



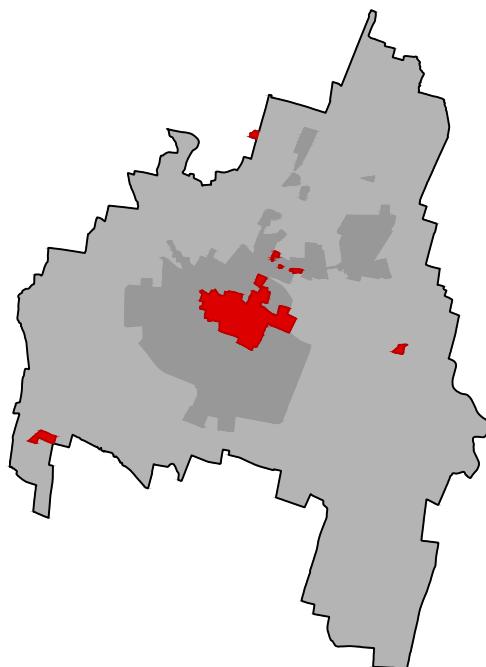
REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

# COMUNE DI MANERBIO

## Variante Generale al **PGT**

*L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.*

**DDP PDR PDS VAS**



SINDACO E ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA  
**PAOLO VITTORIELLI**

RESPONSABILE AREA TECNICA  
**FRANCESCA GALOFORO**

DELIBERA DI ADOZIONE  
D.C.C n. 08 del 29/03/2023

DELIBERA DI APPROVAZIONE  
D.C.C n. 49 del 14/11/2023

---

TITOLO: **GRUPPO DI LAVORO**  
Relazione di Variante COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE  
**Ing. Cesare Bertocchi**

ELABORATO: SCALA:

COLLABORATORI

**Ing. Francesco Botticini**  
**Dott. Pian. Marco Piantoni**  
**Dott. Pian. Alessio Rossi**

DATA: FASE:

Dicembre 2023

REVISIONE: DATA:

1  
2  
3  
4



**INDICE:**

1	L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE .....	3
2	OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT .....	4
3	STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....	5
4	ANALISI DEMOGRAFICHE E SVILUPPO URBANO .....	6
	Evoluzione demografica e sviluppo urbano a Manerbio.....	10
5	EFFETTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL PGT VIGENTE .....	14
6	ISTANZE PERVENUTE .....	19
7	PROPOSTA DI VARIANTE.....	21
7.1	Varianti di carattere generale.....	21
7.2	Ambiti di Trasformazione .....	23
7.3	Varianti puntuali .....	34
7.4	Correzione errori materiali e rettifiche .....	63

## **1 L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

Il presente procedimento di variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) prende avvio dalla necessità di revisione di talune difficoltà applicative riscontrate dal Comune di Manerbio durante le fasi di attuazione dello strumento urbanistico a far data dall'entrata in vigore dell'ultima variante generale, risalente al 2016.

Il suddetto procedimento interviene, dunque, con il fine di risolvere le criticità rilevate, migliorare l'efficienza del Piano e il perseguimento dei suoi obiettivi, chiarire e meglio precisare i contenuti della sua disciplina.

Con il fine di procedere a una revisione quanto più possibile completa, l'Amministrazione Comunale ha altresì ritenuto opportuno attivare la procedura, di cui all'articolo 13 della L.r. 12/2005 e s.m.i., per la raccolta di suggerimenti e proposte finalizzate alla correzione di errori materiali e a rettifiche puntuali degli atti di piano.

Il processo di revisione si configura quale approfondimento circostanziato di taluni contenuti nel rispetto dell'impianto strategico definito dallo strumento urbanistico, mantenendo sostanzialmente invariate le previsioni insediative.

## 2 OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT

Il procedimento relativo alla variante generale al PGT del Comune di Manerbio ha preso avvio con Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 23/09/2019 e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 03/10/2022 con la prosecuzione dei lavori sospesi, a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19, attraverso la riapertura dei termini alla cittadinanza per la presentazione di proposte e suggerimenti.

Gli obiettivi strategici individuati all'interno della Delibera di avvio del procedimento sono i seguenti:

- *Aggiornamento studio del Reticolo Idrografico Minore;*
- *Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, con recepimento delle aree allagabili contenute nel PGRA, ai sensi della DGR 19 giugno 2017, n. X/6738;*
- *Revisione delle fasce di rispetto dei pozzi;*
- *Integrazione dello strumento agronomico con la definizione del valore ecologico delle aree agricole;*
- *Redazione elaborato relativo al bilancio ecologico del suolo, in recepimento di quanto disposto dalla LR 31/2014 e s.m.i.;*
- *Verifica dell'attualità degli obiettivi di piano, anche in seguito all'aggiornamento dei piani di settore;*
- *Variazioni dettate dall'operatività e applicazione del piano.*

Nel corso della redazione della Variante per ciascuno degli obiettivi strategici sono state individuate delle specifiche azioni:

OBIETTIVI	AZIONI DI PIANO
<b>A)</b> Verifica dell'attualità degli obiettivi di piano, anche in seguito all'aggiornamento dei piani di settore.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Analisi degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT vigente.</li></ol>
<b>B)</b> Variazioni dettate dall'operatività e applicazione del piano.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Recepire i contenuti della pianificazione sovraordinata vigente;</li><li>2. Ridefinizione delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP, PdR e del PdS, adeguate alla recente e rilevante legislazione nazionale e regionale emanata in materia edilizia ed urbanistica;</li><li>3. Adeguare e aggiornare il contenuto della cartografia del PGT vigente e predisporre i nuovi elaborati cartografici richiesti dalla normativa vigente;</li><li>4. Recepimento e integrazione del quadro normativo inerente all'Invarianza idraulica (Regolamento Regionale 23-11-2017, n. 7);</li></ol>
<b>C)</b> Redazione elaborato relativo al bilancio ecologico del suolo, in recepimento di quanto disposto dalla L.R. 31/2014 e s.m.i.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Redazione della carta del consumo di suolo.</li></ol>
<b>D)</b> Aggiornamento studio del Reticolo Idrico Minore.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <del>Recepire le modifiche apportate al reticolo idrico minore a seguito dell'aggiornamento dello studio.</del></li></ol>
<b>E)</b> Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, con	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Recepire le aree allagabili delimitate nelle Mappe di Pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni</li></ol>

OBIETTIVI	AZIONI DI PIANO
recepimento delle aree allagabili contenute nel PGRA, ai sensi della DGR 19 giugno 2017, n. X/6738.	<p>(PGRA) lungo il Reticolo Principale di pianura e di fondovalle (RP) e la relativa normativa ai sensi della D.G.R. 19 giugno 2017 n. X/6738;</p> <p>2. Recepire eventuali modifiche della situazione geomorfologica e aggiornare i dati geologici, geotecnici e idrogeologici;</p> <p>3. Predisporre la Tavola con individuazione delle aree non adatte o poco adatte all’infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo;</p> <p>4. Effettuare la verifica della congruità tra le previsioni urbanistiche della Variante al PGT e i contenuti dello studio geologico del PGT con stesura della dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà (All. 1 alla D.G.R. XI/6314/2022).</p>
<b>F)</b> Revisioni delle fasce di rispetto dei pozzi. (*)	<p><del>1. Effettuare la verifica dei pozzi che alimentano l’acquedotto comunale e le rispettive fasce di rispetto.</del></p>
<b>G)</b> Integrazione dello strumento agronomico con la definizione del valore ecologico delle aree agricole	<p>1. Definizione del valore ecologico delle aree agricole;</p> <p>2. Rafforzare le componenti ambientali del territorio comunale.</p>

(\*) Si specifica che non si è provveduto alla revisione delle fasce di rispetto dei pozzi

### 3 STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

L’attuazione del PGT vigente viene qui considerata come raggiungimento degli obiettivi di piano sia in termini di raggiungimento di tali obiettivi attraverso le azioni individuate nello strumento vigente sia dal punto di vista dei “numeri” realizzati rispetto alle previsioni. Quest’analisi dello stato di fatto in termini di conseguimento dei risultati e di “sistema” di conseguimento può essere utile per sviluppare una riflessione più profonda su quali siano le strategie e i mezzi da riproporre, ricalibrare o sostituire, sulla base della loro effettiva efficacia e attuabilità.

Il presente capitolo relativo allo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, propedeutico alla redazione della Variante Generale del PGT, è finalizzato a mettere in evidenza un monitoraggio puntuale della capacità edificatoria residua delle previsioni del PGT vigente.

In primo luogo è stata quantificata l’effettiva previsione di superficie insediabile attuata prevista dallo strumento urbanistico vigente; in sinergia con l’ufficio tecnico, è stato monitorato lo stato di attuazione di ogni singola previsione insediativa al fine di ricostruire la capacità edificatoria residua del PGT vigente.

In sede di analisi della pianificazione vigente si è provveduto a determinarne lo stato di attuazione attraverso la classificazione delle previsioni secondo le seguenti categorie:

- **Non attuati:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa mai presentate o comunque mai adottate/approvate dal consiglio comunale;

- **Approvati/Convenzionati:** previsioni di piano vigente oggetto di pianificazione attuativa il cui iter ha visto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale o sono già anche state sottoscritte le convenzioni;
- **Attuati:** previsioni di piano vigente convenzionate le quali hanno già ottenuto il collaudo finale delle opere di urbanizzazione o siano in corso di conclusione. Per tale categoria resta il fatto che nei compatti ci possa essere la possibilità di trovare ancora lotti liberi da attivare con semplici titoli edilizi.

	Attuato		Approvato		Non attuato		Totale complessivo	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
AMB_TRAS	83.081	80,29%	40.677	72,97%	538.378	94,54%	662.136	90,87%
Residenziale	\	\	24.764	44,42%	7.855	1,38%	32.619	4,48%
Produttivo	68.948	66,63%	\	\	278.357	48,88%	347.305	47,66%
Altro	14.133	13,66	15.913	28,55%	252.166	44,28%	282.212	38,73%
MOD_ATT	17.704	9,88%	6.443	3,59%	18.015	10,05%	42.163	9,13%
Produttivo	13.304	12,86%	\	\	15.482	2,72%	28.786	3,95%
Residenziale	7.092	6,85%	15.067	27,03%	15.609	2,74%	37.768	5,18%
<b>Totale complessivo</b>	<b>100.785</b>	<b>14,30%</b>	<b>47.120</b>	<b>6,70%</b>	<b>556.393</b>	<b>79,00%</b>	<b>704.299</b>	<b>100,00%</b>

#### 4 ANALISI DEMOGRAFICHE E SVILUPPO URBANO

In questo capitolo viene approfondito il tema delle indagini sociologiche, in particolar modo relativamente ai fattori demografici che caratterizzano il comune di Manerbio.

Manerbio ha una popolazione pari a 13.382 abitanti (dato ISTAT aggiornato al 01/01/2022), equamente ripartita tra maschi e femmine.

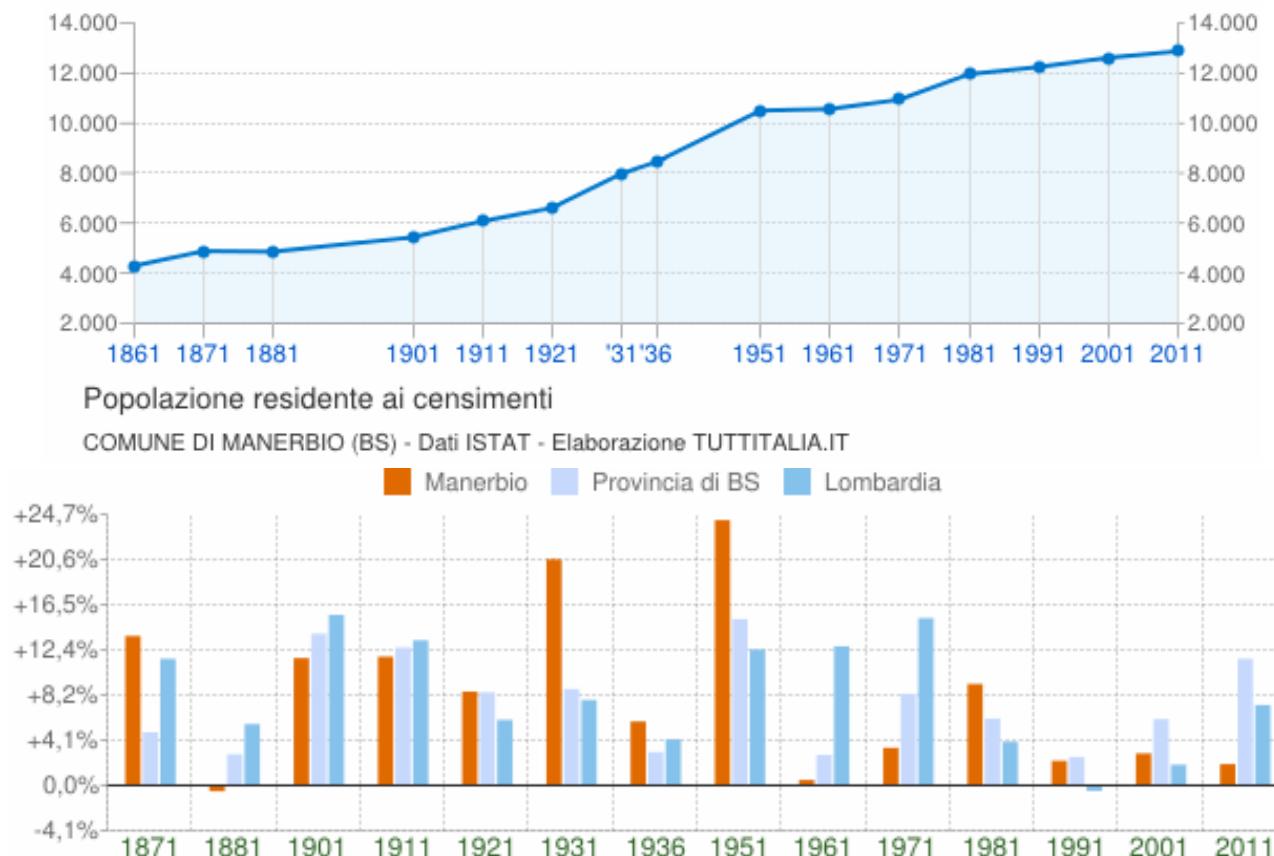
Sulla base dei dati ISTAT disponibili, vengono di seguito proposte una serie di analisi che indagano l'andamento demografico del comune oggetto di studio. Le indagini riguardano l'evoluzione e l'andamento demografico, il saldo naturale e il flusso migratorio e la struttura della popolazione residente.

