



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Piano Attuativo in variante al PGT

OGGETTO: Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo “CAMEO LONATO”

Ambito di applicazione, finalità ed elaborati.

Art.1. Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'area oggetto di Pianificazione Attuativa (PA) proposta in variante al P.G.T. vigente in variante al comparto denominato AT 10 già approvato ed identificato come: "area oggetto di SUAP".
Tale variante rispecchia la volontà di espansione della ditta CAMEO s.p.a proprietaria delle aree in oggetto e insediata nell'area da oltre 60 anni.
Tale area occupa una superficie territoriale di circa 23.738 mq.

Art.2. Definizioni e rimandi

1. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alla disciplina urbanistica vigente in Comune di Lonato del Garda.

Art. 3 Elaborati costitutivi il Piano di Lottizzazione

1. Costituiscono parte integrante del Programma Integrato di Intervento i seguenti elaborati:
 - Documentazione relativa al titolo di proprietà
 - Schema di convenzione
 - Relazione Tecnica



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

- Relazione Urbanistica e valutazione dell'impatto paesistico
- Relazione archeologica
- Relazione geologica
- Schema convenzione
- Documentazione fotografica
- Rendering di progetto
- Tavole di progetto:
 - Tav. 1 – Estratti
 - Tav. 2 – Rilievo
 - Tav. 3 – Planivolumetrico e sezione
 - Tav. 4 – Planimetria sottoservizi
 - Tav. 5 – Movimenti terra
 - Tav. 6 – Planimetria viabilità
 - Tav. 7 – Planimetria mitigazione
 - Tav. 8 – Integrazione planimetria di mitigazione

Art. 4 Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

1. Per disciplinare gli interventi del Piano di Lottizzazione vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi, come individuato nella Tavola n. 3
 - 1.1. *Perimetro del PL*: ricomprende l'ambito di intervento oggetto del PL che ricomprende l'area di trasformazione;
 - 1.2. *Area di galleggiamento*: per la peculiarità dell'area essa corrisponde geometricamente al perimetro di PL e rappresenta la superficie di terreno utilizzabile per la costruzione degli edifici previsti.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Spostamenti delle sagome degli edifici all'interno di detta area non costituiscono variante al PL;

2. *Superficie coperta (SC)*: si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione di:
 - ⤴ piscine, vasche all'aperto, vasche di laminazione
 - ⤴ scale aperte di sicurezza
 - ⤴ manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 4,00m); manufatti di copertura delle aree per carico/scarico merci aventi superficie non superiore ad 1/4 della SC dell'edificio produttivo principale, cui devono essere addossate;
 - ⤴ balconi, cornicioni, gronde, pensiline, anche a protezione degli ingressi, ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la parte eccedente
 - ⤴ guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno; in caso tali manufatti superino la misura di 10,00 mq verrà computata l'intera superficie.

3. *Superficie scoperta*: è la superficie non costruita sia in soprasuolo che in sottosuolo, scoperta, drenante e piantumabile.

4. *Piano di progetto*: Come indicato dalla tavola di progetto di rilievo altimetrico (TAV.2) la quota naturale del terreno esistente all'atto della presentazione del PL varia da una quota altimetrica assoluta da 137,40 s.l.m. sul lato est calando fino a m. 133,35 s.l.m. al centro dell'area e risalendo fino ad una altezza massima nel lato ovest di m. 140,00 s.l.m..



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Facendo una media delle altezze rilevate si stabilisce che **la quota 0.00 è corrisponde alla quota assoluta 135,50 s.l.m** e tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite per i singoli edifici.

5. *Altezza degli edifici*: l'altezza reale del fabbricato è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dalla quota 0.00 di cui all'articolo che precede fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura, o alla quota del sottotrave dell'ultimo piano agibile.

- Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,50 m dall'intradosso dell'ultimo solaio.
- Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino le altezze e le dimensioni obbligatorie in base a norme legislative in materia. Detti volumi debbono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
- Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne, i pali di infrastrutture, i silos.

6. *Superficie Lorda di Pavimento (slp)*: per superficie lorda di pavimento si intende la somma dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature: Nella determinazione della SLP viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Non sono conteggiati nel computo della SLP:

- le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate, queste ultime fino ad una sporgenza massima di m 1,00 tra la quota 0,00 ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore a 2,50 m;
- i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo non superiore a 4,00 m); manufatti di copertura delle aree per carico/scarico



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

merci aventi superficie non superiore ad 1/4 della SC dell'edificio produttivo principale, cui devono essere addossate.

