

Art. 72 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

(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 del NAF di ...	☐
In aderenza al NAF di ...	☐
Al confine con il Comune di ...	☐

FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	☐	☐	☐	☐
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	☐

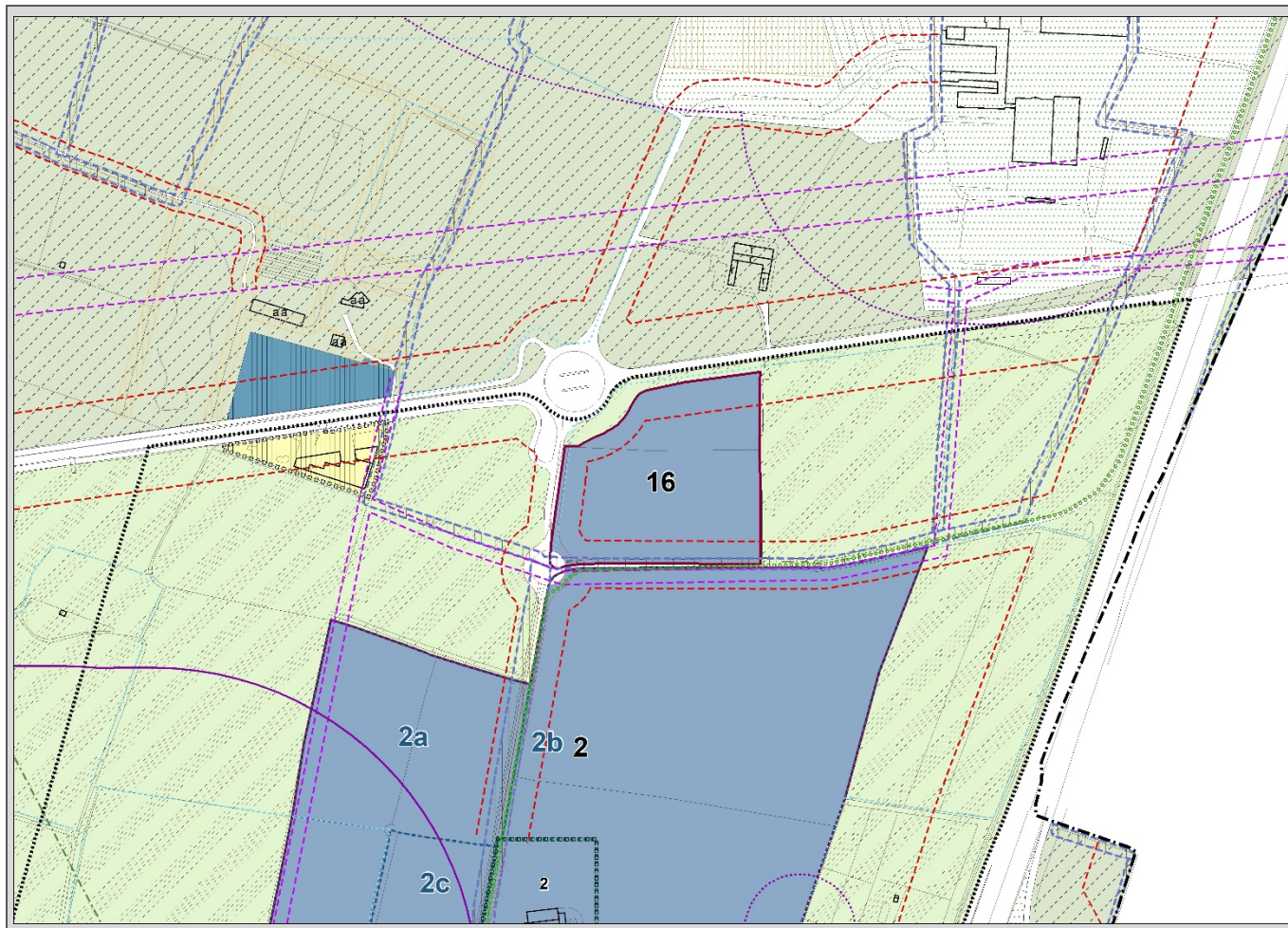
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

