



**COMUNE DI LOGRATO**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**

CAP. 25030

TEL. (030) 9973614

COD. FISC. 00855700175

FAX. (030) 9787221

[www.comune.lograto.bs.it](http://www.comune.lograto.bs.it)

E-Mail: [info@comune.lograto.bs.it](mailto:info@comune.lograto.bs.it)

**ALLEGATO B**

Ufficio Tecnico

**Art. 28.**  
**AMBITI A VERDE PRIVATO URBANO**

**28.1. OBIETTIVO DI PIANO**

Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale.

**28.2. DESTINAZIONI D'USO**

Negli "ambiti a verde privato urbano" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni		quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>R RESIDENZA (prevalente)</b>			
Residenza extra agricola	Ra	non ammesse	
Residenza Agricola	Rb	non ammesse	
Residenza. Extra agricola in ambiti agricoli.	Rc	non ammesse	
Residenza di servizio	Rd	non ammesse	
Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse	
<b>T TURISTICO (complementare)</b>			
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n° 15 del 16/07/2007)</b>			
Alberghi	Ta	non ammesse	
Residenza Turistica Alberghiera-RTA	Tb	non ammesse	
Motel	Tc	non ammesse	
Villaggio Albergo	Td	non ammesse	
Albergo meublè o gami	Te	non ammesse	
Albergo - Dimora storica	Ti	non ammesse	
Albergo - centro benessere	Tl	non ammesse	
Albergo - diffuso	Tm	non ammesse	
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n° 15 del 16/07/2007)</b>			
Case per ferie	Tn	non ammesse	
Ostelli per la gioventù	To	non ammesse	
Case e appartamenti per vacanze	Tq	non ammesse	
<b>ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r.n° 15 del 16/07/2007 e s.m.i)</b>			
Villaggi turistici	Tf	non ammesse	
Campeggi	Tg	non ammesse	
Aree di sosta	Th	non ammesse	
Complessi per uffici	Da	non ammesse	
Studi professionali	Db	non ammesse	
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse	
<b>C COMMERCIALE (complementare)</b>			
Esercizi di vicinato (a)	Ca	non ammesse	
Media distribuzione di vendita	Cb1	non ammesse	
Media distribuzione di vendita	Cb2	non ammesse	
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse	
Centro commerciale	Cd	non ammesse	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse	
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse	
Distributori di carburante	Cg	non ammesse	
Nuovi formati commerciali	Ch	non ammesse	
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso	Ci	non ammesse	
Esercizio di spaccio aziendale	Cj	non ammesse	
<b>P PRODUTTIVO (complementare)</b>			
Produttivo Extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse	
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse	
<b>A AGRICOLO (complementare)</b>			

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
Depositi e strutture a servizio dell' azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>S SERVIZI (complementare)</b>				
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	ammesse		
Attrezzature culturali - CU	Sb	ammesse		
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse		
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse		
Parcheggi Pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi Privati - PP2	Se2	non ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	ammesse		
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	ammesse		
Attrezzature sociali - SO	Sh	ammesse		
Attrezzature Religiose - SR	Si	non ammesse		
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

### 28.3. MODALITÀ D'INTERVENTO

L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### 28.4. DOTAZIONE DI SERVIZI

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 28.5. INDICI E PARAMETRI EDILIZI

- “it” – Indice di densità territoriale (mc/mq)= **non previsto**
- “if” – indice di densità fondiaria (mc/mq) = **esistente**
  - E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice
  - L'indice volumetrico è utilizzabile unicamente per piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione dell'area a verde o accessori pergolati a servizio della proprietà
- “lc” – Indice o rapporto di copertura (mq/mq)= **non previsto**
- “ID” –Indice drenante (%)=**non previsto**
- “H max” – altezza massima (mt)=**3,00**

## 28.6. DISTANZE

### Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2 per edifici con altezza superiore ai 10 Mt, comunque mai < 5,00 a)	Secondo P.A.	Pari a H/2 per edifici con altezza superiore ai 10 Mt comunque mai < 5,00 a)

a) Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati.

### Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, comunque mai < 10,00	Secondo P.A.	tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00 O in aderenza

- In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a **mt. 5** o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo quanto disciplinato dal D.l. n.1444 del 2 aprile 1968.

### Distanza delle costruzioni dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice della strada comunque mai < 5 mt b)

b) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di **mt 10** da eventuali edifici antistanti

**Distanza da ambiti di piano** = distanza dai confini di cui al precedente punto, fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

## 28.7.RECINZIONI

- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno **3 mt.** e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in caso di edifici esistenti essere dotati di apertura automatizzata.

#### Altezza recinzioni

- L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.

