

Art. 69 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]

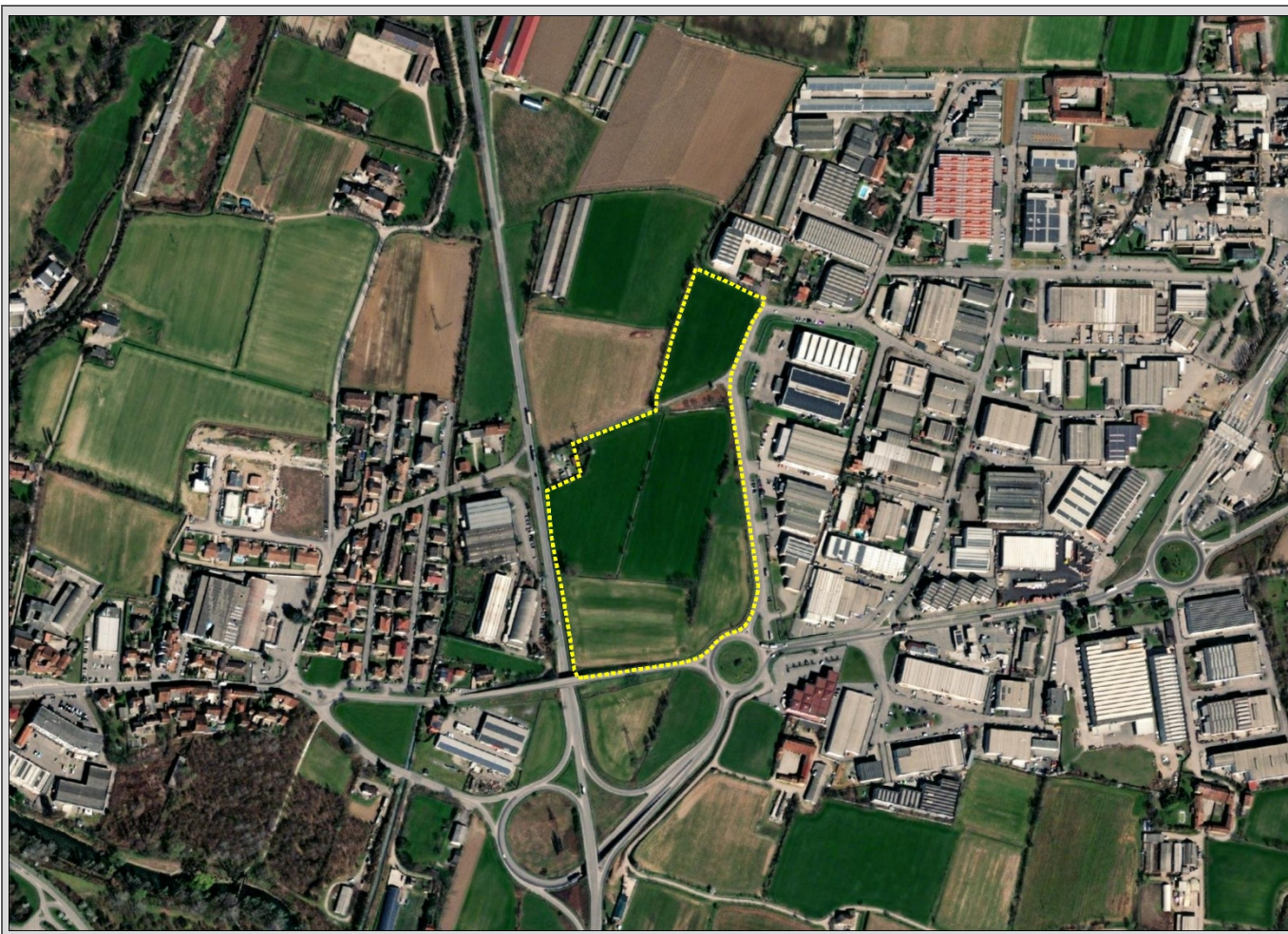
UBICAZIONE

Collocato nel settore nord orientale del Comune di Manerbio

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	■
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
(Conformazione)		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 del NAF di ...	☐
In aderenza al NAF di ...	☐
Al confine con il Comune di ...	☐

FUNZIONI AL CONTORNO

<i>Residenziale</i>	☒	☐	☐	☐
Terziario	☐	☐	☐	☐
Produttivo	☒	☐	☒	☒
Salvaguardia urbana	☐	☐	☐	☐
Viabilità pubblica	☒	☒	☒	☒
Servizi pubblici	☐	☒	☒	☒
Ambiti extraurbani	☒	☒	☐	☒
	N	S	E	O

