produttive 20% Superficie Lotto	17.456,00*0,20	LOTTO P Pista Ciclabile	LOTTO P Verde in cessione	LOTTO P Parch. pubblici	Totale			
		3.491,20	361,30+62,10	1079,37+20,27 +338,95+48,96+49,05		2.098,60			
Standard Art.50 NTA Lotto Paterlini (P1)	Potenzialità da NTA destinazioni Produttive 20% Superficie Lotto	7.877,70*0,20			LOTTO P1 G Verde	LOTTO P1 G1 Pista Ciclab.	Totale		
		1.575,54			232,6	99,70	332,30		
	TOTALE	5.066,74	TOTALE				2.430,90		
LA DIFFERENZA DI DOTAZIONE DI STANDARD DA CEDERE VERRA' MONETIZZATA NELLA MISURA DI MQ							2.635,84		
Superficie Permeabile necessaria ai sensi dell'Art. 62 lettera D lotto P (MILESI)	Potenziale da NTA 35% delle aree esterne all'edificio	(17.456-9.250,25)*0,35	Verde Pertinenziale 591,80+493,60+76,2+39,9+153,2+10,56+10,8+8,82	Verde in cessione	TOTALE			2.921,48	
		2.872,01	1.384,88	1.536,60					
Superficie Permeabile necessaria ai sensi dell'Art. 62 lettera D lotto P1 (PATERLINI)	Potenziale da NTA 35% delle aree esterne all'edificio		VERIFICA NON NECESSARIA IN QUANTO LOTTO NON INTERESSATO DA NUOVE EDIFICAZIONI			420,50+67,50+114,20+232,60	834,8		
Superficie a Verde di Compensazione ai sensi dell'art. 62 lettera D LOTTO P (MILESI)	Pari almeno all'80% della superficie permeabile	2.872,01*0,80	Verde di compensazione interno 465,93+571,00+153,20		Verde di compensazione esterno 1084,42+338,95	2.613,50			
		2.297,61	1.190,13		1.423,37				
Spazi pertinenziali a parcheggio Art. 25 NTA Lotto Milesi (P)	Destinazioni produttive 30% della SLP	9468,10*0,3 2.840,43	TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI				2.907,00		
Spazi pertinenziali a parcheggio Art. 25 NTA Lotto Paterlini (P1)	Destinazioni produttive 30% della SLP	911,00 * 0,30 273,30	SUPERFICIE LOTTO	VERDE INTERNO + ESTERNO + PISTA CICLABILE	SUPERFICIE COPERTA FABBRICATI	PARCHEGGIO "VIRGIN" ATTO DI VINCOLO 28/11/2001-TAVOLA PROT. 025774	VERIFICATO		
			7.877,70	834,80	532,00	5.249,00	1.261,90		

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 8.**AREE PER SERVIZI AD USO PUBBLICO**

Il presente Piano Attuativo, come rappresentato negli elaborati grafici, individua le aree pubbliche e di uso pubblico oggetto di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Privato in conformità al progetto esecutivo. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere l'individuazione delle superfici pubbliche o di uso pubblico, come evidenziato negli elaborati grafici.

Per quanto concerne le quantità di superfici da asservire ad uso pubblico, è facoltà dell' attuatore privato, nel corso di validità dello strumento attuativo e della convenzione, procedere alla loro monetizzazione secondo i parametri economici vigenti al momento della richiesta con il conseguente sgravio di servitù.

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

TITOLO II – DISPOSIZIONI PROCEDURALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 9.

PROCEDURE DI ATTUAZIONE

A) INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate negli elaborati di progetto di cui all'Art. 5. , verranno realizzate direttamente da parte dell'attuatore privato e potranno subire le necessarie modifiche in sede di esecuzione se finalizzate al soddisfare le richieste degli enti erogatori dei sottoservizi

B) INTERVENTI PRIVATI

Il PA si attua attraverso permesso di costruire diretto o titolo equipollenti.

L'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata allo specifico ufficio tecnico comunale corredata dalla documentazione di rito.

La realizzazione degli interventi dovrà avvenire entro i termini temporali indicati nella convenzione.