In conclusione, viene proposta un'elaborazione di sintesi in cui i fattori demografici vengono analizzati in relazione all'evoluzione dell'urbanizzato.

##### Censimento della popolazione residente

Dall'analisi dei censimenti decennali della popolazione si può notare come la tendenza di crescita demografica del comune di Manerbio sia complessivamente crescente tra il 1861 e il 2011.

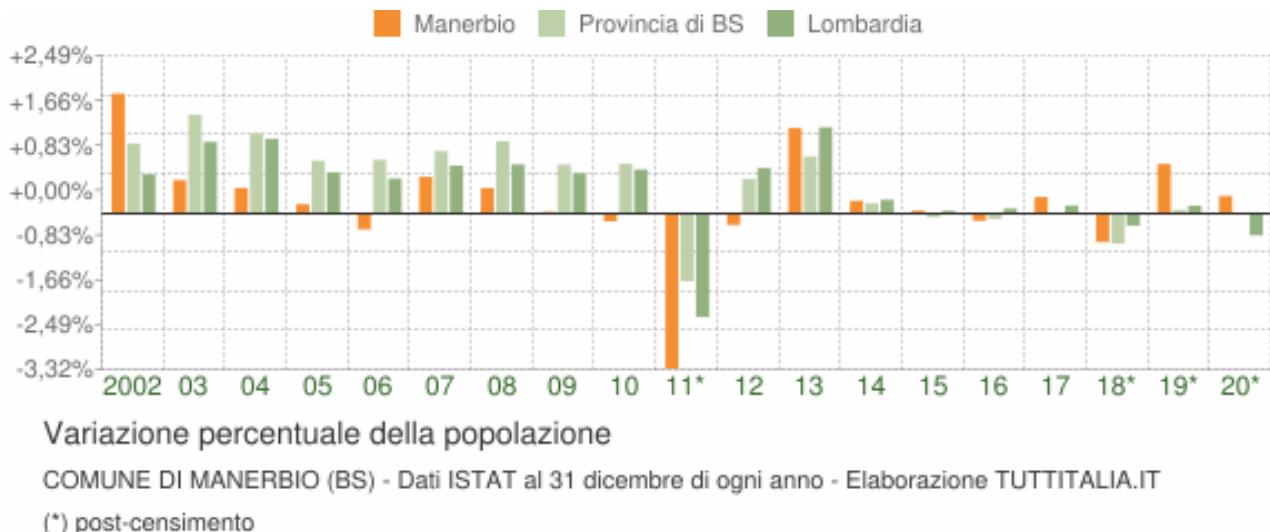
Analizzando la tendenza globale si può notare come questa sia caratterizzata da una pressoché continua crescita soprattutto fino al 1951, anno in cui il comune ha segnato 10.502 abitanti (+ 6.205 ab dal 1861 al 1951). A questa prima fase di più rapida crescita demografica ha seguito una crescita più ridotta (+ 2.367 ab dal 1951 al 2011).



### Andamento demografico 2001-2020

È quindi interessante analizzare le dinamiche avvenute negli ultimi vent'anni, periodo in cui Manerbio ha registrato una fase di leggera crescita demografica nel primo decennio seguito da un calo significativo tra il 2010 e il 2011, seguito da una limitata crescita.

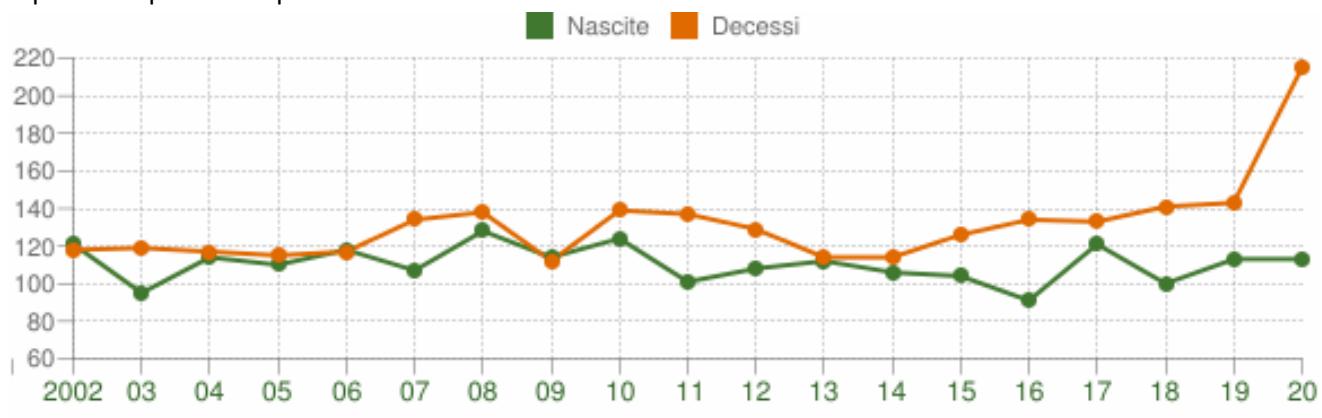




### Saldo naturale

Il rapporto tra nascite e decessi può fornire un ulteriore strumento di analisi per determinare l'andamento demografico nel comune di Manerbio.

In particolare, si mette in evidenza come il saldo naturale sia negativo, la curva dei decessi dal 2002 è sempre superiore o pressoché pari alla curva delle nascite.



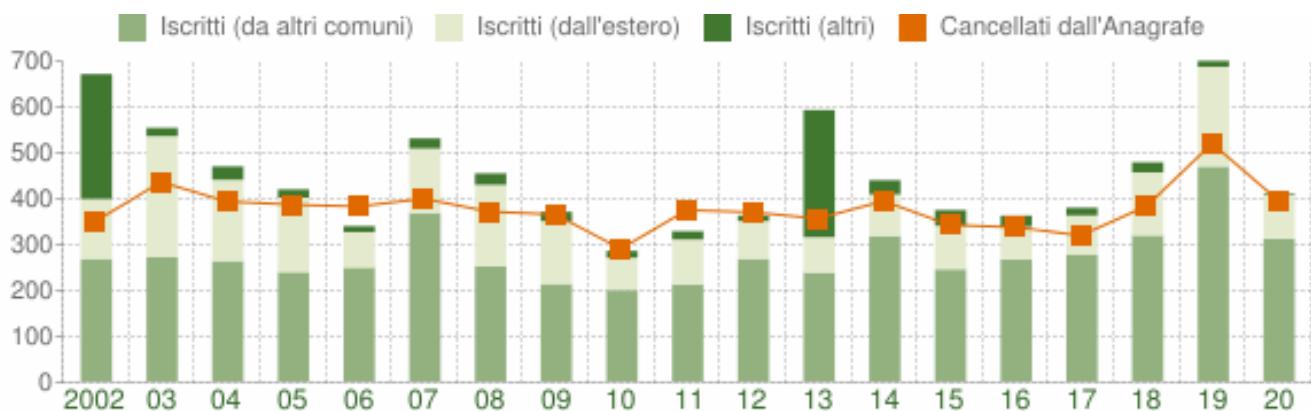
### Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI MANERBIO (BS) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### Flussi migratori

La disamina dei flussi migratori mette in evidenza il numero di abitanti che hanno cambiato residenza da e verso il comune di Manerbio.

Si nota come il saldo migratorio sia sempre stato positivo ad eccezione del periodo tra il 2009 e il 2012.

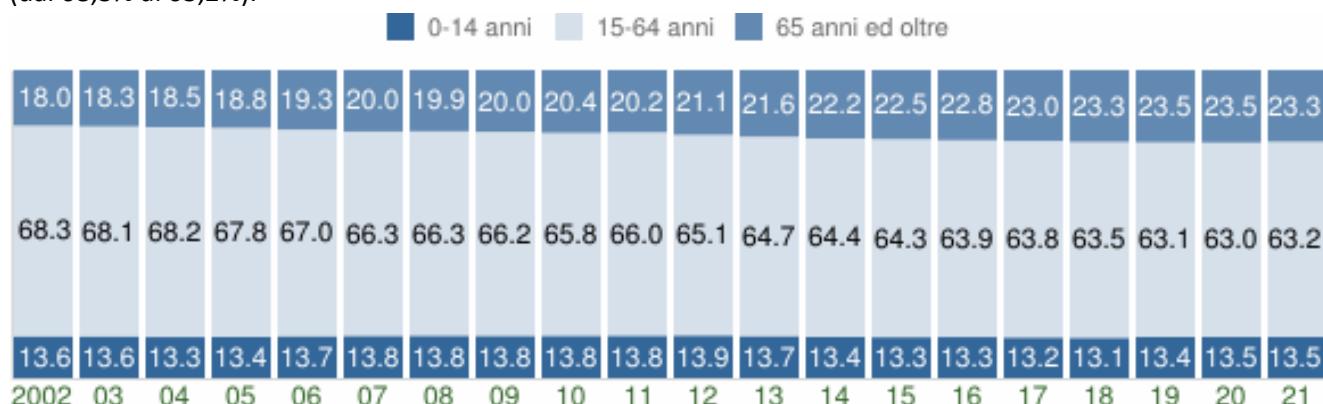


### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MANERBIO (BS) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### Struttura della popolazione residente

L'analisi delle variazioni della struttura della popolazione residente tra il 2002 e il 2020 mostra come si stia assistendo ad un leggero ringiovanimento degli abitanti del comune di Manerbio. La percentuale di popolazione compresa nella fascia 0-14 passa da 18% al 23.3%, mentre parallelamente la fascia 65 ed oltre è rimasta pressoché stabile dal 13.6% al 13.5%. La crescita della fascia più giovane è avvenuta a discapito della fascia centrale, infatti la popolazione considerata attiva e compresa tra i 15 e i 64 anni è diminuita del 5,1% (dal 68,3% al 63,2%).

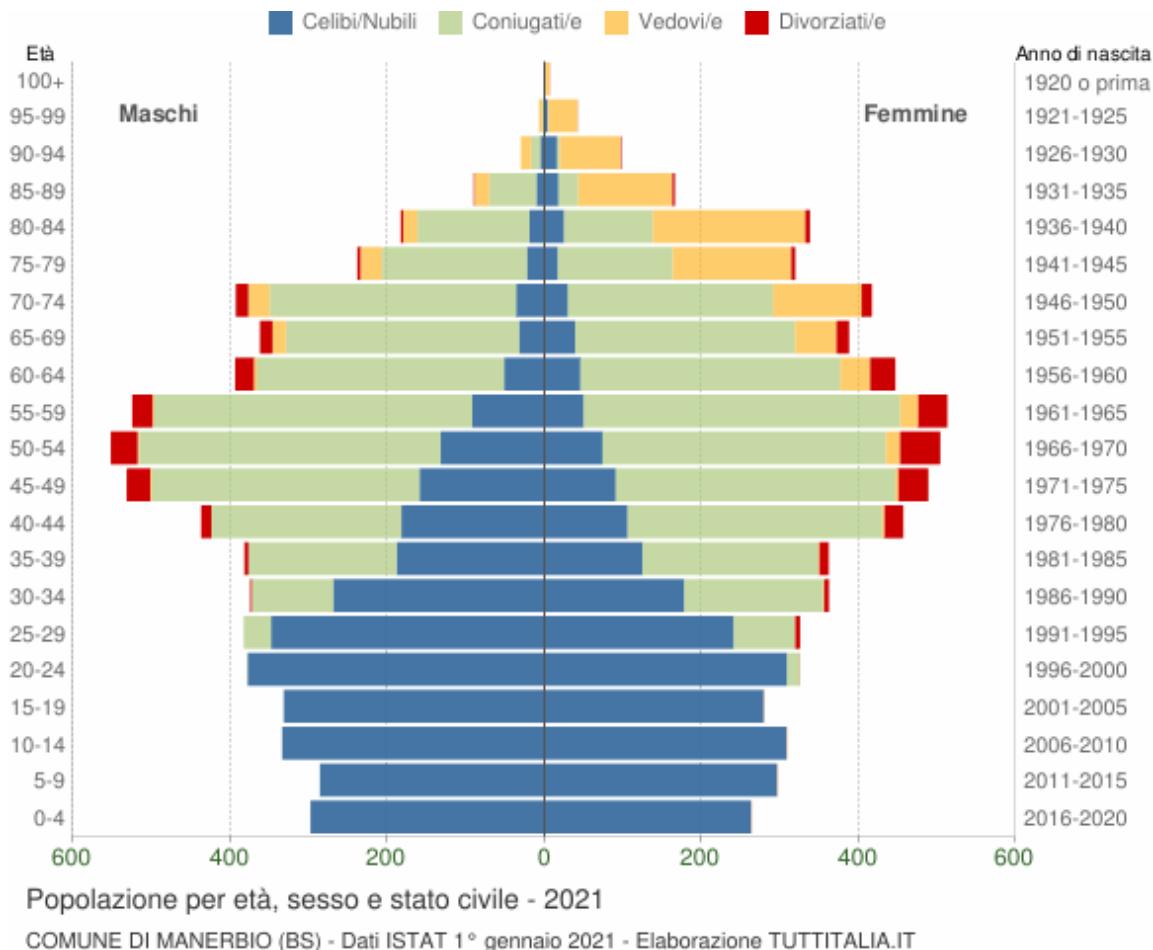


### Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI MANERBIO (BS) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La struttura della popolazione residente si presenta con un diagramma rigonfiato nelle fasce centrali tra i 59 e i 45 anni.

