




COMUNE DI MANERBIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO variante ex art.8 comma 4, LR 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI MANERBIO Piazza Cesare Battisti, n. 1 CAP 25025, MANERBIO (BS) tel. 030 938700 - fax 030 9387237 email: urbanistica@comune.manerbio.bs.it	
PROGETTISTA 	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 Ing. Cesare Bertocchi Arch. Silvano Buzzi	CONSULENTI/CO-PROGETTISTI
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	C04 \	

DOCUMENTO	DOCUMENTO DI PIANO			
A01 DdP	Norme Tecniche di Attuazione			
04 - APPROVAZIONE	variate			
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 677	Luglio 2016	E 206	Agosto 2014	VERIFICATO S01 REDATTO C04

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Articolo 1 - Finalità delle norme	p.	3
Articolo 2 - Ambito d'applicazione della normativa del DdP	p.	3
Articolo 3 - Definizione delle categorie di attività costruttive	p.	3
Articolo 4 - Norme particolari per le ristrutturazioni	p.	4
Articolo 5 - Tutela e conservazione del verde e delle alberature	p.	5
Articolo 6 - Modalità d'attuazione del DdP	p.	6
Articolo 7 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	p.	7
Articolo 8 - Efficacia delle norme del DdP	p.	7
Articolo 9 - Indici e parametri	p.	7
Articolo 10 - Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici	p.	7
Articolo 11 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	p.	11
Articolo 12 - Dimensione minima degli alloggi	p.	12
Articolo 13 - Definizione degli indici	p.	12
Articolo 14 - Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	p.	14
Articolo 15 - Usi del territorio e degli edifici	p.	15
Articolo 16 - Progetti di piani attuativi	p.	20
Articolo 17 - Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici	p.	21
Articolo 18 - Quote per servizi pubblici	p.	22
Articolo 19 - Ambiti di trasformazione: disposizioni generali	p.	23
Articolo 20 - Parametri generali per gli interventi negli AdT	p.	24
Articolo 21 - Ambito di trasformazione 2	p.	27
Articolo 22 - Ambito di trasformazione 3	p.	35
Articolo 23 - Ambito di trasformazione 4	p.	40
Articolo 24 - Ambito di trasformazione 5	p.	48
Articolo 25 - Ambito di trasformazione 6 UMI b	p.	55
Articolo 26 - Ambito di trasformazione 6 UMI c	p.	62
Articolo 27 - Ambito di trasformazione 7	p.	69
Articolo 28 - Ambito di trasformazione 8	p.	78
Articolo 29 - Ambito di trasformazione 9	p.	86
Articolo 30 - Ambito di trasformazione 10	p.	94
Articolo 31 - Ambito di trasformazione 11	p.	101
Articolo 32 - Ambito di trasformazione 16	p.	108
Articolo 33 - Ambito di trasformazione 17	p.	116
Articolo 34 - Area Masterplan	p.	122
Articolo 35 - Fattibilità geologica per le azioni di piano e Reticolo idrico minore	p.	125
Articolo 36 - Norma finalizzata al risparmio energetico	p.	136

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
 - a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m. e i.;
 - b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
 - c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e s.m. e i.;
 - d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
 - e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i.;
 - f) della LR 28 novembre 2014 n. 31.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire, convenzionati e non, ed alla presentazione di denunce d'inizio attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.
4. Le opere di manutenzione straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dal successivo articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme.

ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo. Il concetto di ricostruzione è assimilabile alla ristrutturazione edilizia di cui al successivo comma 8 del presente articolo.
2. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.
Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera b) del DPR 380/01 e s. m. e i. gli ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari contenuti nella misura del 20% dei parametri preesistenti sono a titolo gratuito.
3. Per soprizzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse. Per l'applicazione delle presenti norme il concetto di riconversione è assimilabile ad interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.
5. Per manutenzione ordinaria s'intende il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
6. Per interventi di manutenzione straordinaria s'intende:
 - a) le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, comportanti l'incremento di unità abitative, ricompresi in ambiti territoriali caratterizzati da insufficienza urbanizzativa sono soggetti a PdCc secondo le disposizioni contenute nei singoli ambiti territoriali;
- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c) le opere e le modifiche di cui alla precedente lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
7. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
8. Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
9. Per interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenti, quanto previsto alla successiva lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenti che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
 - h) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
10. Per interventi di ristrutturazione urbanistica, s'intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 4 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

1. In tutte le aree destinate all'edificazione (eccettuati i NAF) e con esclusione altresì delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo art. 6 è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni specifiche del DdP;
 - b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente.

2. Sono vietati i compensi dei parametri preesistenti, con particolare riferimento ai locali interrati, alle autorimesse esterne al fabbricato ed i locali accessori, nonché le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

ART. 5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, in caso di nuova costruzione, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
5. La percentuale del lotto a verde di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo s'intende al netto:
 - a) di qualsiasi superficie pavimentata;
 - b) dei passaggi veicolari;
 - c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto completamente pavimentate;
 - d) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto per la quota percentuale non drenante (% variabile in funzione della tipologia di tecnologia adottata);
 - e) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito;
6. Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate e tutelate. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, certificate da relazione agronomiche, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze autoctone (secondo quanto previsto dallo studio agronomico comunale), eventualmente da mettere a dimora anche in luoghi indicati dall'Amministrazione Comunale con particolare attenzione a quanto previsto dagli obiettivi e dal progetto di rete ecologica comunale.
7. Il Comune potrà consentire, previo rilascio di autorizzazione, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.
8. Tutti i tipi d'impianto vegetazionale dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
9. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali ad uso pubblico esistenti e di progetto.
10. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
11. I percorsi pedonali, pubblici o ad uso pubblico, potranno essere costruiti anche a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.
12. L'area dei percorsi pedonali pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini. In casi eccezionali, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici ad uso pubblico. I percorsi pedonali realizzati in sede d'edificazione dei singoli interventi potranno essere eseguiti anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
13. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - a) la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - b) la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - c) il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
14. In tutti gli ambiti del territorio comunale è ammessa la recinzione delle proprietà private mediante la posa in opera di piantini di metallo collegati da rete metallica o fili metallici (eccetto filo spinato e/o elettrificato). La rete metallica ovvero il primo filo metallico dal basso dovranno essere sollevati dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm. Tali recinzioni dovranno essere obbligatoriamente mascherate da siepi sempreverdi costituite da essenze arbustive autoctone previste dallo studio agronomico comunale. L'altezza delle recinzioni (comprese le siepi) potrà avere altezza non superiore a 1,20 m. Qualora specificate, valgono comunque le altezze degli specifici articoli degli ambiti di piano.

In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01 e s. m. e i., il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:
 - a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti d'edifici residenziali e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3,00 mc/mq o un'altezza pari o superiore a 25,00 m, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano attuativo;
 - b) in tutti gli ambiti di trasformazione si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.
 - c) i piani attuativi ricomprendenti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi onde verificare eventuali limitazioni alla trasformazione urbanistica indotta da tali contributi.
2. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione - così come definita al precedente articolo 3, comma 6, lettere b) e c) delle presenti norme -, restauro, risanamento conservativo.
3. Fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, alle norme paesistiche allegate al PGT, alle norme particolari per l'attuazione nei NAF e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, dei beni culturali e del paesaggio, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo alcuno i seguenti interventi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;
 - b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o, comunque, che non alterino la sagoma dell'edificio);
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con finalità geognostiche in aree esterne al centro edificato (escluse le attività di ricerca di idrocarburi);
 - d) opere di movimentazione terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) posa in opera di coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sprovviste di struttura (anche parzialmente) in muratura;
 - f) opere di cui al precedente articolo 3, comma 6, lettera c), delle presenti norme;
 - g) opere temporanee dirette a soddisfare obiettive e contingenti esigenze, da rimuoversi al cessare della necessità e, comunque, entro 90 giorni;
 - h) opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni (nel rispetto del rapporto di verde profondo), compresa la realizzazione di intercapedini completamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i) (ad eccezione dei NAF) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici senza serbatoio d'accumulo esterno;
 - l) attrezzatura di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi d'arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
4. Degli interventi di cui alle lettere f), g), h), i), l) del precedente comma 3 deve essere, comunque, comunicato l'inizio lavori (anche per via telematica) al Comune allegando, nel caso, le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa vigente in materia.
5. Gli interventi che incidono in modo permanente sugli edifici e sulle loro pertinenze (ed in particolare quanto riportato alle lettere h), i), l) del precedente comma 4) devono in ogni caso rispettare le prescrizioni paesistiche contenute nell'apparato normativo del PGT.
6. In caso di interventi di cui alla lettera h) del precedente comma 4 all'interno dei NAF devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui alle NTA di riferimento, soprattutto per quanto attiene all'uso dei materiali di arredo urbano e pavimentazione.
7. Per ciò che attiene agli interventi di cui alla lettera i) del precedente comma 4 si rimanda alle specifiche di cui al successivo articolo 42 (risparmio energetico) relativamente alle specifiche per il posizionamento delle strutture tecnologiche.
8. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 3 l'interessato deve provvedere (nei casi previsti dalla normativa vigente) alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34quinquies, comma 2, lettera b), del DL 4/06 (convertito con modificazioni dalla L 80/06).
9. Ai sensi della L.R. 7/2012, art. 19, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzati previa comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

ART. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 8 EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui all'articolo 6 delle stesse hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

ART. 9 INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione negli ambiti di trasformazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

ART. 10 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 Altezza dei fabbricati (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza in verticale misurata a partire dal punto più basso del piano naturale di campagna modificato sia pubblico che privato rilevabile lungo il perimetro del sedime di copertura come definito al punto 10.2, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto, o fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura nel caso questo sia posto più in alto per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, agricoli.
2. a) Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m, e riporto di terreno fino ad un massimo di 1,50 m, formando raccordi inclinati con rapporto base-altezza di 3 a 1.
b) Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna in sbancamento che superino l'altezza stabilita al comma precedente; i movimenti terra, nel rispetto del comma 2 del presente punto, potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
4. Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.
5. Ai fini della determinazione dell'altezza massima viene attribuito ai solai delimitanti i singoli piani l'effettivo spessore risultante dal progetto edilizio.
6. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.

7. L'altezza va riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta ed il colmo delle falde qualora le falde del tetto abbiano almeno una delle seguenti condizioni:
 - siano impostate in gronda a più di 0,50 m misurato sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - abbiano pendenza superiore al 35%.
8. Tutti i parametri relativi alle altezze contenuti negli articoli normanti gli ambiti di trasformazione del DdP sono da intendersi quali altezze massime.
9. Negli edifici residenziali con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, i parapetti opachi ed i coronamenti che non superino 1,00 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.
10. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
11. 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 alle vigenti disposizioni legislative in materia. Detti volumi devono essere progettati coerentemente alla composizione architettonica dell'intera costruzione.
12. Non sono conteggiati nel computo delle altezze le antenne ed i pali d'infrastrutture radio-televisive e di radiofrequenza realizzate nel rispetto dei disposti della legislazione specifica di settore.
13. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico, come disciplinato dall'art.10 commi 1ter ed 1 quater della L.R. 12/05.
14. Ai fini della determinazione e del computo delle altezze massime dei capannoni industriali sono conteggiati anche eventuali carriponte a gru.

10.2 Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna come definito al punto 10.1.2 per gli ambiti ricompresi nel tessuto urbano consolidato. Per gli ambiti extra urbani per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione anche sottostante il piano di campagna come definito precedentemente con esclusione di:
 - a) piscine e vasche all'aperto;
 - b) (esclusivamente per gli insediamenti produttivi) manufatti di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di 2,00 m) a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauna; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata;
 - c) scale aperte di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - d) balconi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - e) (per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva) 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; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.
2. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione (così come definiti dagli elaborati grafici del PdR), è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) non abbiano altezza massima superiore a 2,50 m;
 - b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - d) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - e) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, con la proprietà confinante;
 - f) non prevedano occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al 100% della slp avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di 150 mq. Tali strutture pertinenti ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a metri 1,50.

4. E' consentita, per ogni singolo lotto, la realizzazione di gazebi in ferro esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
 - a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale e con altezza massima di 2,40 m;
 - b) sia aperta su tutti i lati e coperta unicamente da teli;
 - c) la superficie di proiezione della struttura del gazebo non sia superiore a 9,00 mq;
 - d) la struttura sia posta ad almeno 1,50 m dal confine di proprietà, salvo convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, con la proprietà confinante.
5. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino, purché totalmente in legno, nella misura massima di 3,50 mq di superficie coperta e con altezza massima pari a 2,10. Tali depositi sono esclusi dal conteggio della superficie coperta.

10.3 Volume

1. Viene determinato dal prodotto tra la slp (determinata ai sensi del punto 10.4 del presente articolo) e l'altezza di interpiano effettiva (è la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio, per l'ultimo piano è misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, per il piano terra è la distanza tra il piano naturale di campagna o del piano modificato e il piano di calpestio del piano rialzato, salvo quanto previsto al successivo articolo 10.4 comma 2 lettera b) per ogni piano agibile (o agibile per attività direzionali, commerciali e ricettive) e, comunque, per ogni piano fuori terra. In caso di ultimo piano abitabile o agibile l'altezza del piano deve essere misurata all'intradosso dell'ultimo solaio o conformemente al comma 6 del precedente punto 10.1.
Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.4 Superficie lorda di pavimento (slp)

1. Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e sottopiani, al lordo delle murature. Nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.
2. Non sono conteggiati nel computo delle slp rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:
 - a) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di 12,00 mq e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative;
 - b) le porzioni di fabbricato interrato e seminterrate compreso i terrapieni, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 m tra la quota naturale o di progetto del terreno ed il pavimento del piano rialzato, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,40 m;
 - c) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a 0,70 m ed altezza massima utile inferiore o uguale a 2,60 m (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
 - d) 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 2,00 m), a condizione che non superino una superficie di 10,00 mq cadauno;
 - e) le scale aperte esterne di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - f) i porticati ovvero i loggiati assoggettati ad uso pubblico;
 - g) i porticati ovvero i loggiati contenuti nella misura del 30% della slp del fabbricato con destinazione residenziale servito (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio, consentendo asservimenti volumetrici fra le unità immobiliari), non costituenti autonomo fabbricato, se aperti almeno sul 40% del loro perimetro;
 - h) balconi e terrazzi, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - i) i locali completamente interrati aventi altezza non superiore a 3,50 m, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività commerciali, direzionali, turistiche, artigianali e industriali (vedi definizioni articolo 15 delle presenti norme) poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
 - l) 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.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;
 - m) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, le guardiole con i relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una slp massima di 10,00 mq cadauno. In caso tali manufatti superino tale quota verrà computata l'intera superficie;
 - n) i fabbricati delle cabine elettriche e di gasdotto secondarie o dei servizi primari in generale;
 - o) limitatamente agli interventi riguardanti gli esercizi alberghieri, le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, nonché le parti interrate aventi destinazioni complementari e accessorie all'attività alberghiera, quali sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba,

dispense, eccetera, purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella alberghiera ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Comunque la slp. fuori terra non computabile non dovrà eccedere il 20% della slp dell'intero edificio.

10.5 Distacco fra gli edifici

1. E' la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. 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 10.1, comma 2, del presente articolo. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 6,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.
2. 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;
 - b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori a 1,50 m andranno computati per intero;
 - c) le pensiline di servizio 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, aventi superficie coperta non superiore a 15,00 mq;
 - e) gli interrati e i seminterrati, non più alti in ogni punto di metri 1,00 all'estradosso della quota del piano naturale di campagna.
3. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo, con previsione planivolumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m. All'interno del perimetro del centro abitato, di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 285/92, nel caso in cui si necessitasse di una deroga in merito alla distanza dal confine stradale, verrà di volta in volta valutata tale deroga dall'Amministrazione Comunale con il parere degli uffici competenti.
5. Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
6. Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.6 Distanza dai confini

1. E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta edificata fuori terra (come definita al punto 10.2 del presente articolo) rispetto al piano naturale di campagna (ovvero il piano sistemato conformemente al punto 10.1, comma 2, 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 pensiline aperte di servizio funzionali al ricovero di cicli e motocicli, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze 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 1,50 m, le piscine (se realizzate a livello del piano naturale di campagna ovvero del piano sistemato conformemente al punto 10.1, comma 2, del presente articolo). Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
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 10.5 del presente articolo;
 - b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta opponibile a terzi o scrittura privata con firma autentica non opponibile a terzi, tra le parti confinanti.
4. Nella determinazione delle distanze viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.7 Arretramento dalle strade

1. 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 1,50 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.
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.
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.
4. Non sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le cabine elettriche.
5. Nella determinazione degli arretramenti viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

10.8 Superficie fondiaria (SF)

1. Per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura continua e contigua di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade non evidenziata con specifica rappresentazione grafica e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PdR o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra il volume ovvero la slp esistenti di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
2. In sede di rilascio del titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo del peso insediativo, le aree edificabili non vincolate a destinazione pubblica dal PdS, che i proprietari cedono in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi d'interesse collettivo.
3. Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

10.9 Superficie territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale s'intende la superficie risultante da rilievo topografico contenente i tipi di misura dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PdR.
2. A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche esistenti comprese nel perimetro, andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile, sia in termini volumetrici che in termini di slp.

10.10 Superficie utile (SU)

1. La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 11 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 8, delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP del PGT.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

ART. 12 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici (comprese le opere di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti) con destinazione anche parzialmente residenziale dovrà garantire una quota (da calcolarsi sull'intero edificio) di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 60,00 mq.
2. La superficie utile di cui al precedente comma 1 sarà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al DM 801/77 e s.m. e i. e alla legislazione regionale vigente.
3. In attuazione di titolo abilitativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, dovrà essere garantita nel 70% del numero delle unità abitative previste il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori.
La presente norma non si applica:
 - a) in casi d'interventi d'edilizia residenziale pubblica (ERP);
 - b) per interventi di ristrutturazioni o ampliamenti d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme nel caso si recuperi o si realizzi un numero d'unità abitative non superiore a tre.

ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INDICI

13.1 Indice territoriale (IT)

1. L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.9) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul comparto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
2. L'indice si applica:
 - a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
 - b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

13.2 Indice fondiario (IF)

1. L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria (come definita ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.8) attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto (definito ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.3).
2. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.
3. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto nel precedente articolo 10, punto 10.3.
4. Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

13.3 Indice fondiario aggiuntivo al volume preesistente

1. E' il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile aggiuntivo al valore del volume edificato preesistente. L'indice fondiario aggiuntivo è un parametro fisso ed indipendente dalla quantità e destinazione d'uso dell'edificato preesistente sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

13.4 Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile con permesso di costruire, semplice o convenzionato.

13.5 Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. E' il coefficiente percentuale moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene la slp massima insediabile in un comparto di piano attuativo.

13.6 Indice o rapporto di copertura (RC)

1. E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo.

2. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che s'intende conservare.

13.7 Volume predeterminato

1. E' il valore assoluto di volume, come definito all'art. 10, punto 10.3, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui è riferito.

13.8 Utilizzazione predeterminata

1. E' il valore assoluto di slp, come definita all'articolo 10, punto 10.4, eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto.
2. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

13.9 Copertura predeterminata

1. E' il valore assoluto di superficie coperta, come definita all'articolo 10, punto 10.2, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

13.10 Incremento nei lotti saturi

1. Si intendono saturi i lotti in cui, alla data di adozione delle presenti norme, il rapporto fra i valori edificati (volume, slp, SC) e la superficie fondiaria determina un indice maggiore o uguale a quello definito per l'ambito di piano.
2. Nel caso gli indici prevedano pluralità di parametri di incremento nei lotti saturi (volume, slp, SC) l'intervento d'ampliamento deve rispettare il limite massimo di tutte le percentuali di maggiorazione.

13.11 Valori/parametri preesistenti

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e/o parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati alla data di adozione delle presenti norme. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezza massima, slp complessiva (o volume, esclusivamente nel caso di edifici o locali residenziali), superficie coperta dell'edificio rilevato alla data d'adozione delle presenti NTA.

13.12 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - g) pubblica illuminazione;
 - h) spazi di verde attrezzato.
2. Queste aree, oltre ad essere asservite all'uso pubblico o cedute alla Pubblica Amministrazione, potranno essere gravate da servitù prediali.

13.13 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOUU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) presidi per la sicurezza pubblica;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese e altri edifici religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - l) cimiteri.

13.14 Volumi di edifici di carattere produttivo

1. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m.

13.15 Permesso di costruire convenzionato (PdCc)

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi del DPR 380/01, articoli dal 11 al 15, e dagli articoli 10 e 36, comma 2, della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della LR 12/05 e s. m. e i..
3. La convenzione urbanistica dovrà recepire le indicazioni dell'Ufficio Tecnico in applicazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, che verranno periodicamente determinati dalla stessa contestualmente ai valori di monetizzazione dei servizi pubblici e comunicati al responsabile dell'UTC. I valori di monetizzazione potranno essere univoci ovvero diversificati per settori del territorio comunale e/o per destinazione dell'intervento.
4. Gli indirizzi di cui al precedente comma 3 stabiliranno gli obiettivi per il completamento del sistema dei servizi pubblici comunali in attuazione degli interventi non specificamente programmati (per localizzazione e/o tipologia) dal PdS del PGT, sulla base di carenze urbanizzative rilevate o necessità legate al progetto urbano del Comune, da scomputarsi parzialmente o totalmente dalla monetizzazione delle quote dovute come servizi pubblici e/o servizi pubblici di qualità.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione delle quote per servizi pubblici dovute e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire.

13.16 Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

1. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 14 CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

14.1 Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

1. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3. Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

14.2 Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

1. Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:
 - a) acquedotto;
 - b) fognatura;
 - c) rete energia elettrica;
 - d) rete del gas.

14.3 Grave insufficienza della rete stradale

1. S'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,00 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

ART. 15 USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

15.1 Usi del territorio

1. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PdR.

15.2 Destinazioni

1. Per usi o destinazioni esistenti, s'intendono quelli cui sono adibiti i complessi edilizi con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree delimitate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali di prima levata, per gli edifici che non siano stati oggetto di titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.

15.3 Elenco delle destinazioni d'uso

1. RESIDENZA

1a: residenza extra agricola

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve, nel rispetto delle presenti norme di attuazione, le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme.

1b: residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Tale qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle aree agricole ovvero agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione d'edifici a destinazione agricola produttiva. La slp di ciascuna residenza non potrà superare i 200,00 mq e dovrà rispettare i disposti di cui all'articolo 9 del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella L 26 febbraio 1994, n. 133, e s.m. e i..

1c: residenza extra agricola in aree agricole, aree agricole di salvaguardia, aree di salvaguardia, ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola, agricole di salvaguardia, ovvero in area di salvaguardia e – comunque – nelle aree extraurbane appositamente previste dalle tavole grafiche del PGT), ma espressamente riconosciuto come non adibito all'uso agricolo. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.).

1d: residenza di servizio

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.). Gli alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza.

1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi non pertinenziali ad alcuna attività produttiva o commerciale e ricompresi in ambiti di piano non destinati prevalentemente alla residenza. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, etc.)

2. TURISMO

2a: alberghi (hotel)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono alberghi quando offrono alloggio prevalentemente in camere. Con la destinazione 2a le presenti norme – ai sensi della LR 15/07 – assimilano le seguenti sottocategorie.

- Villaggio albergo
Albergo caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti.
- Albergo meubl  (o garni)
Albergo che fornisce solo il servizio di alloggio, normalmente con prima colazione e bar, senza ristorante.
- Albergo – dimora storica
Albergo la cui attivit  si svolge in immobile di pregio storico o monumentale, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).
- Albergo – centro benessere
Albergo dotato di impianti e attrezzature adeguati per fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con struttura e servizi minimi della classe tre stelle (secondo gli allegati A e B della LR 15/07).

2b: residenze turistico-alberghiere (RTA)

Aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si definiscono residenze turistico-alberghiere quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o pi  locali, dotati di servizio autonomo di cucina. Per le residenze turistico alberghiere la durata del periodo di permanenza non pu  essere inferiore a sette giorni.

2c: motel

Albergo che fornisce il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina o imbarcazione quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10% nonch  i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; fornisce inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

2d: villaggi turistici

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici   consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

2e: campeggi

Aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi   consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purch  in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. I campeggi all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

2f: aree di sosta

Aziende ricettive all'aria aperta riservate esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzate dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. La sosta   consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Ai sensi della LR 15/07 rientrano fra le attivit  ricettive non alberghiere le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast. Si intendono per case ed appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario, in forma imprenditoriale (ovvero qualora il soggetto abbia la disponibilit , anche temporanea, di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale) ed organizzate per fornire alloggio e servizi, con contratti aventi validit  non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni, in unit  abitative composte da uno o pi  locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in pi  complessi immobiliari. Le case ed appartamenti per vacanze devono rispettare quanto disposto dall'articolo 44 della LR 15/07. L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze secondo le modalit  previste dalla LR 15/07 non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici. Si intendono per bed & breakfast le attivit  di carattere saltuario svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione. Per l'esercizio dell'attivit  devono essere rispettate, in particolare, le prescrizioni di cui all'articolo 45 della LR 15/07. Le case ed appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione esclusivamente residenziale urbanisticamente conformi alle previsioni di piano

(ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone). Tali attività ricettive non alberghiere sono intraprese previa denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'articolo 19 della L 241/90. Il loro esercizio è subordinato all'ottemperanza di quanto disposto dalla sezione VI del titolo III, capo I, della LR 15/07.

3. DIREZIONALE

3a: complessi per uffici

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi (autonomi e non), ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione, s'intendono comprese nella tipologia di cui al presente comma.

3b: studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale, soddisfano il requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali, caratterizzate dal frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

3c: uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

4. COMMERCIALE

4a: esercizi di vicinato

1. Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a:
 - a) 250 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti.
2. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i., ad esclusione di quanto compreso nei Nuclei di Antica Formazione e degli ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva, così come delimitati dal PdR. Per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:
 - a) un centro di nuovo insediamento deve distare da un altro almeno 1.500,00 metri da misurarsi considerandone la distanza in linea d'aria;
 - b) in deroga a quanto previsto dalle presenti norme al punto 2 degli articoli inerenti gli ambiti tipologici, qualora sia ammessa la destinazione d'uso "4a - esercizi di vicinato", devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
 - c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento locale d'igiene vigente;
 - d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

4b: media distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

4c: grande distribuzione di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (2.500 mq).

4d: centro commerciale

Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- a) unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) infrastrutture comuni. Si richiamano, a titolo esemplificativo, come rientranti nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:
 - 1) insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività paracommerciali e di servizio;
 - 2) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - 3) insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;

- 4) insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

Nota per le destinazioni 4a, 4b, 4c, 4d

In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

4e: autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.

4f: pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. Sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Rientrano altresì nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria non prevalente (sale da ballo, da giuoco, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente). Si fa altresì espressamente divieto di installazione di tutte le attrezzature destinate al gioco d'azzardo.

4g: distributori di carburante

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

5. PRODUTTIVO

5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva collocati esterni al TUC (tessuto urbano consolidato), ma espressamente riconosciuti come non adibiti all'uso agricolo.

5b: artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome incompatibili con le caratteristiche di decoro dei NAF e dei quartieri residenziali esterni. Rientrano nell'artigianato di servizio attività come palestre private, centri estetici, ecc..

5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati in modo prevalente alle attività produttive artigianali ed industriali.