CONTESTO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	di cui max per. superficie opaca	di cui max per. superficie trasparente
su spazi pubblici	1,80 mt	1,00 mt	0,80 mt
su confini privati	1,80 mt	1,00 mt	0,80 mt

- In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.
- Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno **1,50** mt indipendentemente alle necessità di cui all'art. Art. 51.
- Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

#### 28.8.NORME INERENTI LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E POSTI AUTO

- **Dotazioni di spazi di sosta privati pertinenziali:** Nelle nuove costruzioni, sostituzioni e riconversioni, come definite all'art. 4.delle presenti; dovrà essere garantito quanto previsto dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989(ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89).
- **Si dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio.**
- **Altre:** Trovano applicazione i disposti normativi di cui alla parte seconda titolo IV capo II della l.r.12/05 e s.m.i

#### 28.9.DISPOSIZIONI SUL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

L'ambito di verde privato urbano non potrà accogliere incrementi volumetrici derivanti da trasferimenti di diritti generati da altri ambiti.

#### 28.10. NORME PARTICOLARI

- a) Nel lotto identificato con la sigla "a" sui mappali n. 406-529-670-752-792-793 del fg. n. 7 è ammessa una **Slp definita di mq. 260** oltre l'esistente da attuarsi con piano esecutivo esteso all'intera proprietà (mapp. 671-406-529- 670-752-792-793).
- b) Nel lotto identificato con la sigla "b" sul mappale 675 del fg. n. 7 è ammessa una Slp definita per la realizzazione di un ulteriore alloggio per una **Slp di mq. 130.** (osservaz. n. 2)

Per quanto non puntualmente specificato si rimanda a quanto disciplinato dall'art. Art. 27.

**Art. 29.**  
**AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**

**29.1.OBIETTIVO DI PIANO**

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività - artigianali occupati da edifici produttivi aventi capacità occupazionale.

Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e lo sviluppo delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche 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 ai D.M. 5/9/94. Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n°160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998.

**29.2.DESTINAZIONI D'USO**

Negli "ambiti produttivi - artigianali" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>R RESIDENZA (complementare) - (b)</b>				
Residenza extra agricola	Ra	non ammesse		
Residenza Agricola	Rb	non ammesse		
Residenza. Extra agricola in ambiti agricoli.	Rc	non ammesse		
Residenza di servizio - (d)	Rd	ammesse	20% slp	(d)
Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	ammesse	preesistente	
<b>T TURISTICO (complementare) - (b)</b>				
<b>STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)</b>				
Alberghi	Ta	non ammesse		
Residenza Turistica Alberghiera-RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio Albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse		
Albergo - Dimora storica	Ti	non ammesse		
Albergo - centro benessere	Tl	non ammesse		
Albergo - diffuso	Tm	non ammesse		
<b>STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)</b>				
Case per ferie	Tn	non ammesse		
Ostelli per la gioventù	To	non ammesse		
Case e appartamenti per vacanze	Tq	non ammesse		
<b>ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007 e s.m.i)</b>				
Villaggi turistici	Tf	non ammesse		
Campeggi	Tg	non ammesse		
Aree di sosta	Th	non ammesse		
<b>D DIREZIONALE (complementare) - (b)</b>				
Complessi per uffici	Da	ammesse	30% slp	

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
Studi professionali	Db	ammesse	30% slp	
Uffici complementari ad altre attività	Dc	ammesse	30% slp	
<b>C COMMERCIALE (complementare) – (b)</b>				
(a) – Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30	150 per attività
Media distribuzione di vendita	Cb1	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb2	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	ammesse	100% slp	2.000 per attività
Pubblici esercizi	Cf	ammesse	20% slp	600 per attività
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati commerciali	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso	Ci	ammesse	30% slp	
Esercizio di spaccio aziendale	Ci	ammesse	30% slp	
<b>P PRODUTTIVO (prevalente)</b>				
Produttivo Extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse		
(c) – Artigianato di servizio	Pb	ammesse	100%slp	
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse	preesistente	
(c) – Artigianato e industria	Pd	ammesse	100%slp	
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
(c) – Depositi a cielo aperto	Pf	ammesse	100% slp	
<b>A AGRICOLO (complementare) – (b)</b>				
Depositi e strutture a servizio dell' azienda agricola	Aa	non ammesse		
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	non ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Af	non ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	non ammesse		
<b>S SERVIZI (complementare)</b>				
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse		
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse		
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse		
Parcheggi Pubblici - PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi Privati - PP2	Se2	ammesse		
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse		
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse		
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse		
Attrezzature Religiose - SR	Si	non ammesse		
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

- a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 150 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.
- b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore.
- c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all' art. Art. 54.