Per quanto riguarda gli uomini il valore massimo del rigonfiamento riguarda la fascia di età compresa tra i 50 e i 54 anni, mentre nel caso delle donne il valore massimo riguarda la fascia tra i 55 e i 59 anni.



## Evoluzione demografica e sviluppo urbano a Manerbio

È possibile relazionare l'andamento demografico del comune di Manerbio con la sua evoluzione urbanistica. Analizzando i dati relativi alle soglie del DUSAf (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali): 1954, 1980, 1999, 2003, 2007, 2012, 2015 e 2018 si può determinare come sia variato nel tempo l'uso del suolo in una data zona. In particolare, è possibile evidenziare il dato relativo alle aree urbane facendo riferimento ad ogni soglia disponibile, in questo modo si riesce a determinare come sia evoluto il centro abitato a partire dal secondo dopoguerra fino ad oggi.

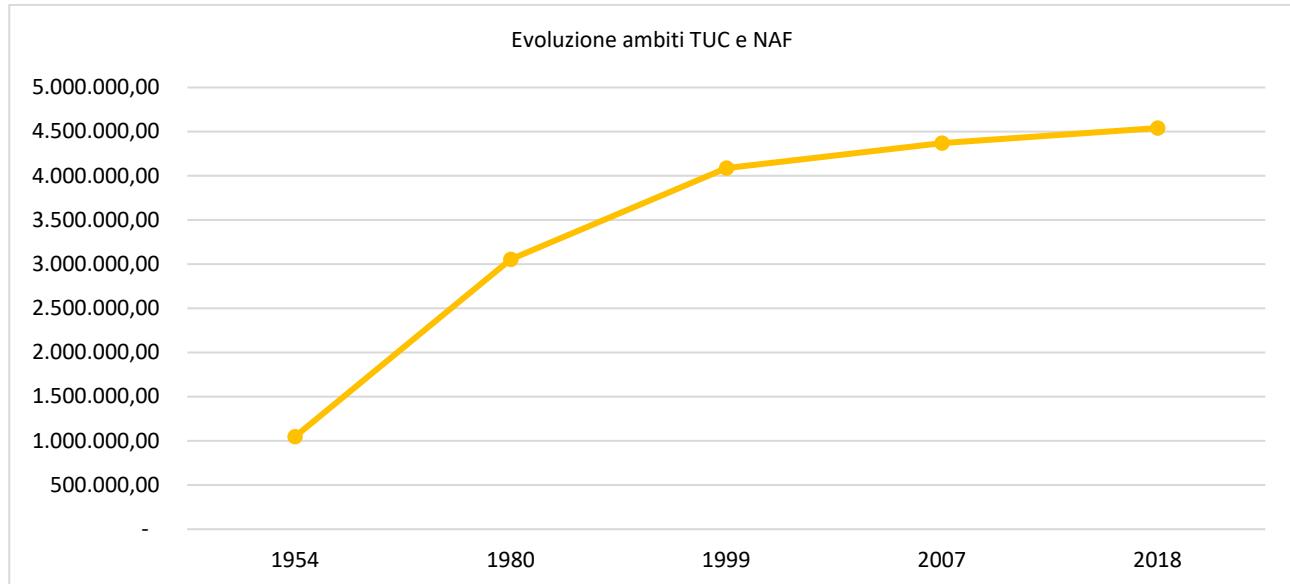
In questo modo è possibile creare un database in cui, facendo riferimento a differenti soglie temporali, si riesce a determinare l'espansione dell'insediamento. questo dato può quindi essere rappresentato graficamente e può essere anche relazionato ad altri fattori, come, ad esempio, il numero di abitanti in quel dato momento storico.

È inoltre possibile raffrontare il livello di suolo occupato dall'area urbana in ogni soglia storica in modo da determinare dove, quando e quanto sia avvenuta l'espansione.

Per l'analisi in oggetto sono stati presi in esame degli intervalli temporali significativi per questo motivo sono state utilizzate come livello di riferimento le soglie del DUSAf relative al 1954, 1980, 1999, 2007 e 2018.

È stato quindi possibile ottenere una serie di grafici in cui in ascissa vengono riportate sempre le soglie storiche e in ordinata sono state analizzate una serie di variabili come, ad esempio, il tasso di crescita dell'urbanizzato, le quantità di suolo occupato o il numero di residenti.

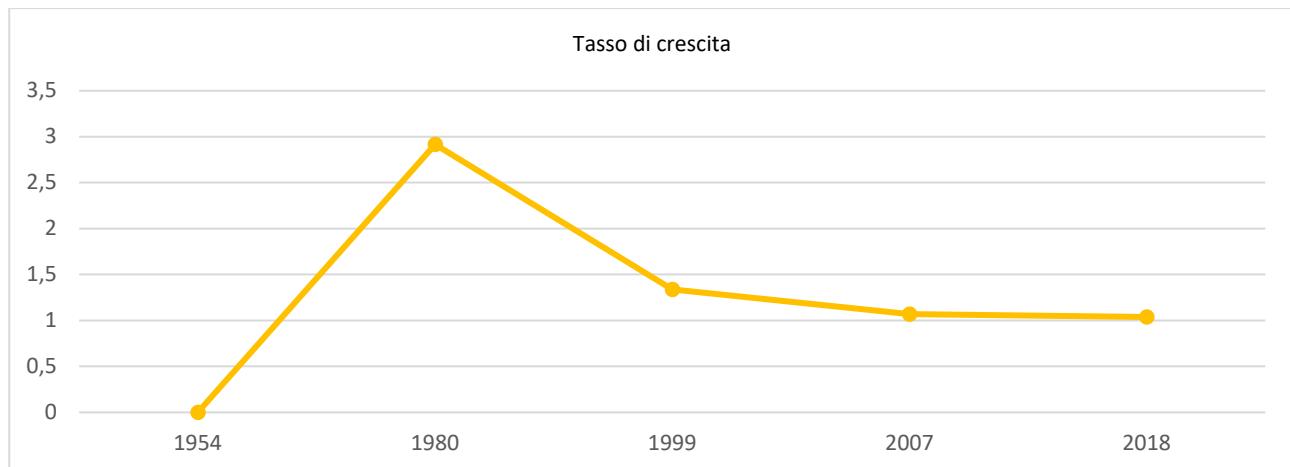
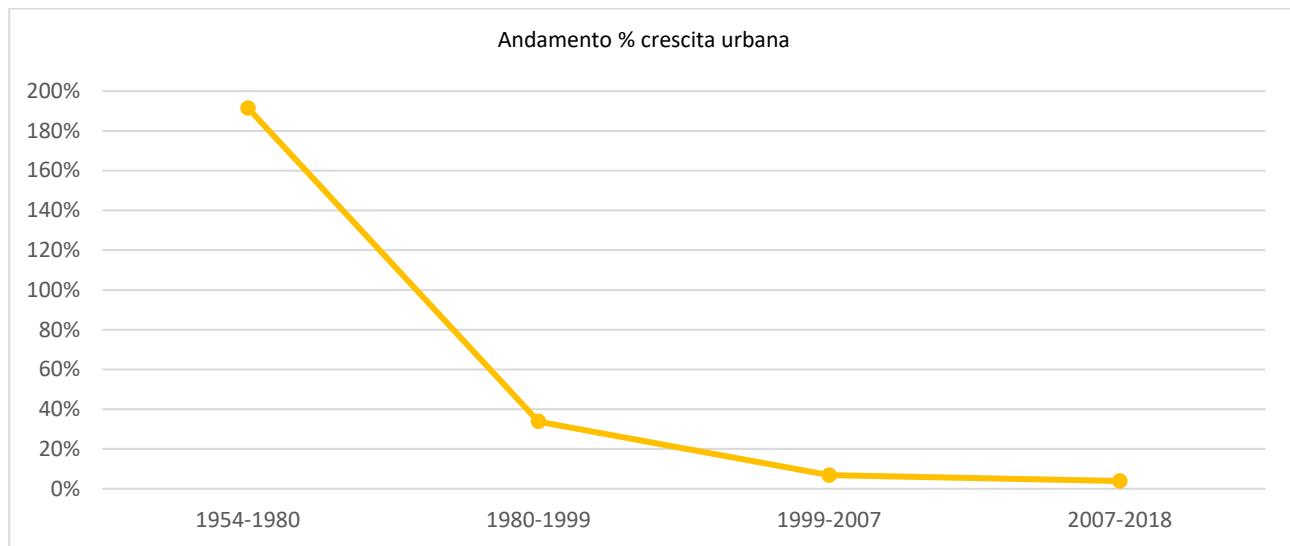
Per prima cosa è possibile considerare l'aspetto quantitativo relativo all'espansione urbana di Manerbio. Correlando le soglie storiche (in ascissa) alle quantità di suolo occupate dall'insediamento (in ordinata) Da questo grafico si capisce come la crescita dell'area urbana sia avvenuta in tre fasi distinte: la prima è quella che ha portato alla formazione dei nuclei di antica formazione e va dall'origine dell'insediamento urbano fino alla Seconda Guerra Mondiale, la seconda che va dagli anni '50 fino alla fine degli '90 è caratterizzata da una forte crescita e la terza che va dal nuovo millennio fino al giorno d'oggi ed è segnata da una crescita minore, più lenta ma costante.



L'espansione avvenuta con differenti ritmi e in diverse epoche storiche ha portato alla formazione di un tessuto complesso in cui si possono distinguere morfologie e tecniche edilizie tipiche delle differenti soglie storiche in cui è avvenuta l'urbanizzazione del territorio.

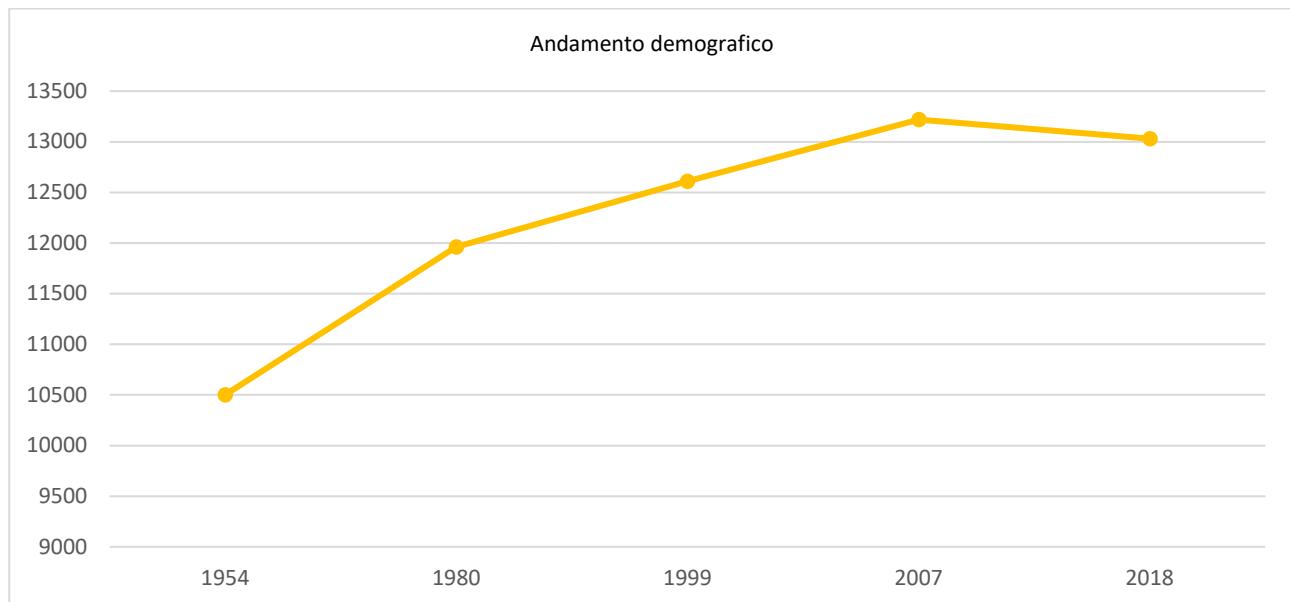
In particolare, si può dimostrare come la matrice storica dell'insediamento coincida con circa un quinto dell'area urbanizzata totale, tra gli anni '50 e '80 Manerbio vede una forte crescita della città storica, con un incremento del 192%. La forte crescita dura fino alla fine degli anni '90. La porzione di territorio occupata dalla città costruita tra il 1980 e il 1999 è pari a un quinto dell'urbanizzato totale (incremento del 34%). Col nuovo millennio l'espansione si rallenta notevolmente e tra il 2000 e il 2018 la nuova area urbana è pari al 10% circa dell'attuale insediamento con un incremento del 7% tra il 2000 e il 2007 e del 4% tra il 2007 e il 2018.