5d: artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri nonché la logistica, quest'ultima anche integrata alle eventuali attività di trasformazione, trattamento e gestione del prodotto.

5e: commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio.

5f: depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio degli stessi e comunque secondo le specifiche prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA competenti.

6. AGRICOLO

6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

6b: allevamenti zootecnici famigliari

Insedimenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini ed equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile di 450,00 q con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata (registrazione su supporto cartaceo o informatico delle date degli interventi e dei prodotti usati);
- b) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, oche, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- g) apiari con più di cinque arnie.

6d: allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6c

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, oche, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6c", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia, oltre che allevamenti e pensioni per cani.

6e: serre

Sono gli organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche. Sono ricomprese tutte le strutture definite nelle successive "disposizioni generali per gli ambiti extraurbani" nel titolo "disposizioni specifiche per le aree agricole e agricole di salvaguardia".

6f: attività agrituristica

Comprendono i fabbricati agricoli ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

7. STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

7a: discoteche, sale da ballo e pubblici esercizi per lo svago

Si intendono tutti gli spazi destinati al ballo ed i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni (discoteche, sale da ballo, locali notturni).

7b: parcheggi privati

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,00 m x 2,50 m (ovvero di 2,00 x 5,00 m in caso di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente).

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

15.4 Integrazioni alle destinazioni d'uso secondo il PdS

1. Le destinazioni d'uso ammesse dagli specifici articoli normativi degli ambiti territoriali del PdR possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal PdS del PGT.

ART. 16 PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n 6/30267.
2. Documenti da allegare al progetto di PA:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - b) schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
 - f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045, e allegato piano di contesto paesistico;
 - g) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle presenti norme;
 - h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
 - i) esemplificazione dei profili altimetrici;
 - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;
 - k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione; l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
 - l) copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico in formato vettoriale georeferenziato (formato DWG o compatibile);
 - m) fotoinserimento;
 - n) documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

- o) in caso di recupero aree/siti dismessi, copia degli accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/2006 art. 242.
3. Piani paesistici di contesto (PTCP della provincia di Brescia):
- si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con visuali significativi;
 - si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
 - si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
 - si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde che tenga conto anche della Rete Ecologica.

ART. 17 NORMA PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

- In assenza di Piano comunale del colore, i cromatismi per la tinteggiatura degli edifici vengono indicati quale indirizzo orientativo e non prescrittivo dal presente articolo sulla base della gamma NCS (Natural Colour System) comunemente in uso.
- Nel caso si tratti di edifici di interesse storico (in qualsiasi ambito del territorio comunale) è comunque obbligatorio il mantenimento delle facciate originali in pietra o laterizio a vista.
- Si riporta, di seguito, l'elenco dei colori ammissibili per la tinteggiatura degli esterni dei fabbricati. La gamma (riferita ai codici NCS) specifica la possibilità (A) o meno (NA) del loro utilizzo per la tinteggiatura del fondo, degli infissi, delle imposte, delle inferriate e delle ringhiere.

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S0907-Y30R	A	A	NA	NA
S0907-Y70R	A	A	NA	NA
S0510-Y80R	A	A	NA	NA
S1510-Y60R	A	NA	NA	NA
S1505-Y30R	NA	A	NA	NA
S1505-Y40R	A	A	NA	NA
S0907-Y50R	A	A	NA	NA
S1515-Y50R	A	NA	NA	NA
S2005-Y30R	A	NA	NA	NA
S2005-Y40R	A	A	NA	NA
S2005-Y50R	A	A	NA	NA
S2010-Y60R	A	NA	NA	NA
S1502-Y50R	NA	A	A	NA
S2002-Y50R	A	A	NA	NA
S3005-Y80R	A	A	NA	NA
S3020-Y50R	A	NA	NA	NA
S3000-N	A	NA	NA	NA
S2502-Y	A	A	NA	NA
S3005-Y50R	A	A	A	NA
S3020-Y60R	A	NA	NA	NA
S2005-Y60R	A	A	NA	NA
S2010-Y70R	A	NA	NA	NA
S3010-Y60R	A	NA	NA	NA
S4010-Y70R	A	NA	NA	NA
S1010-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y10R	A	NA	NA	NA
S1510-Y30R	A	NA	NA	NA
S1515-Y30R	A	NA	NA	NA
S2020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y30R	A	NA	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S2010-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y40R	A	NA	NA	NA
S1510-Y40R	A	A	NA	NA
S1015-Y30R	A	NA	NA	NA
S2010-Y50R	NA	A	NA	NA
S3010-Y50R	A	NA	NA	NA
S2010-Y10R	A	NA	NA	NA
S2010-Y20R	A	A	NA	NA
S3010-Y10R	A	NA	NA	NA
S3010-Y30R	NA	A	NA	NA
S1010-G90Y	A	A	NA	NA
S2020-Y	A	NA	NA	NA
S1515-G90Y	A	NA	NA	NA
S2010-G80Y	A	A	NA	NA
S0520-Y10R	A	A	NA	NA
S1510-Y20R	A	A	NA	NA
S1015-Y20R	A	NA	NA	NA
S0515-Y20R	A	A	NA	NA
S0530-Y20R	A	NA	NA	NA
S2030-Y20R	A	NA	NA	NA
S3030-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y70R	A	NA	NA	NA
S4020-Y30R	A	NA	NA	NA
S4020-Y40R	A	NA	NA	NA
S3020-Y80R	A	NA	NA	NA
S4020-Y70R	A	A	A	NA
S4020-Y50R	A	A	A	NA
S5030-Y40R	NA	NA	A	NA
S6020-Y30R	NA	NA	A	NA
S6020-Y70R	NA	NA	A	NA
S0507-Y40R	A	A	NA	NA
S1505-Y20R	A	A	NA	NA

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S0515-Y40R	A	A	NA	NA
S1020-Y20R	A	NA	NA	NA
S2020-Y10R	A	NA	NA	NA
S3020-Y10R	A	NA	NA	NA
S0505-Y40R	A	A	NA	NA
S1005-Y20R	A	A	NA	NA
S3010-G90Y	NA	A	A	NA
S3005-Y20R	A	NA	NA	NA
S4005-Y20R	A	NA	A	NA
S5005-Y80R	NA	NA	NA	A
S4010-Y10R	A	NA	NA	NA
S0510-Y10R	N	NA	A	NA
S5005-Y50R	NA	NA	NA	A
S6005-Y20R	NA	NA	A	A
S3005-G80Y	NA	A	A	NA
S5005-G80Y	NA	NA	A	A
S4005-Y50R	A	NA	A	NA
S7010-Y10R	NA	NA	NA	A
S4005-G80Y	NA	A	A	NA
S6010-G70Y	NA	NA	NA	A
S6010-G50Y	NA	NA	A	A
S7005-G20Y	NA	NA	A	A

NCS	fondo	serramenti		inferriate ringhiere
		infissi	imposte	
S1005-Y10R	A	NA	NA	NA
S2005-Y20R	NA	A	NA	NA
S2005-Y10R	A	A	NA	NA
S2010-Y	A	NA	NA	NA
S2010-G90Y	A	A	NA	NA
S3010-Y	A	NA	NA	NA
S1002-Y	A	A	NA	NA
S1505-G90Y	A	A	NA	NA
S2005-Y	A	NA	NA	NA
S4502-Y	NA	NA	A	A
S1502-G50Y	A	A	NA	NA
S2005-G10Y	A	NA	NA	NA
S4005-B80G	NA	NA	A	A
S6502-Y	NA	NA	NA	A
S1505-G80Y	A	A	NA	NA
S3502-Y	NA	NA	A	A
S6500-N	NA	NA	A	A
S8000-N	NA	NA	NA	A
S1005-Y	A	A	NA	NA
S2010-G60Y	A	A	NA	NA
S2010-G70Y	A	A	NA	NA
S4010G30Y	NA	NA	A	A

ART. 18 QUOTE PER SERVIZI PUBBLICI

- Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
- Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
- Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - residenza: 30,00 mq/abitante;
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
 - alberghiero: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - direzionale: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - esercizi di vicinato: 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - medie strutture di vendita: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - grandi strutture di vendita: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - pubblici esercizi: 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - discoteche: 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - produttivo: 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - commercio all'ingrosso: 50% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi);
 - strutture turistico-ricettive all'aria aperta: 5,00 mq/presenza turistica,
(La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e **3,5 ospiti**.) Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g), h) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.

I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata graficamente.

4. Servizi pubblici di qualità

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici, determinata dal contributo compensativo aggiuntivo, finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

- a) dalla sola cessione delle aree;
- b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
- c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
- d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale.

5. I valori di cui al precedente comma 4, lettere a), b), c), d), eventualmente specificati negli articoli normanti gli AdT derivano da stime preliminari e saranno da adeguare/ridefinire in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle singole opere.
6. Le quote di standard di qualità fissate per ogni AdT sono espresse economicamente come contributo compensativo aggiuntivo (CCA). Tutte le opere individuate come standard di qualità potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.
7. Modalità di scomputo per la realizzazione di opere compensative per servizi pubblici di qualità
Il valore delle opere compensative da realizzare per servizi pubblici di qualità può essere scomputato dal CCA, dagli oneri di urbanizzazione (OOU) e dalle monetizzazioni degli standard indotti.

ART. 19 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISPOSIZIONI GENERALI

1. (Modalità d'intervento)

Gli articoli degli ambiti territoriali di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 3, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti. In caso si tratti di aree libere da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.

2. (Destinazioni)

Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di piano ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05 e s. m. e i., in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del peso insediativo complessivo) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti territoriali.

3. (Aree ludiche senza fini di lucro)

La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.

4. (Disposizioni paesistiche)

Le disposizioni specifiche in materia paesistica (di cui all'analisi paesistica comunale allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale) integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.

5. (Disposizioni ambientali)

Si ricorda che per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

6. (Gas Radon in ambiente indoor)

Ogni intervento edilizio dovrà valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

7. (Rete Ecologica Comunale)

Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. (Altri esercizi pubblici - Gioco d'azzardo lecito)

In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013 e successiva DGR X/1274/2014 ed altre norme specifiche, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da luoghi sensibili come definiti dalle norme citate e da allegati facenti parte

ART. 20 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI ADT

20.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PGT.
2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti NTA, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti di trasformazione. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.
4. Sull'intero territorio comunale è consentito, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, derogare a standard, limiti o vincoli previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione secondo quanto disposto all'articolo 40 comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989 n. 6 e s.m.i..
5. specifica disciplina di ambito, dovrà essere rispettata la prevalente normativa degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

20.2 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	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole specifiche
	All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m		All'interno del TUC, in assenza di indicazioni mai < 5,00 m

20.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni			A	B	
Produttivo	Recinzioni	I	superficie opaca: (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,30 m	1,30 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	1,50 m	
Residenza; direzionale; commerciale	Recinzioni	I	superficie opaca: (H)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		II	superficie opaca (H)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente (H)	1,30 m	1,30 m
	Muri di sostegno	(altezza massima)	1,50 m	1,50 m	
Servizi pubblici	Recinzioni	I	superficie opaca: (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
		II	superficie opaca (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente (H)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno	(altezza massima)	(come da progetto)	(come da progetto)	

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.
3. Le caselle identificate con I e II sono tra di loro alternative e rinviate alle scelte progettuali del proponente.
4. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,00 in caso contrario e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di

dimostrata impossibilità e proponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

5. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica. Sono vietate, nella parte trasparente, l'affissione di teli o altro materiale univoco, ad eccezione di siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona (desunte dallo studio agronomico allegato al PGT).

20.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L 122/89, 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;
 - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. E' consentito derogare alle precedenti prescrizioni relativamente agli spazi esterni nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi. In caso di deroga l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere incrementato di un valore pari al prodotto tra la superficie non reperita ed il valore determinato con deliberazione della Giunta Comunale.
4. Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

20.5 Disposizioni generali per le attività artigianali/industriali

1. Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
3. Successivamente alla realizzazione degli interventi e nel caso di edifici produttivi preesistenti sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Negli ambiti non potranno, comunque, venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
 - fonderie di alluminio;
 - fonderie di ghisa;
 - inceneritori;
 - concerie;
 - cartiere;
 - raffinerie di metalli;
 - impianti chimici o petrolchimici;
 - nuove acciaierie;
 - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
 - attività di deposito e cernita stracci;
 - attività di pressofusione di alluminio;
 - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
 - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
 - attività di decappaggio dei metalli;
 - attività di burattatura;
 - centrali termoelettriche;
 - impianti e laboratori nucleari;
 - autodemolizioni.
5. Si richiama l'articolo 2.7.3 del Regolamento Locale d'Igiene che consente l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione

dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

6. E' altresì vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
7. A prescindere da eventuali specifiche prescrizioni per la mitigazione ambientale e paesistica contenute negli articoli puntuali degli ambiti di trasformazione, per i nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli dell'ambito di riferimento;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.
8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.
9. Per quanto attiene la mitigazione di Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva, si suggerisce la possibilità di introdurre mitigazioni anche tramite Verde Pensile in fase di progettazione - sia per migliorare le prestazioni di sistema in termini di coibentazione, sia per aumentare il valore ecologico del comparto-. A tal proposito, oltre alla L. 10 del 2013, si può fare riferimento anche al manuale e Linee Guida prodotto dall'ISPRA.

ART. 21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: UMI a, UMI b, UMI c

Destinazione prevalente: produttiva

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito a completamento del tessuto consolidato urbano in posizione settentrionale, prevede la trasformazione dei siti attraverso l'insediamento di edifici a destinazione prevalentemente produttiva. L'ambito è stato suddiviso in UMI 2a, UMI 2b e UMI 2c, che potranno essere oggetto di singole convenzioni urbanistiche autonome. Il perimetro evidenziato nelle tavole operative del PGT non sarà vincolante ma saranno possibili approvazioni di piani attuativi con perimetrazione diversa tra le tre UMI a condizione che venga dimostrata l'autonomia e la funzionalità delle opere urbanizzative. Le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla realizzazione di una fascia di mitigazione lungo il percorso storico della strada per Porzano. Le previsioni del piano confermano ed estendono planimetricamente gli indirizzi predefiniti dallo strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti norme.

ESTENSIONE

179.180 mq (ST complessiva)

UMI a = 46.666 mq ST

UMI b = 118.590 mq ST

UMI c = 13.924 mq ST

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato al limite nord orientale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	■
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
(Conformazione)		Uliveto	□
Regolare	■	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	□	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	■
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	□
Terziario	■
Produttivo	■
Salvaguardia urbana	□
Viabilità pubblica	□
Servizi pubblici	□
Ambiti extraurbani	■

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

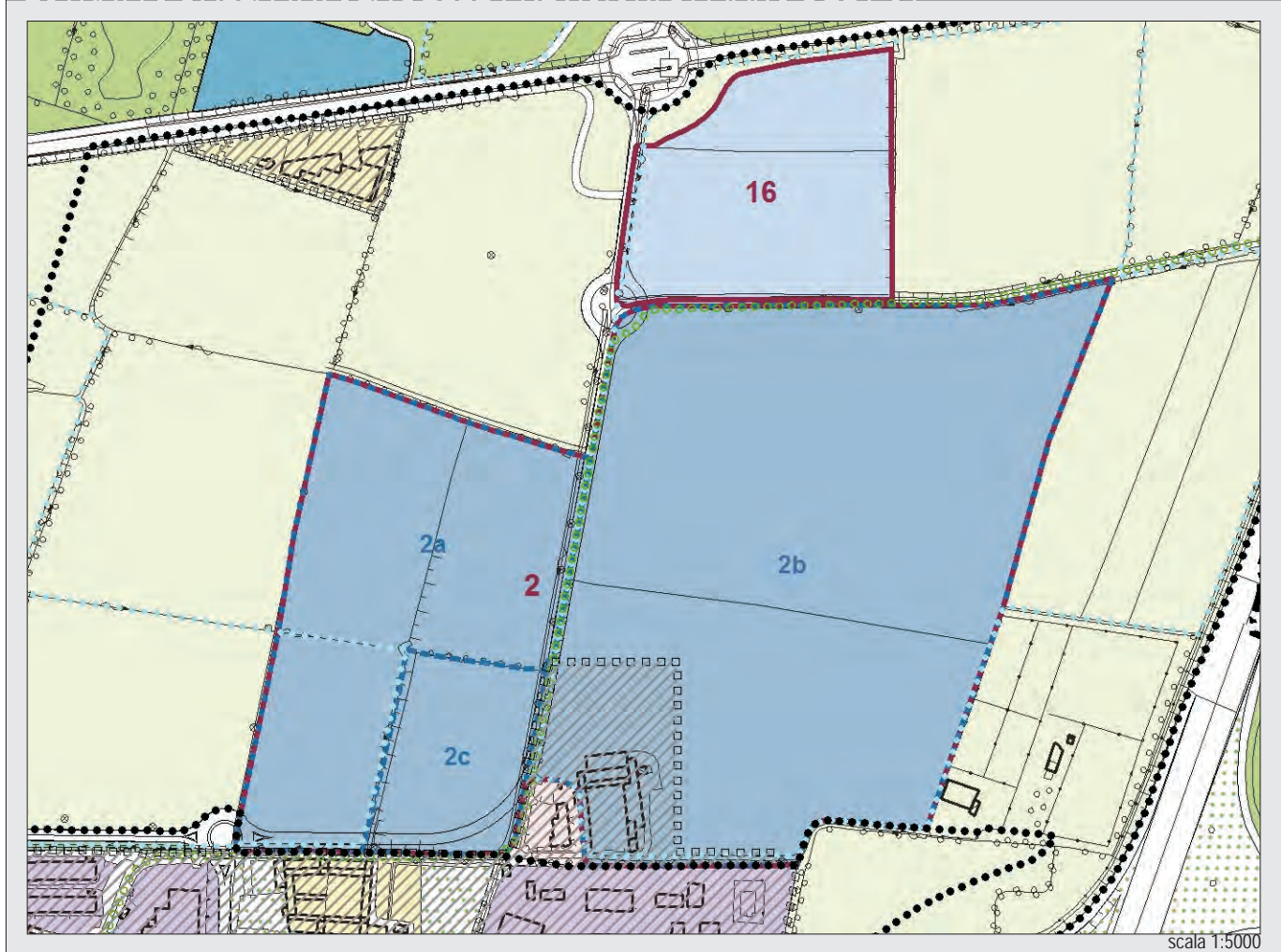
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

INTERFERENZE

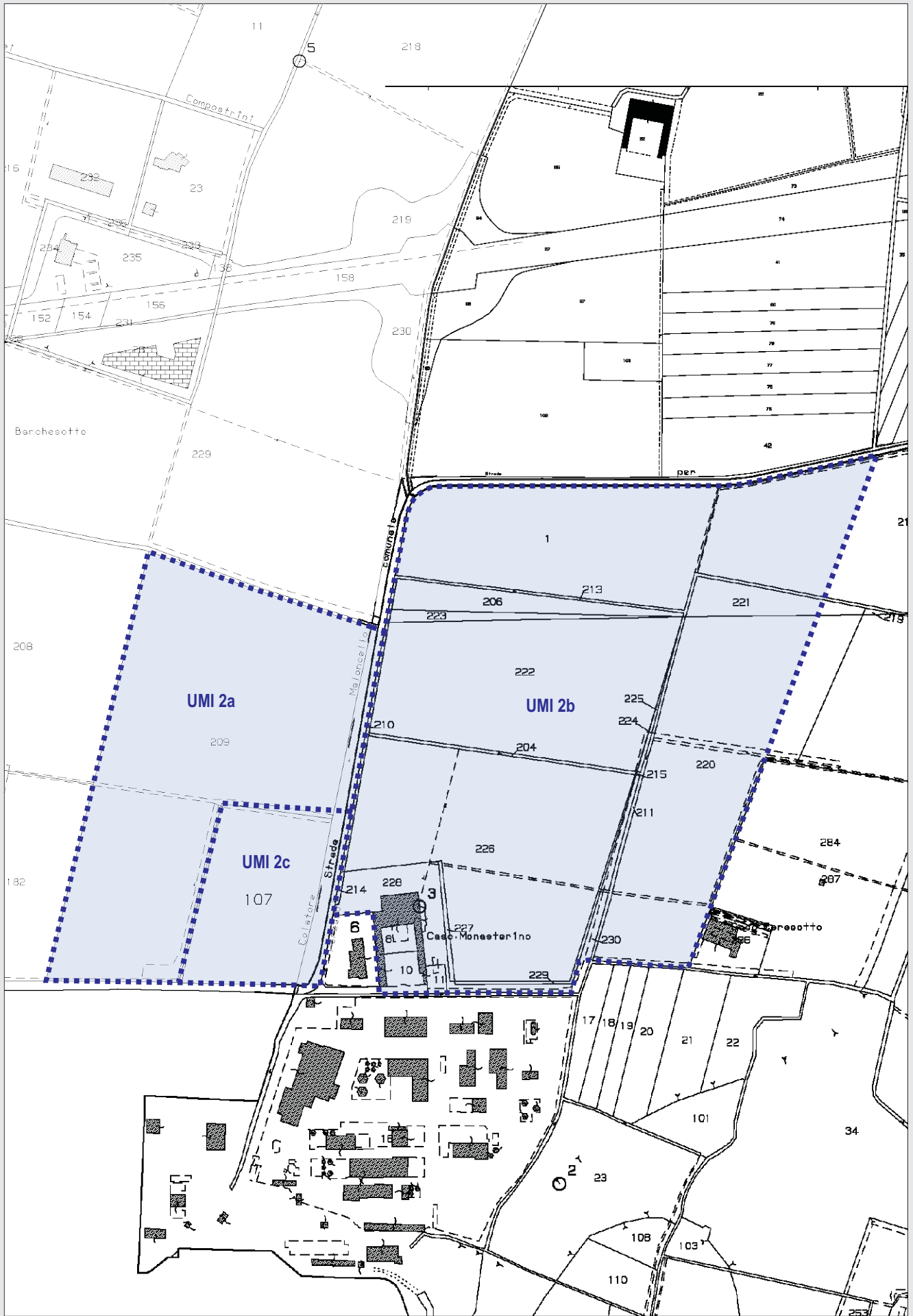
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	■	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	□
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	□	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	■
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	□	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	■
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	□	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	■
Rispetto captazione acque sorgive	□	Rispetto stradale o ferroviario	■	Limite rispetto Osservatorio	■
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	■	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	■	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	■	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg.logico 5, 14

21.1 Indici

			1
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq
	Indice territoriale (IT)		mc/mq
	Volume predefinito		mc
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%
	Utilizzazione territoriale (UT)		% 80
	Utilizzazione predefinita		mq
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq
		territoriale	mq/mq 0,60
	Copertura predefinita		mq
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%
		slp	%
		SC	%
Verde	Rapporto di verde profondo		% 15
Altezza	Minima		m
	Minima		m
	Massima	(secondo art. 10.1, comma 1)	m 17,00 (4)

Note:

(1): Per l'edificazione nelle aree degli operatori privati;

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:

- a) alla costituzione di una fascia di mitigazione ambientale e aree a servizi pubblici, a cura e spese degli operatori privati, a nord dell'ambito di trasformazione la cui localizzazione esatta dovrà essere concordata con il Comune in sede di pianificazione attuativa;
 - b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dei comparti dell'Ambito di Trasformazione 2 dovrà ricomprendere l'ampliamento della strada di collegamento fino alla rotatoria sulla SP-BS 668 "Lenese"
 - c) alla realizzazione del collegamento al depuratore comunale esistente;
 - d) alla previsione di adeguati presidi di abbattimento progettati secondo le Migliori tecniche disponibili "MTD";
 - e) alla piantumazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
2. Quanto stabilito al precedente comma **2 1** del presente punto potrà essere scomputato dal CCA di cui al successivo punto del presente articolo.
 3. Considerato l'elevato grado di vulnerabilità della falda in sede di Pianificazione Attuativa si dovranno prevedere adeguate pavimentazioni impermeabili. Le acque meteoriche intercettate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
 4. Si prevede la possibilità di derogare all'altezza massima prevista per una porzione di fabbricato o per un fabbricato che non superi il 30% della superficie coperta a condizione che:
 - a) venga redatto apposito studio di impatto paesistico e si persegua la ricerca di un inserimento con il contesto anche mediante l'utilizzo di tecniche specifiche;
 - b) l'altezza non superi i 30,00 m dallo zero di progetto;
 - c) in caso di necessità del magazzino verticale, tale previsione dovrà essere presente nel Piano Attuativo e lo stesso dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

21.2 Disposizioni particolari

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni di cui all'articolo 20.5 delle presenti norme.

5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.Durante la fase attuativa si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.
6. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
7. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
8. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
9. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
10. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
11. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona ovest;
 - c) interventi che utilizzino materiali e tecniche costruttive consone al contesto in cui si inserisce il manufatto di progetto.

21.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

U.M.I a, b, c

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenze	extra agricola	1a	A	(5)	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	120 (3)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	100	50	\	100	100	50	100	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	100	50	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	50	100	A	A	A
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	A	20	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	50	100	A	A	A
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

21.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	143.344,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	143.344,00

Note

- * Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.
- ** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).
L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	2.580.192,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	2.580.192,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
- ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione):	2.580.192,00 €
totale:	2.580.192,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 30,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 50,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 21.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 21.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 21.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 50,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

21.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 22**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3**

Subambito: \

Destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato alla funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, ancorchè a gestione privata, legati allo svolgimento di attività cinofile.

