

Comune di Manerbio

Provincia di Brescia

Lottizzazione residenziale area dell'ex consorzio agrario

Piano attuativo – PA conv 1:

ex Piano di Recupero C.I.S.6



***STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (E DELLE RELATIVE
DISPOSIZIONI NORMATIVE)***

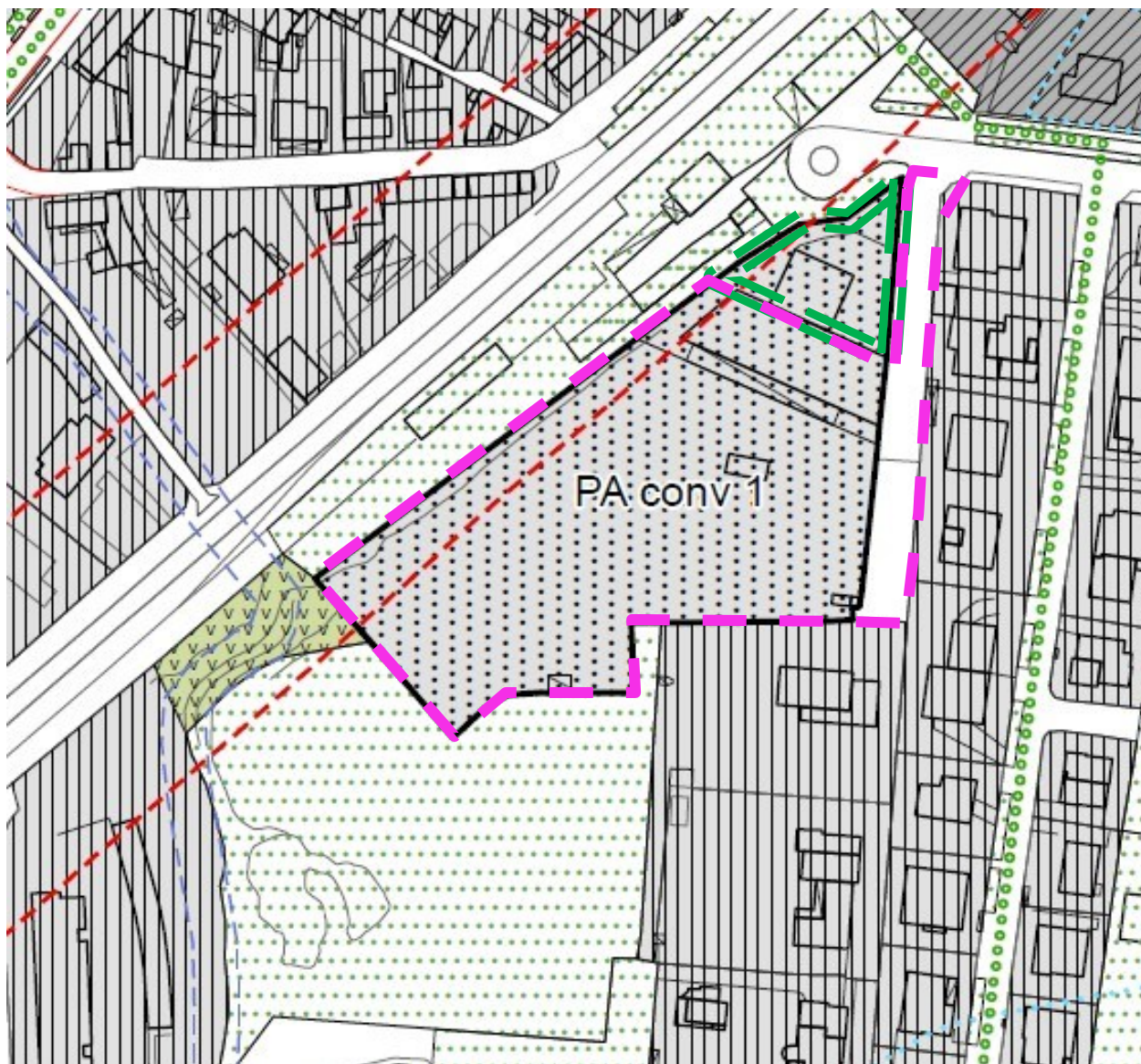
Febbraio 2026

Progettista: Arch. Fausto Bianchi

EOS PROJECT CONSULTING s.r.l

Via San Giovanni Bosco 11, Brescia

Estratto tav. T02d PdR - Piano delle Regole 2000_var (1)



Legenda :