Questi concetti si possono spiegare anche analizzando il tasso di crescita, ossia la velocità con la quale la città si è diffusa sul territorio. Facendo il rapporto tra le dimensioni di Manerbio nel 1980 e nel 1954 (anno in cui l'insediamento è caratterizzato prevalentemente dai nuclei di antica formazione) si può notare come il tasso sia pari a 2,92. Dal 1980 il tasso di crescita inizia a ridursi notevolmente, nel 1999 si attesta a 1,34 per poi ridursi ulteriormente fino a 1,07 nel 2007 e a 1,04 nel 2018, il che vuol dire che la crescita urbana avviene ad una velocità inferiore ma costante.



È interessante rapportare l'espansione urbana alle variazioni demografiche avvenute sul territorio. Si riporta di seguito un diagramma di sintesi di quanto enunciato nei capitoli precedenti in cui si può notare come il comune di Manerbio tra il 1950 e il 2018 ha subito una crescita demografica passando da circa 10.500 abitanti a 13.000 circa.

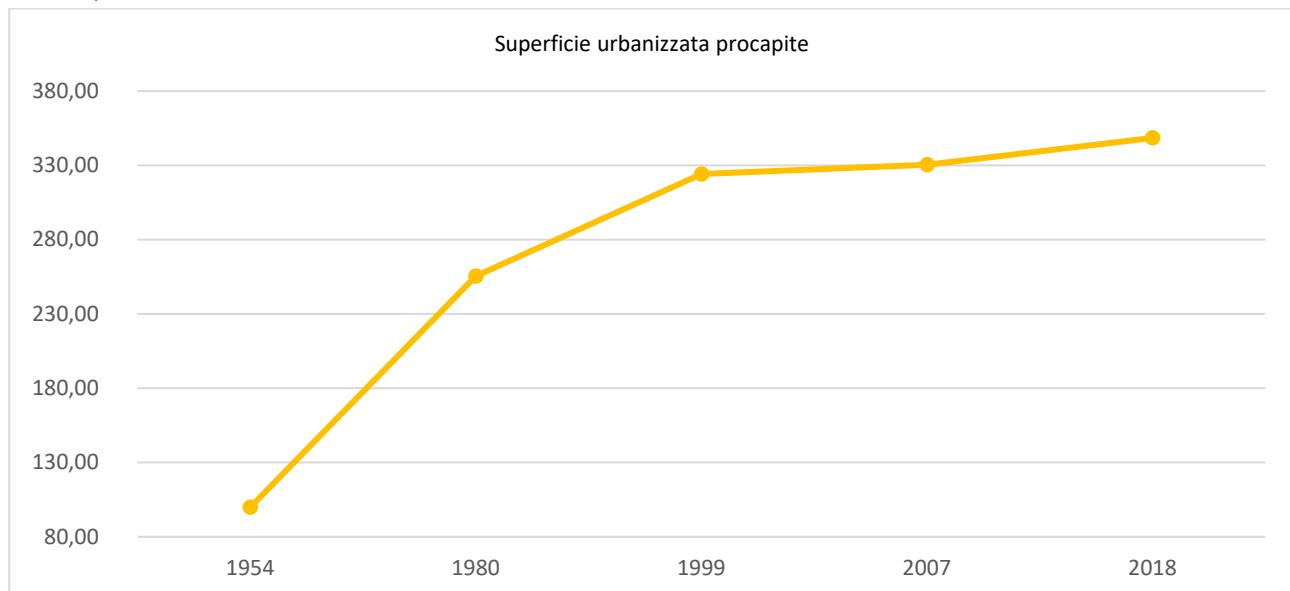
Si nota anche come il valore di abitanti attuali sia ulteriormente cresciuto rispetto a quello del 2018: pari a 13.382 abitanti.



È quindi possibile correlare il dato relativo all'uso del suolo con quello relativo al numero di residenti in ogni determinata soglia storica analizzata.

Si può notare come la città storica fosse caratterizzata da un'elevata densità che ha portato ad un'occupazione di suolo pari a circa 99 mq/ab. Con l'espansione urbana avvenuta nella seconda metà del XX secolo il valore di suolo urbanizzato pro-capite è salito a 324 mq/ab.

Negli ultimi vent'anni la crescita si è assestata e attualmente si registra una occupazione di suolo pari a circa 348 mq/ab.



## 5 EFFETTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL PGT VIGENTE

Gli effetti della proposta di variante intervengono nell'ambito di azione delle modifiche definite dall'Amministrazione Comunale nelle delibere sopra richiamate per addivenire ad una migliore attuazione dello strumento urbanistico:

- modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi;
- modifiche alla Componente Geologica;
- aggiornamento cartografico in recepimento dello stato di fatto e dell'attuazione delle previsioni;
- correzione di eventuali errori materiali nonché specificazioni e chiarimenti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Aggiornamento dello Studio del Rischio di Incidente Rilevante;
- Aggiornamento dello Studio Agronomico.

Le modifiche al PGT hanno interessato esclusivamente aree già urbanizzate/urbanizzabili e non hanno contribuito ad incrementare o ridurre il consumo di suolo del territorio comunale.

La Variante nello specifico ha confermato gli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano del PGT vigente limitandosi a recepirne lo stato di attuazione; gli Ambiti di Trasformazione non confermati dalla Variante non sono stati stralciati ma classificati negli ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole in quanto attuati integralmente o quasi. L'elaborazione della Carta del consumo di suolo ha evidenziato la neutralità delle varianti in tema di consumo di suolo e quindi si è scelto di rimandare le operazioni necessarie al recepimento della LR 31/2014 alla prossima Variante generale al PGT.

## DATI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO AL 02.12.2014

### Superficie urbanizzata

	Superficie urbanizzata	(A) 5.579.924 mq
<b>Superficie urbanizzabile</b>		
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP a destinazione prevalentemente residenziale	24.764 mq
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP per altre funzioni urbane	413.431 mq
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	15.281 mq
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR per altre funzioni urbane che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	8.465 mq
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	37.382 mq
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR per altre funzioni urbane, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	203.343 mq
	Aree per nuovi servizi previsti dal PdS con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	20.162 mq
	Aree per nuovi servizi essenziali non soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo	5.054 mq
	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale	12.866 mq

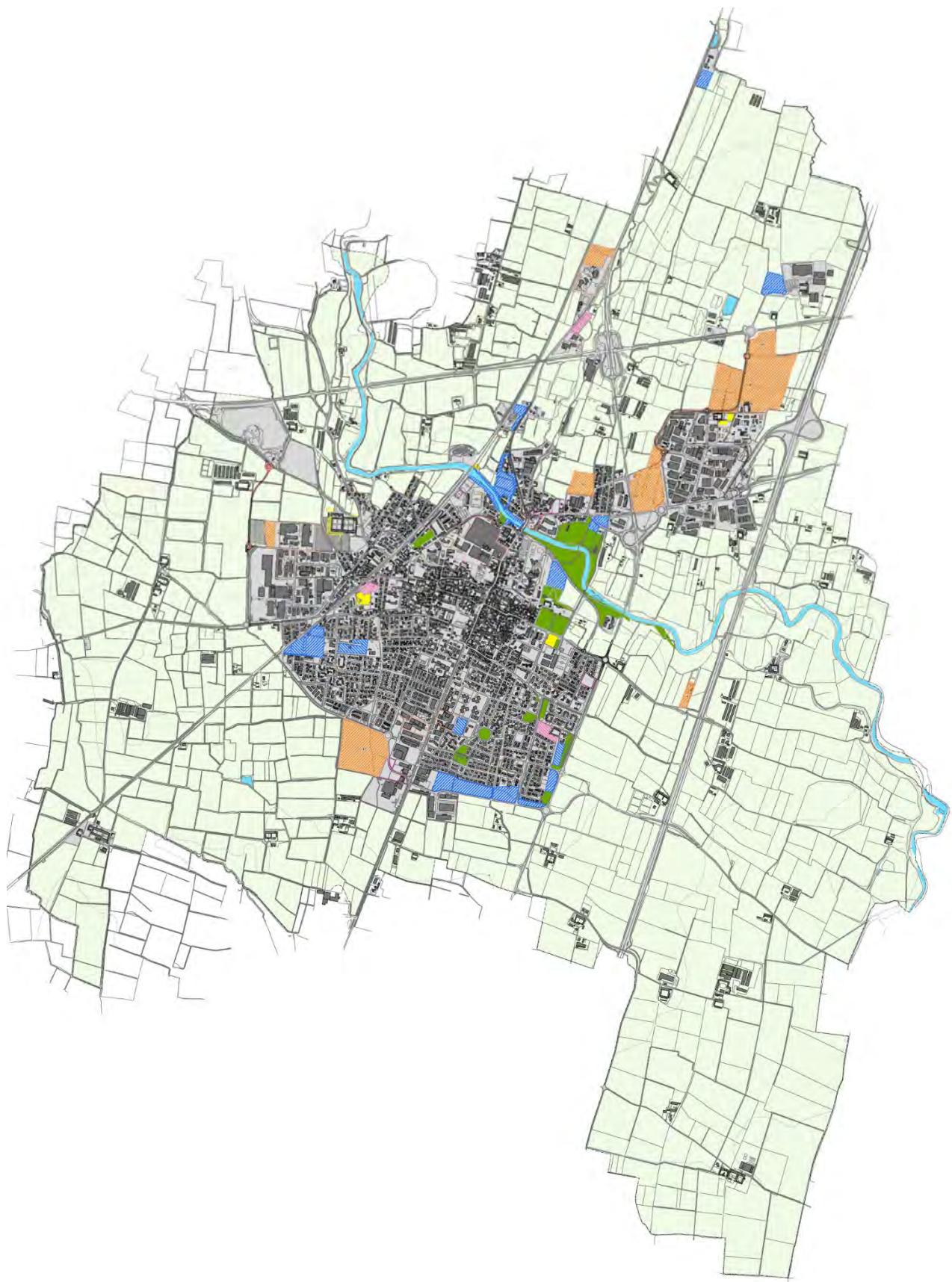
### Superficie agricola o naturale

	Aree agricole	20.958.212 mq
<b>Corsi d'acqua</b>		
		284.560 mq
<b>Aree destinate a parco urbano o territoriale o con destinazione a verde pubblico</b>		
	con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	240.153 mq

21.482.925 mq

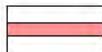
### SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzata (A)	5.579.923 mq
Superficie urbanizzabile (B)	735.697 mq
Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C)	0 mq
Soglia comunale di consumo di suolo [(A+B)/ST comunale]	22,72%
Indice di consumo di suolo [(A+B+C)/ST comunale]	22,72%