ESTENSIONE**9.575 mq** (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore orientale del Comune di Manerbio, in posizione centrale.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*Pianeggiante Acclive Scoscesa Gradonata *(Conformazione)*Regolare Irregolare Compatta *(Uso dei suoli)*Urbanizzato Incolto Prato Seminativo Vigneto Uliveto Frutteto Vegetazione arbustiva Bosco **INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

INTERFERENZE Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

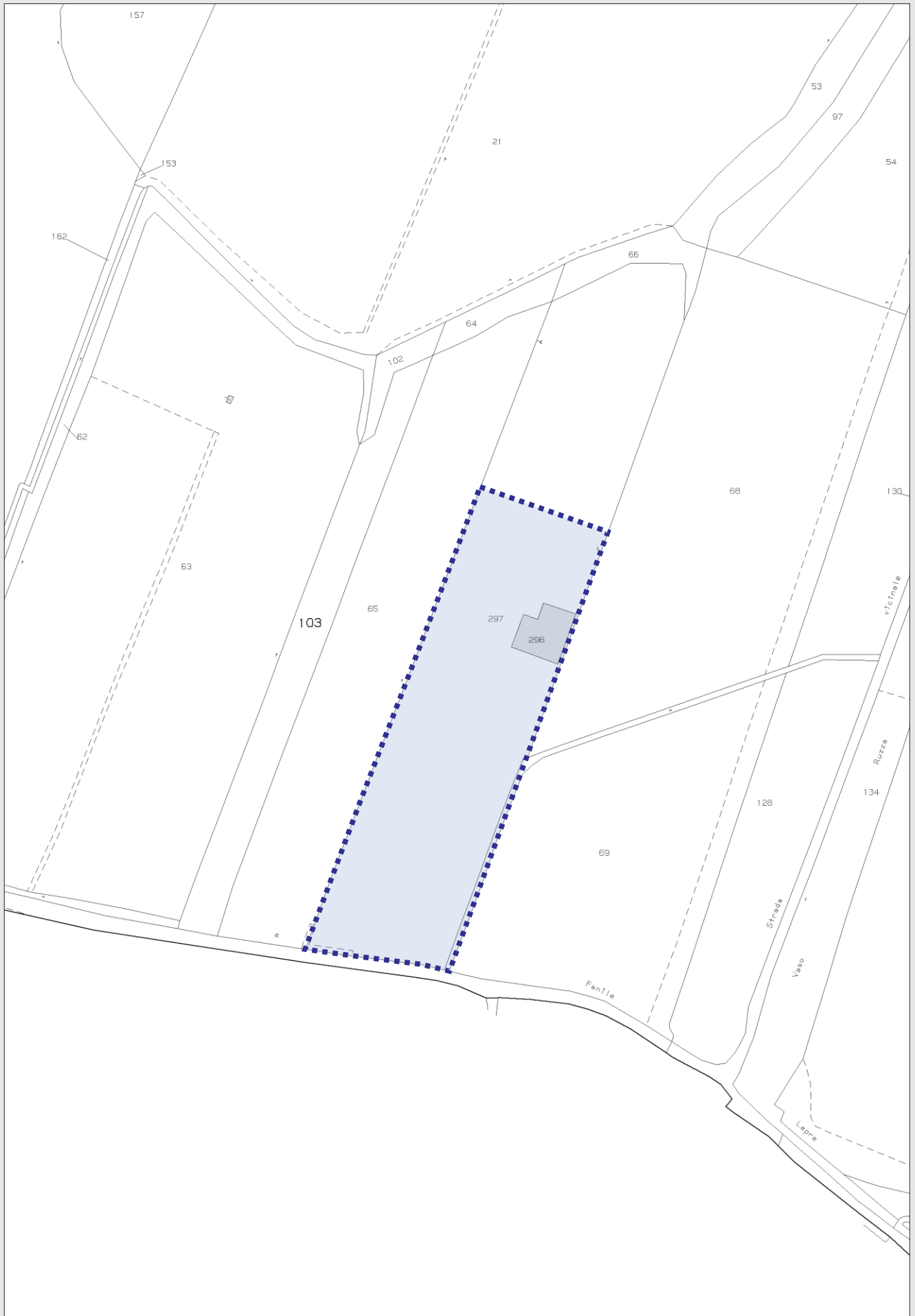
Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input checked="" type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



22.1 Disposizioni particolari

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.
2. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione sono connessi all'attività di futuro insediamento e dovrà rispettare l'indice di SC massima pari al 10% della St ed altezza delle nuove strutture massima di 6,00 m. La cessazione dell'attività ricondurrà il fondo all'attività agricola mediante l'attivazione delle specifiche procedure.
3. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela delle alberature autoctone.”

22.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
		associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	100	\
		associazioni sportive	04-02	A	100	\
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	A	\	SP
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
		Atr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA
centri espositivi	07-02			NA	-	-
sale congressi	07-03			NA	-	-
centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04			NA	-	-
centri di formazione professionale	07-05			NA	-	-
servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06			NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

ART. 23 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4**

Subambito: \

Destinazione prevalente: produttiva

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione, in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali a tal funzione vocati. Il piano prevede altresì l'insediamento, lungo il fronte strada, di esercizi commerciali (di carattere non alimentare) di 2.500,00 mq di superficie.

ESTENSIONE

70.905 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord orientale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



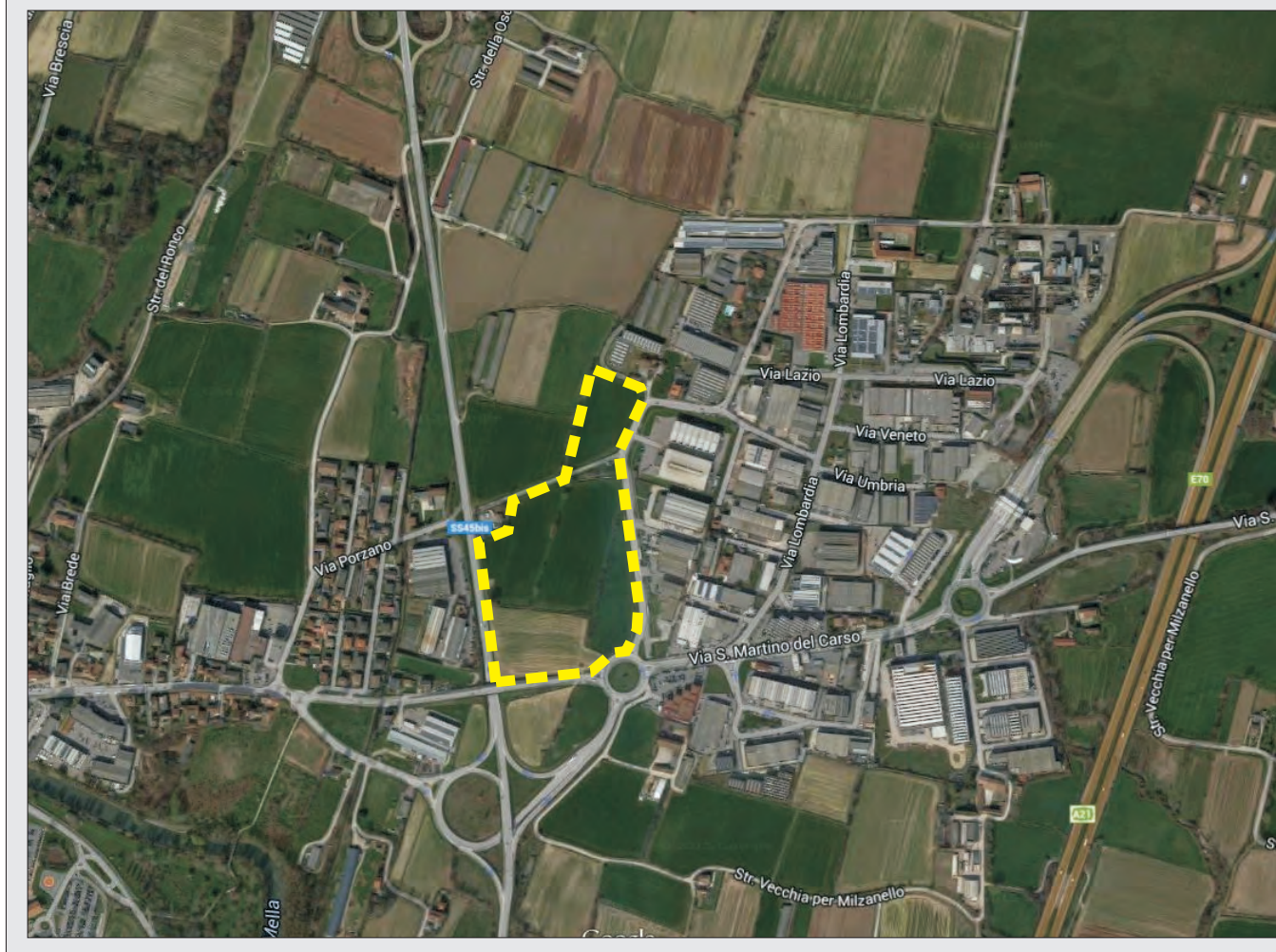
Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

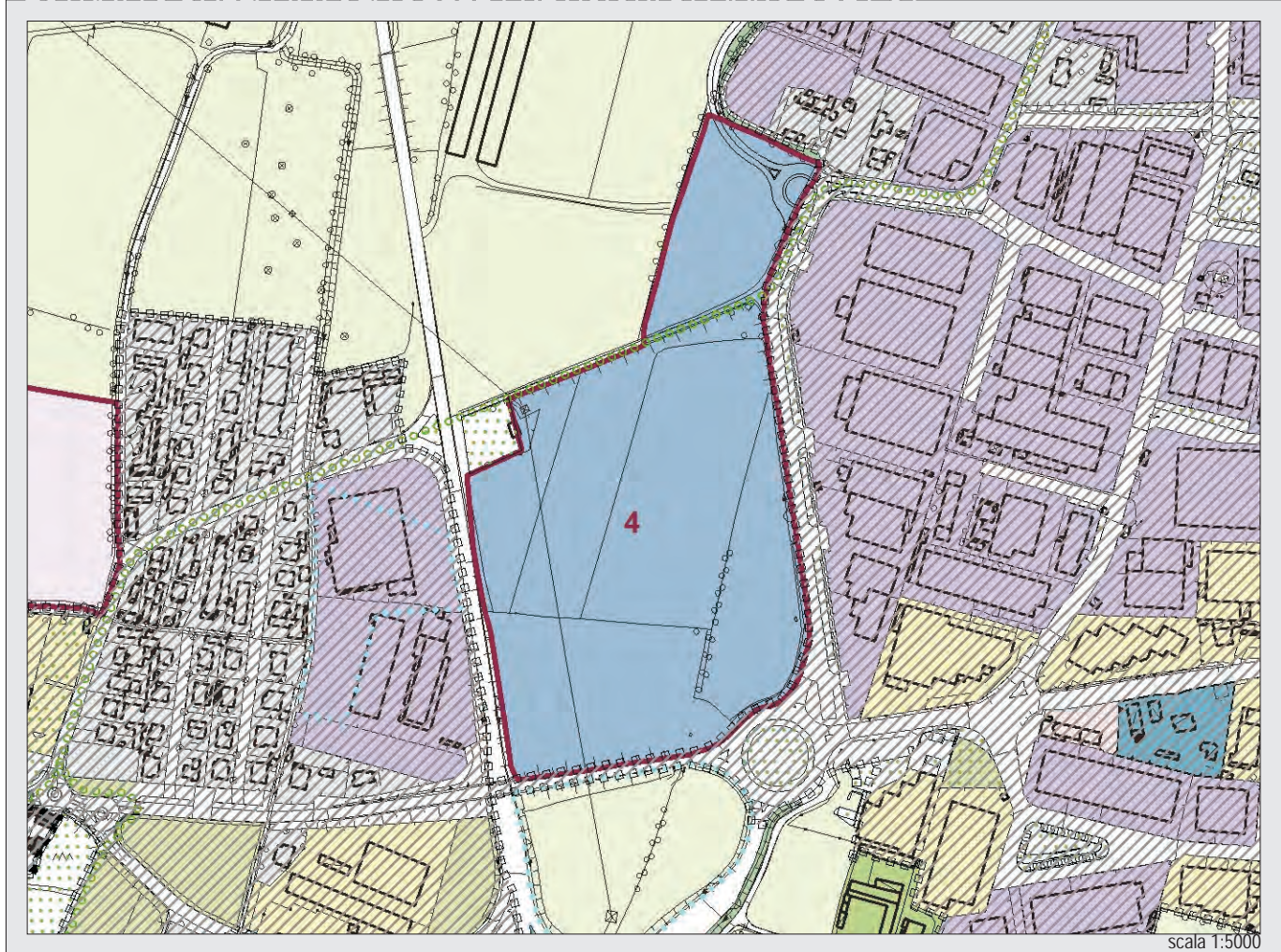
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

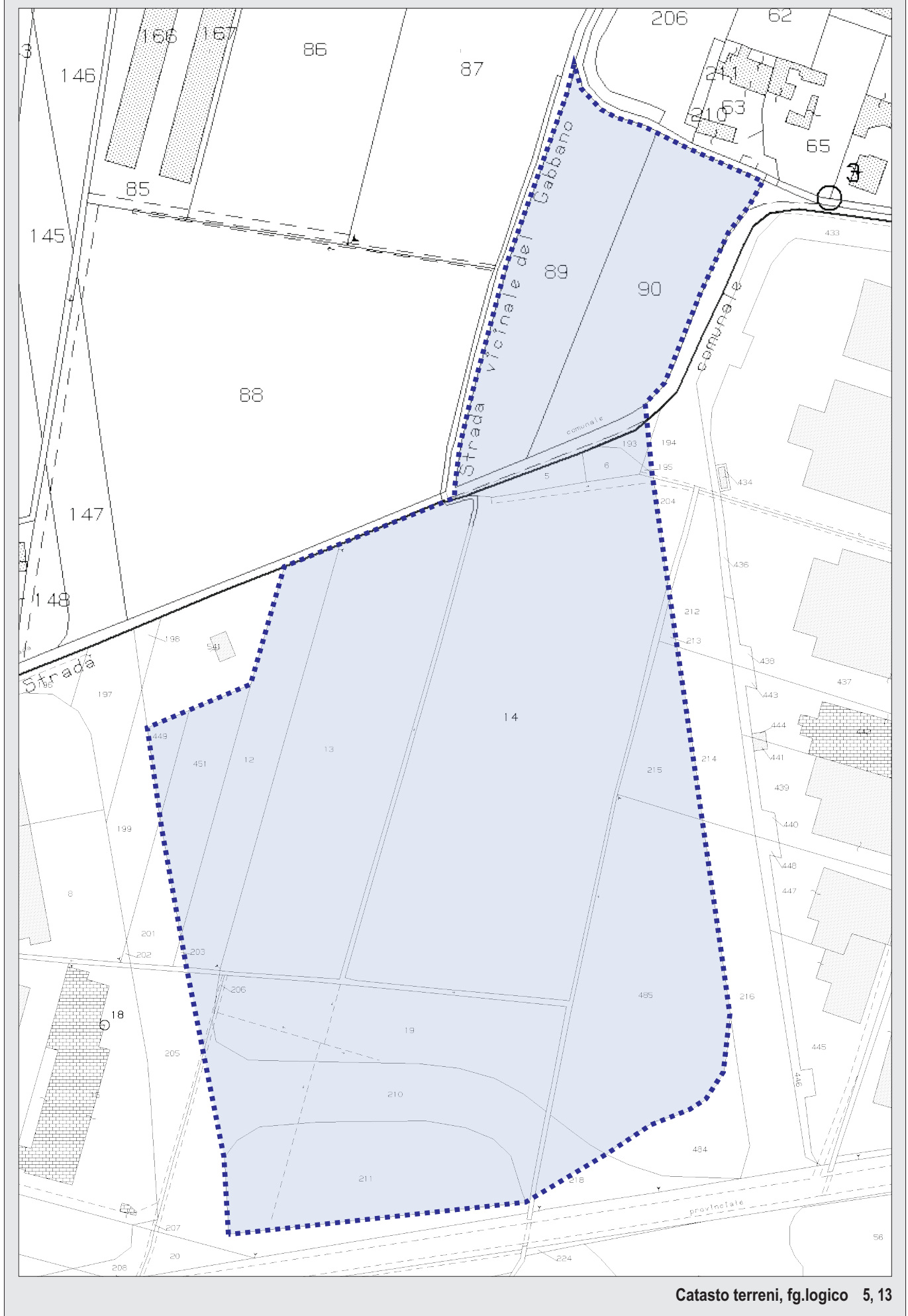
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input checked="" type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input checked="" type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input checked="" type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg.logico 5, 13

23.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	80
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	0,60
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	
	Minima		m	
	Massima (secondo art. 10.1, comma 1)		m	15,00

1. Nel rispetto degli indici territoriali predefiniti, è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo superiore per una superficie di vendita non superiore a 2.500,00 mq.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
 - a) alla piantumazione di idonea fascia di mitigazione con barriera arborea e arbustiva autoctona disposta su più file lungo il lato ovest dell'ambito, tra la SP 45 bis e l'elettrodotto. Tale fascia di mitigazione costituisce il mantenimento di un varco non edificato ed è da realizzare in conformità alle indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale e con gli assunti della Rete Ecologica Provinciale;
 - b) alla verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti;
 - c) alla mitigazione del possibile impatto sulla qualità dell'aria attraverso l'utilizzo di adeguate tecnologie ed energie da fonti rinnovabili.
3. Le quantità assentite dal presente articolo per l'insediamento di superfici a carattere commerciale dovranno essere ubicate dal progetto attuativo esclusivamente lungo i fronti strada pubblici.
4. L'edificazione dovrà essere localizzata in base alla definizione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

23.2 Disposizioni particolari

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni di cui all'articolo 20.5 delle presenti norme.

5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.

Durante la fase attuativa si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.
6. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
7. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
8. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
9. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
10. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
11. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord.

23.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	di servizio	1d	A	20	120 (3)	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	30	\	100	50	100	NA	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	100	100	50	100	NA	A	NA
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	2500 (1)	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	150	100	50	100	NA	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	40	300	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	150	100	50	100	NA	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	20	50	50	100	NA	NA	NA
Agricolo	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	A	NA	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

23.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	56.724,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	56.724,00

Note

- * Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.
- ** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).
L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	1.021.032,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	1.021.032,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
- ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	1.021.032,00 €
totale:	1.021.032,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 30,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 50,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 23.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 23.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 23.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 50,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

23.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5
 Subambito: \\
 Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento in ambiti liberi di completamento del tessuto urbano consolidato di edifici a destinazione prevalentemente residenziale. La realizzazione delle possibilità edificatorie assentite, per quanto riguarda l'occupazione delle aree nella porzione nord-occidentale del lotto, vincolata da una fascia di 300,00 m preclusiva all'insediamento di residenze accertata l'esistenza d'allevamenti zootecnici, è vincolata alla dismissione delle attività zootecniche in essere alla data d'adozione delle presenti norme.

ESTENSIONE

24.765 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord del Comune di Manerbio, in posizione centrale.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	■	Uliveto	□
Irregolare	□	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

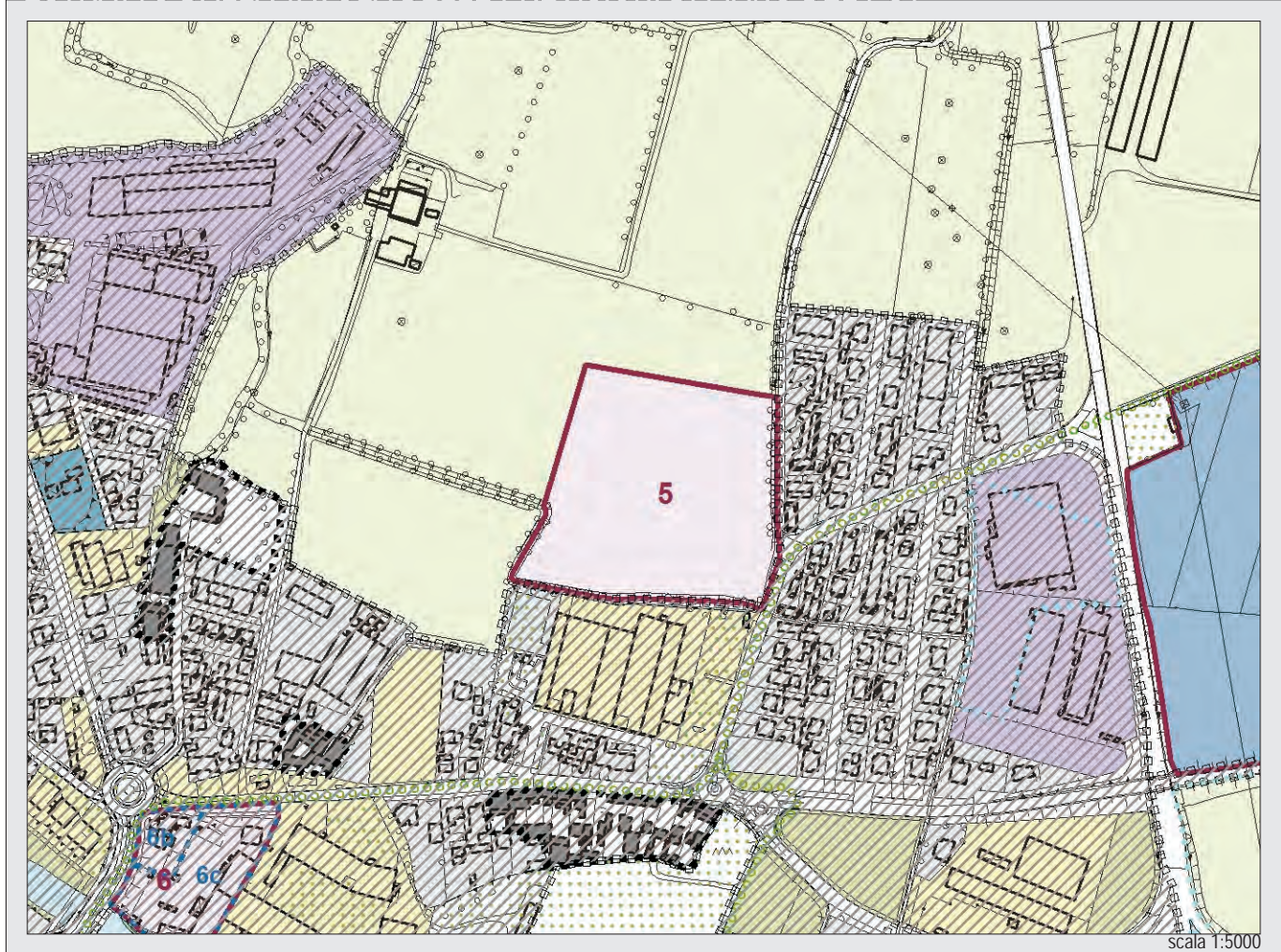
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

INTERFERENZE

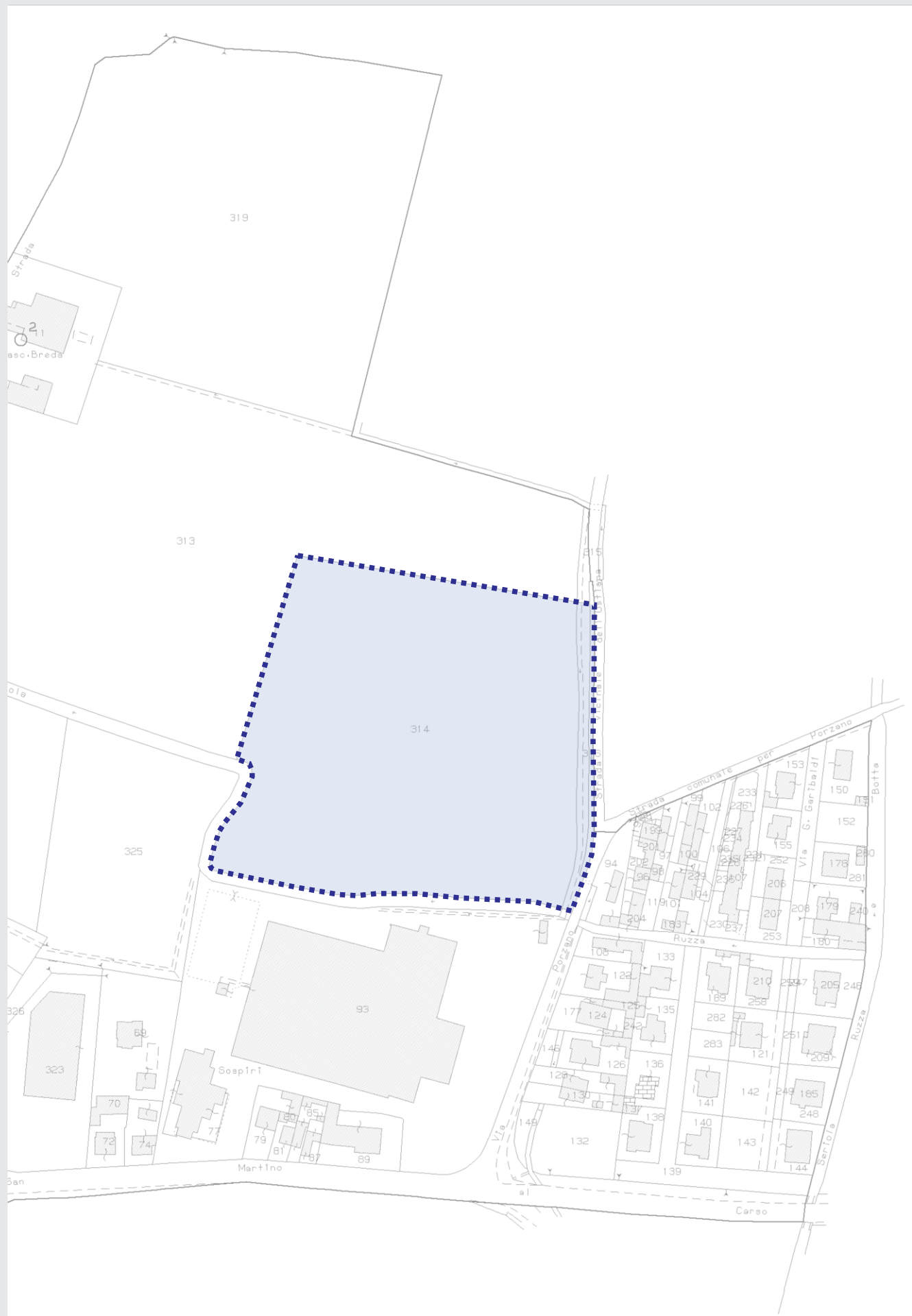
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input checked="" type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input checked="" type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



24.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,50
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi (lotti saturi)			volume	%
			slp	%
			SC	%
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 (*)

Note:

(*) 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.

24.2 Disposizioni particolari

1. In fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione alle problematiche relative al traffico, salubrità dell'aria, rumore e sicurezza, attraverso la piantumazione lungo il corso idrico minore interposto tra le previsioni dell'ambito e l'insediamento commerciale esistente. Tale piantumazione dovrà essere disposta su più file con essenze arboree e arbustive autoctone.
2. Al fine di mitigare la commistione tra la funzione residenziale prevista e quelle commerciali/direzionali esistenti, in aggiunta a quanto specificato al precedente comma 2 dovranno essere previste :
 - a) la verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti;
 - b) la verifica delle necessarie opere di mitigazione e compensazione in conformità alle indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale.
3. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
4. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
5. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
6. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
7. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
8. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord e ovest.

24.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	100	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

24.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	4.127,50 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	4.127,50	0,00	0,00	0,00

Note

- * Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.
- ** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).
L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	247.650,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	247.650,00	0,00	0,00	0,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
- ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	247.650,00 €
totale:	247.650,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 60,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 100,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 24.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 24.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 24.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 100,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

24.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6
 Subambito: b
 Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione interviene in aree completamente intercluse nel tessuto urbano consolidato ed interessa ambiti territoriali già oggetto di trasformazione secondo lo strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti norme. L'ambito 6b, normato dal presente articolo, potrà essere oggetto di una attuazione autonoma.