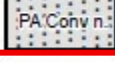


Area PA Conv1 perimetrata come da convenzione specifica n. 71377 di REP., n. 20725 di RACC., registrata a Brescia il 27-12-2006 al n. 10600.non attuata del PA Conv1

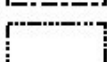
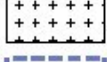


Lotto del PA Conv 1 già attuato

IL SISTEMA RESIDENZIALE

-  (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
-  (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF
-  (R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
-  (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere
-  (AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana

Legenda

-  Confine amministrativo comunale
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Area di rilevanza storico - archeologica
-  PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia A) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia B) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  Limite rispetto captazione acque sorgive
-  Limite rispetto depuratore
-  Distanze minime da RLI (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)
-  Deroga distanze a 300 metri (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)
-  Rispetto cimiteriale
-  Linee di arretramento (RIM) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  Linee di arretramento (stradale, ferroviario)
-  Linee di attenzione al rischio per l'insediamento permanente di attività e abitanti
-  Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE)
-  Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
-  Area interessata dal Masterplan di cui all'art. 34 delle NTA del DdP
-  Viabilità di previsione
-  Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (ENAC - art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)

Art. 29 (R4) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

29.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	Volume predefinito	mc	(secondo specifica convenzione)
SL	IT	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	Superficie lorda predefinita	mq	(secondo specifica convenzione)
SCOP	IC	% ST	(secondo specifica convenzione)
		% SF	(secondo specifica convenzione)
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SCOP	%	\
	VOLUME	%	\
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	(secondo specifica convenzione)
	H - altezza dell'edificio copertura inclinata	m	(secondo specifica convenzione)
			\

1. Si riepiloga di seguito lo stato di attuazione del Documento di Piano:
 - AdT 01, convenzione n. 11617 del 15/12/2011 con scadenza il 14/12/2018 (7 anni)

29.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Per le aree comprese all'interno del perimetro PA Conv 3 fa fede la convenzione (Rep. 41842 del 07/11/2017) dell'ex Ambito di Trasformazione n. 5. È inoltre prevista la possibilità di incrementi volumetrici come di seguito meglio specificato:
 - per le aree edificate o già oggetto di PdC rilasciato alla data di adozione delle seguenti norme è previsto un incremento una tantum del 15%;
 - per le aree non ancora edificate è previsto un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, solo a seguito della monetizzazione degli standard indotti e gli standard di qualità sulla differenza di volume (incremento) rispetto a quello oggi oggetto PA.
2. In riferimento alle aree comprese all'interno del perimetro del PA Conv 2, in luogo dello stesso, è consentita l'attuazione, anche separata, in Unità Minime di Intervento, A e B, come indicato in tavola.

Nell'UMI A in luogo dell'attuale Piano approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 15/01/2009 è possibile attivare un Piano di Lottizzazione finalizzato all'insediamento di 2.500 mc a destinazione residenziale rispettando la tabella che segue:

Ambito n.		UMI A		Località		Via Cigole																	
Destinazioni ammesse	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici												
	QM		SDM		MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
					f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
	% mc; slp	mq slp											mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza extra agricola	1a	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PL	30	\	100	\	\	\	100	A	A	NA	
Commerciale – esercizi di vicinato	4a	40	250 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	PL	\	100	100	\	\	\	100	A	A	NA	
(1) Per ogni singola attività																							
(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC																							
Indici				Altre norme																			
Assenti	Volume predefinito	mc	2.500																				
	SL	mq	0																				
	SCOP	mq	0																				
	Altezza	m	9,50																				
CRITERI DI NEGOZIAZIONE																							
(determinazione del valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite)																							
Destinazione	Residenziale	NC %	100,00	A	SL assentita										mq		833,33						
		CDU %	0,00	B	Quota percentuale CCA (desunto dal Pds)										%								
	Commerciale Direzionale	NC %	0,00	C	Valore di monetizzazione (*)										€/mq								
		CDU %	0,00	D	SP di qualità quale CCA (A x B)										mq								
	Produttiva	NC %	0,00	E	Valore monetizzazione CCA (C x D)										€								
		CDU %	0,00																				
CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)																							
NC: Nuova costruzione																							

Nell'UMI B in luogo dell'attuale Piano approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 2 del 15/01/2009 è possibile attivare un Piano di Recupero delle volumetrie esistenti a destinazione prevalentemente residenziale:

Ambito n.		UMI B		Località		Via Cigole																
Destinazioni ammesse	Destinazioni		Modalità d'intervento									Aree per servizi pubblici										
	QM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
	% mc; slp	mq slp									mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza extra agricola	1a	100	-	-	-	-	-	PA	-	-	-	30	\	100	\	\	\	100		A	A	NA
Commerciale – esercizi di vicinato	4a	40	250 (1)	-	-	-	-	PA	-	-	-	\	100	100	\	\	\	100		A	A	NA
(1) Per ogni singola attività																						
(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC																						
Indici				Altre norme																		
Assenti	Volume predefinito	mc	P																			
	SL	mq	0																			
	SCOP	mq	0																			
	Altezza	m	P																			
CRITERI DI NEGOZIAZIONE																						
(determinazione del valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite)																						
Destinazione	Residenziale	NC %	0,00	A	SL assentita										mq		4.066,67					
		CDU %	80,00	B	Quota percentuale CCA (desunto dal Pds)										%							
	Commerciale Direzionale	NC %	0,00	C	Valore di monetizzazione (*)										€/mq							
		CDU %	0,00	D	SP di qualità quale CCA (A x B)										mq							
	Produttiva	NC %	0,00	E	Valore monetizzazione CCA (C x D)										€							
		CDU %	0,00																			
CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere) NC: Nuova costruzione																						

3. Per l'ambito contraddistinto nella cartografia del Piano delle Regole dal perimetro PA Conv 4 alla scadenza della convenzione troveranno comunque applicazione gli indici definiti nella stessa.

29.3 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	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
														a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
						% Vo SL	mq SL							1	2	mq/lab.	% SL	% a)	mq/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdCc	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza di servizio	1d	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	PdCc	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Studio professionale	3b	A	40	200 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 SV at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2500 SV at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	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 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	40	200 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	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	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

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

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria in caso di insufficienza urbanizzativa

MS2: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

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

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

**DIMOSTRAZIONE DELLA CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO PREVISTO ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO
VIGENTE**

Parametri ed indici urbanistici			
	parametri previsti nella proposta di PA	parametri di riferimento per conformità al P.G.T.VIGENTE	
indice urbanistico	P.A. CONV 1	da specifica convenzione (2006)	art.lo NTA/R.E.Comunale
Superficie territoriale (mq)	7830,00		
Volume consentito (mc)*	16417,00	16417,00	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
Volume convenzionato (mc)	16367,00	14764,00	in base a progetto di P.A. nel rispetto della Volumetria ammissibile
SL (mq)*	4999,95 (in riferimento alla proposta non vincolante di planivolumetrico)	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
SCOP (mq) *	2242 ,00 (in riferimento alla proposta non vincolante di planivolumetrico)	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
VERDE PROFONDO	>= 30% della superficie del lotto (pari a 2.349 mq)	non definito in convenzione	ART.LO 2 _Regolamento Edilizio
Altezza dell'edificio (m) *	5 piani fuori terra	non definito in convenzione	ART.LO 29 _secondo specifica convenzione
Distanza dai confini (m)	Pari a H/2 comunque (>=5)	/	Pari a H/2 comunque (>=5) (ART.LO 25)
Distanza tra edifici (m)	Pari a H comunque (>=10) Per la distanza tra fabbricati interni al comparto del PA è possibile la deroga ai sensi dell'art. lo 103 comma 1-bis della L.R. 12/2005	/	ESTERNI AL COMPARTO: Pari a H comunque (>=10) (ART.LO 25) INTERNI AL COMPARTO: Secondo PA/PdCc (ART.LO 25)
Distanza da strade pubbliche (m)	>=5 (ART.LO 25)	/	>=5 (ART.LO 25)
Altezza recinzioni (m)	1,80 m (complessiva)(superfici opache) 0,8 m superficie opaca 1,30 m superficie trasparente 1,5 m muri di sostegno (h massima)	2,10 m recinzioni 0,8 m cordolo sottostante recinzione o muretto	ART.LO 25 N.T.A. 1,80 m (complessiva)(superfici opache) 0,8 m superficie opaca 1,30 m superficie trasparente 1,5 m muri di sostegno (h massima)
* Indici urbanistici riferiti da P.G.T. alla specifica convenzione (ai sensi dell'art.lo 29.1 delle N.T.A. di P.G.T.)			

NOTA: In caso di costruzione di edificio di altezza pari a 15 mt. (5 piani) la distanza minima da osservare dai confini di proprietà dovrà essere di mt. 10,00

Brescia, *febbraio* 2026

Il Tecnico

Arch. Fausto Bianchi