Art. 10.

SERVITÙ DI PASSAGGIO

Gli eventuali sottoservizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) che interessano porzioni di terreno di proprietà esclusiva o di proprietà condominiali private, costituiscono servitù di passaggio da evidenziare negli atti di trasferimento.

Le servitù di passaggio preesistenti mantengono la loro efficacia anche successivamente all'approvazione del presente Piano Attuativo

Art. 11.

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. di PGT ed al Regolamento Edilizio Comunale Vigente all'adozione delle presenti norme.

Art. 12.

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

di attuazione del Piano Attuativo, che 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.

2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse (mediante Permesso per Costruire), purché siano conformi alle NTA del PGT vigente, al regolamento edilizio, alle presenti norme di attuazione:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non corrispondente alle progetto edilizio preliminare allegato al PA, sempre nel rispetto delle limitazioni normative del PGT nonché di legge;

b) realizzazione di potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto al progetto edilizio preliminare allegato al presente PA, nel rispetto delle NTA del PGT vigente e previo conguaglio delle eventuali necessità derivanti dall'incremento (oneri, eventuali monetizzazioni ecc.);

Art. 13.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Gli eventuali interventi conseguibili mediante Permesso per Costruire o titolo equipollenti 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 piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone e quindi totalmente integrabili nel territorio comunale.

TITOLO III OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE STESSE

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Comune di Brescia

Piano Attuativo per progetto di insediamento di
attività industriale in zona produttiva esistente

MILESI SRL

PA-3A Norme Tecniche di attuazione

Art. 14.**PREVISIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Comparto di Attuazione come indicato negli elaborati grafici prevede una rete di impianti tecnologici e relativi allacci direttamente collegati alla rete preesistente più vicina, nonché per quanto riguarda lo smaltimento delle acque piovane e di scarico.

Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, i percorsi pedonali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete gas, la rete elettrica, la rete telefonica, la pubblica illuminazione, il verde attrezzato, le piazze e gli spazi scoperti pavimentati.

Art. 15.**OPERE FOGNARIE**

Le modalità di esecuzione delle opere fognarie di acque bianche e nere dovrà essere realizzato come indicato nell'elaborati grafici del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le indicazioni progettuali di cui sopra potranno subire modifiche rispetto a quanto contenuto nel presente Piano Attuativo, se finalizzate a rispettare le prescrizioni degli enti gestori, senza che costituiscano variante allo stesso.

Art. 16.**IMPIANTO IDRICO E GAS METANO, ELETRIFICAZIONE, ALLACCI TELEFONICI**

Per il collegamento alla rete idrica e rete gas metano si demanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e secondo le modalità indicate dall'ente gestore.

L'esecuzione degli allacci alla rete elettrica e telefonica dovranno rispettare le prescrizioni degli enti gestori, dell'energia elettrica e telefonica, il tipo di tubazioni, nonché le modalità di posa delle stesse e la creazione di pozzetti di lavoro.

Le indicazioni progettuali di cui sopra potranno subire modifiche rispetto a quanto contenuto nel presente Piano Attuativo, se finalizzate a rispettare le prescrizioni degli enti gestori, senza che costituiscano variante allo stesso.

Art. 17.**PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

E' prevista la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione entro l'area oggetto di Piano Attuativo finalizzata all'illuminazione delle aree di cessione.

I Punti di allaccio saranno definiti in fase esecutiva e comunque potranno subire modifiche rispetto a quanto contenuto nel presente Piano attuativo, se finalizzate a rispettare le prescrizioni degli enti gestori, non costituiranno variante allo stesso.

Art. 18.

SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E SPAZI SCOPERTI PAVIMENTATI

All'interno del Comparto di Attuazione è prevista la realizzazione e cessione di un verde pubblico e di un tratto di pista ciclabile.

La realizzazione del verde e della pista ciclabile così come l'installazione delle attrezzature è a carico dell'attuatore privato.

Art. 19.

SEGNALETICA

La segnaletica orizzontale e verticale, sarà realizzata in conformità alla vigente legislazione in materia.