ESTENSIONE

1.600 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord del Comune di Manerbio, in posizione centrale.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	□
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	□	■	□
Produttivo	□	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	□	□	□	■
Servizi pubblici	□	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	■	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	■
Bassa	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

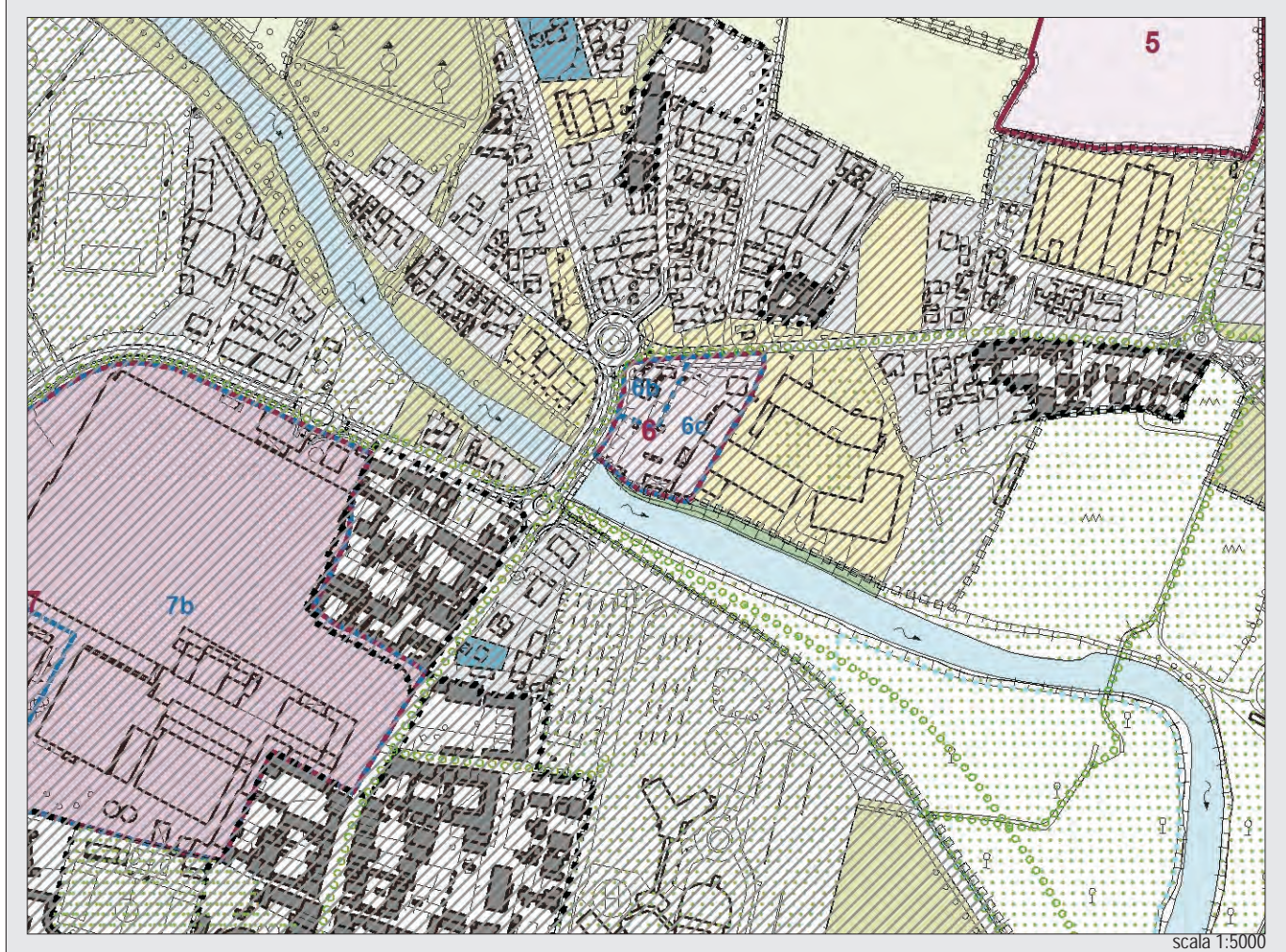
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

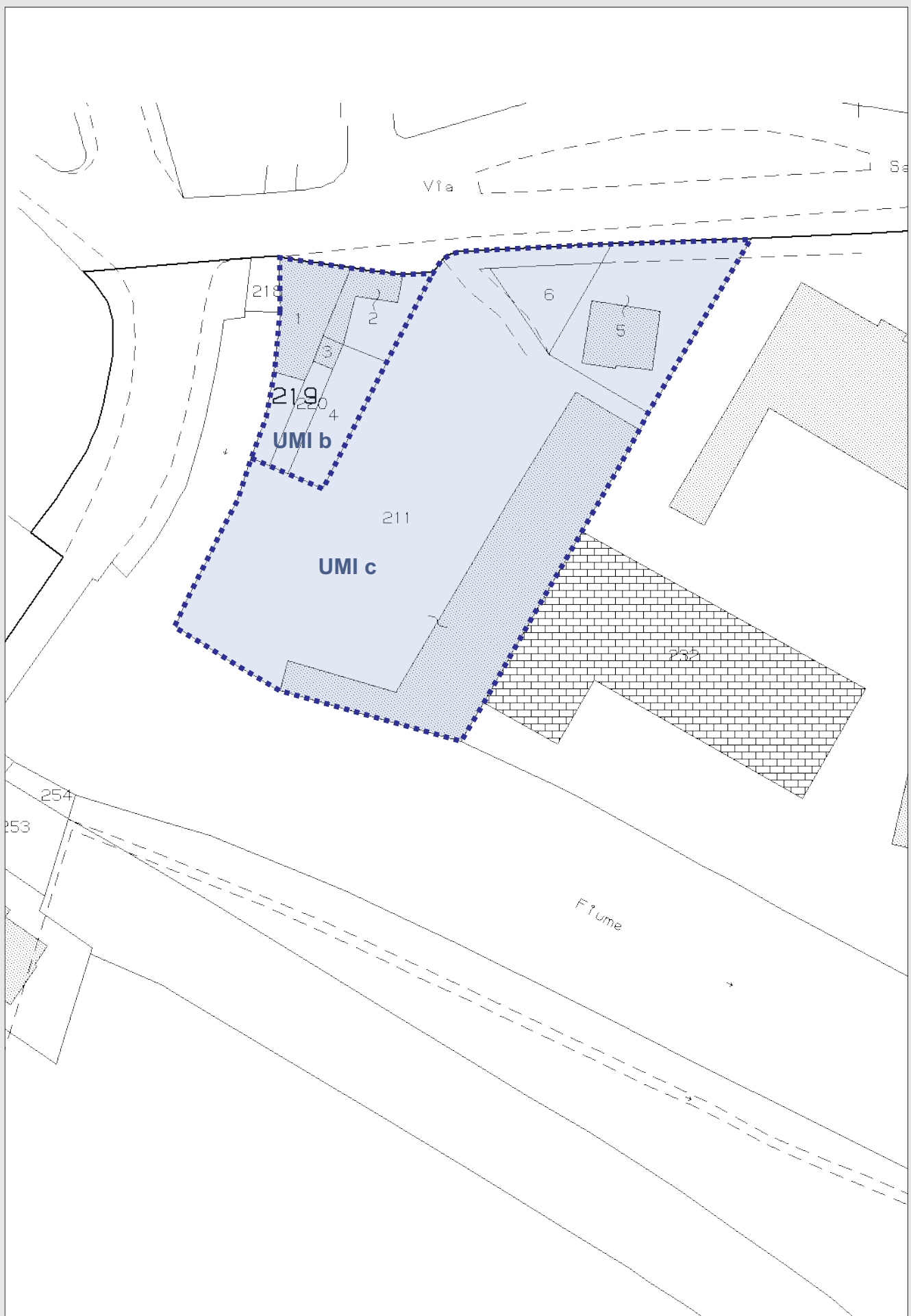
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

INTERFERENZE Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	■	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	□
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	□	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	■
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	■	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	■
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	■	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	□
Rispetto captazione acque sorgive	□	Rispetto stradale o ferroviario	□	Limite rispetto Osservatorio	□
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	■	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	□	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	□	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





25.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (*)

Note:

(*) 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.

1. Nel rispetto delle altezze predefinite, ogni edificio non potrà, comunque, superare i tre piani fuori terra.

25.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
3. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
6. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) inserimento di una fascia vegetale di profondità adeguata lungo il fiume Mella, tale da garantire la continuità della sponda naturale, a parziale risoluzione del punto di conflitto adiacente;
 - b) inserimento di una fascia di mitigazione composta da alberature autoctone sempre sul lato sud.
7. Trattandosi di ambito di conversione da produttivo a residenziale si ricorda che prima del riutilizzo dell'area dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.

25.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	30	\	100	30	\	100	100	100	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	40	200 (2)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	100	\	100	100	100	100	NA	A	NA
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	40	250 (1)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	100	\	100	100	100	100	NA	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	400 (1)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	100	\	150	100	100	100	NA	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

25.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	533,33 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	533,33	0,00	0,00	0,00

Note

- * Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.
- ** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).
L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	32.000,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	32.000,00	0,00	0,00	0,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
- ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	32.000,00 €
totale:	32.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 60,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 100,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 25.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 25.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 25.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 100,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

25.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6
 Subambito: c
 Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione interviene in aree completamente intercluse nel tessuto urbano consolidato ed interessa ambiti territoriali già oggetto di trasformazione secondo lo strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti norme. L'ambito 6c, normato dal presente articolo, potrà essere oggetto di una attuazione autonoma.

ESTENSIONE

6.252 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord del Comune di Manerbio, in posizione centrale.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	□
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	□	■	□
Produttivo	□	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	□	□	□	■
Servizi pubblici	□	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	■	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	■
Bassa	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

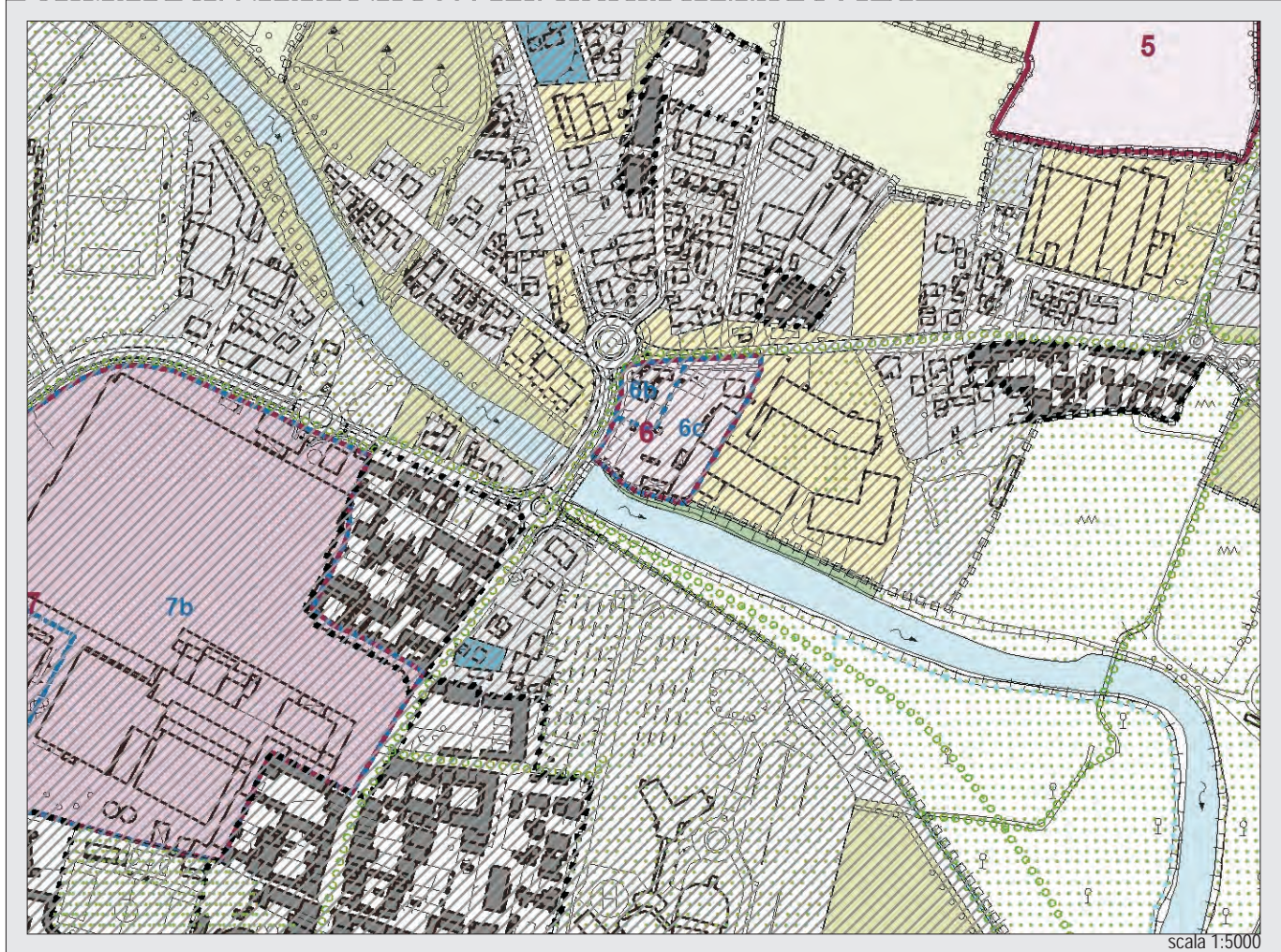
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

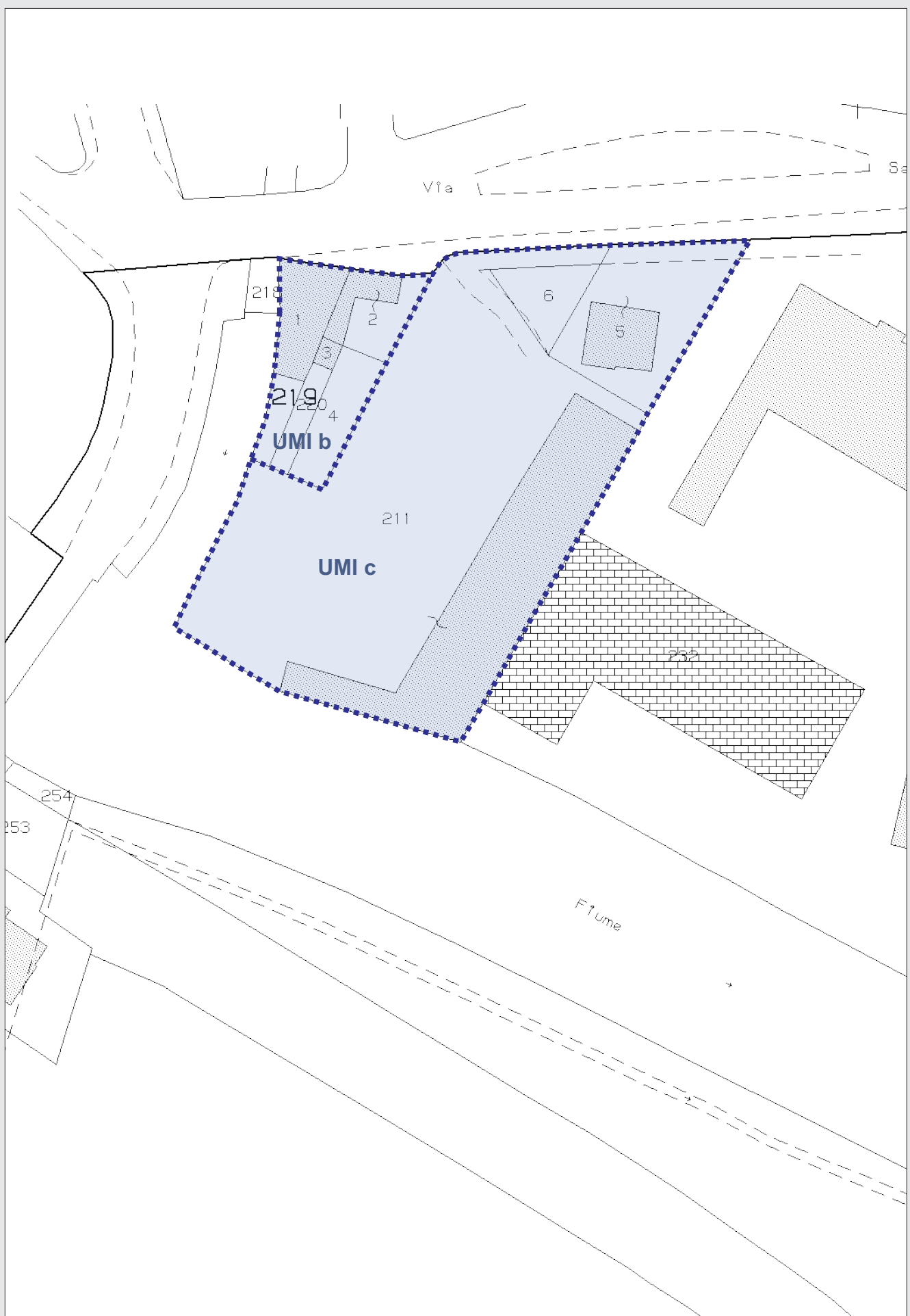
INTERFERENZE

Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	■	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	□
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	■	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	■
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	■	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	■
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	■	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	□
Rispetto captazione acque sorgive	■	Rispetto stradale o ferroviario	□	Limite rispetto Osservatorio	□
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	■	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	□	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	□	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





26.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (*)

Note:

(*) 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.

1. Nel rispetto delle altezze predefinite, ogni edificio non potrà, comunque, superare i tre piani fuori terra.

26.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
3. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
6. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) inserimento di una fascia vegetale di profondità adeguata lungo il fiume Mella, tale da garantire la continuità della sponda naturale, a parziale risoluzione del punto di conflitto adiacente;
 - b) inserimento di una fascia di mitigazione composta da alberature autoctone sempre sul lato sud.

26.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)									mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	30	\	100	30	\	100	100	100	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	40	200 (2)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	100	\	100	100	100	100	NA	A	NA
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	A	40	250 (1)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	100	\	100	100	100	100	NA	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	400 (1)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	100	\	150	100	100	100	NA	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

26.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti. Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	2.084,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	2.084,00	0,00	0,00	0,00

Note

- * Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.
- ** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).
L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	125.040,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	125.040,00	0,00	0,00	0,00

Note

- * Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.
- ** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo):

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	125.040,00 €
totale:	125.040,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 60,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 100,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 26.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 26.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 26.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 100,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

26.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 27**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7**

Subambito: a, b

Destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico, residenziale, direzionale/commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'AdT in oggetto è stato interessato da pianificazione attuativa prevalentemente a destinazione commerciale (PII) mai attuata in quanto stralciata da sentenza del TAR. I volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme interni al sub-ambito a saranno destinati alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale.

ESTENSIONE**89.730 mq** (ST complessiva)

UMI a = 11.400 mq

UMI b = 78.330 mq

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore settentrionale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*Pianeggiante Acclive Scoscesa Gradonata *(Conformazione)*Regolare Irregolare Compatta *(Uso dei suoli)*Urbanizzato Incolto Prato Seminativo Vigneto Uliveto Frutteto Vegetazione arbustiva Bosco **INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	□
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF denominato Centro	■
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	■ ■ ■ ■
Terziario	□ □ □ □
Produttivo	□ □ □ □
Salvaguardia urbana	□ □ □ □
Viabilità pubblica	■ □ ■ ■
Servizi pubblici	■ ■ ■ ■
Ambiti extraurbani	□ □ □ □

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	□
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

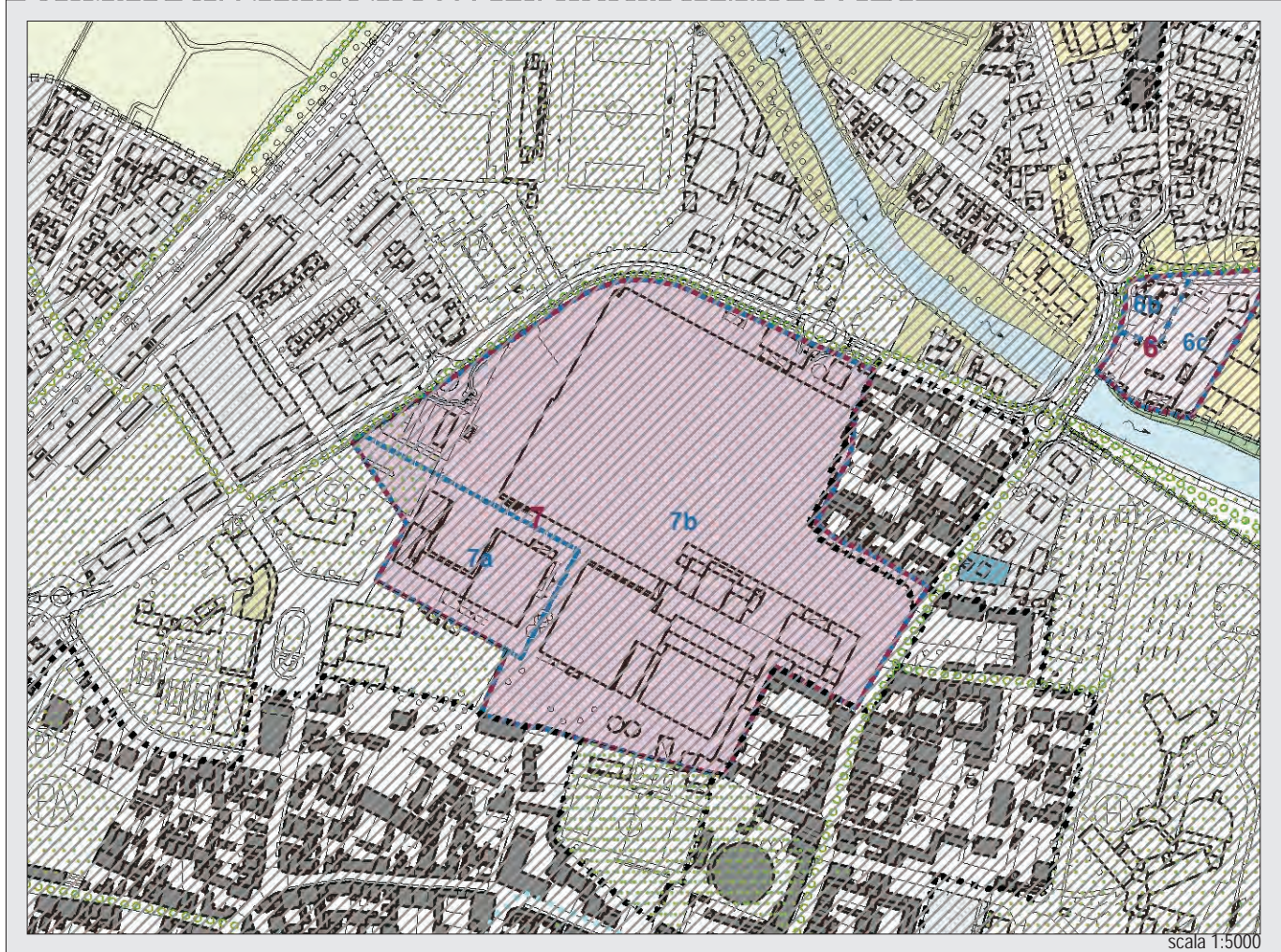
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	□
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

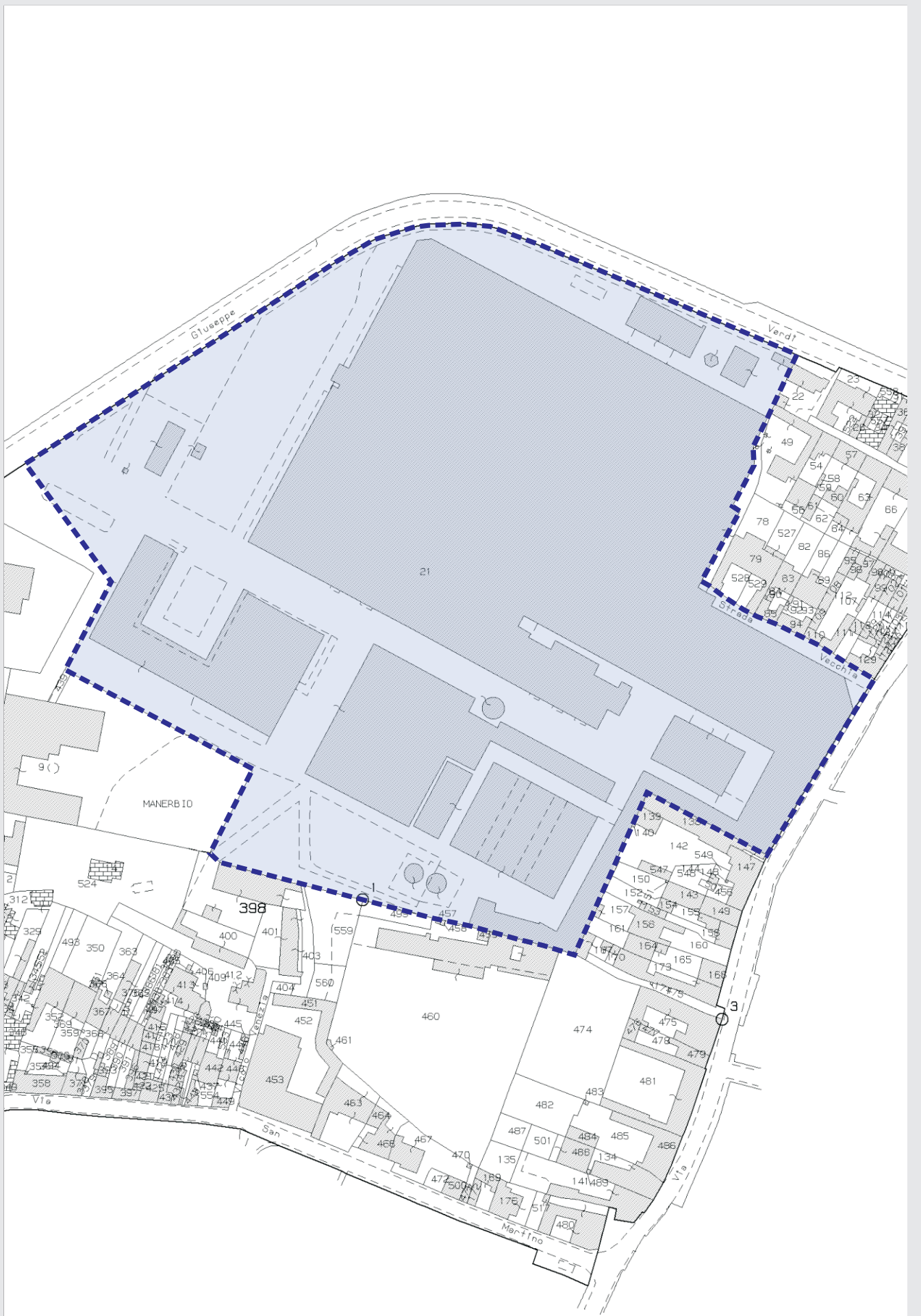
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	□	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	■
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	□	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	□
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	■	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	□
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	■	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	□
Rispetto captazione acque sorgive	■	Rispetto stradale o ferroviario	□	Limite rispetto Osservatorio	□
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	□	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	□	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	□	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



27.1 Indici

			UMI a	UMI b
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	55
	Utilizzazione predefinita		mq	P+30%
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	P 30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	P 9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	P 10,50 (*)

Note:

(*) 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.

27.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
3. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
6. Trattandosi di ambito di conversione da produttivo a residenziale si ricorda che prima del riutilizzo dell'area dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
7. All'interno dell'Unità Minima di Intervento 7b è ammessa la realizzazione di servizi pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento massima ammissibile.
8. Si prevede di insediare grandi strutture con una superficie di vendita inferiore a 10.000 mq. Il calcolo della superficie di vendita avverrà secondo i parametri stabiliti dalla legislazione regionale e nazionale.