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

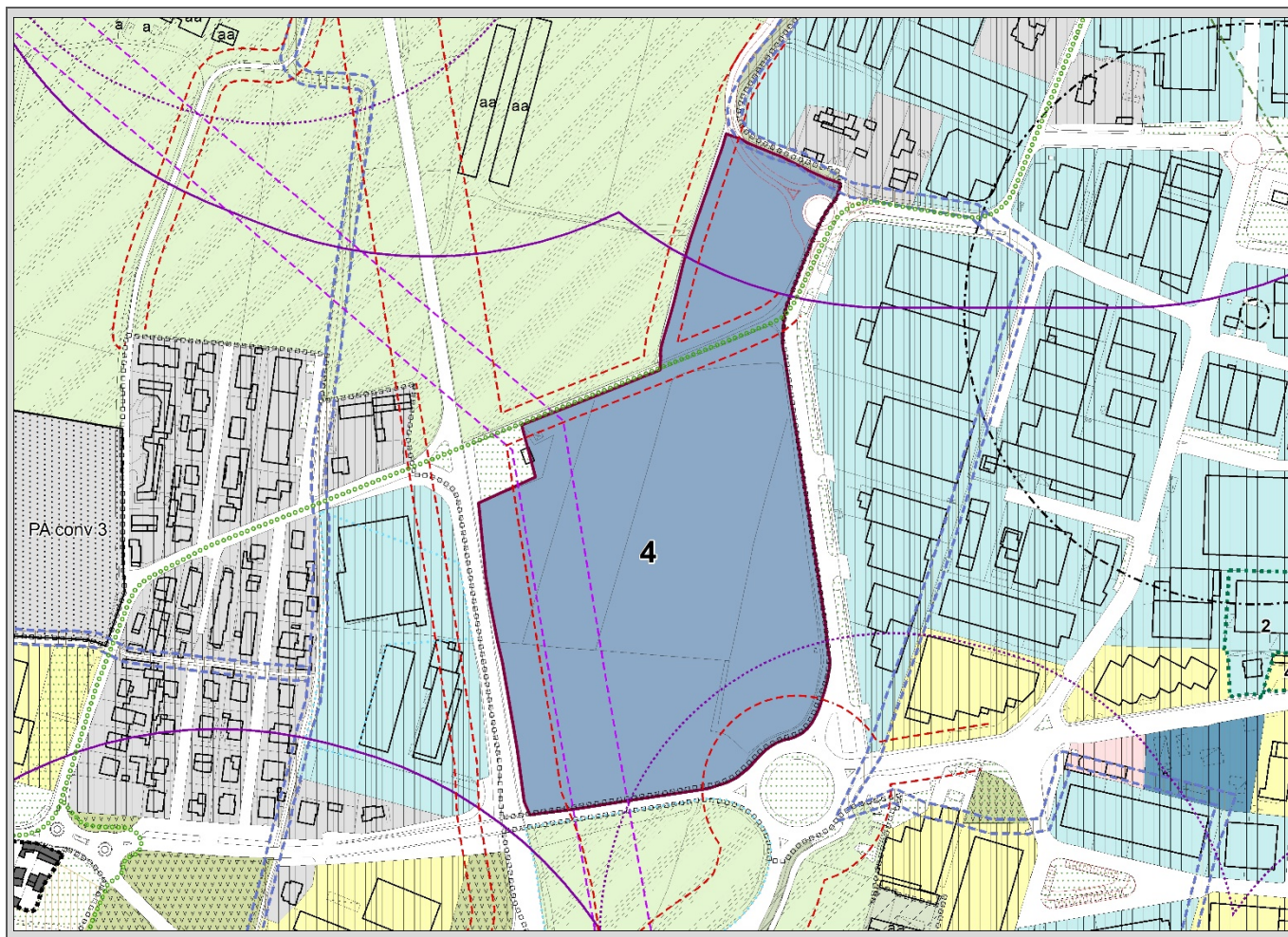
Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	☒
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☐

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	☒	Beni culturali	☐	Limite rispetto gasdotto	☐
Limite di fascia fluviale A – PAI	☐	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	☐	Rispetto allevamenti zootecnici	☒
Limite di fascia fluviale B - PAI	☐	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	☐	Rispetto allevamenti deroga	☒
Limite di fascia fluviale C - PAI	☐	Rispetto cimiteriale	☐	Area di interesse archeologico	☐
Rispetto captazione acque sorgive	☐	Rispetto stradale o ferroviario	☐	Limite rispetto Osservatorio	☒
Rispetto depuratore	☐	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	☐	Astronomico	☒
Zone sottoposte a vincolo archeologico	☒	Limite rispetto elettrodotto Alta tensione	☐	Siti RIR	☐
Bellezze d'insieme (DM 06/02/1959)	☐	Limite rispetto elettrodotto Media tensione	☐	Vincolo militare	☐

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



Catasto terreni, fg. Logico 5, 13

69.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	0,80
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	60
		% SF	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SCOP	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio	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.

69.2 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 32 comma 4 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". Dovranno inoltre perseguirsi gli obiettivi afferenti alla necessità di un'analisi delle misure di compensazione e lo sviluppo di un progetto che si raccordi con le azioni prioritarie della REC.
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. È 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.

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

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				% Vo SL	mq SL	f) (▲)							mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	A	20	120 (3)	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	30	\	100	100	100	NA	A	NA
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirizionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	100	100	100	100	NA	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media distribuzione di vendita	4b	A	20	2500 (1)	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	150	100	100	100	NA	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	A	40	300	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	150	100	100	100	NA	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	20	50	100	100	NA	A	NA
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da 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

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

(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: PdC, DIA, SCIA, comunicazione

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PA: Piano Attuativo

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

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

(p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. Integrato d'Intervento)

(Cambio di destinazione d'uso:

- con opere per tutte le destinazioni

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

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

Nuova costruzione