

Art. 71 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

<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 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	☐

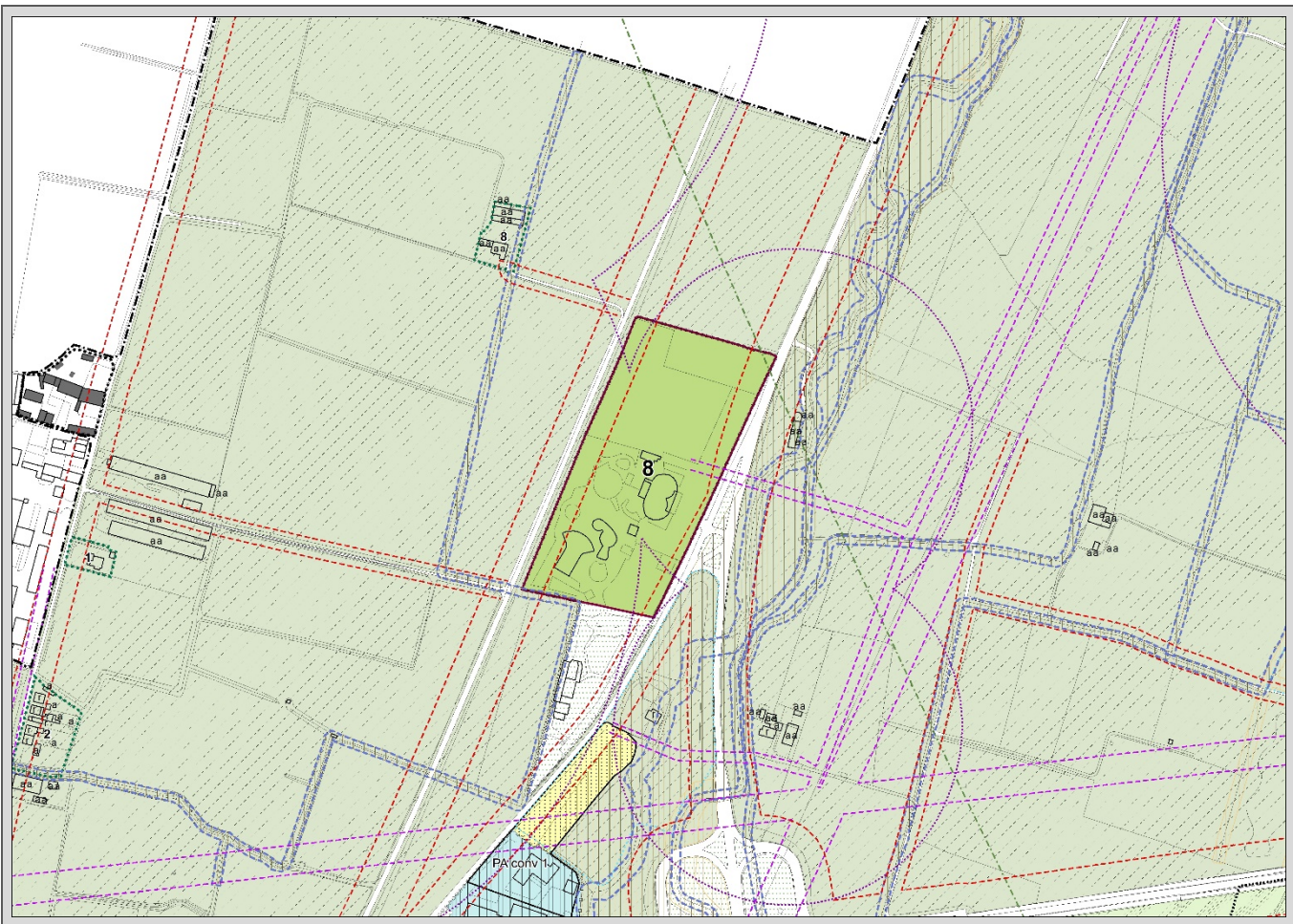
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

INTERFERENZE

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



This is a cadastral map of land parcels, labeled 'Catasto terreni, fg. Logico 4'. The map displays numerous land parcels, each identified by a unique number. A specific area is highlighted with a light blue fill and a dashed blue border. This highlighted area consists of several sub-parcels: a large parcel labeled '30' at the bottom, and a cluster of smaller parcels labeled '4', '5', '6', '147', and '242' at the top. The surrounding area contains many other numbered parcels, including 20, 21, 22, 23, 24, 262, 263, 264, 265, 29, 30, 46, 47, 87, 13, 16, 17, 209, 333, 334, 38, 40, 206, 208, 207, 137, 39, 24, 138, 205, 204, 49, 50, 52, 55, 240, 276, 322, 320, 59, 48, 176, 178, 177, 203, 155, 244, 283, 174, 179, 193, 194, 195, 196, 198, 197, 323, 328, 327, 239, 41, 201, 202, 42, 33, 32, 34, 36, 88, 54, 238, and 11. The map uses thin black lines to delineate the boundaries of the parcels. The highlighted area is a central feature, possibly indicating a specific project or a group of related parcels.

71.1 Indici

			UMI a
Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	P + 3000
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SCOP	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	11,50
	H – altezza dell'edificio copertura inclinata	m	13,50

71.2 Disposizioni particolari

- Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dal PdS del PGT.
- 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.
- Gli standard urbanistici da reperire in attuazione al precedente punto saranno da destinarsi integralmente a parcheggi da assoggettare all'uso pubblico.
- L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
 - 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;
 - alla verifica del clima acustico dei punti sensibili confinanti;
 - 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.
- 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).
- L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
- Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
- 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.
- 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.
- È fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:
 - tutela dei filari esistenti;
 - inserimento/mantenimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord e ovest.

71.3 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				
				% Vo SL	mq SL	f) (▲)													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)
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	150 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	30	\	100	\	\	\	100	100	A	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	A	50	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	100	100	A	A	NA		
	Studio professionale	3b	A	50	\	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	100	100	A	A	NA		
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	250 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	\	\	100	100	A	A	NA		
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	80	250 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	100	50	\	100	50	100	100	A	A	NA		
	Media distribuzione di vendita	4b	A	80	2500 (1) SV	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	NA		
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	100	2500 (1) SV	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	NA		
	Pubblico esercizio	4f	A	80	600 (1)	\	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	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	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	50	\	\	PdCc	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		

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

71.4 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 d'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	-	-
Sport	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	-	-
Servizi 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