27.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

UMI b

	Destinazioni	Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici													
		Ammissibilità	OM	SDM	MS f) (▲)	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
												a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
												mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	A	70	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	30	\	\	30	\	50	79,00	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	A	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	79,00	100	A	A	A
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	50	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	79,00	100	A	A	A
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	79,00	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	250	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	79,00	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	2.500	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	150	30	\	150	30	79,00	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	A	-	10.000 (5)	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	200	\	\	200	\	79,00	100	A	A	A
	centro commerciale	4d	A	-	10.000 (5)	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	200	\	\	200	\	79,00	100	A	A	A
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	10	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	150	30	\	150	30	79,00	100	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	A	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	150	30	\	150	30	79,00	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	20	50	\	20	50	79,00	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	40	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

- A Destinazioni ammesse
- NA Destinazioni non ammesse
- OM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
- SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
- SV Superficie di vendita
- (1) Per ogni singola attività
- (2) Sul lotto
- (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
- (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
- (5) Vedasi i disposti di cui all'art. 27, 2, 8

- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato
- PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
- MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:
- RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni
- RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
- RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale
- A: Ampliamento I Nuova costruzione
- a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
- b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
- d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
- e): Esecuzione di opere convenzionate*:
 - a.u.: Arredo urbano
 - I: Opere di urbanizzazione primaria
 - II: Opere di urbanizzazione secondaria
- * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
- f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

27.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	30.157,05 mq slp	3. Commercial-direzionale:	12.924,45 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	30.157,05	0,00	12.924,45	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	1.447.538,40	0,00	594.524,70	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	1.447.538,40	0,00	594.524,70	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 2.042.063,10 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 0,00 €

totale: 2.042.063,10 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 47,40 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 79,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 27.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 27.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 27.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 79,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

27.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione delle opere afferenti il Piano dei Servizi e comunque volte alla riqualificazione del contesto urbano in cui è inserito l'Ambito di Trasformazione 07.

27.6 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici
UMI a

		Classificazione dei servizi		Destinazioni		
				Ammissibilità	QM	SDM
					[% mc o slp]	[mq slp]
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	A	\	SP
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	A	\	SP
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	A	\	SP
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	A	\	SP
		scuole dell'infanzia	03-02	A	\	SP
		scuole primarie	03-03	A	\	SP
		scuole secondarie di primo grado	03-04	A	\	SP
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	A	\	SP
		scuole CONI	03-06	A	\	SP
		università	03-07	A	\	SP
		centri di formazione superiore	03-08	A	\	SP
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	A	\	SP
		associazioni per l'istruzione	03-10	A	\	SP
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	\	SP
		associazioni sportive	04-02	A	\	SP
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	A	\	SP
		centri di assistenza primaria	05-02	A	\	SP
		centri di assistenza secondaria	05-03	A	\	SP
		centri per disabili	05-04	A	\	SP
		centri per anziani	05-05	A	\	SP
		centri per minori	05-06	A	\	SP
		centri estetici	05-07	A	\	SP
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	A	\	SP
		farmacie	05-09	A	\	SP
		associazioni socio-sanitarie	05-10	A	\	SP
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	A	\	SP
		biblioteche	06-02	A	\	SP
		teatri	06-03	A	\	SP
		centri culturali	06-04	A	\	SP
		centri sociali	06-05	A	\	SP
		centri ricreativi	06-06	A	\	SP
		centri di culto	06-07	A	\	SP
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	A	\	SP
		impianti turistici	06-09	A	\	SP
		edilizia residenziale pubblica	06-11	A	\	SP
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	A	\	SP
		centri espositivi	07-02	A	\	SP
		sale congressi	07-03	A	\	SP
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	A	\	SP
		centri di formazione professionale	07-05	A	\	SP
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	A	\	SP
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	A	\	SP
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	A	\	SP
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	A	\	SP
		sicurezza del cittadino	08-04	A	\	SP
		difesa	08-05	A	\	SP
		strutture mortuarie	08-06	A	\	SP

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDI Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

27.7 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici
UMI b

Classificazione dei servizi		Destinazioni				
		Ammissibilità	QM	SDM		
			[% mc o slp]	[mq slp]		
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	A	\	SP
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	A	\	SP
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	A	\	SP
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	A	\	SP
		scuole dell'infanzia	03-02	A	\	SP
		scuole primarie	03-03	A	\	SP
		scuole secondarie di primo grado	03-04	A	\	SP
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	A	\	SP
		scuole CONI	03-06	A	\	SP
		università	03-07	A	\	SP
		centri di formazione superiore	03-08	A	\	SP
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	A	\	SP
		associazioni per l'istruzione	03-10	A	\	SP
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	\	SP
		associazioni sportive	04-02	A	\	SP
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	A	\	SP
		centri di assistenza primaria	05-02	A	\	SP
		centri di assistenza secondaria	05-03	A	\	SP
		centri per disabili	05-04	A	\	SP
		centri per anziani	05-05	A	\	SP
		centri per minori	05-06	A	\	SP
		centri estetici	05-07	A	\	SP
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	A	\	SP
		farmacie	05-09	A	\	SP
		associazioni socio-sanitarie	05-10	A	\	SP
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	A	\	SP
		biblioteche	06-02	A	\	SP
		teatri	06-03	A	\	SP
		centri culturali	06-04	A	\	SP
		centri sociali	06-05	A	\	SP
		centri ricreativi	06-06	A	\	SP
		centri di culto	06-07	A	\	SP
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	A	\	SP
		impianti turistici	06-09	A	\	SP
		edilizia residenziale pubblica	06-11	A	\	SP
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	A	\	SP
		centri espositivi	07-02	A	\	SP
		sale congressi	07-03	A	\	SP
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	A	\	SP
		centri di formazione professionale	07-05	A	\	SP
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	A	\	SP
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	A	\	SP
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	A	\	SP
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	A	\	SP
		sicurezza del cittadino	08-04	A	\	SP
		difesa	08-05	A	\	SP
		strutture mortuarie	08-06	A	\	SP

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDI Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

ART. 28**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8**

Subambito: \

Destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano interviene in un ambito urbano consolidato destinato a servizi pubblici e di interesse pubblico e collettivo attribuendo una quota specifica di slp per il potenziamento delle attività ludico/ricreative in essere mediante funzioni integrate di carattere commerciale.

ESTENSIONE**55.130 mq** (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord-orientale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*Pianeggiante Acclive Scoscesa Gradonata *(Conformazione)*Regolare Irregolare Compatta *(Uso dei suoli)*Urbanizzato Incolto Prato Seminativo Vigneto Uliveto Frutteto Vegetazione arbustiva Bosco **INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	☐
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	■
Esterno ed isolato rispetto al TUC	☐
Compreso nel NAF di	☐
In aderenza al NAF di	☐
Al confine con il Comune di	☐

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	☐	☐	☐
Terziario	☐	☐	☐
Produttivo	☐	☐	☐
Salvaguardia urbana	☐	☐	☐
Viabilità pubblica	☐	■	■
Servizi pubblici	☐	■	☐
Ambiti extraurbani	■	■	☐

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	☐
Bassa	2	■
Media	3	☐
Alta	4	☐
Molto alta	5	☐

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	☐
Con gravi limitazioni	4	■

INTERFERENZE

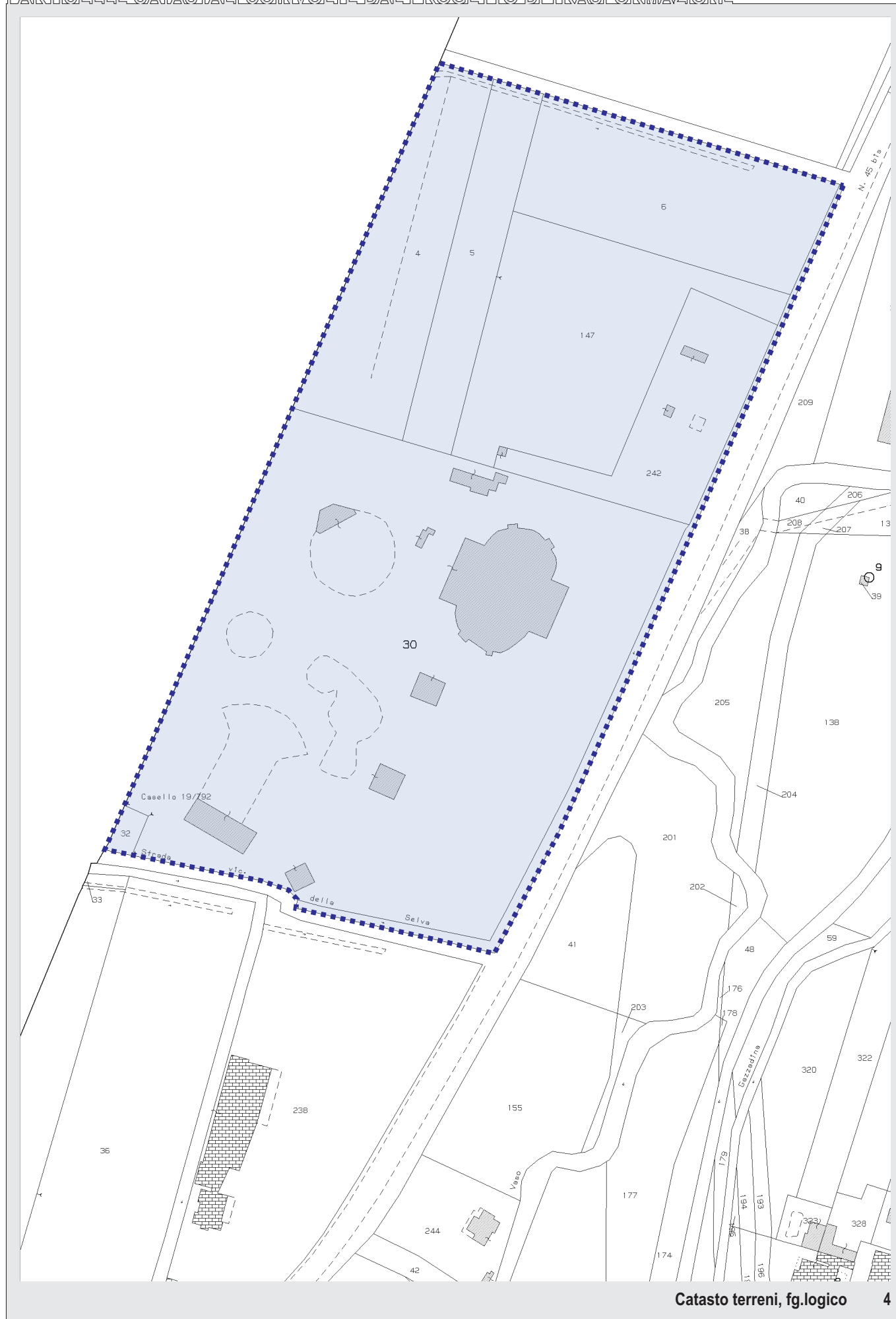
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	■	Beni culturali	☐	Limite rispetto gasdotto	■
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	☐	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	☐	Rispetto allevamenti zootecnici	■
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	☐	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	■	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	■
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	☐	Rispetto cimiteriale	☐	Aree di interesse archeologico	☐
Rispetto captazione acque sorgive	☐	Rispetto stradale o ferroviario	■	Limite rispetto Osservatorio	☐
Rispetto depuratore	☐	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	■	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	☐	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	☐	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	☐
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	☐	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	■	Vincolo Militare	☐

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



28.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	
	Utilizzazione predefinita		mq	P + 3.000
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	10,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	12,00

28.2 Disposizioni particolari

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.
2. Oltre a quanto stabilito dalle NTA del PdS, all'interno dell'ambito è prevista la localizzazione di quote commerciali per una slp massima assentita pari a 3.000,00 mq finalizzati alla localizzazione di superfici di vendita non superiori a 2.500,00 mq. Tali quote commerciali potranno essere attuate indipendentemente da quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme e le aree oggetto d'intervento in attuazione del presente comma potranno essere frazionate e cedute a terzi.
3. Gli standard urbanistici da reperire in attuazione al precedente punto saranno da destinarsi integralmente a parcheggi da assestare all'uso pubblico.
4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
 - a) alla realizzazione di una fascia di mitigazione da destinare a verde piantumato disposto su più file con essenze arboree e arbustive autoctone lungo il lato sud confinante con Villa Salute;
 - b) alla verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti;
 - c) alla verifica, in aggiunta a quanto previsto dalle precedenti lettere a) e b), delle necessarie opere di mitigazione e compensazione in conformità alle indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale e con gli assunti della Rete Ecologica Provinciale.
5. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
6. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
7. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
9. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
10. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari esistenti;
 - b) inserimento/mantenimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord e ovest.

28.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	30	\	100	\	\	\	91,67	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	50	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	91,67	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	50	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	91,67	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	A	30	250 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	91,67	100	A	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	80	250 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	100	50	91,67	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	80	2.500 (1) SV	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	91,67	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	100	2.500 (1) SV	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	91,67	100	A	A	NA
	pubblico esercizio	4f	A	80	600 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	91,67	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	50	\	\	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

28.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Classificazione dei servizi				Destinazioni		
				Ammissibilità	QM	SDM
					[% mc o slp]	[mq slp]
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	SP	SP
		verde di connessione	01-04	A	SP	SP
		verde attrezzato	01-05	A	SP	SP
		verde di quartiere	01-06	A		
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	SP	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	SP	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	SP	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
		associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	100	SP
		associazioni sportive	04-02	A	100	SP
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	A	100	SP
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
		Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA
centri espositivi	07-02			NA	-	-
sale congressi	07-03			NA	-	-
centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04			NA	-	-
centri di formazione professionale	07-05			NA	-	-
servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06			NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDI Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

28.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	3.000,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	3.000,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	165.000,00	0,00
** € (Totale)	0,00	0,00	165.000,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	165.000,00 €
totale:	165.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 55,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 91,67 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 28.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 28.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 28.5 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 91,67 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

28.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9
 Subambito: /
 Destinazione prevalente: agricola-produttiva

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione ha come obiettivo l'insediamento di attività agroalimentari mediante il potenziamento di un'attività produttiva esistente che opera nella produzione di frutta e ortaggi pronti al consumo. Il piano acconsente, oltre alla coltura dei prodotti ed al confezionamento per la distribuzione, l'insediamento di funzioni complementari per la vendita diretta delle lavorazioni. L'intervento prevede inoltre il coinvolgimento diretto dei privati operatori per il completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio nella misura stabilita al successivo punto 29.4.

ESTENSIONE

68.950 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore occidentale del Comune di Manerbio, in posizione centrale.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	■	Uliveto	□
Irregolare	□	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	■
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	□	□	□	□
Terziario	□	□	□	□
Produttivo	■	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	□	■	■	□
Rispetto cimiteriale	□	■	□	□
Ambiti extraurbani	■	□	□	■

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	■
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	□
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

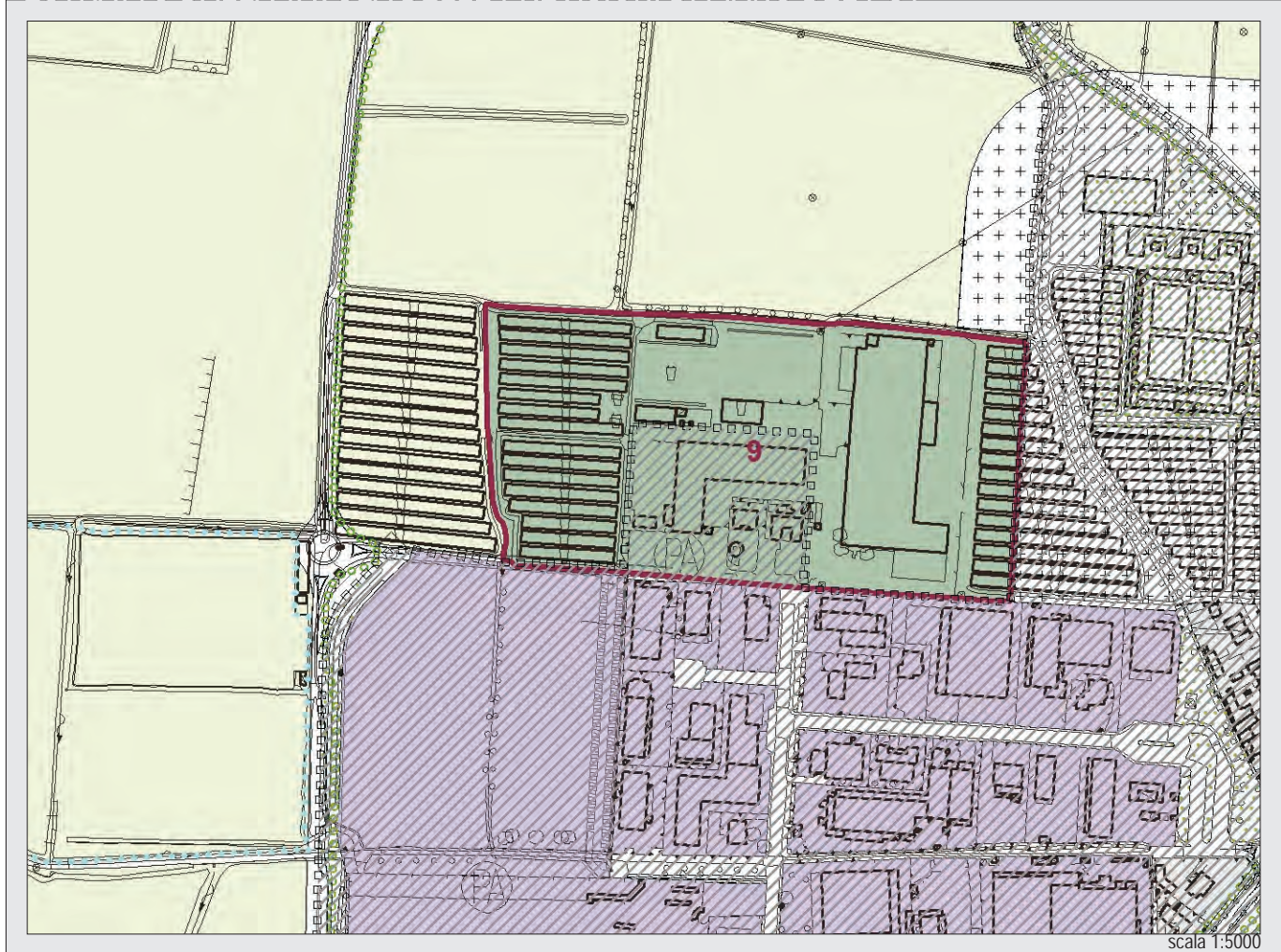
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

INTERFERENZE

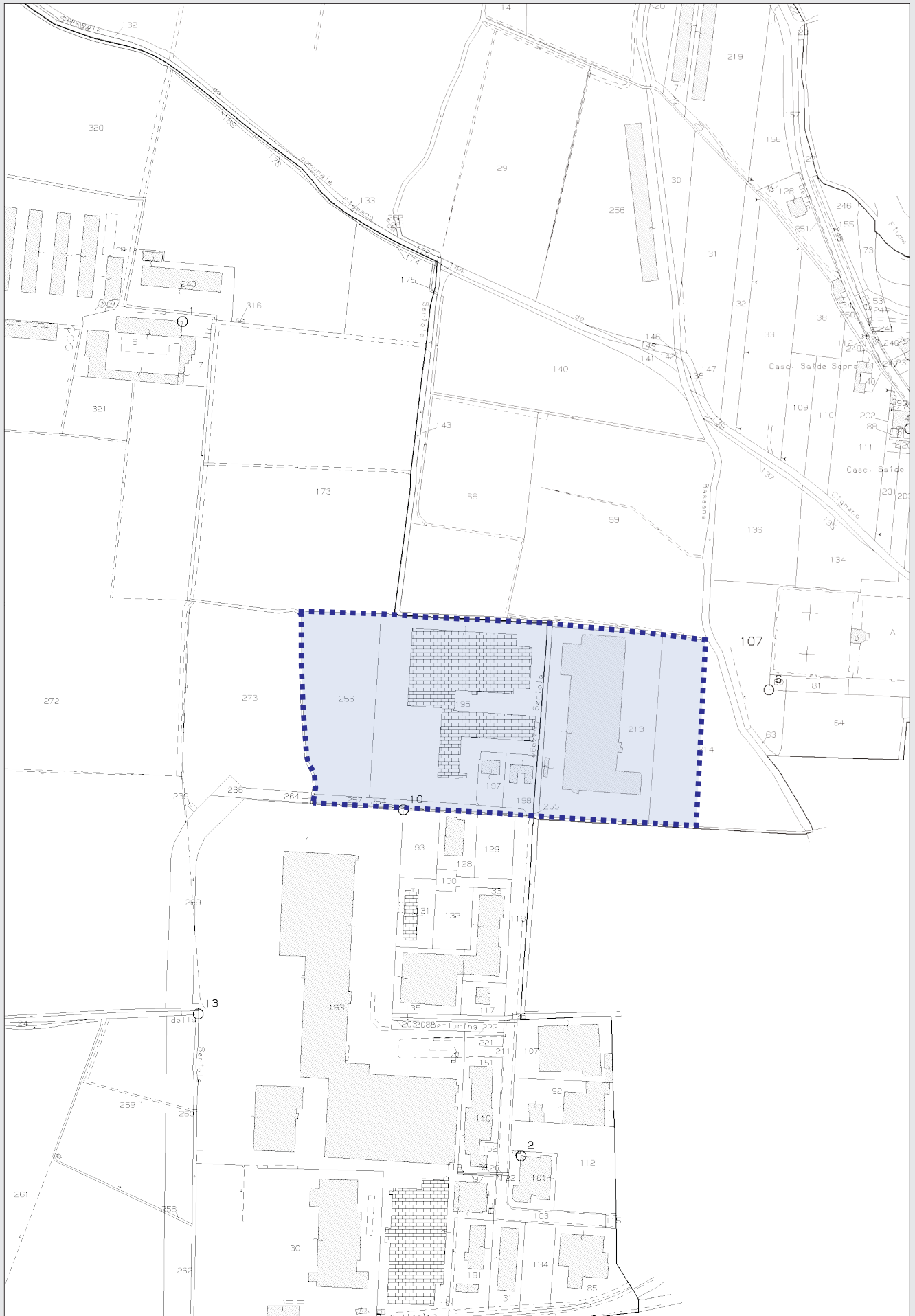
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	■	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	■
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	□	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	■
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	□	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	■
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	□	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	□
Rispetto captazione acque sorgive	□	Rispetto stradale o ferroviario	■	Limite rispetto Osservatorio	■
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	■	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	□	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	■	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg.logico 6, 16

29.1 Indici

		subambito		
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	
	Utilizzazione predefinita		mq	P+13.000 (1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	11,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	12,00

(1) In fase di attuazione delle previsioni, qualora le stesse superino i 10.300 mq di superficie lorda di pavimento (di cui al PGT approvato con DCC n. 47 del 21/12/2011), anche per via incrementale, si dovrà esperire la procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

29.2 Disposizioni particolari

- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
- Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità.
Essa dovrà essere costituita da:
 - una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

Durante la fase attuativa si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.

Si specifica che la fascia di mitigazione ambientale potrà essere realizzata anche esternamente al perimetro dell'Ambito di Trasformazione 09.

Qualora in adiacenza all'AdT 09 trovino collocazione le serre legate al ciclo produttivo proprio dell'Ambito, cioè alle attività che vi si svolgono, le fasce di mitigazione potranno omettersi per la sola parte di diretto affaccio tra le serre e l'AdT 09; in questo caso le mitigazioni previste per le serre sono da intendersi sostitutive di quell' dell'Ambito.

- Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).

6. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
7. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
9. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
10. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord.

29.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A																					
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	50,00	100	NA	A	NA	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	400	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	50,00	100	NA	A	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	15	50	\	15	50	50,00	100	NA	A	NA	NA
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	\	\	\	\	50,00	100	NA	A	NA	NA	NA
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	A	100	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	\	\	\	\	50,00	100	NA	A	NA	NA	NA
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	A	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

29.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	13.000,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	13.000,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

E. STIMA del valore del CCA

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	390.000,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	390.000,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	390.000,00 €
totale:	390.000,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 30,00 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 50,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 29.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 29.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 29.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 50,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale quale coinvolgimento dei privati operatori al completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio nella misura stabilita dai presenti criteri di negoziazione, per la quale sarà inoltre possibile attingere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e alla monetizzazione degli standard indotti.

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10
 Subambito: \\
 Destinazione prevalente: residenziale/commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione, completamente inserito nel tessuto urbano consolidato, ha come obiettivo la dismissione delle attività produttive insediate alla data d'adozione delle presenti norme mediante la riconversione dei valori di slp preesistenti per la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e la localizzazione di quote commerciali.

ESTENSIONE

15.914 mq (ST complessiva).

