



COMUNE DI MANERBIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante ex art. 10, comma 6 L.R.12/05 e s.m. e i.

COMUNE DI MANERBIO

Prot.0003587 - 25.02.2015

CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



COMMITTENTE	COMUNE DI MANERBIO Via Cesare Battisti, 1 25025 - Manerbio (BS) Tel. 030 938700 Fax 030 9387237		
PROGETTISTA  Soci fondatori: Arch. Silvano Buzzi Geom. Bernardo Tonni Associati: Arch. Armando Casella Arch. Pietro Bianchi Ing. Cesare Bertocchi	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00  Certificate No. 12074/04/S  Socio ordinario del GBC Italia 	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI Adottato Delibera ^{ec. 12} N° del ^{08/03/15} C.C. #Segretario Comunale 	
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01 C04		

DOCUMENTO	PIANO DELLE REGOLE estratto delle Norme Tecniche di Attuazione COMPARATE modificate a seguito di variazione dell'articolo 25, comma 2			
A01 PdR				
01 - APPROVAZIONE				
r01				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 677	Febbraio 2015	E 206	Agosto 2014	VERIFICATO S01
				REDATTO C04
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.				

I nuovi testi inseriti sono in grassetto rosso
~~I testi soppressi sono in grassetto blu barrato~~

ART. 25 AREE LIBERE DA EDIFICARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIA EDILIZIA:

- a) AD UNITA' ABITATIVA SINGOLA E/O BINATA;**
- b) A BLOCCO EDILIZIO ISOLATO.**

Obiettivo del piano

1. Sono lotti liberi non ancora edificati e collocati in prossimità o interni al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale.
L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato (tipologia edilizia singola e/o binata, ovvero tipologia a blocco edilizio isolato).
2. Sono da considerarsi lotti liberi, destinati ad una edificazione autonoma rispetto alla preesistente, le superfici fondiariae espressamente cartografate negli ambiti tipologici di cui ai precedenti articoli 22 e 23 che eccedono la pertinenzialità dell'edificio esistente determinata ai sensi del precedente articolo 11.8 ed abbiano una superficie fondiaria di almeno **800 400** mq.
3. Nei lotti liberi a destinazione prevalentemente residenziale, così come individuati nelle cartografie di piano, ovvero ai sensi del precedente punto del presente articolo, l'edificazione di edifici a tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata è sempre ammessa, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 25.2, tipologia "a" della tabella.

25.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 16, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale										Modalità d'intervento												
			Ammissibilità	QM	SDM	PA		PdCc		Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC		
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	f)	g)	h)	i)												
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II											
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	30	\	100	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	40	\	\	100	50	\	100	50	\	25	100	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	studi professionali	3b	A	40	200 (*)	\	100	50	\	100	50	\	\	\	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	40	250 (*)	\	100	50	\	100	50	\	25	100	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	400 (****)	\	150	50	\	150	50	\	50	100	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	A	40	300 (*)	\	150	50	\	150	50	\	50	100	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (*)	\	10	50	\	\	\	\	\	\	A	A	A	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	A	P	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	50	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	PdCc	PdCc

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.
A Destinazioni ammesse.
NA Destinazioni non ammesse.
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
SDM Soglia dimensionale massima.
 (nel caso di destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla superficie di vendita).
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 (*) Per attività.
 (**) Sul lotto.
 (***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).
 (****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).
 (*****) Solo per la tipologia edilizia a blocco.

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
 PP Piano Particolareggiato
 PL Piano di Lottizzazione
PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 14, comma 13, delle presenti norme).
a-c) Quota di standard urbanistico.
b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.
e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.
a.u. Arredo urbano.
OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.
OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
MS Manutenzione straordinaria.
RRC Restauro e risanamento conservativo.
RE Ristrutturazione edilizia.
RU Ristrutturazione urbanistica.
A Ampliamento.
R1 Riconversione.
R2 Ricostruzione.
CDU Cambio di destinazione d'uso senza opere.
NC Nuova costruzione.
f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

25.2 Indici

1. I parametri definiti dal presente punto sono riferiti agli ambiti appositamente e specificamente individuati e numerati nelle tavole operative del PdR

		Tipologie *:			
			a	b	
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,40	1,60	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	
	Volume predefinito	minimo ammissibile	mc	\	\
massimo ammissibile		mc	\	\	
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\	\	
	Copertura predefinita	mq	\	\	
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\	\	
	Slp	%	\	\	
	SC	%	\	\	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	
Altezza (H)	Minima	m	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50**	10,50**

Note:

* Tipologie degli ambiti:

- a) singola e/o binata;
- b) blocco edilizio isolato.

** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

25.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (1)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. Comunque mai inferiore a 5 m.

25.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,80 m	0,80 m
	superficie trasparente*	1,30 m	1,30 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,50 m	1,50 m

1. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 11, punto 11.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

* di cui non oltre 1/3 della superficie potrà essere opaca.

25.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;

25.6 Altre norme

1. E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, etc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
2. Per gli accessori di cui al precedente comma è ammessa l'edificazione a confine, previa convenzione registrata con le proprietà confinanti.
3. Il volume degli accessori di cui al comma 1 del presente punto dovrà essere sommato a quello dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice definito dal punto 25.2 del presente articolo.
4. Gli accessori di cui al comma 1 del presente punto non potranno superare in colmo l'altezza di 3,00 m e 2,40 m d'altezza media; per gli stessi si dovrà prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
5. L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di accessori alla residenza sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
6. E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti nell'ambito oggetto del presente articolo, anche localizzate in ambiti territoriali diversi, tra cui le fasce di rispetto stradale, a condizione che la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio esistente.

25.7 Norme particolari

1. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR e contraddistinti con i numeri 1 e 2 valgono gli indici e le modalità d'intervento stabilite dal Comune di Manerbio con delibera C.C. numero 48 del 14 novembre 2008.
2. Per gli ambiti appositamente perimetrati dalle tavole operative del PdR e contraddistinti con i numeri 3 e 4 è consentito un indice territoriale pari a 1,00 mc/mq.
3. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero 4 le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla cessione nella parte nord del lotto di una superficie con profondità non inferiore a 5,00 m e alla cessione di area a sud dell'ambito che verrà destinata a strada e a parcheggi come da PL a cui deve partecipare.
4. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero 5 potrà essere attuato solo se l'adiacente area commerciale (Leone) vede già soddisfatte le dotazioni di standard necessarie allo svolgimento dell'attività.
5. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del PdR e contraddistinto con il numero 6 la volumetria insediabile è limitata a 9.000,00 mc. Esclusivamente per tale ambito è consentito derogare alla quota dimensionale massima del 40% sino ad un limite massimo di 1.500,00 mq di superficie di vendita/slp e alla soglia dimensionale massima di 400,00 mq per attività definite per la destinazione "4b - media struttura di vendita" al precedente punto 25.1. Gli interventi che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita con soglia dimensionale superiore a 400,00 mq sono attuabili esclusivamente con piano attuativo e relativa procedura di VAS o verifica di assoggettabilità a VAS.