## DATI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO CON LA VARIANTE AL PGT

### Superficie urbanizzata

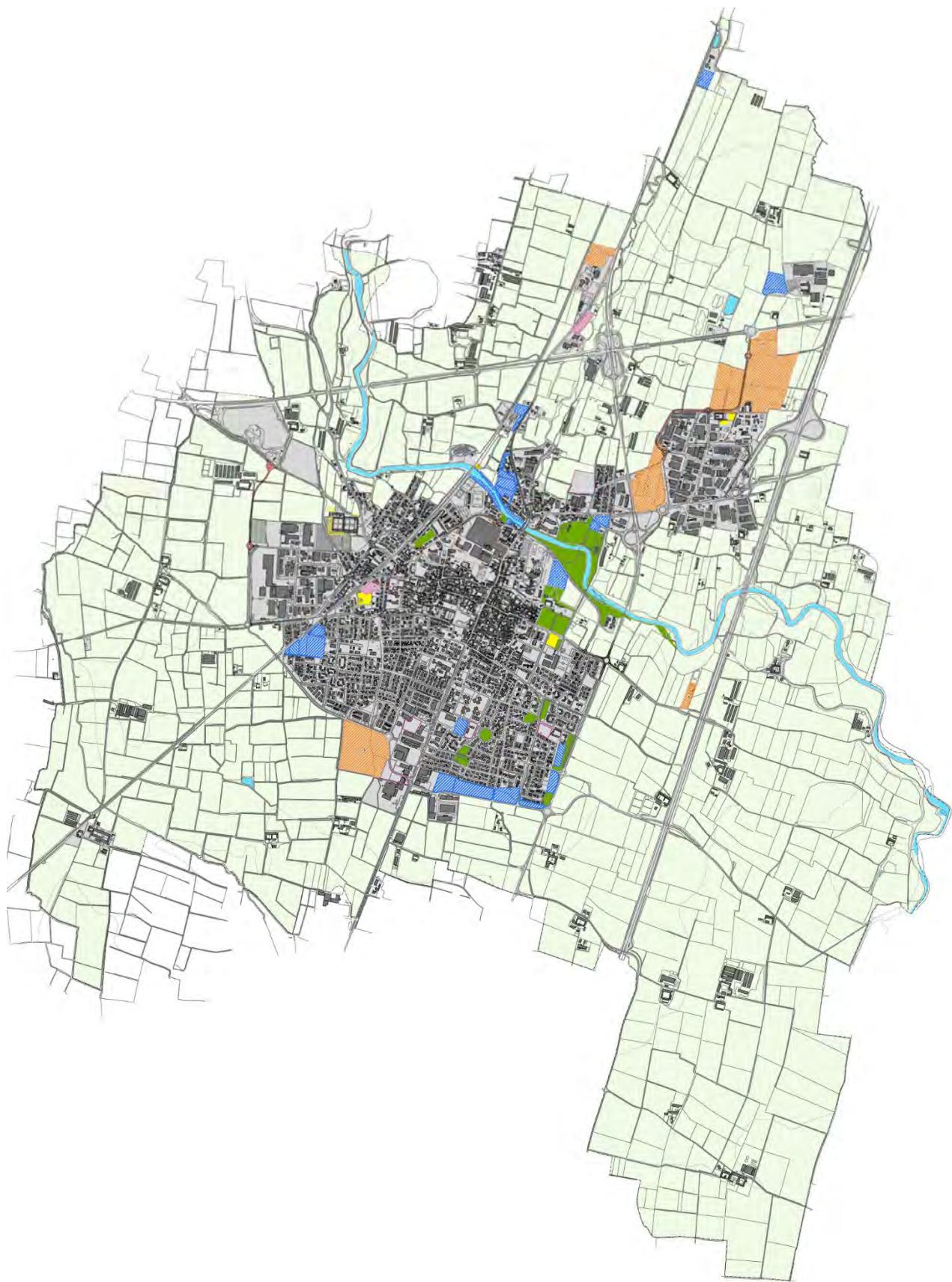
	Superficie urbanizzata	(A) 5.639.197 mq
<b>Superficie urbanizzabile</b>		
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP a destinazione prevalentemente residenziale	0 mq
	Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti dal DdP per altre funzioni urbane	401.581 mq
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	6.361 mq
	Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR per altre funzioni urbane che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	8.465 mq
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	19.778 mq
	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR per altre funzioni urbane, che interessano suolo libero con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	207.210 mq
	Aree per nuovi servizi previsti dal PdS con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	20.162 mq
	Aree per nuovi servizi essenziali non soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo	5.054,28 mq
	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale	12.866 mq
		(B) 676.424 mq

### Superficie agricola o naturale

	Aree agricole	20.958.212 mq
	Corsi d'acqua	284.560 mq
	Aree destinate a parco urbano o territoriale o con destinazione a verde pubblico con perimetro contiguo all'urbanizzato di superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo	240.153 mq
		21.482.925 mq

### SOGLIA E INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzata (A)	5.639.196 mq
Superficie urbanizzabile (B)	676.424 mq
Interventi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale (C)	0 mq
Soglia comunale di consumo di suolo [(A+B)/ST comunale]	22,72%
Indice di consumo di suolo [(A+B+C)/ST comunale]	22,72%



## 6 ISTANZE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini 64 istanze riguardanti proposte di variante al PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

	ISTANZE - VARIANTE NORMATIVA AL PGT		
	PROTOCOLLO	Data	AREE TEMATICHE
1	22898	29/11/2016	Ambiti di Trasformazione
2	24029	19/12/2016	Vincoli
3	14381	22/06/2018	Viabilità di Progetto
4	24068	31/10/2018	Richiesta incremento volumetrico
5	4343	20/02/2019	Recupero immobile esistente
6	19956	27/08/2019	Revisione alle norme di piano
7	23665	08/10/2019	Nuclei di Antica Formazione
8	25547	30/10/2019	Cambio destinazione d'uso
9	26192	08/11/2019	Revisione alle norme di piano
10	26640	15/11/2019	Viabilità di progetto
11			Modifica cartografica
12	29054	12/12/2019	Stralcio edificabilità
13	29515	17/12/2019	Ambiti di trasformazione
14	29516	17/12/2019	Ambiti di trasformazione
15	29529	17/12/2019	Ampliamento attività produttiva
16	29588	18/12/2019	Recepimento volume da convenzione
17	29954	23/12/2019	Cambio destinazione d'uso
18	29955	23/12/2019	Cambio destinazione d'uso
19	29969	23/12/2019	Recupero immobile esistente
20	29971	23/12/2019	Ampliamento attività produttiva
21	29973	23/12/2019	Cambio destinazione d'uso
22	30090	23/12/2019	Cambio destinazione d'uso
23	30091	23/12/2019	Nuclei di Antica Formazione
24	30092	23/12/2019	Cambio destinazione d'uso
25	30170	24/12/2019	Attrezzature religiose
26	30175	24/12/2019	Vincoli
27	30177	24/12/2019	Ambiti di trasformazione
28	30284	30/12/2019	Recupero immobile esistente con revisione delle norme
29	30322	30/12/2019	Incremento volumetrico
30	30323	30/12/2019	Nuova edificabilità
31	30325	30/12/2019	Stralcio edificabilità
32	30330	30/12/2019	Vincoli
33			Ambito di Trasformazione
34	30347	30/12/2019	Nuclei di Antica Formazione
35	30377	30/12/2019	Ambiti di Trasformazione
36	30400	30/12/2019	Vincoli
37	30442	31/12/2019	VEDI ISTANZA N.7
38	30444	31/12/2019	Recupero immobile esistente

<b>39</b>	7	02/01/2020	Nuclei di Antica Formazione
<b>40</b>	12	02/01/2020	Viabilità
<b>41</b>	18261	17/09/2020	Cambio destinazione d'uso
<b>42</b>	19449	06/10/2020	Revisione alle norme di piano
<b>43</b>	19523	07/10/2020	Ambito di Trasformazione
<b>44</b>	19524	07/10/2020	Ambito di Trasformazione
<b>45</b>		29/10/2020	Cambio destinazione d'uso
<b>46</b>	6030	19/03/2021	Cambio destinazione d'uso
<b>47</b>	8496	21/04/2021	Piani Attuativi
<b>48</b>	24726	26/10/2021	Nuclei di Antica Formazione
<b>49</b>	25741	08/11/2021	VEDI ISTANZA N. 13
<b>50</b>	25742	08/11/2021	VEDI ISTANZA N. 14
<b>51</b>	25748	08/11/2021	VEDI ISTANZA N. 39
<b>52</b>	25986	10/11/2021	VEDI ISTANZA N. 7
<b>53</b>	26410	15/11/2021	Cambio destinazione d'uso
<b>54</b>	25	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 21
<b>55</b>	26	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 20
<b>56</b>	27	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 19
<b>57</b>	28	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 18
<b>58</b>	29	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 17
<b>59</b>	30	03/01/2022	Viabilità
<b>60</b>	31	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 46
<b>61</b>	25	03/01/2022	VEDI ISTANZA N. 54
<b>62</b>	18587	06/07/2022	Nuclei di Antica Formazione
<b>63</b>	21490	05/08/2022	Incremento volumetrico
<b>64</b>		06/02/2023	Cambio destinazione d'uso

## 7 PROPOSTA DI VARIANTE

Il Comune di Manerbio è dotato del Piano di Governo del Territorio, la cui ultima variante è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 17/10/2022 ed entrato in vigore in data 23/11/2022, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.47.

Il PGT Vigente è oltre integrato da Piano Paesistico, dalla Rete Ecologica Comunale, dallo studio del Rischio di incidente rilevante e dallo studio agronomico.

Si è reso ora necessario procedere ad una variante dello strumento urbanistico avendo rilevato la necessità di aggiornare il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e la Componente Geologica alle esigenze maturate successivamente all’entrata in vigore del piano, in attesa di una più ampia revisione che potrà essere attuata in fase di adeguamento ai disposti cui alla L.R. 31/2014.

La valutazione dell’Amministrazione comunale ha riguardato innanzitutto l’analisi delle istanze pervenute ed una verifica della compatibilità delle stesse con i criteri che hanno sotteso le scelte urbanistiche del PGT, cercando di rispondere nel limite del possibile alle richieste dei cittadini.

È stata inoltre presa in esame la normativa introducendo nella stessa alcuni chiarimenti richiesti in particolare dall’ufficio tecnico comunale, a seguito delle problematiche emerse in sede di gestione dello strumento urbanistico. La variante è occasione per correggere taluni refusi riscontrati nel testo della disciplina normativa.

Le modifiche introdotte con la variante sono di modesta entità, e tendono a consentire un aggiornamento degli strumenti urbanistici del PGT alle esigenze maturate nei primi anni di applicazione.

L’insieme delle modifiche che sono scaturite, non comporta variazioni sostanziali, ma risponde soltanto alla necessità di adeguare gli elaborati grafici rispetto ad esigenze emerse e di introdurre nelle Norme Tecniche modifiche che permettono una più corretta applicazione.

### 7.1 Varianti di carattere generale

#### **VARIANTE 01 – Aggiornamento del Database Topografico**

È stata aggiornata la base cartografica di riferimento (DBT) degli elaborati di piano al fine di avere una situazione più aderente allo stato attuale dei luoghi, mediante l’inserimento degli edifici già costruiti all’interno delle aree oggetto di trasformazione urbanistica già attuate. Sono state inoltre recepite e cartografate le trasformazioni e gli ampliamenti, nonché le modifiche intercorse a livello urbanistico dalla data di redazione dei database reperibili dal Geoportale sia regionale che provinciale.

#### **VARIANTE 02 – Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione**

La proposta di variante alle Norme Tecniche di Attuazione contempla l’adeguamento di riferimenti legislativi sovraordinati e di integrazioni finalizzate ad una corretta interpretazione dell’apparato normativo, ivi compreso il recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi, con valenza edilizia e urbanistica, avvenuto con Delibera di Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 – n. XI/695, anche a seguito dell’intervenuta approvazione dell’aggiornamento e della revisione generale del Regolamento Edilizio comunale, con la sua conformazione allo schema di Regolamento edilizio-tipo-regionale.

Si ricorda al riguardo che è in corso la procedura di revisione e di redazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale.

Nel complesso le NTA hanno subito una modifica volta ad incentivare la semplificazione senza tuttavia tralasciarne gli elementi di tutela e valorizzazione afferenti alle peculiarità territoriali. In allegato si riportano le NTA dalle quali è possibile riscontrare tutte le modifiche apportate rispetto alla versione del piano vigente.

Le norme sono state altresì adeguate alle Definizioni Uniformi definendo il rapporto tra superfici londa ed accessoria e il parametro altezza dell'edificio.

#### **VARIANTE 03 – Adeguamento dello Studio Geologico dello strumento urbanistico**

Nell'ambito della redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio è necessario procedere all'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. secondo i criteri e gli indirizzi contenuti nella D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616 e ai sensi della D.G.R. 19 giugno 2017 n. X/6738, della D.G.R. 26 aprile 2022 n. XI/6314 e della D.G.R. 15 dicembre 2022 n. XI/7564.

L'aggiornamento della componente geologica del PGT ha le seguenti finalità:

- recepire le aree allagabili delimitate nelle Mappe di Pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) lungo il Reticolo Secondario di Pianura (RSP), nonché la relativa normativa ai sensi della D.G.R. 19 giugno 2017 n. X/6738;
- ~~- recepire le modifiche apportate al Reticolo Idrico Minore a seguito dell'aggiornamento dello studio;~~
- recepire eventuali modifiche della situazione geomorfologica e aggiornare i dati geologici, geotecnici e idrogeologici;
- predisporre la Tavola con individuazione delle aree non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo
- effettuare la verifica della congruità tra le previsioni urbanistiche della Variante al PGT e i contenuti dello studio geologico del PGT con stesura della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (All. 1 alla D.G.R. XI/6314/2022).

Per un maggiore approfondimento del tema di variante si rimanda alla relazione redatta dallo Studio Geologia Ambiente che si occupa dell'aggiornamento alla Componente Geologica.

#### **VARIANTE 04 – Integrazione dello strumento agronomico con la definizione del valore ecologico delle aree agricole**

Nell'ambito della redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio verrà determinato il valore ecologico delle aree agricole del territorio comunale ad integrazione dello studio agronomico del PGT Vigente.

Per un maggiore approfondimento del tema di variante si rimanda alla relazione redatta dalla Dott.ssa Marcellina Bertolinelli che si occupa dell'aggiornamento dello studio agronomico.

#### **VARIANTE 05 – Aggiornamento dell'elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante**

L'aggiornamento si rende necessario nell'ambito di una procedura di variante dell'attualmente vigente PGT del Comune di Manerbio. Gli stabilimenti cosiddetti a rischio di incidente rilevante sono quelli ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M. 9 maggio 2001 e soggetti ai disposti degli articoli 6, 7 e 8 del D. Lgs. 334/99. Nel Comune di Manerbio, sulla base dei dati contenuti nel Registro delle Aziende a Rischio di Incidente Rilevante della Regione Lombardia, risulta insediato il solo stabilimento FINCHIMICA S.p.a., assoggettata all'articolo 8 del D.Lgs. 334/99.