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

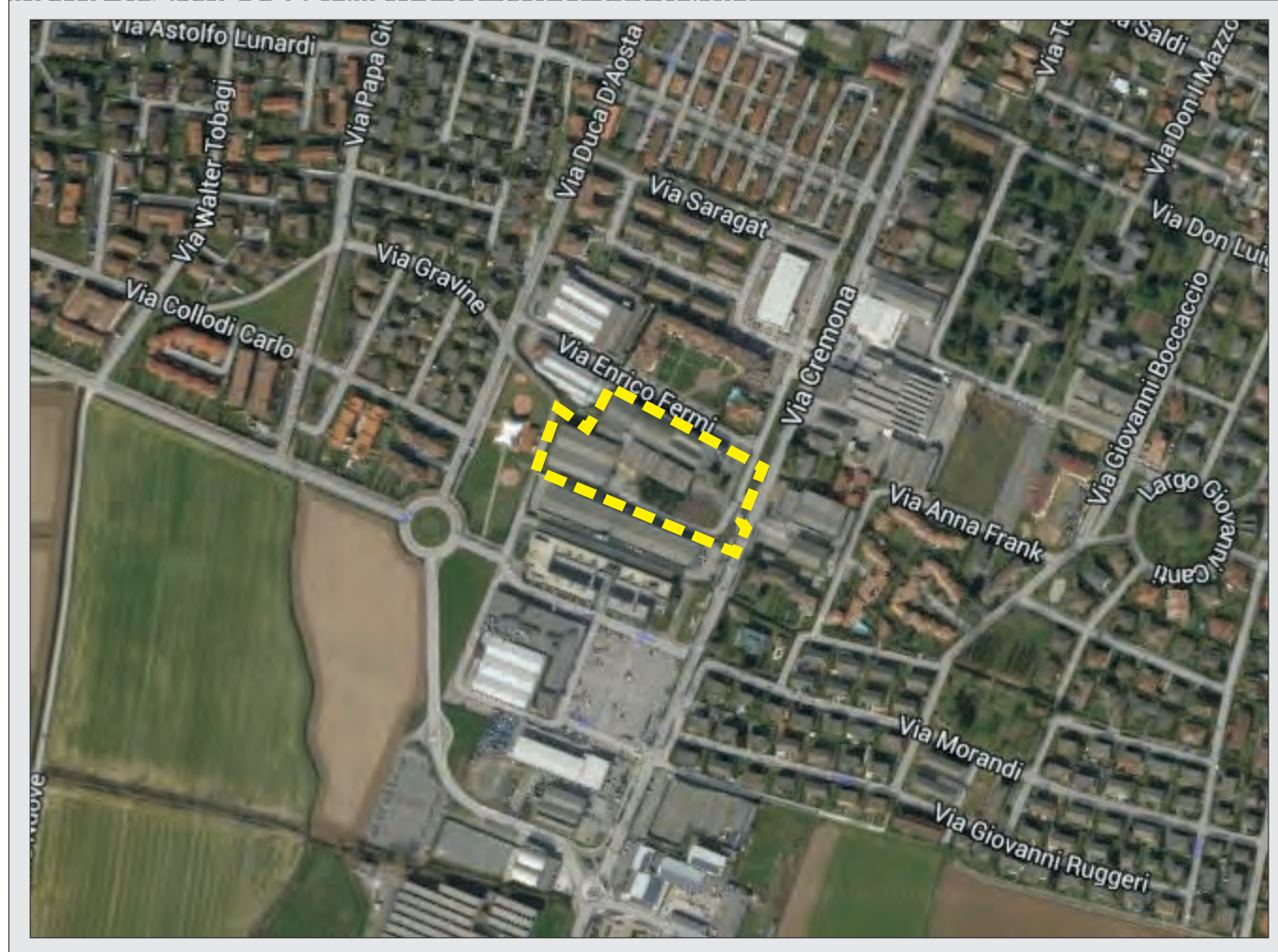
UBICAZIONE

Collocato nel settore centro-meridionale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	■
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	□
Esterno ed isolato rispetto al TUC	□
Compreso nel NAF di	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	■	□	□
Produttivo	■	□	□	■
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	■	■
Servizi pubblici	□	■	■	■
Ambiti extraurbani	□	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	■
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

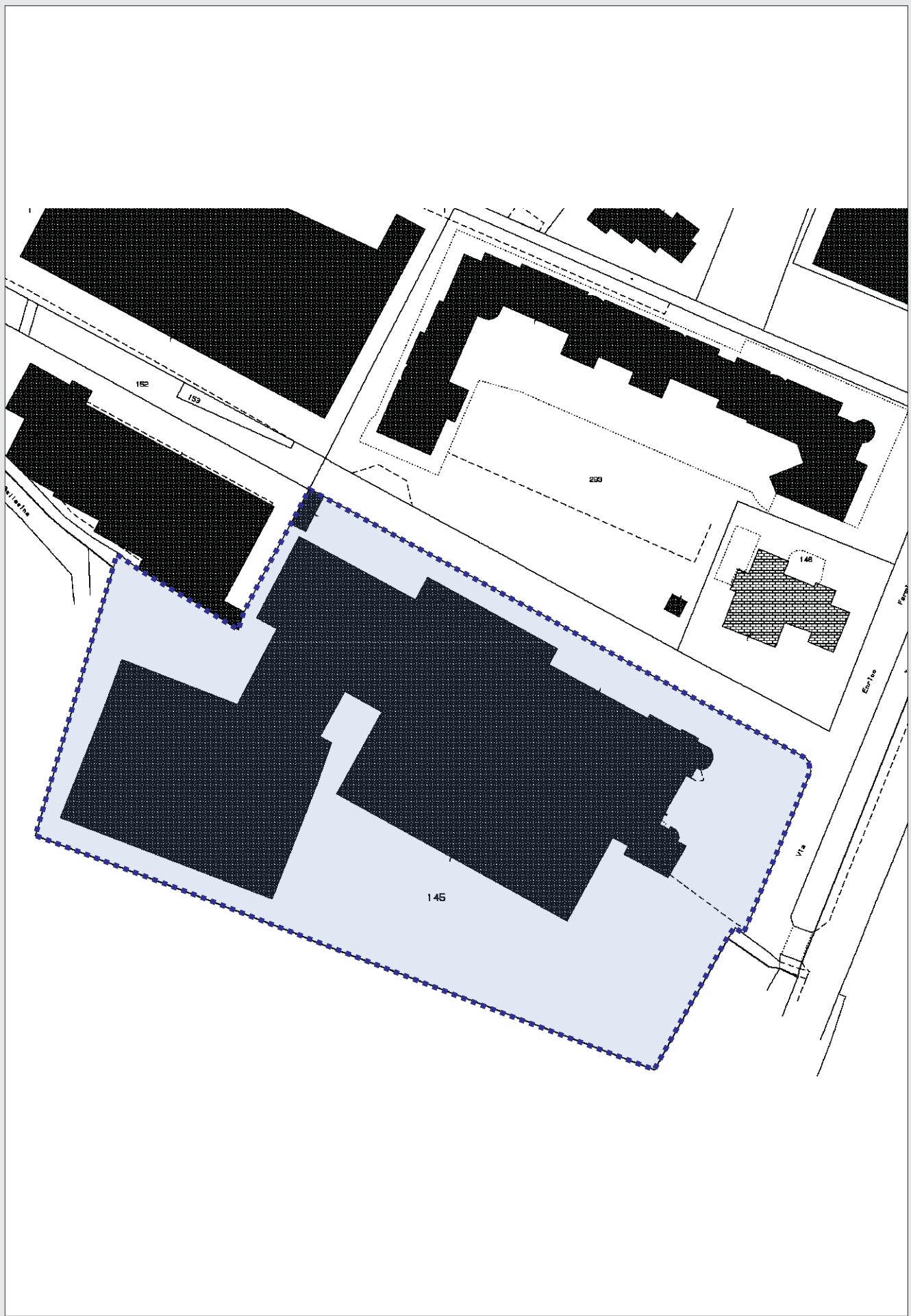
INTERFERENZE

Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	□	Beni culturali	□	Limite rispetto gasdotto	□
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	□	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	□	Rispetto allevamenti zootecnici	□
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	□	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	□	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	□
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	□	Rispetto cimiteriale	□	Aree di interesse archeologico	□
Rispetto captazione acque sorgive	□	Rispetto stradale o ferroviario	□	Limite rispetto Osservatorio	□
Rispetto depuratore	□	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	□	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	■
Zone sottoposte a vincolo archeologico	□	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	□	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	□
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	□	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	■	Vincolo Militare	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





30.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	55
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (*)

Note:

(*) 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.

30.2 Disposizioni particolari

1. Trattandosi di ambito di conversione da produttivo a residenziale si ricorda che prima del riutilizzo dell'area dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
2. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
3. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
4. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
5. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
6. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

30.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
												% mc: slp	mq slp	f) (▲)	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)		
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	60	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	30	\	50	30	\	50	78,67	100	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	20	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	78,67	100	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	250	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	78,67	100	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	250(SV)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	50	\	150	50	78,67	100	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	10	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	50	\	150	50	78,67	100	NA	NA	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

30.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	5.251,62 mq slp	3. Commercial-direzionale:	3.501,08 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	5.251,62	0,00	3.501,08	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	252.077,76	0,00	161.049,68	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	252.077,76	0,00	161.049,68	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	413.127,44 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	0,00 €
totale:	413.127,44 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 47,20 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 78,67 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 30.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 30.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 30.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 78,67 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

30.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione delle opere afferenti il Piano dei Servizi e comunque volte alla riqualificazione del contesto urbano in cui è inserito l'Ambito di Trasformazione 10.

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11
 Subambito: \
 Destinazione prevalente: commerciale/residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione, completamente inserito nel tessuto urbano consolidato, ha come obiettivo la dismissione delle attività produttive insediate alla data d'adozione delle presenti norme mediante la riconversione dei valori di slp preesistenti per la realizzazione di edifici residenziali e la localizzazione di quote commerciali e direzionali. L'intervento prevede, come esecuzione di opere di compensazione in ordine alle possibilità assentite, la realizzazione della nuova strada di collegamento fra Via Cremona e Via Don Sturzo, corredata di pista ciclopedonale.

ESTENSIONE

14.135 mq (ST complessiva).

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

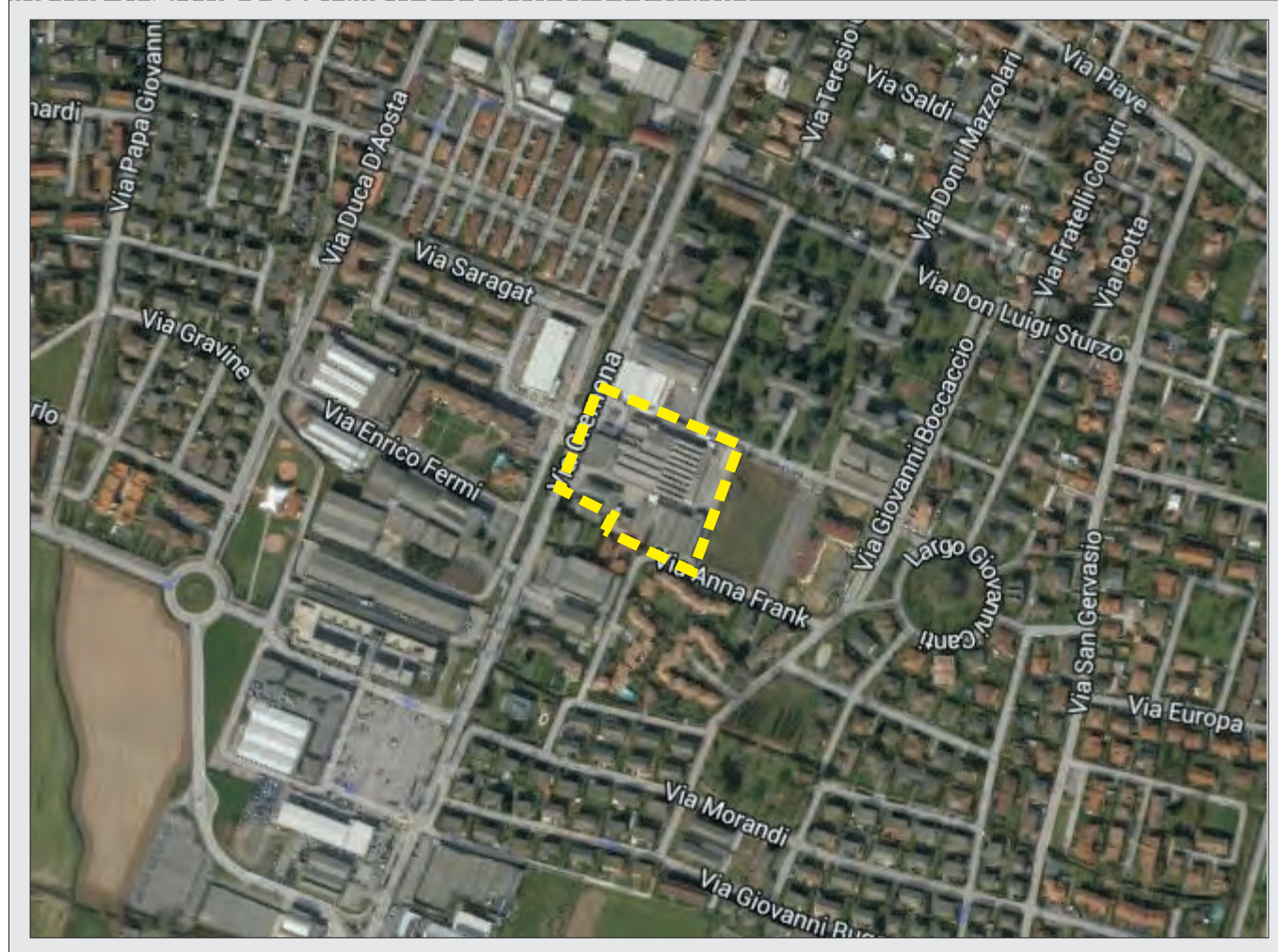
UBICAZIONE

Collocato nel settore centro-meridionale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

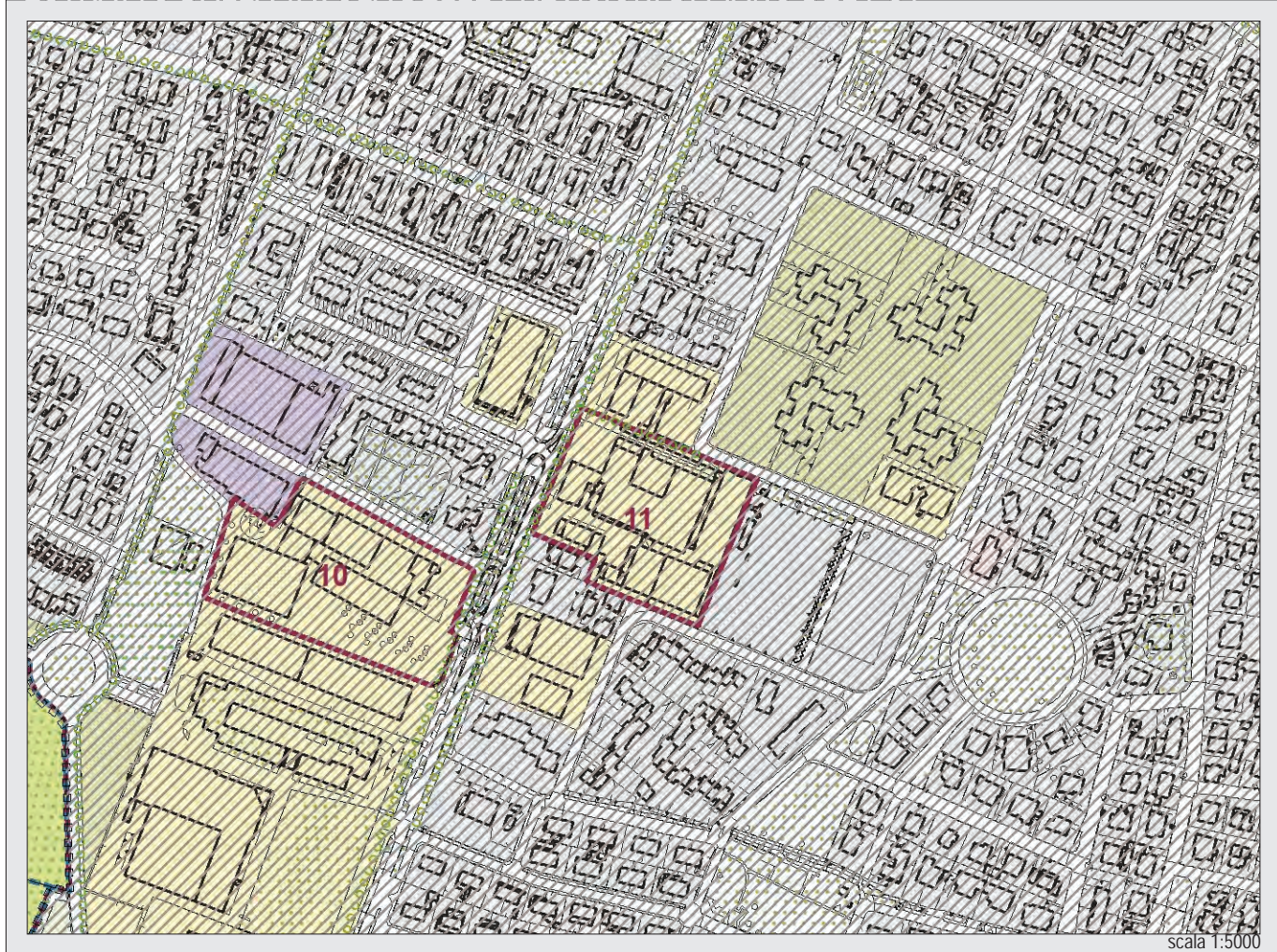
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

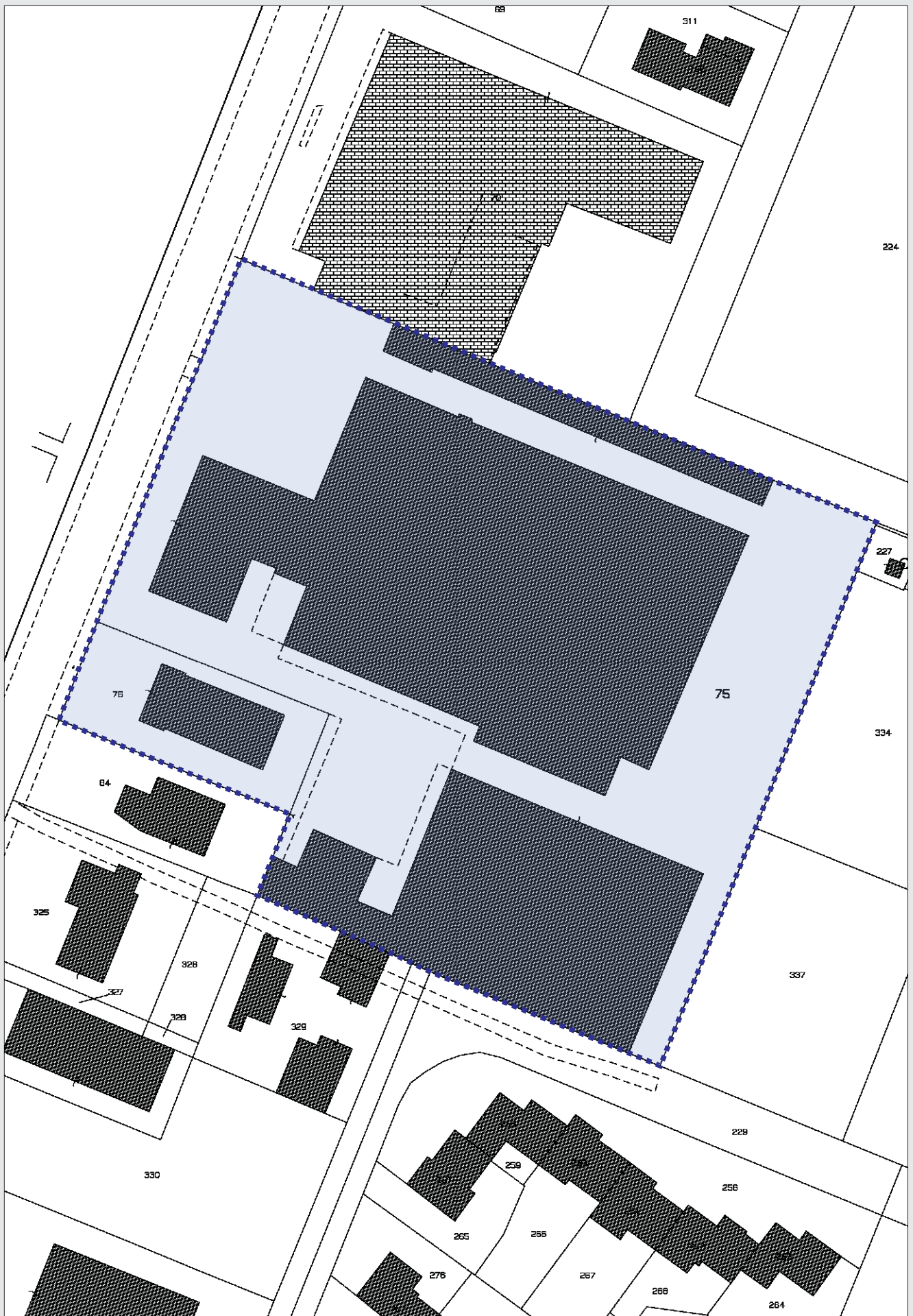
Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



31.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	55
	Utilizzazione predefinita		mq	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq	
		territoriale	mq/mq	
	Copertura predefinita		mq	
Incrementi	(lotti saturi)	volumè	%	
		slp	%	
		SC	%	
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50 (*)

Note:

(*) 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.

31.2 Disposizioni particolari

1. Trattandosi di ambito di conversione da produttivo a residenzialesi ricorda che prima del riutilizzo dell'area dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo ed acqua, ai sensi del D.lgs. 152/06, art. 242.
2. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
3. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
4. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
5. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
6. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

31.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				(▲)									mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	50	\	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	30	\	50	30	\	50	77,83	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	20	200	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	77,83	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	250	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	100	50	\	100	50	77,83	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	50	2.500(SV)	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	50	\	150	50	77,83	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	-	600	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	\	150	50	\	150	50	77,83	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria (Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

31.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	2.720,99 mq slp	3. Commercial-direzionale:	5.053,26 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	2.720,99	0,00	5.053,26	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	130.607,40	0,00	232.450,08	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	130.607,40	0,00	232.450,08	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	363.057,48 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	0,00 €
totale:	363.057,48 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 46,70 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 77,83 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 31.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 31.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 31.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 77,83 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

31.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione delle opere afferenti il Piano dei Servizi e comunque volte alla riqualificazione del contesto urbano in cui è inserito l'Ambito di Trasformazione 11.

ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16
 Subambito: \
 Destinazione prevalente: produttiva/commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito, in posizione settentrionale, prevede la trasformazione dei siti attraverso l'insediamento di edifici a destinazione prevalentemente produttiva. Le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla realizzazione di una fascia di mitigazione lungo il percorso storico della strada per Porzano e la cessione dell'area necessaria per la realizzazione del collegamento con la SP-BS 668 "Lenese".

ESTENSIONE

28.280 mq (ST complessiva).

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato al limite nord-orientale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	□
Regolare	■	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	□	Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input checked="" type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

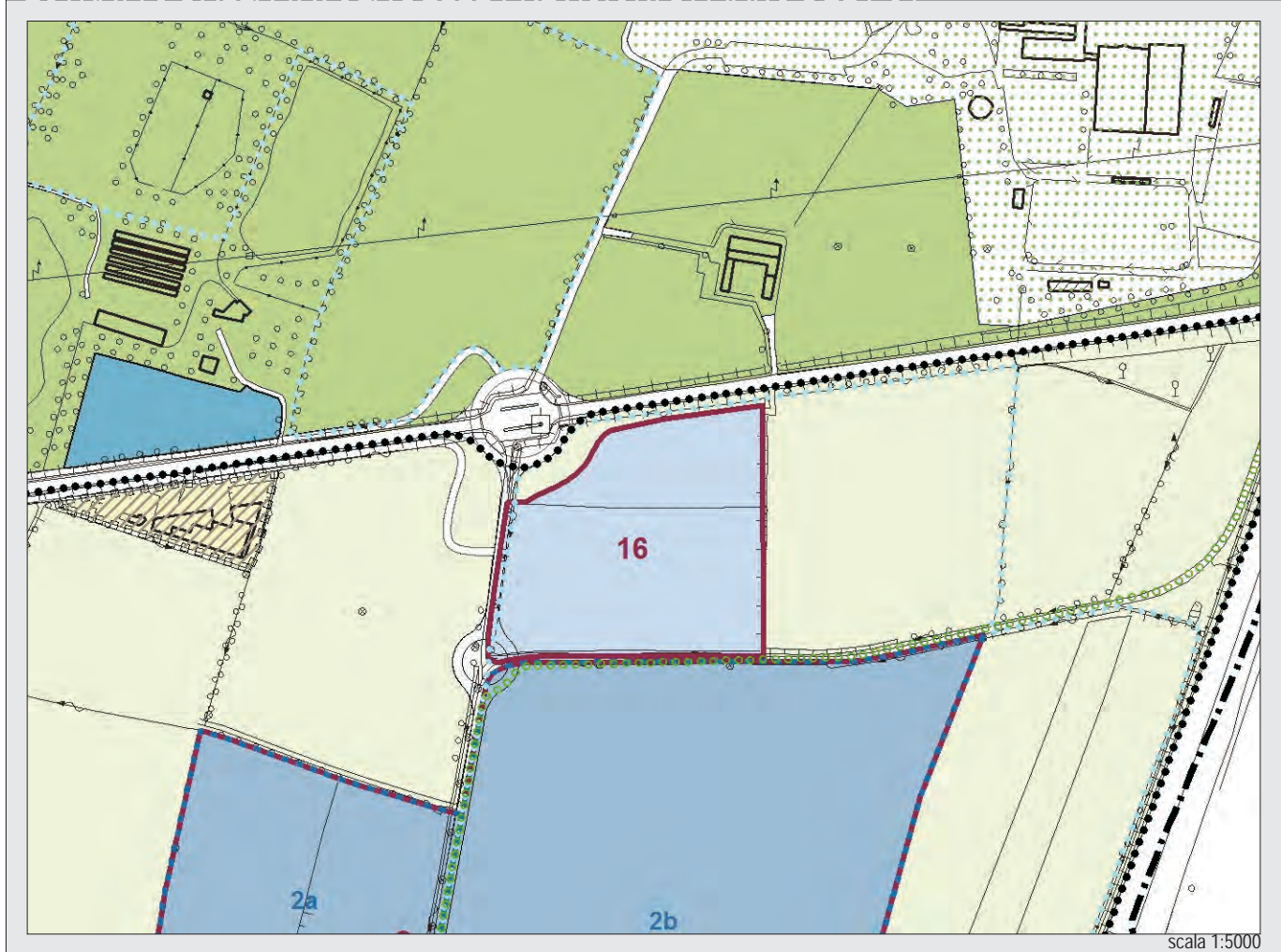
Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input checked="" type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input checked="" type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





32.1 Indici

			(*)		
			commerciale	produttivo	
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq		
	Indice territoriale (IT)		mc/mq		
	Volume predefinito		mc		
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%		
	Utilizzazione territoriale (UT)		%		
	Utilizzazione predefinita		mq	2.500	5.900
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	mq/mq		
		territoriale	mq/mq		
	Copertura predefinita		mq		
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%		
		slp	%		
		SC	%		
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15	15
Altezza	Minima		m		
	Minima		m		
	Massima	(secondo art. 10.1, comma 1)	m	12,00	15,00

Note:

(*) Per l'edificazione nelle aree degli operatori privati

32.2 Disposizioni particolari

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni di cui all'articolo 28.6 comma 4 delle norme del PdR.
5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità.
Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

Durante la fase attuativa si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.

6. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
 - a) alla realizzazione del collegamento al depuratore comunale esistente; nelle more della realizzazione del collegamento, anche da parte dell'AdT 02, la trasformazione potrà avvenire subordinando la stesso all'implementazione di idonei accorgimenti per lo smaltimento delle acque reflue, e in tal caso l'intervento dovrà comunque prevedere la possibilità di immediato e diretto allacciamento ai sottoservizi una volta realizzati; il tutto nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia e suffragato da idonei studi di fattibilità e progetti redatti da professionista abilitato;
 - b) alla previsione di adeguati presidi di abbattimento progettati secondo le Migliori tecniche disponibili "MTD";
 - c) alla verifica del clima acustico nei punti sensibili presenti nelle vicinanze;
 - d) alla piantumazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
 - e) alla realizzazione di adeguate pavimentazioni impermeabili a tutela della falda acquifera;
 - f) alla previsione di adeguate compensazioni e mitigazioni dell'impatto della previsione sulla qualità dell'aria, attraverso la previsione di adeguate tecnologie per la minimizzazione dell'esigenza energetica degli insediamenti e l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili non alimentare da impianti di combustione.
 - g) alla realizzazione di opere a verde, esclusa la piantumazione, corrispondenti al corridoio di salvaguardia così come individuato nella tavola di Piano.
7. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di valenza storico- archeologica dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
8. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
9. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
10. Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
11. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
12. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
13. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord e ovest.
14. Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS.

32.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc: slp	mq slp	f)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
				(▲)										mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	di servizio	1d	A	10	120 (3)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	30	\	100	30	\	100	67,25	100	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	100	50	\	100	50	67,25	100	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	67,25	100	A	A	A
Agricolo	media distribuzione di vendita	4b	A	\	2.500 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	67,25	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	100	2.500 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	67,25	100	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	67,25	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residenza	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	67,25	100	A	A	A
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	A	20	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	67,25	100	A	A	A
Direzionale	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

(Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

I Nuova costruzione

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

32.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si **STIMA** il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite. (I conteggi di seguito riportati sono da intendersi come stime legate a delle proiezioni ovvero il conteggio effettivo sarà da condurre e/o proporre sulla reale superficie lorda di pavimento richiesta in fase attuativa)

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'
(finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(Nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume effettivo e l'altezza virtuale di 3 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	2.500 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	5.900 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

Destinazione:*	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	2.500,00	5.900,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti convertibili alla destinazione consentita. Per la determinazione del plusvalore si considera quindi il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale slp convertita al cambio di destinazione deve essere computata prioritariamente in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario per mq di slp del CCA - Contributo Compensativo Aggiuntivo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	60,00	48,00	55,00	47,50	55,00	46,00	30,00	18,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- E. STIMA del valore del CCA considerando per la sola destinazione produttiva un utilizzo del 60 % dell'intera capacità insediativa (valutazione cautelativa); resta inteso che il CCA, in fase attuativa, dovrà essere calcolato sulla intera SLP richiesta.