- le scale aperte o schermate di sicurezza prescritte dalla normativa in materia di sicurezza ed antincendio
- i porticati, ovvero i loggiati assoggettati all'uso pubblico
- i balconi ed i terrazzi con sbalzi non superiori a 2,00 m
- i locali completamente interrati e aventi altezza non superiore a 2,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni
- i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica, etc.)
- la superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala, scale mobili e tappeti mobili, spazi e vie di fuga anche chiusi, a tale uso esclusivo e se previsti dalla normativa di sicurezza antincendio.

È comunque fatta salva l'applicazione dei criteri di computo della s.l.p. di cui alla Legge Regionale n. 26 del 20.4.1995 e s.m.i., in materia di incentivi legati agli interventi edilizi rivolti al risparmio energetico.

7. *Distacco tra gli edifici:* La distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni è stabilita in Ml. 10. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna ovvero il piano sistemato conformemente al punto 4 del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche e prospicienti, si potrà edificare in aderenza.

Non sono considerati distacchi:

- a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

- b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m;
- c) le pensiline di servizio e di pertinenza di attività produttive, aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 2,00 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
- d) le scale aperte di sicurezza

8. *Distanza dai confini:* E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 4 del presente articolo) comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenziali alle attività produttive esistenti o di progetto.

8.2 Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m. le piscine o le vasche di laminazione (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 4 del presente articolo) dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

8.3 Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 7 del presente articolo;
- b) rispetto diritti di terzi.

8.4 Nel caso di confini di proprietà coincidenti con i limiti Comunali di Lonato d/G. e Desenzano d/G. ossia in caso di proprietà continua a cavallo dei due comuni,



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

l'edificazione potrà avvenire fino al confine comunale e, (coerentemente con il punto 6 del presente articolo) in caso di pareti non finestrate in aderenza ad altra costruzione.

8.5 Nel caso dell'edificazione verso il confine di altra proprietà nel Comune di Lonato d/G. sarà obbligo mantenere una distanza minima dal confine pari ad $h/2$ o comunque mai inferiore ai 5m.

8.6 Nel caso che il confine di proprietà non coincida con il limite del P.A. la distanza da mantenere sarà considerata calcolata sempre e comunque rispetto al limite di proprietà consentendo l'edificazione fino al limite del P.L. pur sempre se coerentemente con il punto 8.5

8.6 Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

9. *Arretramento dalle strade:* E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 2,00 m. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.

9.2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.

9.3. Le distanze minime previste per ciascun ambito in conformità al DPR 26 aprile 1993, n. 147, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del PdR, ovvero quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Rimane fatto salvo quanto specificato all'art. 48, comma 2 delle presenti norme.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

9.4. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche e quelle della rete gas.

9.5. Nella determinazione degli arretramenti viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Art. 5 *Destinazioni d'uso e consistenza volumetrica*

1. Il Piano di Lottizzazione prevede interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente produttiva per l'ampliamento della ditta Cameo s.p.a. e riprende le destinazioni ammesse dall'art. 34 (P1) del PGT in base agli indici sotto elencati:

INDICI:

SLP: UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	1/100%
SC: RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	0.60 mq/mq (sup. fondiaria)
VERDE: RAPPORTO VERDE PROFONDO	15% min.

ALTEZZA:

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI PRODUTTIVI **18,00 ML**

L'ALTEZZA MASSIMA PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI
E/O MAGAZZINI ROBOTIZZATI SENZA PERMANENZA
DI PERSONALE. **30,00 ML**

Art. 6 *Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale*

Non esistono aree di cessione per urbanizzazione primaria e secondaria.-



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Art.7 Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della Convenzione.

Art.8 Modifiche al PL

1. Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del PL, sono ammesse modifiche plani volumetriche al PL promosse dal Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Art. 9 Qualità architettoniche e sanitarie

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del PL, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Programma Attuativo dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

Potranno essere adottate soluzioni tecniche alternative al vespaio areato, purchè di equivalente e certificata efficacia (ad es. idonea stratificazione di ciottolato, gettata di



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

cemento con sovrastante sovrapposizione di guaine termosaldate e rifinitura in idoneo materiale resistente all'usura, ecc.)

Per la peculiarità edilizia degli immobili e per la loro esclusiva destinazione produttiva sarà consentito l'uso di areazione ed illuminazione artificiale per il raggiungimento degli standard minimi di norma in materia di illuminazione ed areazione naturale.

Arch. Giuliano Visconti

Aprile 2017