Per un maggiore approfondimento del tema di variante si rimanda alla Relazione redatta dal Dott. Alberto Ventura che si occupa dell'aggiornamento all'Elaborato tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

## 7.2 Ambiti di Trasformazione

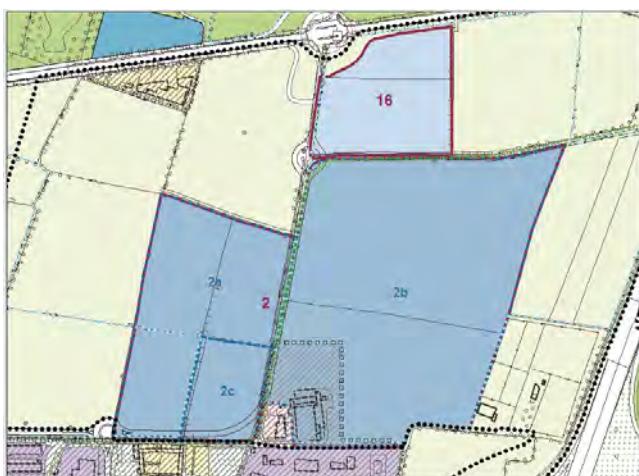
Il Documento di Piano del PGT Vigente risulta ad oggi scaduto ma le previsioni urbanistiche previste sono state interamente confermate, ad eccezione degli ambiti che sono risultati Attuati o Convenzionati.

Di seguito si riporta una sintesi degli Ambiti di Trasformazione confermati nel nuovo Documento di Piano redatto nel corso della presente Variante al PGT, per un maggior approfondimento si rimanda alle schede presente all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione.

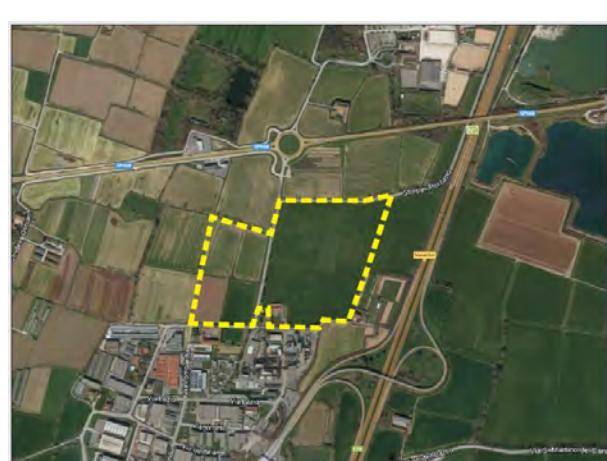
Per l'analisi di coerenza e degli impatti potenziali indotti si rimanda al lavoro svolto nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica della Variante al PGT.

### 01 – Ambito di trasformazione n. 2

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.



PdR - PGT vigente



Ortofoto

### A-Superficie territoriale: 179.180 mq

UMI A:46.666 mq

UMI B118.590 mq

UMI C13.924 mq

### B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

5. Produttivo: 5d artigianato e industria

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

1. Residenza:

- 1a extra agricola;
- 1d di servizio.

3. Direzionale: 3c ufficio complementare.

5. Produttivo: 5f deposito a cielo aperto

7. Altro: 7b Parcheggio privato.

### C. Indici e parametri

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	<b>0,80</b>
	IF	mq/mq	\
	Superficie linda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	<b>60</b>
		% SF	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SCOP	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	<b>17,00 (4)</b>

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:
- 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 e lo stesso dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

### D – Tipologia mitigativa prevista

- tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
- inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona ovest;
- interventi che utilizzino materiali e tecniche costruttive consone al contesto in cui si inserisce il manufatto di progetto.

## **02 – Ambito di trasformazione n. 3**

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



PdR - PGT vigente



Ortofoto

**A-Superficie territoriale: 9.575 mq**

### **B-Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

Servizi pubblici e di interesse pubblico

### **C. Indici e parametri**

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.

### **D – Tipologia mitigativa prevista**

- Tutela delle alberature autoctone.

### **03 – Ambito di trasformazione n. 4**

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.



*PdR - PGT vigente*



*Ortofoto*

**A-Superficie territoriale: 70.905 mq**

#### **B-Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

5. Produttiva: 5d artigianato e industria

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

1. Residenza: 1d di servizio.

3. Direzionale: 3c ufficio complementare.

4. Commerciale:

- 4b media struttura di vendita
- 4f pubblico esercizio

7. Altro: 7b parcheggi privati.

### C. Indici e parametri

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	<b>0,80</b>
	IF	mq/mq	\
	Superficie linda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	<b>60</b>
		% SF	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SCOP	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	<b>15,00</b>

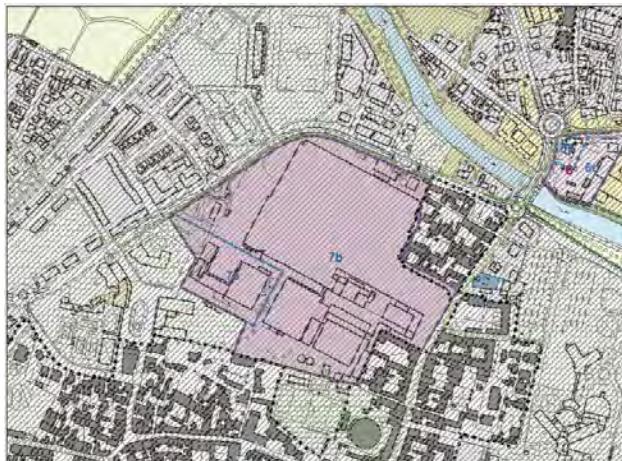
### D – Tipologia mitigativa prevista

- tutela dei filari e dei corsi d'acqua esistenti;
- inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord.

#### **04 – Ambito di trasformazione n. 7**

L'AdT in oggetto è stato interessato da pianificazione attuativa prevalentemente a destinazione commerciale (PII) mai attuata in quanto stralciata da sentenza del TAR.

Parte dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme interni al sub-ambito b saranno destinati alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale.



*PdR - PGT vigente*



*Ortofoto*

**A-Superficie territoriale: 89.730 mq**

UMI A:11.400 mq

UMI B:78.330 mq

#### **B-Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

Servizi pubblici e di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

UMI A:

1. Residenza: 1a extra agricola

2. Turistico: 2a albergo

3. Direzionale:

- 3a complesso per uffici
- 3b studio professionale

4. Commerciale:

- 4a esercizi di vicinato
- 4f pubblico esercizio

5. Produttivo: 5b artigianato di servizio

7. Altro: 7b parcheggi privati.

UMI B:

1. Residenza: 1a extra agricola

2. Turistico: 2a albergo

3. Direzionale:

- 3a complesso per uffici
- 3b studio professionale

4. Commerciale:

- 4a esercizi di vicinato
- 4b media struttura di vendita
- 4e autosaloni/esposizioni merceologiche
- 4f pubblico esercizio

5. Produttivo: 5b artigianato di servizio

7. Altro: 7b parcheggi privati.

### C. Indici e parametri

			UMI a	UMI b
Volume	IT	mc/mq	\	
	IF	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
SL	IT	mq/mq	\	<b>0,55</b>
	IF	mq/mq	\	
	Superficie linda predefinita	mq	P	
SCOP	IC	% ST	\	
		% SF	\	
Incremento lotti saturi	SL	%		
	SCOP	%		
	VOLUME	%		
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	P	<b>11,00</b>
	H – altezza dell'edificio copertura inclinata	m	P	<b>12,00</b>

### D – Tipologia mitigativa prevista

L'ambito risulta già compromesso pertanto non si prevedono misure di mitigazione specifiche.

## 05 – Ambito di trasformazione n. 8

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.



PdR - PGT vigente



Ortofoto

**A-Superficie territoriale:** 55.130 mq

### B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

Servizi pubblici e di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

1. Residenza: 1d di servizio

3. Direzionale:

- 3a complesso per uffici
- 3b studio professionale
- 3c ufficio complementare

4. Commerciale:

- 4a esercizi di vicinato
- 4b media struttura di vendita
- 4e autosaloni/esposizioni merceologiche
- 4f pubblico esercizio

7. Altro: 7b parcheggi privati.

### C. Indici e parametri

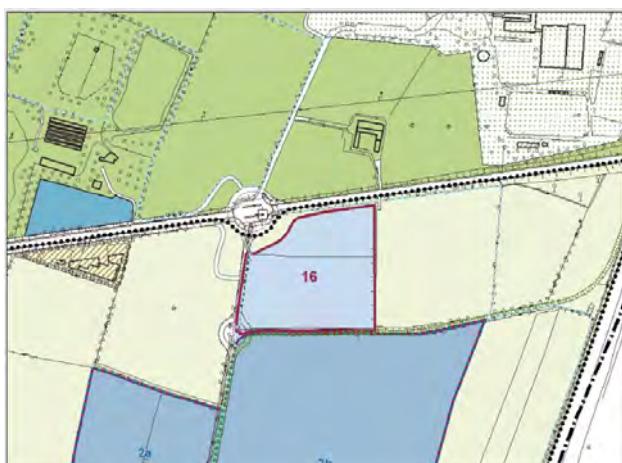
			UMI a
Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie linda predefinita	mq	P + 3000
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	\
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	\
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	\
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SA	%	
	VOLUME	%	
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	<b>11,50</b>
	H – altezza dell'edificio copertura inclinata	m	<b>13,50</b>

### D – Tipologia mitigativa prevista

- tutela dei filari esistenti;
- inserimento/mantenimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord e ovest.

### 06 – Ambito di trasformazione n. 16

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".



PdR - PGT vigente



Ortofoto

**A-Superficie territoriale: 28.280 mq**

**B-Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

4. Commerciale: 4e Autosalone e/o esposizioni merceologiche
5. Produttivo: 5d artigianato e industria

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

1. Residenza: 1d di servizio
3. Direzionale: 3c ufficio complementare
4. Commerciale:
  - 4a esercizi di vicinato
  - 4b media struttura di vendita
  - 4f pubblico esercizio
5. Produttivo: 5f deposito a cielo aperto
7. Altro: 7b parcheggi privati.

**C. Indici e parametri**

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

(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:

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

**D – Tipologia mitigativa prevista**

- tutela dei filari esistenti;
- inserimento/mantenimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona ovest.

## 07 – Ambito di trasformazione n. 17

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.



PdR - PGT vigente



Ortofoto

**A-Superficie territoriale: 97.738 mq**

UMI A:48.978 mq

UMI B:48.760 mq

### B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

Servizi pubblici e di interesse pubblico

### C. Indici e parametri

			UMI a	UMI b
			mc/mq	\
Volume	IT	mc/mq	\	\
	IF	mc/mq	3,00	3,00
	Volume predefinito	mc	\	\
SL	IT	mq/mq	\	\
	IF	mq/mq	\	0,60
	Superficie linda predefinita	mq	2.500	\
SCOP	IC	% ST	\	<b>60</b>
		% SF	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%		\
	SCOP	%		\
	VOLUME	%		\
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura orizzontale	m	<b>11,50</b>	<b>11,50</b>
	H – altezza dell'edificio copertura inclinata	m	<b>13,50</b>	<b>13,50</b>

### D – Tipologia mitigativa prevista

- tutela dei filari esistenti e dei corsi d'acqua;
- inserimento/mantenimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona sud e ovest.

### 7.3 Varianti puntuali

Al fine di meglio dettagliare le modifiche proposte, nelle pagine che seguono sono illustrate puntualmente le modifiche agli atti del PGT.

Nello specifico si riporta per ciascuna una breve descrizione e in caso di modifiche cartografiche un confronto tra la situazione vigente (con evidenziata in blu l'area oggetto di modifica) e la variante proposta.

Sinteticamente le modifiche introdotte sono le seguenti:

(relativamente all'apparato normativo il testo introdotto è evidenziato in blu quello eliminato in rosso barrato)

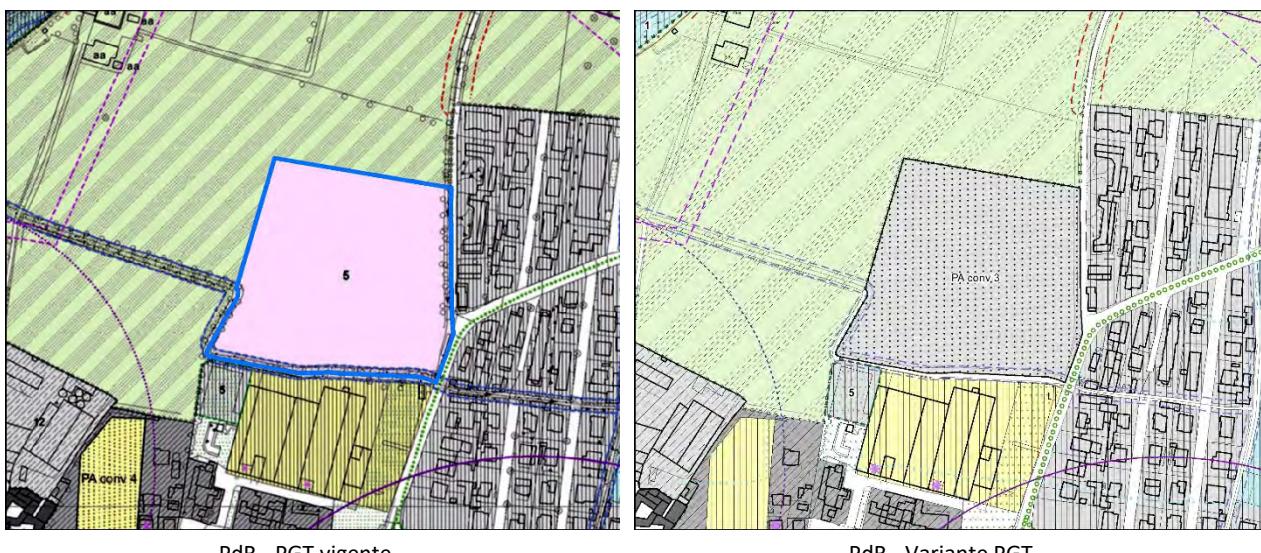
#### **VARIANTE n°01**

cartografica

normativa

La modifica riguarda la rimozione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione n. 5 in recepimento dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'area viene riclassificata negli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere – R4" e rinominato PA CONV 3. Inoltre è previsto un incremento volumetrico differenziato tra le aree già edificate e quelle ancora libere.