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	137.500,00	106.200,00
** € (Totale)	0,00	0,00	137.500,00	106.200,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 243.700,00 €

totale: 243.700,00 €

F. Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 60,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 40,35 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 67,25 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 32.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 32.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 32.4 del presente punto E di seguito riportata:

(SP di qualità =) 67,25 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq

32.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 33**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 17**

Subambito: a, b

Destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato alla funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo.

L'UMI a è destinata alla realizzazione dell'SP 08-04 Sicurezza del cittadino, mentre l'UMI b è destinata alla realizzazione dell'SP 04-01 Impianti sportivi.

ESTENSIONE**97.738 mq** (ST complessiva)

UMI a = 48.978

UMI b = 48.760

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore meridionale del Comune di Manerbio.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*Pianeggiante Acclive Scoscesa Gradonata *(Conformazione)*Regolare Irregolare Compatta *(Uso dei suoli)*Urbanizzato Incolto Prato Seminativo Vigneto Uliveto Frutteto Vegetazione arbustiva Bosco **INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato	<input checked="" type="checkbox"/>
Esterno ed isolato rispetto al TUC	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di	<input type="checkbox"/>
Al confine con il Comune di	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ambiti extraurbani	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input checked="" type="checkbox"/>
Alta	4	<input type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

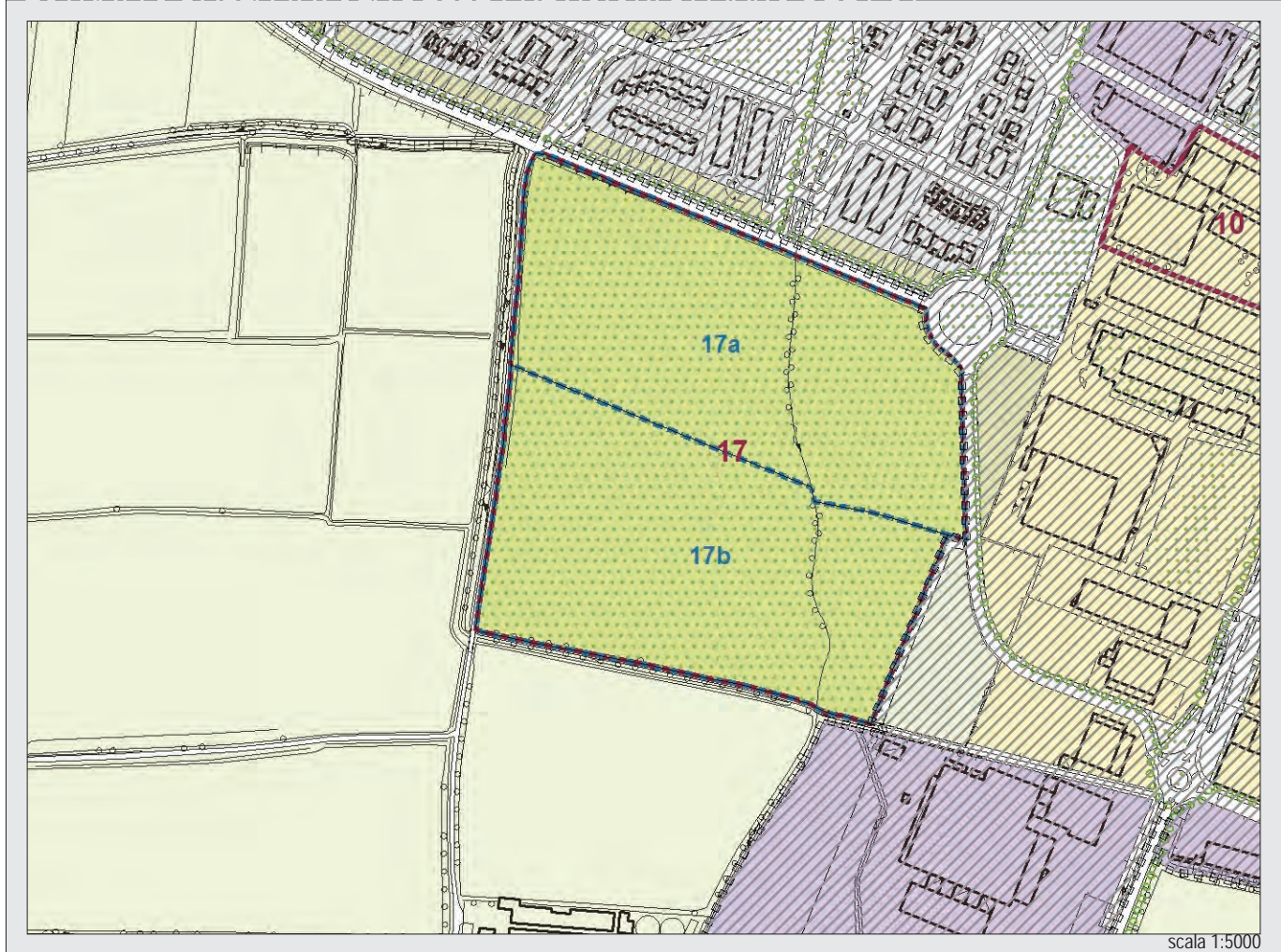
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input checked="" type="checkbox"/>

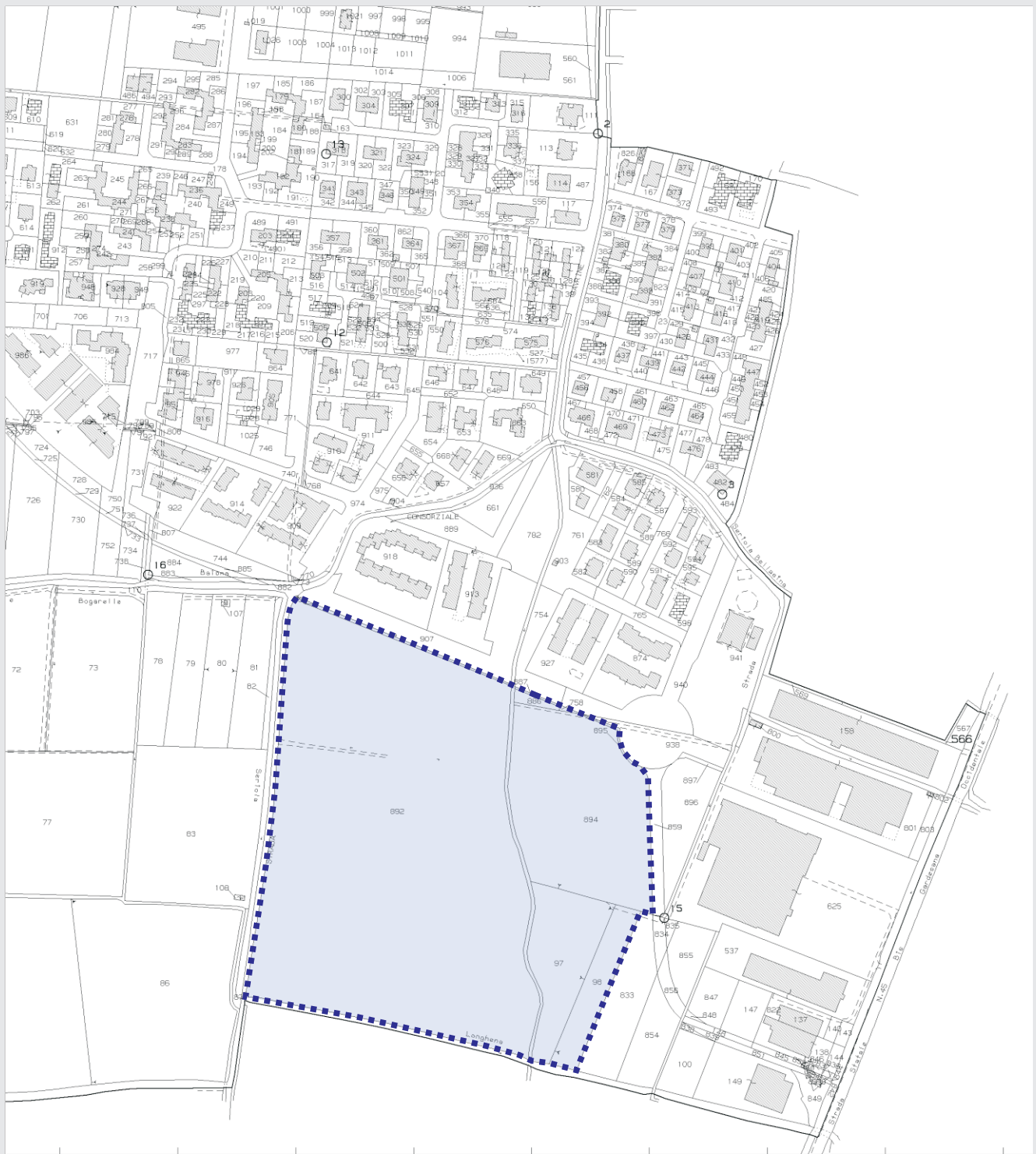
INTERFERENZE Si è in attesa dell'aggiornamento cartografico in recepimento dei dati ufficiali trasmessi dagli Enti competenti in merito alla localizzazione e consistenza degli allevamenti zootecnici. Si conferma, in questa fase, l'individuazione già contenuta nel PGT vigente.

Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	Beni culturali	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga	<input checked="" type="checkbox"/>
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>
Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio	<input type="checkbox"/>
Rispetto depuratore	<input type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input checked="" type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	<input type="checkbox"/>
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input type="checkbox"/>	Vincolo Militare	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



1 Particella:

33.1 Indici (come da NTA del Piano dei Servizi)

			UMI a	UMI b	
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	3,00	3,00
	Indice territoriale (IT)		mc/mq		
	Volume predefinito		mc		
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%		
	Utilizzazione territoriale (UT)		%		
	Utilizzazione predefinita		mq		
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq		
		territoriale	mq/mq		
	Copertura predefinita		mq		
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%		
		slp	%		
		SC	%		
Verde	Rapporto di verde profondo		%		
Altezza	Minima		m		
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	10,00	10,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	12,00	12,00

33.2 Disposizioni particolari

1. Verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti.
2. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
3. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
6. All'interno dell'UMI 17 b è consentito l'insediamento di un pubblico esercizio per la ristorazione con una superficie lorda di pavimento massima pari a 500,00 mq. La fruizione di tale struttura sarà consentita anche a soggetti che non fruiscono delle strutture sportive.
7. E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - a) tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
 - b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona sud e ovest.
8. Il bacino di utenza a cui è destinato il servizio previsto è di tipo comunale e, qualora la proposta insediativa preliminare avanzata comporti in ragione del bacino d'utenza ricadute di carattere sovracomunale, il Comune dovrà richiedere alla Provincia l'adesione ad un accordo di programma.

33.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici
 UMI a - SP 08-04 "Sicurezza del cittadino"

Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	SP	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	NA	-	-
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	SP	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	SP	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	SP	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
		associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	A	100	SP
		difesa	08-05	A	100	SP
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDI Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

33.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici
 UMI b - SP 04-01 "Impianti sportivi"

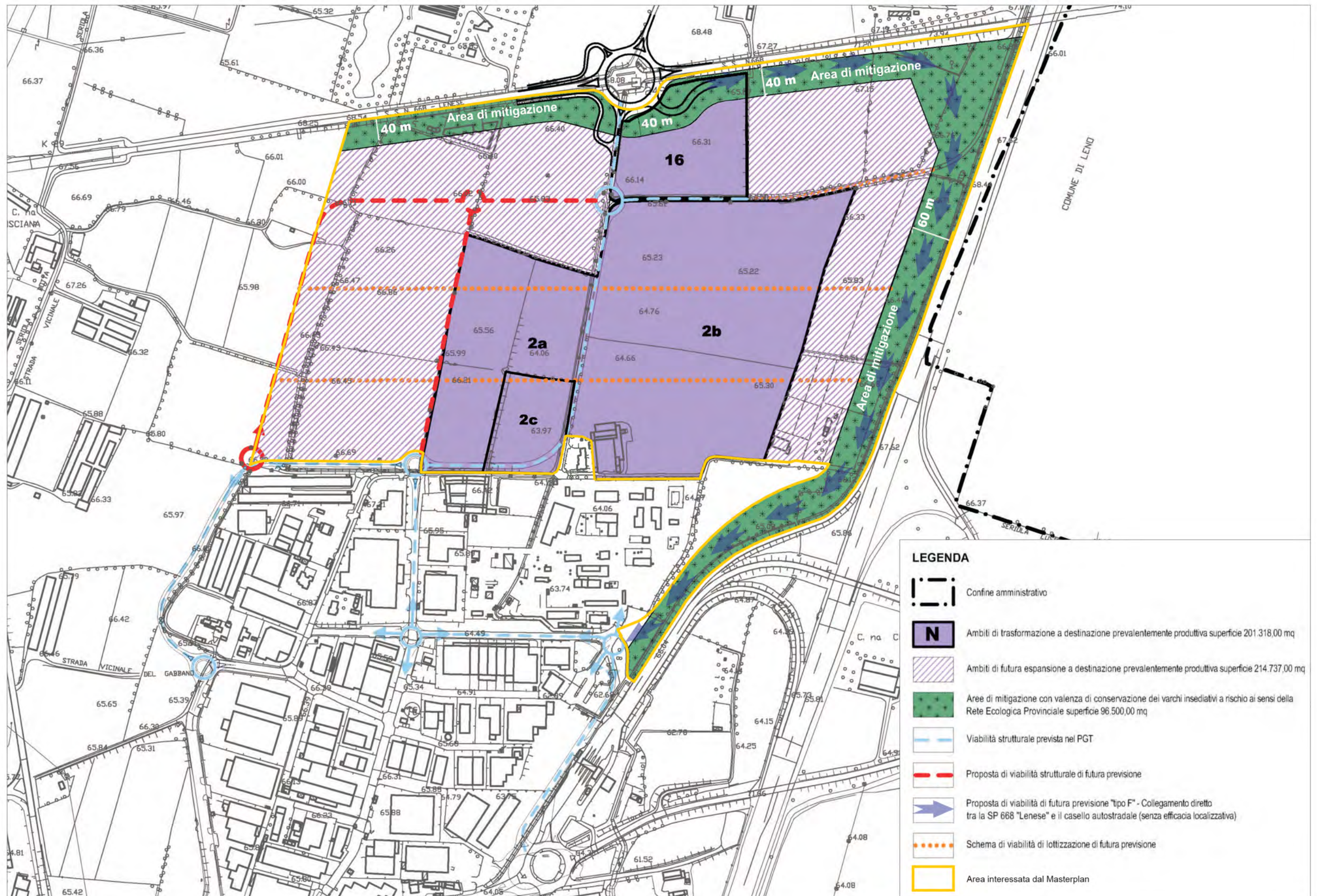
Classificazione dei servizi			Destinazioni			
			Ammissibilità	QM	SDM	
				[% mc o slp]	[mq slp]	
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	SP	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	NA	-	-
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	SP	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	SP	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	SP	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
		associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	100	SP
		associazioni sportive	04-02	A	100	SP
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
		Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA
centri espositivi	07-02			NA	-	-
sale congressi	07-03			NA	-	-
centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04			NA	-	-
centri di formazione professionale	07-05			NA	-	-
servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06			NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	A	100	SP
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDI Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

1. L'area, individuata nella tavola T04DdP_05_r00 "Ambiti di Trasformazione", è interessata dalla previsione di assetto complessivo del settore urbano di futura realizzazione compreso tra l'autostrada, la SP 668, la SS 45bis e la via comunale per Leno.
2. Il progetto di Masterplan definisce la distribuzione territoriale degli insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva, della relativa viabilità strutturale e delle aree di mitigazione ambientale che dovrà essere di riferimento per la eventuale espansione del comparto territoriale circostante gli ambiti di trasformazione 2a, 2b e 16.
3. L'espansione del comparto prevalentemente produttivo non costituisce previsione cogente del Documento di Piano, bensì costituisce atto di indirizzo pianificatorio preliminare ad eventuali future varianti al Documento di Piano stesso. Il rispetto delle indicazioni del Masterplan dovrà infatti indirizzare la previsione di nuovi ambiti di trasformazione in variante, da approvarsi ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/05 e/o intesi come atti di pianificazione mediante piano attuativo in variante o SUAP, da assoggettare alle procedure disciplinate dalla normativa vigente, ed in particolare a VAS e a parere di Compatibilità con il PTCP.
4. Le indicazioni del Masterplan relative alle aree di mitigazione costituiscono prescrizione per l'attuazione delle future previsioni. La realizzazione delle opere di mitigazione saranno a carico dei soggetti privati, nelle forme e nei tempi da concordare con l'Amministrazione Comunale mediante apposita convenzione urbanistica.
5. Le indicazioni del Masterplan relative alla viabilità e alla superficie territoriale edificabile a destinazione prevalentemente produttiva non costituiscono prescrizione per l'attuazione delle future previsioni ma potranno essere verificate ed eventualmente modificate, in fase di programmazione generale o attuativa e successivamente agli adempimenti prescritti dalla LR 28 novembre 2014 n. 31.
6. In tali aree non trovano applicazione i disposti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05.

Masterplan di assetto complessivo del settore urbano di futura realizzazione



LEGENDA

	Confine amministrativo
	Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva superficie 201.318,00 mq
	Ambiti di futura espansione a destinazione prevalentemente produttiva superficie 214.737,00 mq
	Aree di mitigazione con valenza di conservazione dei varchi insediativi a rischio ai sensi della Rete Ecologica Provinciale superficie 96.500,00 mq
	Viabilità strutturale prevista nel PGT
	Proposta di viabilità strutturale di futura previsione
	Proposta di viabilità di futura previsione "tipo F" - Collegamento diretto tra la SP 668 "Lenese" e il casello autostradale (senza efficacia localizzativa)
	Schema di viabilità di lottizzazione di futura previsione
	Area interessata dal Masterplan

ART. 35 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E RETICOLO IDRICO MINORE

35.1 Fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.
5. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni", determinato da una qualsiasi delle relative sottocategorie.
 - a. 4a" Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile";
 - b. 4b" Fascia A del PAI (Fascia di deflusso della piena del F. Mella"
 - c. 4c" Fascia di rispetto dei corsi d'acqua";
 - d. 4d" Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto"
 - e. 4e" Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto"

35.2 Procedure per l'applicazione della normativa geologica

1. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
2. Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).
3. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni vigenti.

35.3 Prescrizioni per le classi di fattibilità geologica

1. classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni
 - a) Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente discrete; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto.
 1. Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.
 2. In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008). In caso di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) la relazione geologica e geotecnica, da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi
2. classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

 - a) classe 3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.
 1. Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).
 2. Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.
- b) classe 3b - Fascia C del PAI area a pericolosità P1 del PGRA esterna alle fasce PAI vigenti e area situata alla confluenza del Molone nel Fiume Mella, potenzialmente allagabile:
1. classe 3b1 - Area allagabile a rischio medio
 - Nell'area così definita sono unicamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume.
 - La realizzazione o l'ampliamento di opere di interesse pubblico dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità idraulica prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza.
 2. classe 3b2 - Area allagabile a rischio moderato
 - In tali aree gli interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere l'edificio stesso.
 3. classe 3b3 - Area P1 del PGRA (alluvione rara) esterna alle fasce del PAI vigenti
 - In tali aree eventuali interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere l'edificio stesso.
- c) classe 3c - Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F. Mella e incisione del Vaso Moloncello; area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.
1. In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata all'interesse geomorfologico-paesistico per la presenza di forme fluviali, laddove non sono state cancellate dagli interventi antropici, l'altra all'alto grado di vulnerabilità delle acque sotterranee.
 2. Sono vietati quegli interventi che comportano una modifica della morfologia fluviale o un impatto paesistico negativo.
 3. Inoltre, all'interno di questa classe, considerato che si tratta di aree caratterizzate da un grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto, la realizzazione di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
- d) classe 3d - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava.
1. La realizzazione di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni
Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.
- a) classe 4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile
 1. La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.
 - b) classe 4b - Fascia A del PAI.
 1. Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.
 - c) classe 4c - Fascia B del PAI e aree allagabili a rischio elevato esterne alle fasce A e B del PAI:
 1. classe 4c1 - Fascia B del PAI
 2. classe 4c2 - Aree allagabili a rischio elevato esterne alle fasce A e B del PAI
 - Al loro interno si applicano le norme di attuazione del PAI per la Fascia Fluviale B, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 30, 32, 38, 38 bis, 39 e 41.
 - d) classe 4d - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:
 1. classe 4d1 - Reticolo idrico principale di competenza regionale (Fiume Mella)
 2. classe 4d2 - Reticolo idrico minore

- Al suo interno si applica il Regolamento allegato allo studio “Individuazione del reticolo idrografico principale e minore e normativa di polizia idraulica”.
 - Si sottolinea che la definizione delle fasce di rispetto è stata effettuata nel documento originario, approvato dalla Sede territoriale di Brescia della Regione Lombardia, su una base cartografica differente da quella utilizzata per le tavole del PGT. Di conseguenza, l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto, così come individuate nella carta del reticolo idrografico, dovrà essere individuata con misure dirette in sito.
 - Si precisa che le predette distanze di rispetto vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.
- e) classe 4e - Aree depresse sede di corsi d'acqua minori che fungono da collettori delle acque risorgive con grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.
1. Sono consentiti esclusivamente:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume;
 - interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico sanitario con un massimo del 10% della Slp esistente;
 - opere infrastrutturali strettamente necessarie, previa verifica della compatibilità della stessa con le problematiche geologiche evidenziate.
 - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del Dlgs 29 ottobre 1999 n.490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

35.4 Normativa di polizia idraulica

1. Oggetto.

Il presente Regolamento individua le attività vietate e soggette ad autorizzazione sui corsi d'acqua e all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore e disciplina le funzioni di polizia idraulica sul reticolo idrico minore attribuite al Comune di Manerbio ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950.

L'obiettivo da perseguire si sintetizza nella salvaguardia del reticolo idrografico del territorio comunale e nella protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.

Le norme del presente Regolamento, fatti salvi gli obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi e modalità d'intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

Il mancato rispetto del presente Regolamento deve essere motivato in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni del contesto. Esclusivamente in tali casi, infatti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare deroghe adeguatamente motivate.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organici tecnici ne sorveglia l'osservanza.

2. Reticolo idrico minore.

In conformità ai contenuti dell'allegato B alla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 sono stati predisposti appositi elaborati tecnici con l'individuazione del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto.

3. Norme generali di tutela dei corsi d'acqua.

a) Nel valutare le istanze di nulla-osta idraulico per interventi sul reticolo idrico minore, gli uffici tecnici del Comune dovranno operare nel rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento ed esaminare i singoli progetti tenendo conto, in generale, dei criteri di buona tecnica di costruzione idraulica.

b) Si dovrà in ogni caso tenere conto delle seguenti indicazioni:

1. E' assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua necessarie alla moderazione delle piene.
2. E' vietata la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 152/06 art. 115 che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

c) Per tutte le opere autorizzate, l'amministrazione comunale dovrà definire procedure autorizzative necessarie a garantire che le stesse non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

d) Possono essere, in generale, consentiti:

1. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
2. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna) devono essere realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.

4. Fasce di rispetto.

- a) Si è ritenuto opportuno proporre l'istituzione di fasce di rispetto di tipo geometrico rispetto al ciglio spondale o, nel caso di argini in rilevato, al piede esterno degli argini. L'individuazione delle fasce ha tenuto principalmente in considerazione l'aspetto legato alla necessità di garantire azioni di manutenzione e salvaguardia ambientale, rispetto alla componente del rischio idraulico, che per i colatori e i cavi ad uso irriguo risulta poco rilevante.

Negli elaborati cartografici, considerata la necessità di rappresentare l'intero territorio comunale, si evidenzia la difficoltà di rendere cartograficamente l'ampiezza della fascia di rispetto dei fossi costituenti il reticolo minore. Essa ha valore puramente indicativo, pertanto dovrà essere determinata sulla base di misure in sito. In particolare per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione è necessario riportare in planimetria l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto.

Le previsioni contenute nelle presenti norme sono prevalenti rispetto alle indicazioni delle tavole grafiche. Le fasce di rispetto fluviale individuate ed approvate, costituiranno le aree di riferimento per l'effettuazione dell'attività di polizia idraulica e pertanto soggette alla normativa di polizia idraulica di cui al capitolo successivo; le fasce di rispetto costituiranno altresì l'area di applicazione dei canoni, ai sensi dell'Allegato C della D.G.R. 7/13950 del 2003.

Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto sopra indicate, andranno consentiti, da parte del proprietario, il libero accesso delle maestranze preposte alla tutela del vaso e l'esecuzione di tutte le operazioni ricognitive, manutentive e di riparazione che si dovessero rendere necessari eseguire sul corso d'acqua.

- b) In particolare per il reticolo principale la fascia di rispetto ha un'estensione pari a mt. 10,00 fatte salve le ulteriori limitazioni individuate e definite dal PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e corrispondenti ad aree a potenziale e reale rischio di esondazione.
- c) Per il reticolo minore vengono assunte le seguenti fasce di rispetto, differenziate per tipologia di canale (definita nel capitolo 4.5 della relazione):
- d) Canali di primo ordine: viene assunta una fascia di rispetto di 10 metri per lato in riferimento al R.D. 523/1904 (limite di inedificabilità);
- e) Canali di secondo ordine: viene assunta una fascia di 5 metri per lato ;
- f) Canali di terzo ordine sono sprovvisti di fascia di rispetto.
- g) Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Nota - per le recinzioni le distanze minime da mantenere dalla sponda del corso d'acqua sono le seguenti:

1. metri 10 per i canali di 1° ordine qualora trattasi di opere in muratura che si elevino oltre il piano campagna;
 2. metri 5 per i canali di 2° ordine qualora trattasi di opere in muratura che si elevino oltre il piano campagna;
 3. metri 4 in tutti i casi in presenza di recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche, oppure parapetti in legno o simili che non ostacolano il normale deflusso delle acque.
- h) Si dispone che per i fossi facenti parte del reticolo idrico minore, di 2° ordine, compresi nelle zone urbanizzate o edificabili del P.R.G. (o del P.G.T.), la fascia di rispetto è ridotta a mt. 4,00 per lato.
- i) Per i tratti di corsi d'acqua intubati o coperti viene assunta una fascia di rispetto di metri 2 per ogni lato. Le distanze in questo caso devono essere misurate dalla parete esterna in pianta del manufatto che costituisce il tombotto o la copertura, nel caso in cui tale manufatto sia ricompreso entro l'area demaniale tale distanza va comunque sempre calcolata dal confine catastale indicato in mappa.
- l) In relazione a tutti i riferimenti alle opere di regimazione idraulica, si specifica che le medesime dovranno essere progettate in modo da non costituire frammentazione della continuità del corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua medesimo.