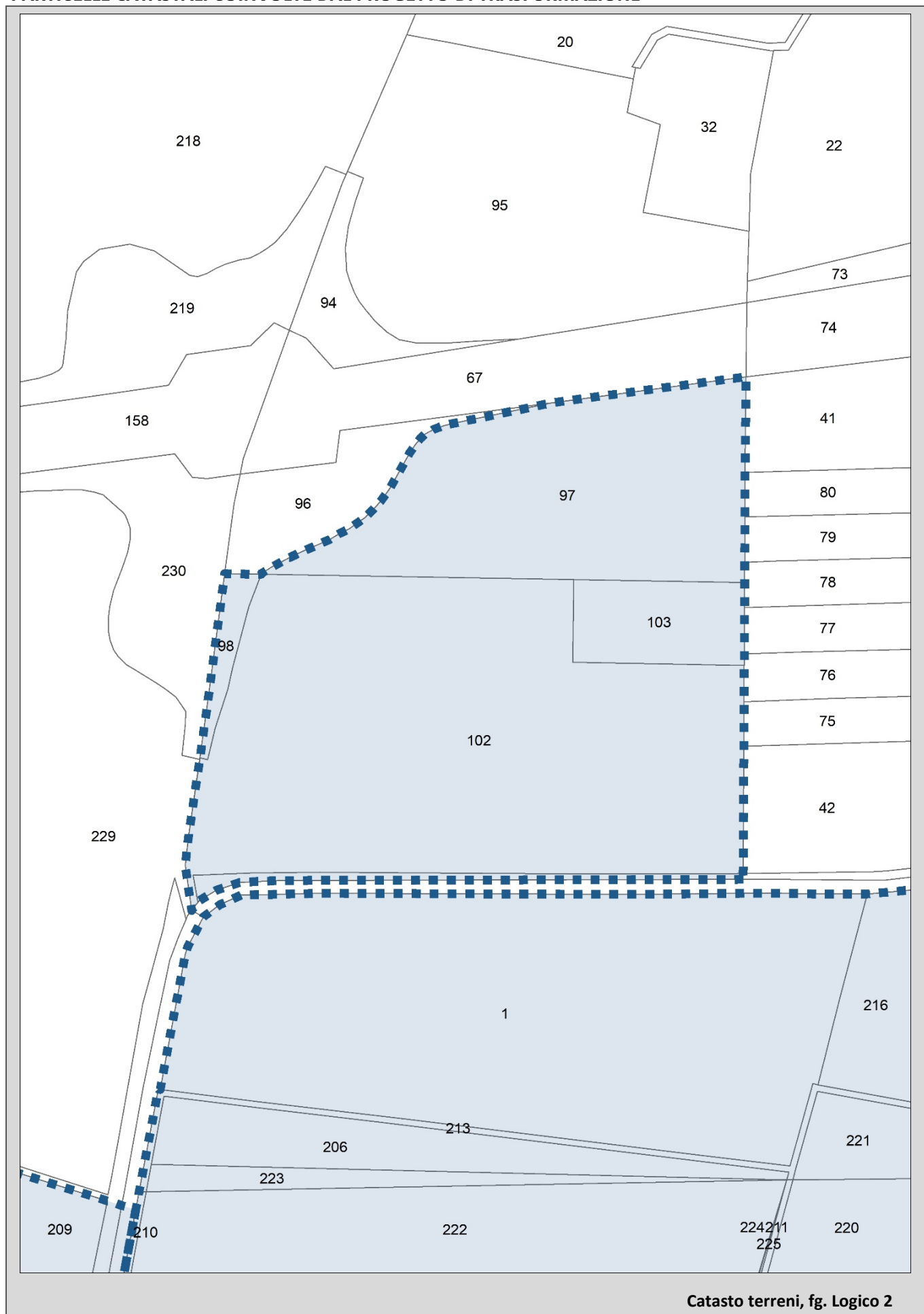
INTERFERENZE

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



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



72.1 Indici

			Commerciale	produttivo
Volume	IT	mc/mq	\	\
	IF	mc/mq	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\
SL	IT	mq/mq	\	\
	IF	mq/mq	\	0,60
	Superficie lorda predefinita	mq	2.500	\
SCOP	IC	% ST	\	60
		% SF	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\	\
	SCOP	%	\	\
	VOLUME	%	\	\
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	12,00	17,00 (1)

(1) 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:

- 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;
- L'altezza non superi i 30,00 m dallo zero di progetto;
- In caso di necessità del magazzino verticale, tale previsione dovrà essere presente nel Piano Attuativo.

72.2 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.
- Non potranno venire svolte lavorazioni di cui all'articolo 32 comma 4 delle norme del PdR.
- 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.
- L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata:
 - 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;
 - alla previsione di adeguati presidi di abbattimento progettati secondo le Migliori tecniche disponibili "MTD";
 - alla verifica del clima acustico nei punti sensibili presenti nelle vicinanze;
 - alla piantumazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
 - 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. 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.
 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.

72.3 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)				
																				mq/lab.	% SL	% a)	mq/lab.
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	A	10	120 (3)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	30	\	100	30	\	100	100	100	A	A	A
	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	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	100	50	\	100	50	100	100	A	A	A
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	\	2500 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	A
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	100	2.500 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	A
	Pubblico esercizio	4f	A	20	250 (1)	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	100	100	A	A	A
	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	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	100	100	A	A	A
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	20	\	PdCc	PdC	PdCc	\	PL	PdCc	PL	\	20	50	\	20	50	100	100	A	A	A
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	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	A

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