In coerenza con la modifica cartografica si propone di rimuovere la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n. 5 dalle NTA del Documento di Piano. Per quanto riguarda gli incrementi è previsto di integrare l'art. 29 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere" delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

**"ART. 29 R4 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE**

#### **29.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

**1. Per le aree comprese all'interno del perimetro PA Conv 3 fa fede la convezione (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 esplicitato:**

- *Per le aree edificate 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 quelli oggi oggetto di PA.*

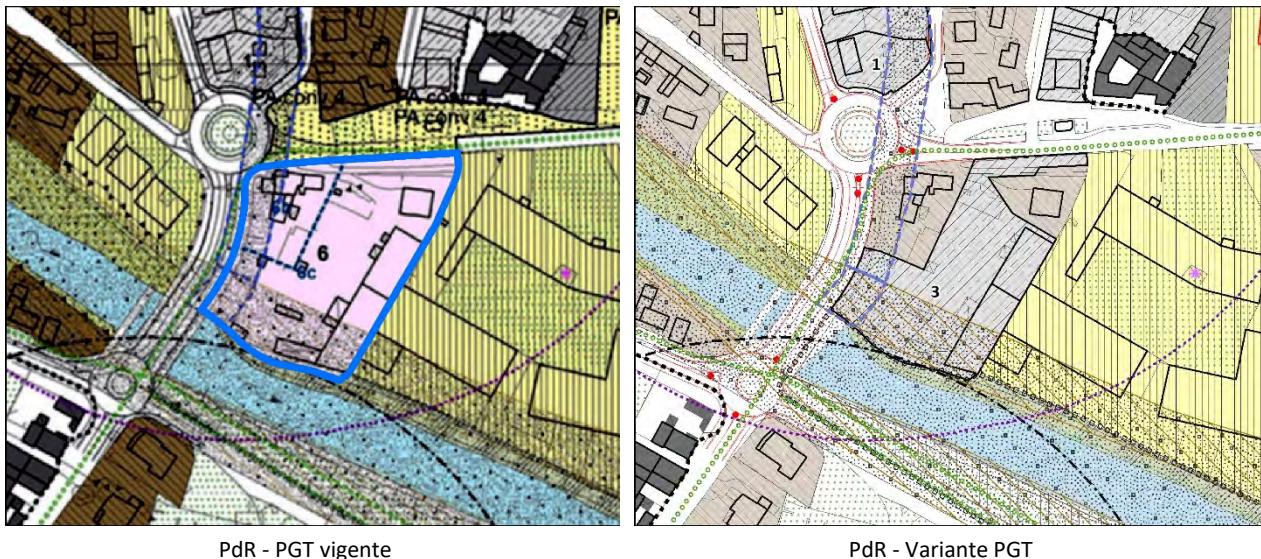
## **VARIANTE n°02**

cartografica

normativa

La modifica riguarda la rimozione dell'Ambito di Trasformazione n. 6 in recepimento dello stato di fatto e in accoglimento di alcune istanze. Le varianti previste sono le seguenti:

- la porzione ovest viene riclassificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residuale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica – R3” in accoglimento di una istanza e dello stato di fatto;
- la porzione est viene riclassificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residuale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica – R3” in accoglimento di una istanza e dello stato d fatto;
- La rimanente porzione viene ricondotta all'ambito AR “Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana” n. 3.



In coerenza con la modifica cartografica si propone di rimuovere la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n. 6 dalle NTA del Documento di Piano e la modifica dell'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

***“Art. 30 AR AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E AREE DI RIAQUALIFICAZIONE URBANA***

***... 30.2 Ambiti a disposizioni particolari***

***... 4. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero 3, l'attuazione delle potenzialità edificatorie è subordinata a PII.***

## VARIANTE n°03

cartografica  normativa

La modifica riguarda le destinazioni d'uso previste nell'Ambito di Trasformazione n.7 e ha l'obiettivo di incentivare interventi di riqualificazione dell'area.

In particolare la variante interessa la scheda dell'Ambito di Trasformazione come di seguito illustrato:

### "27.1 70.1 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)	mq/mq		
	Territoriale	mq/mq		
	Copertura predefinita	mq		
Incrementi (lotti saturi)	Volume	%		
	SLP	%		
	SC	%		
Verde	Rapporto di verde profondo	%	P	30
Altezza	minima	m		
	Minima (edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	P	9,50
	massima (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

			UMI a	UMI b
Volume	IT	mc/mq	\	
	IF	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
SL	IT	mq/mq	\	0,55
	IF	mq/mq	\	
	Superficie linda predefinita	mq	P	
SCOP	IC	% ST	\	
		% SF	\	
Incremento lotti saturi	SL	%		
	SCOP	%		
	VOLUME	%		
Altezza	H - altezza dell'edificio copertura piana	m	P	11,00
	H – altezza dell'edificio copertura inclinata	m	P	12,00

## 27.2 Disposizioni particolari

...

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. Tale indagine è da eseguirsi su tutto l'ambito indipendentemente dalla umi che si intende attivare.

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 linda di pavimento massima ammissibile. Si prescrive la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale di almeno 7.000 mq di SL.

### 70.3 Destinazioni, modalità di intervento, aree per servizi pubblici

#### UMI a

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici								
	Ammisibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA	PdCc	SP di qualità	Esecuzione opere				
		% Vo SL	mq SL	0 (▲)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	
		mqab	% SL	% a)	mqab	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II						
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	70	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	30	\	\	50	-	100 A A A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-1c	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti d1e	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	A A A
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condohotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Camppeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	50	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	A A A
	Studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	A A A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	100	50	\	100	A A A
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	150	30	\	150	A A A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	10	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	20	50	\	20	A A A
	Attività non riconosciuta negli ambiti d1c	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 agritouristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	40	\	PdC	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	\	1	1	1	1 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: Permissio 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

Nuova costruzione

a): 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

**27.3-70.4 Destinazioni, modalità di intervento, aree per servizi pubblici  
UMI b**

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
	Ammisibilità	QM	SDM	MS %) (▲)	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA	PdCc	SP di qualità	Esecuzione opere					
		% V o SL	mq SL									a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)		
												mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	
												a.u.	I	II						
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	70	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	30	1	1	30	1	50	100	A A A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Resid. non riconosciuta negli ambiti d1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	Albergo	2a	A	20	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	100	50	1	100	50	100	A A A
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	100	50	1	100	50	100	A A A
	Studio professionale	3b	A	30	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	100	50	1	100	50	100	A A A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	100	50	1	100	50	100	A A A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	20	2.500	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	150	30	1	150	30	100	A A A
	Grande distribuzione di vendita	4c	A	-	10.000 (5)	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	200	1	1	200	1	100	A A A
	Centro commerciale	4d	A	-	10.000 (5)	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	200	1	1	200	1	100	A A A
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	10	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	150	30	1	150	30	100	A A A
	Pubblico esercizio	4f	A	20	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	150	30	1	150	30	100	A A A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	10	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	20	50	1	20	50	100	A A A
	Attività non riconosciuta negli ambiti d1c	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 agritouristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	40	1	PdC	PdCc	PA	PA	1	PA	PA	1	1	1	1	1	1	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

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

## **VARIANTE n°04**

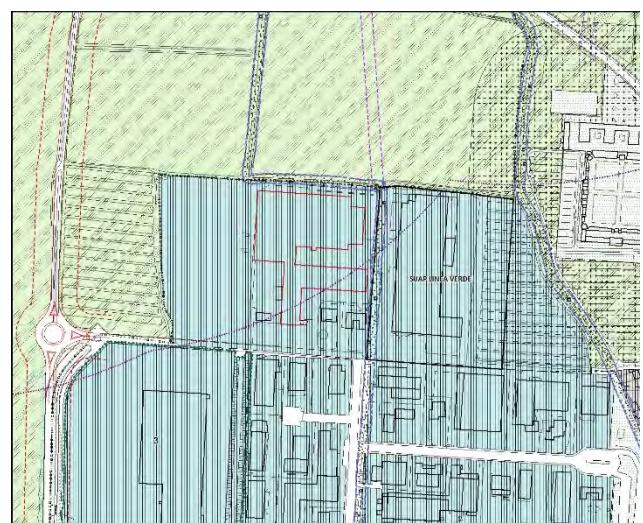
cartografica

normativa

La modifica riguarda la rimozione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione n. 9 in recepimento dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni urbanistiche. L'area viene riclassificata negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale) P1 ed in parte con perimetro SUAP in recepimento della D.C.C. n. 52 del 17 ottobre 2022 di approvazione della Variante al PGT con procedimento SUAP.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica si propone di rimuovere la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n. 9 delle NTA del Documento di Piano e di integrare l'art. 33 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

### ***"ART. 33 P1 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA***

#### ***33.1 Indici***

- 4. Per l'ambito identificato nella cartografia di Piano con la scritta SUAP LINEA VERDE i parametri sono da considerarsi integrati a seguito del procedimento di SUAP e relativi elaborati, presentato da Linea Verde Soc. Agr. Spa e approvato con D.C.C. n. 52 del 17/10/2022. I parametri sono quelli preesistenti comprensivi di quelli di cui alla procedura di SUAP***

## **VARIANTE n°05**

cartografica

normativa

La modifica riguarda la rimozione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione n. 10 in recepimento dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni urbanistiche:

- la parte attuata viene riclassificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale – C1”;
- la parte non attuata viene riclassificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione in itinere – C2” (PA CONV 2).

In accoglimento di una istanza viene inoltre prevista un Norma Particolare nel quale viene richiamata la dgr 10 febbraio 2010, n. 8/11348 “Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati” in accoglimento di una istanza presentata da ARPA Lombardia.



In coerenza con la modifica cartografica si propone di rimuovere la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n. 10 delle NTA del Documento di Piano e di integrare l'art. 35 “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale” delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo aggiunto è il seguente:

**“ART. 35 (C1) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE**

### **35.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

*5. Per l'ambito individuato nella Cartografia di Piano con il perimetro della norma particolare e il simbolo \* ai sensi della D.g.r. 8/11348 del 10 febbraio 2010 si rimanda alla nota di ARPA in merito alle Concentrazioni di Soglia di Rischio (CSR); quanto in oggetto dovrà altresì essere riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica.*

## **VARIANTE n°06**

cartografica

normativa

La modifica riguarda la rimozione dell'Ambito di Trasformazione n. 11 in recepimento dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni urbanistiche. L'area viene riclassificata negli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale – C1", in quanto l'ambito risulta interamente attuato.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica si propone di rimuovere la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n. 11 delle NTA del Documento di Piano.

## **VARIANTE n°07**

cartografica

normativa

La modifica, in accoglimento di una istanza, riguarda gli indici e le destinazioni previste per l'Ambito di Trasformazione n. 16.

Gli indici e le destinazioni vengono equiparati a quelli del vicino Ambito di Trasformazione n. 2.

La modifica interessa principalmente la scheda dell'Ambito di Trasformazione nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano

Il testo modificato è il seguente:

**“32.1 72.1 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)	Fondiaria Territoriale	mq/mq mq/mq	
	Copertura predefinita	Mc		
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.

		Commerciale produttivo		
Volume	IT	mc/mq	\	\
	IF	mc/mq	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\
SL	IT	mq/mq	\	\
	IF	mq/mq	\	0,60
	Superficie linda 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.

## **VARIANTE n°08**

cartografica

normativa

In accoglimento di una istanza la modifica prevede l'inserimento di una fascia di rispetto dagli allevamenti attorno all'edificio individuato.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene inoltre inserito il rispetto degli allevamenti zootecnici nelle interferenze della scheda dell'Ambito di Trasformazione n.17 del Documento di Piano.