5. Lavori ed atti vietati in modo assoluto.

- a) Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti, è vietata:
1. la copertura o tombinatura fatto salvo per interventi resi necessari per ragioni di incolumità, igiene, salute e sicurezza pubblica;
 2. la formazione di opere, con le quali si alteri in qualunque modo il libero deflusso delle acque;
 3. l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
 4. il posizionamento longitudinalmente in alveo di infrastrutture (gasdotti, fognature, acquedotti tubature e infrastrutture a rete in genere) che riducano la sezione del corso d'acqua; in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato. Per tali opere, e in ogni caso per tutti gli attraversamenti e i manufatti così realizzati, deve essere garantito l'opportuno grado di difesa dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua e comunque deve essere considerato quale limite massimo di posa la quota raggiungibile dall'evoluzione morfologica dell'alveo;
 5. il danneggiamento, lo sradicamento e il bruciamento delle ceppaie degli alberi, delle piantagioni e di ogni altra opera in legno secco o verde, che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
 6. qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti attinenti;

7. le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
 8. l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dei corsi d'acqua. Qualunque concessione di dette estrazioni può essere limitata o revocata ogni qualvolta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque e agli interessi pubblici o privati.
 9. Lo scarico ed abbandono di materiali di qualsiasi tipo e/o rifiuti di origine vegetale
- b) Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni vigenti, sono vietate:
1. tutte quelle opere (incluse le recinzioni) che comportano impedimento e/o limitino la possibilità di accesso alla fascia di rispetto secondo quanto indicato al precedente art.4;
 2. qualsiasi tipo di edificazione (sia fuori terra che interrata) e qualunque tipo di fabbricato o manufatto per il quale siano previste opere di fondazione salvo quelle consentite previa autorizzazione ed indicate nel successivo articolo 6.
 3. Si precisa che le recinzioni in muratura con fondazioni sono assimilate ai fabbricati, mentre quelle semplicemente infisse nel terreno sono assimilate alle piantagioni (D.G.R. 7663 del 08/04/1986);
 4. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere che ostacoli il libero accesso al corso d'acqua;
 5. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso, alle derivazioni;
 6. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno;
 7. le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
 8. qualunque manufatto, opera o piantagione che possa ostacolare l'uso cui sono destinate le fasce di rispetto.

Gli atti criminosi di tagli o rotture di argini o ripari, saranno puniti ai termini delle vigenti leggi penali.

6. Lavori ed atti permessi con limitazioni.

- a) Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti stabilite dalla normativa nazionale e regionale ed i vincoli dettati dallo Studio Geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97, potranno essere realizzate previa autorizzazione le seguenti opere:
1. in generale le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni connessi al corso d'acqua stesso;
 2. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
 3. la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
 4. la ricostruzione, senza variazioni di posizione e forma, di ponti, ponti canali, botte sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi scolatoi pubblici e canali demaniali.
 5. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 6. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 7. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente convalidato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Più in particolare:
 - gli attraversamenti aerei di linee telefoniche, teleferiche, ponti, canali ecc.;
 - gli attraversamenti in subalveo, in caso di impossibilità di diversa localizzazione, di linee tecnologiche, elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, ecc.;
 Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
 8. le opere necessarie all'attraversamento del corso d'acqua come passerelle, ponticelli, ponti, guadi ecc. Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
 9. sottopassaggi pedonali o carreggiabili. Si rimanda all'articolo (Opere di attraversamento) dello Studio Geologico per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
 10. rampe di collegamento agli argini pedonali e carreggiabili;
 11. la formazione di presidi ed opere a difesa delle sponde;
 12. la formazione di nuove opere per la regimazione delle acque, per la derivazione e la captazione per approvvigionamento idrico (autorizzazione provinciale);

13. la ricostruzione, ancorché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse, delle derivazioni, di ponti, ponti canali, di botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
 14. scarichi di fognature private per acque meteoriche previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate, secondo quanto previsto dall'art. 13 (Scarichi in corso d'acqua) dello Studio Geologico;
 15. scolmatori di troppo pieno di acque fognarie;
 16. scarichi di acque industriali o provenienti da depuratori gestiti da enti pubblici, previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate, secondo quanto previsto dall'articolo (Scarichi in corso d'acqua);
 17. posa di cartelli pubblicitari o simili su pali o supporti di altro tipo;
 18. la copertura dei corsi d'acqua nei casi previsti dall'art. 115 del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
 19. prelievi manuali di ciottoli senza taglio o asportazione della vegetazione per quantitativi non superiori a 150 mc annui,
 20. la pulizia ed eliminazione della vegetazione infestante o arborea e, qualora necessario, la rimozione di accumuli di materiale in alveo allo scopo di migliorare le condizioni di deflusso delle acque;
- b) Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni vigenti della normativa nazionale e regionale, fermi restando i vincoli dettati dallo Studio Geologico redatto ai sensi della L.R: 41/97, sono consentiti, previa autorizzazione:
1. interventi di sistemazione a verde;
 2. percorsi pedonali e ciclabili, strade in genere compresa la realizzazione di accessi carrai, scivoli e spazi di manovra veicolare, salvaguardando, come per le recinzioni di tipo asportabile, una fascia di m. 1,00 di intangibilità assoluta;
 3. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso comportanti aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
 5. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente convalidato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Più in particolare:
 - a) gli attraversamenti aerei di linee telefoniche, teleferiche, ecc.;
 - b) posa di linee tecnologiche, elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, ecc.;
 - c) posa di pali e sostegni di linee elettriche o telefoniche, ecc.;
 Si rimanda all'art. 14.1 (Opere di attraversamento) per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche.
 6. rampe di collegamento agli argini pedonali e carreggiabili;
 7. la formazione di presidi ed opere a difesa del corso d'acqua;
 8. la formazione di nuove opere per la regimentazione delle acque in caso di piene;
 9. la manutenzione, senza variazioni di posizione e forma, dei fabbricati e simili esistenti nelle fasce di rispetto (ved. paragrafo apposito);
 10. posa di cartelli pubblicitari, segnaletici o simili su pali o supporti di altro tipo;
 11. movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno purché finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico;
 12. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue.
 13. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 14. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 15. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 16. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto.
7. Fabbricati e simili esistenti nelle fasce di rispetto.
- a. Per i fabbricati ed impianti esistenti all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico sono ammessi, previa autorizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, senza aumento di superficie o volume (fisico e non urbanistico), senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
 - b. E' sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione.

- c. Potranno essere autorizzati interventi che prevedano parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione. In ogni caso tali interventi non dovranno pregiudicare la possibilità futura di recupero dell'intera area della fascia di rispetto alle altre funzioni cui è deputata con priorità al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici.
 - d. Nel caso di fabbricati esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituissero rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvederà a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (non esclusa la demolizione) assegnando un tempo limite per l'esecuzione dei lavori.
 - e. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione potrà intervenire direttamente addebitando l'onere dell'intervento ai proprietari.
8. Corsi d'acqua coperti o tombinati.
- a. Ai sensi del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, igiene e salute pubblica.
 - b. In relazione all'adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua, di seguito, si riporta quanto contenuto al comma 1 e 2 dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):
 1. comma 1 – *“I soggetti pubblici o privati o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo aperto.*
 2. comma 2 – *L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei programmi triennali di intervento di cui all'art. 21 e seguenti della legge 18.05.1989 n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitanti.”*
 - c. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua attualmente coperti è finalizzata a garantire la possibilità di accesso alle ispezioni e/o la possibilità di manutenzione tramite ispezioni poste a distanze adeguate.
 - d. Manufatti di ispezione devono di norma essere previsti ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Il piano di scorrimento nei manufatti deve rispettare la linearità della livelletta della canalizzazione in uscita dei manufatti stessi.
 - e. I manufatti di cui sopra devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e di manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto.
 - f. In ogni caso dovranno essere rispettate le indicazioni della Circolare Ministero LL. PP. – Servizio Tecnico Centrale – 7 gennaio 1974, n. 11633 Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto: “i pozzetti di ispezione non potranno distare tra loro più di 20-25 metri quando le sezioni non siano praticabili (altezza o diametro inferiore a 1,05 m); potranno disporsi a maggiore distanza, e comunque non superiore a m 50 per sezioni praticabili”.
 - g. Sono pertanto vietate nella fascia di rispetto tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni ed alla manutenzione e/o la possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.
 - h. All'imboccatura dei corsi d'acqua intubati, dovranno essere predisposti degli elementi filtranti o griglie con lo scopo di evitare l'intasamento della tubazione.
 - i. i) I sistemi tipo griglie filtranti ecc. dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione.
 - j. Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione.
- 9 Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui, fossi e scoline – manutenzione dei fossi.
- a. Nel caso di corsi d'acqua del reticolo idrico minore utilizzati per l'approvvigionamento e la condotta di acque per l'irrigazione, i soggetti titolari della concessione di derivazione ed uso delle acque sono obbligati a rendere noti al Comune le modalità ed i tempi di esercizio della loro attività, specialmente per quanto attiene all'approvvigionamento, alla manovra di paratoie e di chiuse ed alle operazioni di manutenzione e spurghi, fornendo il nominativo ed il recapito del responsabile di dette operazioni.
 - b. Le operazioni di manutenzione dovranno prevedere almeno le seguenti operazioni:
 1. rimozione di ostacoli che impediscono il normale deflusso delle acque;
 2. rimozione di rifiuti lungo l'alveo e le sponde;
 3. taglio di vegetazione spondale quando questa possa essere d'ostacolo al normale deflusso delle acque;
 4. asportazione depositi di fondo e risagomatura alvei secondo criteri che non alterino l'equilibrio dinamico del corso d'acqua, cioè che non alimentino fenomeni di erosione o di sedimentazione;
 5. manutenzione e/o ripristino di manufatti in dissesto come briglie, salti del gatto, etc.
 - c. In ogni caso l'attività irrigua dovrà essere compatibile con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

- d. Tutti gli interventi su corsi d'acqua inerenti pratiche irrigue, anche se non inseriti nel eticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.
 - e. Gli interventi di sostanziale modifica e di riassetto di canalizzazioni agricole, anche se non appartenenti al reticolo idrico minore, dovranno essere autorizzati ai fini idraulici.
 - f. Al termine dei tempi di esercizio della pratica irrigua tutte le paratoie e chiuse andranno rimosse o alzate in modo da consentire il naturale deflusso delle acque. Tale obbligo andrà inoltre rispettato nel caso di eventi alluvionali o allarme idrogeologico anche nei periodi in cui la pratica irrigua viene esercitata.
- 10 Canali artificiali di reti industriali o irrigue.
- a. Nel caso di canali artificiali realizzati per la derivazione e l'uso in concessione di acque pubbliche, aventi rilevante importanza idraulica o ambientale e pertanto compresi nel reticolo idrico minore di competenza comunale, valgono le norme di polizia idraulica applicabili ai corsi d'acqua del predetto reticolo, fatti salvi i diritti di proprietà e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili.
 - b. Per comprovate ragioni tecniche o ambientali i predetti canali potranno essere modificati sia per quanto riguarda il tracciato che la struttura e la copertura, solo se gli interventi e le opere da eseguire siano idraulicamente compatibili.
 - c. L'esecuzione di dette opere è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica ed all'emissione dell'autorizzazione ai fini idraulici, secondo le procedure di cui alle presenti norme.
- 11 Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua.
- a. Potranno essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali del territorio interessato.
 - b. Il progetto relativo alla variazione del tracciato dovrà contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento per tratti di lunghezza significativa.
 - c. La modifica del tracciato dovrà prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali.
- 12 Nuove lottizzazioni.
- a. In relazione ai corsi d'acqua non demaniali ubicati nelle aree edificabili previste dal PRG comunale è consentito presentare progetti di sistemazione idraulica attraverso:
 1. la sostituzione di terminali irrigui o di corsi d'acqua aventi l'unica funzione di allontanamento delle acque meteoriche dalla superficie oggetto di studio con la rete comunale di fognatura bianca;
 2. lo spostamento di corsi d'acqua in alveo privato con permuta del terreno già interessato dal vecchio alveo con quello interessato dal nuovo tracciato.
 - b. La realizzazione del nuovo corso d'acqua dovrà essere effettuata ai sensi della normativa vigente in materia, in ogni caso, l'assetto urbanistico della lottizzazione dovrà assicurare gli interventi di manutenzione del corso d'acqua. A riguardo, nell'ambito del piano di lottizzazione si ritiene consigliabile l'affiancamento al nuovo corso d'acqua degli standard urbanistici e/o delle strade e/o di zone a verde pubblico. Solo in casi eccezionali è consentito il contatto diretto con zone a verde privato; in ogni caso dovrà essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo come indicato all'art. 4.
 - c. progetti di sistemazione idraulica di un'area edificabile dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e dovranno essere corredati di:
 1. relazione idraulica a firma di un tecnico qualificato che giustifichi le scelte progettuali adottate e che ne evidenzi le migliorie sotto l'aspetto della funzionalità idraulica;
 2. progetto ambientale riguardante l'inserimento nel territorio dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006;
 3. proposta di individuazione delle fasce di rispetto in conformità al presente regolamento;
 4. individuazione delle eventuali opere soggette ad autorizzazione ed ai canoni regionali di polizia idraulica;
 5. domande di autorizzazione compilate in conformità al presente regolamento per ogni opera idraulica di cui al punto precedente.
- 13 Scarichi in corsi d'acqua
- a. L'autorizzazione allo scarico nei corsi d'acqua ai sensi del presente Regolamento è rilasciata solamente sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate ed è da intendersi complementare, e mai sostitutiva, alla autorizzazione allo scarico, sotto l'aspetto qualitativo, rilasciata dalle competenti autorità nel rispetto delle indicazioni del D.L.vo n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni (Provincia).
 - b. La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, al quale si rimanda, e che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.
 - c. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.
 - d. Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali indicazioni si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.

- e. I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:
1. 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali;
 2. 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

I suddetti limiti sono da adottare per tutti gli scarichi ad esclusione di quelli che recapitano direttamente nel Fiume Mella.

- f. Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.
- g. Nell'impossibilità di convogliare le acque di scarico in corsi d'acqua si rende necessario prevedere sistemi autonomi di laminazione o smaltimento consistenti in:
1. bacini o vasche di laminazione per l'accumulo temporaneo delle acque meteoriche
- h. Per le nuove aree di lottizzazione ed in generale per insediamenti residenziali, ed industriali o artigianali, si dovrà predisporre un adeguato progetto relativo alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate con la previsione di appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno di 100 anni, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.

14 Prescrizioni per la progettazione ed esecuzione delle opere

Il progetto di ogni opera sul corso d'acqua del reticolo idrico minore ed all'interno della relativa fascia di rispetto dovrà essere corredato da documentazione tecnica come da specifiche dettate dall'art. 20 comprensiva di uno studio idrologico-idraulico che verifichi le condizioni idrauliche di deflusso di piene. Le nuove opere, particolarmente nelle zone esterne alle aree edificabili previste dal vigente P.R.G., dovranno assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

a) opere di attraversamento

In merito alla realizzazione di opere di attraversamento (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) si precisa che:

1. gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luce superiore a 6.00 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "*Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B*", paragrafi 3-4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99);
2. gli attraversamenti con luci inferiori a 6.00 m (rimanendo facoltà del Comune di richiedere l'applicazione, in tutto o in parte della sopraccitata direttiva), il progetto dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1.00 m;
3. in casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza sempre con luci inferiori ai 6.00 m, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori in relazione alle esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

Si dovrà verificare che le opere siano coerenti con l'assetto idraulico del corso d'acqua e non comportino alterazioni delle condizioni di rischio idraulico, siano compatibili con gli effetti indotti da possibili ostruzioni delle luci ad opera di corpi flottanti trasportati dalla piena ovvero di deposito anomalo di materiale derivante dal trasporto solido.

Per il dimensionamento delle opere ed in particolare dei ponti è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali l'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:

1. restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
2. avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
3. comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

La soluzione progettuale per il ponte e per i relativi rilevati di accesso deve garantire l'assenza di effetti negativi indotti sulle modalità di deflusso in piena; in particolare il profilo idrico di rigurgito eventualmente indotto

dall'insieme delle opere di attraversamento deve essere compatibile con l'assetto presente e non deve comportare un aumento delle condizioni di rischio idraulico per il territorio circostante.

Gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

b) opere di regimazione idraulica

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

E' vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale, se non meteoriche, e di reflui non depurati in particolare. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

c) Sottopassi

Per il dimensionamento delle opere è necessario considerare, oltre alle dimensioni attuali dell'alveo, anche quelle eventuali di progetto, in modo tale che le opere, una volta realizzate, non siano di ostacolo a futuri interventi di sistemazione idraulica sul corso d'acqua, compresi gli ampliamenti delle dimensioni dell'alveo.

In generale si dovranno evitare intersezioni di corsi d'acqua mediante "sottopassi a sifone"; nel caso di impossibilità tecnica di soluzioni alternative, la progettazione dovrà essere dettagliata, prevedere sistemi atti a ridurre il rischio di ostruzione e corredata di piano di manutenzione dell'opera.

d) Imbocco corsi d'acqua intubati

A sensi dell'art. 115 del D.Lgs n. 152 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Per i corsi d'acqua coperti esistenti o nuovi, all'imboccatura dovranno essere realizzati sistemi atti a impedire o ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiale sedimentale o flottante.

I sistemi tipo griglie filtranti ecc. dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione.

Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredata da piano di manutenzione.

e) Argini

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelle esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde e di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

L'efficienza delle arginature dovrà essere garantita da un programma di manutenzione.

15 Obbligo dei proprietari frontisti o dei proprietari dei manufatti posti su corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto

a) I proprietari usufruttuari o conduttori dei fondi compresi entro il perimetro della fascia di rispetto debbono:

1. effettuare la manutenzione ordinaria delle rive e delle sponde dei corsi d'acqua provvedendo periodicamente alla decespugliazione ed alla potatura delle alberature presenti;
2. tener sempre bene efficienti i fossi e rive che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nelle aste del reticolo;
3. aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque, che si raccolgono sui terreni;
4. rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami delle piantagioni laterali alla fascia o al corso d'acqua, che per impeto del vento o per qualsivoglia altra causa, causino interferenza con l'area in fascia o con il corso d'acqua.

b) Chiunque venga autorizzato all'esecuzione di attraversamenti (ponti, reti tecnologiche ecc...) o formazione di opere di difesa e quant'altro lungo il corso d'acqua ha l'obbligo mantenere costantemente in buono stato le opere eseguite e, ad effettuare a sua cura e spese, la pulizia ordinaria del tratto di corso d'acqua interessato dal manufatto e, tutte le eventuali riparazioni o modifiche che il comune e/o gli organi competenti riterranno di ordinare nell'interesse del buon regime idraulico del corso d'acqua;

c) Dovrà inoltre essere garantito il libero accesso al corso d'acqua per controlli e verifiche da parte del personale addetto al buon regime idraulico.

16 Autorizzazione paesistica

- a) Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dagli enti competenti.

17 Danni all'interno delle fasce di rispetto

- a) Non potrà essere richiesto, a nessun titolo, all'Amministrazione Comunale o Regionale il risarcimento per danni a fabbricati, piantagioni o altro che si trovino all'interno della fascia di rispetto se non per dolo od imperizia dell'impresa o della ditta che per ordine delle amministrazioni poste a tutela del corso d'acqua ha effettuato gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

18 Procedure per concessioni nel caso di interventi ricadenti nel demanio

- a) Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.
- b) Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.
- c) Si ricorda che, ai sensi del comma 4 dell'articolo 115 del D.Lgs. n. 152 del 2006, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

19 Ripristino dei corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

- a) In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere al ripristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Le violazioni al presente regolamento sono equiparate alle violazioni in materia edilizia e ad esse si applicano le relative ammende.

Si riporta, di seguito, quanto contenuto nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ripubblicazione del testo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", corredato delle relative note. (Decreto pubblicato nel supplemento ordinario n. 239/L alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 245 del 20 ottobre 2001).

Art. 35 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; decreto legge 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

20 Documentazione richiesta all'atto dell'istanza autorizzativa

- a) Le richieste di concessione (con occupazione o attraversamenti di area demaniale) e di autorizzazione (senza occupazione di area demaniale) all'esecuzione delle opere ammissibili dovranno essere presentate all'Amministrazione Comunale. Considerato che nel territorio comunale di Manerbio la maggior parte dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore è gestita a livello locale da Consorzi che svolgono, sul territorio comunale, attività di derivazione, distribuzione di acqua in agricoltura nonché manutenzione del corso d'acqua stesso, dovranno essere preventivamente sentiti i Consorzi gestori del corso d'acqua oggetto d'intervento.
- b) Le domande dovranno essere corredate da:
 1. Relazione descrittiva, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con descrizione delle opere in progetto e relative caratteristiche tecniche
 2. Estratto in originale o in copia della planimetria catastale contenente l'indicazione delle opere in progetto.
 3. Corografia in scala 1:10.000 desunta dalla Carta Tecnica Regionale.
 4. Estratto in originale o in copia del P.R.G. o P.G.T.
 5. Eventuale profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere.
 6. Sezioni trasversali del corpo idrico (di fatto e di progetto) opportunamente quotate.
 7. Planimetria dello stato di fatto dei luoghi e di progetto, con l'indicazione dei confini catastali privati e demaniali.
 8. Planimetria progettuale con ubicazione delle opere rispetto a punti fissi, particolari costruttivi e relazione di calcolo per le strutture in C.A.
 9. Planimetria con sovrapposizione delle opere di progetto e della planimetria catastale e l'esatta quantificazione delle aree di proprietà demaniale che verranno occupate
 10. Attestazione che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque; che le opere vengono eseguite senza pregiudizi di terzi e di assunzione dell'onere di riparazione di tutti i danni derivanti dalle opere, atti e fatti connessi.
 11. Dichiarazione di rinuncia alla rivalsa per danni eventualmente causati alle proprietà all'interno delle fasce di rispetto del corso d'acqua per manutenzione ordinaria o straordinaria.

12. Relazione idrologica-idraulica, redatta da un professionista abilitato ai sensi di legge, con individuata la piena di progetto nonché le verifiche idrauliche di compatibilità.
 13. Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica anche secondo le indicazioni dello Studio Geologico (L.R. 41/97).
 14. Relazione di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso per manutenzione e alla possibilità di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici.
 15. Piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto di corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto.
- c) Le concessioni e autorizzazioni rilasciate dovranno contenere indicazioni riguardanti condizioni, durata e norme alle quali sono assoggettate; in caso di occupazione di area demaniale è previsto il pagamento di un canone stabilito dalla D.G.R. 1 agosto 2003 N. 7/13950 (Allegato C).
- 21 Canoni di polizia idraulica e cauzioni
- a) Il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica è subordinato al pagamento di un canone ed al versamento di una cauzione di norma pari alla prima annualità del canone.
 - b) La cauzione sarà, ove nulla osti, restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.
 - c) Le modalità di riscossione dei suddetti canoni, della cauzione e ogni altro onere, fermo restando le indicazioni della D.G.R. 7868 e D.G.R. 13950, sono determinate dal comune con apposito provvedimento normativo.
 - d) I canoni sono assoggettati a revisione annuale in proporzione diretta alla media dei valori dell'EURO calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica per il costo della vita (d. l. 2 ottobre 1981, n. 546, convertito con modificazioni nella legge 1 dicembre 1981, n. 692);
 - c) Sono dovuti per anno solare e versati anticipatamente entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento o come meglio specificato dal provvedimento normativo comunale sopra indicato;
- 22 Pronto intervento
- a) Le procedure di pronto intervento in caso di calamità naturale sul reticolo idrico minore con pericolo per la pubblica incolumità e con conseguenze sulle attività pubbliche sono di competenza comunale e sono regolamentate dalla Regione Lombardia mediante la D.G.R. n. 7745 del 08.05.2002 e s.m.i. che fornisce linea guida per l'attuazione degli interventi in condizioni di urgenza e di somma urgenza.
- 23 Aree ricadenti nelle fasce fluviali del piano stralcio per l'assetto idrogeologico - p.a.i.
- a) Oltre alle norme contenute nel presente regolamento, le aree ricomprese nelle fasce fluviali del P.A.I., sono altresì vincolate alle norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico adottato con deliberazione n. 18/2001 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2001 e pubblicato sulla G.U. n. 183 del 08.08.2001.
24. in relazione a tutti i riferimenti alle opere di regimazione idraulica, le medesime dovranno essere progettate in modo da non costituire frammentazione della continuità del corridoio ecologico costituito dal corso d'acqua medesimo.

ART. 36 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO

A Certificazione energetica degli edifici

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati, qualora i lavori di ristrutturazione abbiano interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica all'Ufficio Edilizia Privata – Ecologia dell'UTC.
2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico (Ufficio Edilizia Privata – Ecologia) l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica.
3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.
4. L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.
5. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, il costruttore o il proprietario dovranno presentare:
 - a) una richiesta formulata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune;

- b) la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenete le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso (il modello della scheda tecnica è reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune);
- c) una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico; per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della L. 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso questa Amministrazione è sufficiente richiamare il numero di protocollo.
6. L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla L. 10/91, produrranno una dichiarazione attestante che, nell'edificio, i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.
7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di titolo abilitativo.
8. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A alla G):
- | | |
|----------|---|
| Classe A | Fabbisogno Energetico < 30 kWh/mq anno (molto basso); |
| Classe B | Fabbisogno Energetico < 50 kWh/mq anno (basso); |
| Classe C | Fabbisogno Energetico < 70 kWh/mq anno (basso); |
| Classe D | Fabbisogno Energetico < 90 kWh/mq anno (medio); |
| Classe E | Fabbisogno Energetico < 120 kWh/mq anno (medio); |
| Classe F | Fabbisogno Energetico < 160 kWh/mq anno (medio/alto); |
| Classe G | Fabbisogno Energetico > 160 kWh/mq anno (alto). |

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

9. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:
- il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq; dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
 - il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico e per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
 - il fabbisogno specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500-3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
 - il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo, ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37 espresso sempre in kWh/mq anno;
 - Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;

- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

10. La Targa Energetica riporterà:

- a) la classe fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);
- b) la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).

11. Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:

- a) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B);
- b) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A);
- c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno (classe C) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e) in misura del 75% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

B Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, etc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici, qualora rispettose dei criteri e requisiti definiti dalle normative di settore fatto salvo quanto previsto dalle NTA per gli ambiti di interesse storico-monumentale.
4. I Sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

C Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 152/99, così come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 258.

D Ombre portate

1. Negli interventi edilizi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e dalle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

E Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

E.1 Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI – Parte II del DPR 380/01.

E.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il

fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica ad allegare alla richiesta di titolo abilitativo.

2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è raccomandata per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno di norma essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi meno utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
E' raccomandato nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 del punto E4 del presente articolo.
Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
5. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
6. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunioni, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è raccomandata l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.
7. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando appositi schemi di calcolo.
8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
 - a) gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
 - b) nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi, se disposti su più file.
9. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione per la produzione di energia elettrica

E.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si raccomanda di effettuare la contabilizzazione obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è riferita a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

E.4 Risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
 - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L 10/91 e s.m.e.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - pareti esterne: 0,35 W/mq K;
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K;
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/mq K;
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/mq K;
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K;
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K.
 - b) per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15,00 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30,00 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento si raccomanda l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

E.5 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo idrico si raccomanda di introdurre la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento idropotabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. La raccomandazione di cui al punto precedente va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento delle reti di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, Dlgs 11 maggio 1999, n. 152).

E.6 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo idrico, si raccomanda l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
 - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

E.7 Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo dell'acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno o docce, opportunamente trattate per impedire:
 - a) l'intasamento di cassette e tubature;
 - b) la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se, per le nuove costruzioni, i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero pari almeno al 70% delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Di seguito sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il WC) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle pareti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

E.8 Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si raccomanda, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 50,00 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

F Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

1. La presente norma viene definita in attuazione dell'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.
2. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della Città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.
5. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

6. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.
7. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.
8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al 10% della superficie complessiva.
9. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
10. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

G Regolamento per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli Uffici competenti (Edilizia Privata) le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.