- d) E' consentita l'edificazione della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia per un massimo di due alloggi complessivi per ogni attività produttiva, e nella misura complessiva di **150 mq di slp** per abitazione
- La realizzazione della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;
  - b) Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
  - c) L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
  - d) Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.
  - e) La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

Le attività artigianali alla cura del corpo sono sempre ammesse in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione, ove sono consentite attività di tipo artigianale.

### 29.3.MODALITA D'INTERVENTO

L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

-Gli interventi di nuova costruzione o sostituzione (art.4 comma 2) superiori a **300 mq di slp** dovranno essere attivati mediante Permesso per Costruire Convenzionato.

-Per gli interventi di nuova costruzione o sostituzione (art.4 comma 2) che prevedano edifici con **slp  $\geq$  di mq 800** vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.

Gli interventi di nuova costruzione superiori a **800 mq di slp** dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità di costi" per l'attuazione del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dal Piano dei servizi.

I limiti sopradetti vengono innalzati del **20%** nel caso di soli interventi di ristrutturazione.

### 29.4.DOTAZIONE DI SERVIZI

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 29.5.INDICI E PARAMETRI EDILIZI

- "it" – Indice di densità territoriale (mc/mq)= **non previsto**
- "if" – indice di densità fondiaria (mc/mq) = **non previsto**
- "uf" – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) = **1,00**
  - In deroga ai parametri dell'ambito è' consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%** . L'incremento non potrà comunque determinare un indice derivato superiore del 50% rispetto a quello d'ambito del PGT.
  - E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice



- “Ic” – Indice o rapporto di copertura (mq/mq)= 0,75
  - E' consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del 10%
  - E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice
  
- “ID” –Indice drenante (%)
  - Per gli edifici di nuova realizzazione = 15 %
  - Per interventi su edifici esistenti di ampliamento-sostituzione= 15%
  - E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice
  - Ai sensi del titolo III del regolamento locale d'igiene tipo per i PA il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.
  
- “H max” – altezza massima (mt)=10,00
  - E' consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta in caso di interventi di :
    - ristrutturazione
    - demolizione e ricostruzione non configurabile come sostituzione (art.4 comma 2)

**CONDIZIONI:**

- Costituisce comparto/lotto teorico di riferimento, la parcellizzazione derivante dalle recinzioni esistenti all'atto dell'adozione del PGT così come riscontrabile dall'aerofotogrammetrico o dall'ortofoto.
- In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all' incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto presenti nell'esistente.

**29.6. DISTANZE****Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi**

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2 per edifici con altezza superiore ai 10 Mt, comunque mai < 5,00 a)	Secondo P.A.	Pari a H/2 per edifici con altezza superiore ai 10 Mt comunque mai < 5,00 a)

a) Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati.

#### Distanza tra i fabbricati

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, comunque mai < 10,00	Secondo P.A.	tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai < 10,00 O in aderenza

- In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a **mt. 5** o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

#### Distanza delle costruzioni dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	Secondo P.A.	Secondo codice della strada comunque mai < 5 mt b)

- b) In caso di caratteri morfologici e fisici consolidati o di significative preesistenze edilizie è consentito il posizionamento lungo gli allineamenti esistenti, fatte salve le distanze minime di **mt 10** da eventuali edifici antistanti

**Distanza da ambiti di piano** = distanza dai confini di cui al precedente punto, fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.

#### 29.7.RECINZIONI

- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno **3 mt.** e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in caso di edifici esistenti essere dotati di apertura automatizzata.

#### Altezza recinzioni

- L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.

CONTESTO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	di cui max per. superficie opaca	di cui max per. superficie trasparente
su strade pubbliche	2,20 mt	1,00 mt	2,20 mt
su confini privati	2,40 mt	2,40 mt	2,40 mt

- In omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.
- In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.
- Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno **1,50 mt** indipendentemente alle necessità di cui all'art. Art. 51.
- Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali

recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

#### 29.8. NORME INERENTI LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E POSTI AUTO

- **Dotazioni di spazi di sosta privati pertinenziali:** Nelle nuove costruzioni , sostituzioni e riconversioni, come definite all'art. 4,delle presenti ; dovrà essere garantito quanto previsto dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989 (ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89).
- Prevo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, in forza di puntuali necessità aziendali , da verificare e disciplinare attraverso convenzione( o atto equipollente), per tipologie di produzioni che necessitano di ampie superfici e che non prevedano un elevato numero di addetti, la dotazione necessaria, potrà essere garantita attraverso una dotazione minima di parcheggi nella misura del **50%** rispetto al numero max di dipendenti impiegati.
- Si dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto per ogni abitazione complementare.
- **Altre:** Trovano applicazione i disposti normativi di cui alla parte seconda titolo IV capo II della l.r.12/05 e s.m.i
- Il volume per i fabbricati produttivi viene determinato attraverso la moltiplicazione della slp per l'altezza virtuale di **4 mt.** e comunque dovrà essere garantito un posto auto per ogni addetto potenzialmente occupabile.

#### 29.9. ALTRE NORME

- a. Per il trattamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai piazzali valgono le norme di cui al regolamento regionale d'igiene tipo per "acque di prima pioggia".
- b. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura per intervento superiore a **mq 1.000** dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale negli ambiti limitrofi.
- c. Ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica". le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione
- b) La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
- c) In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- d) Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla normativa in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- e) La presentazione di un Piano Attuativo dovrà dare conto delle tipologie di attività produttive che si intendono insediare all'interno del comparto soggetto a PA e, in relazione a queste, esplicitare, con apposita relazione tecnica, i caratteri e le modalità di messa in opera degli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive inserendo tali contenuti anche in apposito articolo della convenzione.
- f) Nel caso in cui in sede di attuazione del PA le attività da insediare risultassero di tipologia diversa da quelle individuate dalla relazione tecnica del Piano esse potranno insediarsi solo previa approvazione di specifica variante al Piano Attuativo ed alla relativa convenzione.

- g) Non sono soggetti all'obbligo di cui sopra gli insediamenti produttivi che non determinino problematiche di possibili emissioni moleste o nocive sia in atmosfera, sia in sottosuolo e/o mediante attività rumorosa.
- h) Nel caso in cui nei PA venissero previste attività aventi le caratteristiche indicate al precedente punto le tipologie di attività produttive da insediare all'interno del comparto dovranno non essere indicate.
- i) In caso di modifica dell'attività produttiva esistente la medesima ove richiesto dovrà essere insediata solo successivamente ai pareri delle istituzioni competenti (ARPA e ASL)
- j) Gli interventi in zone produttive caratterizzate dalla preesistenza di manufatti industriali di significativo valore architettonico e strutturale (edificati anteriormente al 1945) dovranno prevedere il mantenimento, il recupero e il riutilizzo di tali strutture.

#### 29.10. AMBITI SOGGETTI A PREVENTIVA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTRAVERSO PROCEDURA SUAP

- Sono gli ambiti a destinazione artigianale e industriale anche se non puntualmente individuati nel Piano ma di possibile futura attivazione, per i quali l'attuazione delle trasformazioni è subordinata a procedura di cui al D.P.R. n°160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998 art.4 Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).
- Tutti gli interventi soggetti SUAP, dovranno dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione e del piano dei servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi o dall'A.C. in sede di adozione dello strumento attuativo, e secondo un valore economico corrispondente a n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria così come definito dal Piano dei Servizi.
- Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati; la normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.
- Il SUAP definirà la quota delle dotazioni a parcheggi pubblici prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

#### 29.11. AMBITI SOGGETTI A NORME SPECIALI

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi agli indici e parametri sotto indicati ; per quanto non puntualmente specificato si rimanda alla disciplina dell'ambito di appartenenza

- 1) Nell'area identificata nelle tavole del Piano delle Regole con la lettera **a)** valgono i disposti di cui alla procedura **SUAP** D.P.R. n°160/2010
- 2) Nell'area identificata nelle tavole del Piano delle Regole con la lettera **b)** mappali n. 19-20-21-22 del fg. 3, gli interventi edilizi sono consentiti previa approvazione di Piano Attuativo ed applicazione dello standard di qualità aggiuntivo previsto dal Piano dei Servizi.

Per l'ambito di trasformazione oggetto del progetto urbanistico presentato, è prevista l'identificazione come zona urbanistica "D1" le cui norme sono qui di seguito riportate.

#### ART. 25.1 – "D1" – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

##### 1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente c/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 120, più superfici accessorie (garage, cantine, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

##### 4 - Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), - C (attività manifatturiere) - D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) - E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) - F (costruzioni) - G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) - H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-GH della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

##### 5 - Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

##### 11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

##### 14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

##### 2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,00 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 9 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC – Distanza dai confini =  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici:  $D=H$  dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

DS – Distanza dalle strade:  $D=H$  e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SLP (di cui minimo il 10% per parcheggi) con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Nell'ambito delle superfici coperte ammissibili sarà consentito individuare una superficie da destinare al commercio per generi non alimentari non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio interessato.

I dati urbanistici specifici del presente piano sono:

Superficie comparto		m <sup>2</sup> 55'570,48
Rapporto di copertura sul comparto	50%	
Superficie edificabile sui lotti		m <sup>2</sup> 27'785,24
Totale Lotti edificabili		m <sup>2</sup> 44'926,43
Rapporto di copertura sui lotti		61,85%
SLP massima sui lotti		61,85%