### **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.

Classe4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	Beni culturali	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto gasdotto
Limite di fascia fluviale A definito dal P.A.I.	<input checked="" type="checkbox"/>	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	<input checked="" type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici
Limite di fascia fluviale B definito dal P.A.I.	<input checked="" type="checkbox"/>	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	<input checked="" type="checkbox"/>	Rispetto allevamenti zootecnici deroga
Limite di fascia fluviale C definito dal P.A.I.	<input checked="" type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input checked="" type="checkbox"/>	Aree di interesse archeologico
Rispetto captazione acque sorgive	<input checked="" type="checkbox"/>	Rispetto stradale o ferroviario	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto Osservatorio
Rispetto depuratore	<input checked="" type="checkbox"/>	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune	<input checked="" type="checkbox"/>	Astronomico (DGR n. 7/2611 del 11/12/2000)
Zone sottoposte a vincolo archeologico	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Alta Tensione	<input checked="" type="checkbox"/>	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)
Bellezze di insieme (D.M. del 06/02/1959)	<input checked="" type="checkbox"/>	Limite rispetto elettrodotto Media Tensione	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo Militare

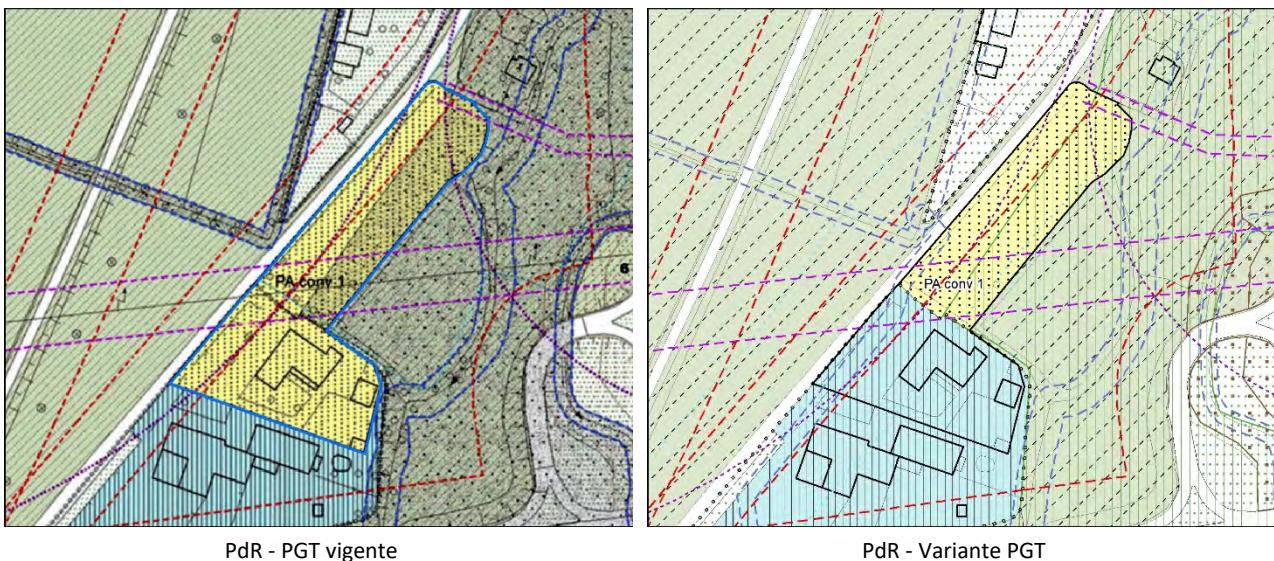
**Quale aggiornamento a seguito delle evidenze scaturite dagli approfondimenti condotti dalla Dott.ssa Bertolinelli anche con riferimento alla nota ATS del 10/03/2023 prot. 7431, non si indica la fascia di rispetto degli allevamenti in quanto allevamento non attivo.**

## **VARIANTE n°09**

cartografica

normativa

In riferimento al PA Conv 1 e classificato negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzione interessati da pianificazione attuativa in itinere – C2” è prevista la riclassificazione di parte delle aree interne al perimetro del PA Conv negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva – P1”.



In coerenza con le modifiche cartografiche viene modificato l'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

**“Art. 36 (C2) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE  
INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE”**

### **36.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

*1. Per le aree comprese all'interno del perimetro del PA Conv 1 si prevede la possibilità di attuare le previsioni per stralci temporali:*

- *UMI 1: Area ad “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”;*
- *UMI 2: Area ad “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa”.*

## **VARIANTE n°10**

cartografica

normativa

La modifica prevede, in accoglimento di una istanza, lo stralcio dell'area dal PA Conv 3 a destinazione prevalentemente commerciale. L'area viene riclassificata come "Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale – C1". Inoltre è prevista una Norma Particolare (n.2) con la quale sono confermati gli eventuali obblighi convenzionali assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.



In coerenza con le modifiche cartografiche si modifica la normativa all'art. 35 delle NTA. Il testo modificato è il seguente:

***"ART. 35 (C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale***

***35.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

***6. Per l'ambito individuato in cartografia di Piano con la Norma Particolare 2 sono da ritenersi confermati gli obblighi convenzionali assunti con la pubblica amministrazione qualora non ancora esauriti.***

### **VARIANTE n°11**

cartografica  normativa

La modifica di carattere generale riguarda la riclassificazione degli ambiti individuati nella cartografia del Piano delle Regole come VUS “Verde urbano di salvaguardia” in aree VP “Verde Privato”.

### **VARIANTE n°12**

cartografica  normativa

Si modifica la normativa dell'Art.19.4 delle NTA inserendo al punto 10 “Riferimenti altimetrici con allineamenti di colmo e/o gronda (pendenza) come segue:

*“10.Riferimenti altimetrici con allineamenti di colmo e/o gronda (pendenza)*

*Si tratta della **prescrizione** **indicazione** delle quote di riferimento altimetrico (mediante la rappresentazione grafica delle quote costituenti il punto fisso) per la costituzione di continuità dei manti di copertura attraverso allineamenti di gronda e/o colmi, ovvero semplicemente della pendenza della falda predominante. Sarà possibile discostarsi da tale indicazione solo a seguito di dedicata disamina e con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio.”*

### **VARIANTE N°13**

cartografica  normativa

Si modifica la normativa all'Art.40, 41 e 42 delle NTA inserendo la possibilità per tutti gli edifici con destinazione residenziale extra agricola di un incremento una tantum come meglio sotto specificato in aggiunta ai precedenti incrementi.

### **“ART. 41 (AAS) Aree agricole di salvaguardia**

#### **41.1 Indici**

*1. (1) Per gli edifici con destinazione residenziale extra agricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:*

- a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al **20%30%**;*
- b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al **10%20%**;*
- c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al **5%10%**.*

*Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno 100 mq slp viene riconosciuto un incremento predefinito di 150 mc indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.”*

## **VARIANTE n°14**

cartografica  normativa

Si modifica la normativa dell'Art.19.8 delle NTA inserendo la possibilità di realizzare pensiline di protezione delle facciate visibili dagli spazi pubblici.

Il testo modificato è il seguente:

### ***“Art. 19 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF)***

#### ***19.8 Indici e parametri dei NAF***

##### ***5. Terrazze e pensiline***

*Per gli edifici con i seguenti gradi di operatività:*

*3A (1; 2; 3; 4; 5);*

*3B (1; 2; 3; 4; 5);*

*3C (1; 2; 3; 4; 5);*

*3D (1; 2; 3; 4; 5);*

*3E (1; 2; 3; 4; 5);*

*4A (1; 2; 3; 4; 5);*

*4B (1; 2; 3; 4; 5);*

*4C (1; 2; 3; 4; 5);*

*4D (1; 2; 3; 4; 5);*

*4E (1; 2; 3; 4; 5);*

*è consentita la realizzazione di terrazzi di copertura e la realizzazione di pensiline di protezione delle facciate a condizione che non siano **visibili dagli** realizzati sugli spazi pubblici.”*

## **VARIANTE n°15**

cartografica  normativa

La modifica prevede il recepimento dello stato di attuazione dell'ambito contraddistinto dal perimetro del PA Conv n. 3 a destinazione prevalentemente residenziale (R4). L'ambito viene riclassificato come R1 “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l’edificazione del consolidato” e viene inoltre aggiornata la base cartografica allo stato di fatto.



PdR - PGT vigente



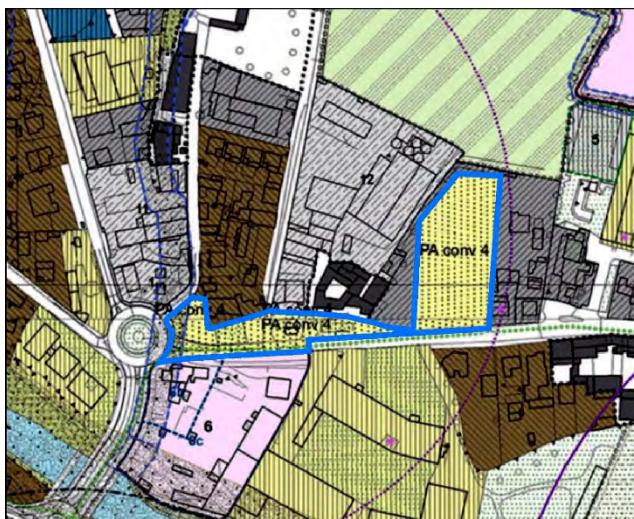
PdR - Variante PGT

## **VARIANTE n°16**

cartografica

normativa

La modifica prevede il recepimento dello stato di attuazione dell’ambito contraddistinto dal perimetro del PA Conv n. 4 a destinazione prevalentemente commerciale (C2). L’ambito viene riclassificato per la parte interessata dalla nuova struttura di vendita come C1 “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale” e viene inoltre aggiornata la base cartografica allo stato di fatto.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

## **VARIANTE n°17**

cartografica

normativa

L’area è contraddistinta dal perimetro degli “Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana – AR” n. 2. La modifica prevede il recepimento dello stato di attuazione dell’area e il conseguente cambio di azzonamento ad “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l’edificazione del consolidato – R1”.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con le modifiche cartografiche e il recepimento dello stato di attuazione della previsione viene rimosso il riferimento all'ambito n. 2 dall'Art. 30.2 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

***“Art. 30.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

...

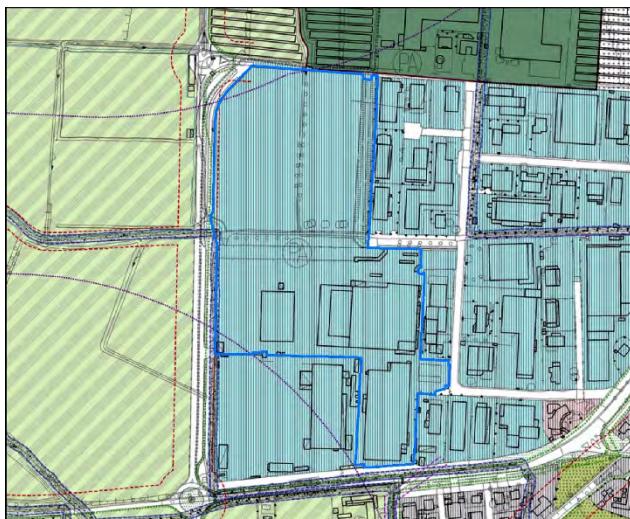
~~3. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero 2, l'attuazione delle potenzialità edificatorie è subordinato a PdCC.~~

**VARIANTE n°18**

cartografica

normativa

La modifica, in accoglimento di una istanza, perimetrà con norma particolare (n. 3) l'area classificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva – P1”.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica si modifica la normativa all'Art. 33 delle NTA inserendo la possibilità di edificare in deroga all'altezza massima prevista negli ambiti P1.

***“Art. 33 (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”***

***33.1 Indici***

*5. Per il comparto identificato nella cartografia di Piano con il numero 3 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 25,00 m dallo zero di progetto;*
- c) in caso di necessità del magazzino verticale, tale previsione dovrà essere proposta a mezzo di Piano Attuativo.*

## **VARIANTE n°19**

cartografica

normativa

La modifica, in accoglimento di una istanza, consiste nella riperimetrazione dell'area con un Norma Particolare (n.14) con la quale prevedere tra le destinazioni d'uso ammissibili il solo deposito per artigianato di servizio.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica e l'individuazione della Norma Particolare si modifica la normativa al comma 2 dell'Art.41 delle NTA.

Il testo modificato è il seguente:

**"Art. 41 (AAS) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA**

**41.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

*9. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del Piano delle Regole e contrassegnato con il numero 14 è consentito l'utilizzo dei fabbricati finalizzato a solo deposito per uso artigianato di servizio, inoltre dovrà essere attestata la non funzionalità all'attività agricola dei manufatti.*

## **VARIANTE n°20**

cartografica

normativa

In accoglimento di una istanza viene previsto un perimetro di una Norma Particolare n. 4 per prevedere la destinazione commerciale in aggiunta a quella produttiva.



PdR - PGT vigente

PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene aggiunto il riferimento alla Norma Particolare nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

### **“ART. 33 (P1) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

#### *33.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari*

*5. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del Piano delle Regole e contrassegnato con il numero 4, relativamente alla destinazione commerciale, la QM (Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile) per l'EV e la MSV è pari a 100.*

## **VARIANTE n°21**

cartografica

normativa

In accoglimento di una istanza la Norma Particolare n. 14 che prevedeva la possibilità di realizzare una tensostruttura deputata allo svolgimento di attività di maneggio viene rimossa e posizionata nei Nuclei di Antica Formazione. L'area identificata dall'istanza viene perimetrata con Norma Particolare n. 1.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene aggiunto il riferimento alla Norma Particolare nell'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

### **“ART. 19 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D’ANTICA FORMAZIONE (NAF)**

#### ***19.12 Disposizioni particolari***

1. Nell'isolato 18 di cui alla tavola T18NAFr01, nell'areale indicato come NP 1 è possibile la realizzazione di una nuova struttura con destinazione maneggio coperto delle dimensioni di 40x24 metri e altezza del colmo non superiore a 6,65 m. Al cessare della attività/funzione a cui la struttura è dedicata la stessa dovrà essere rimossa. Resta fatto salvo il rispetto di tutte le normative prevalenti e del Regolamento Locale di Igiene.

## **VARIANTE n°22**

cartografica

normativa

La modifica cartografica, in accoglimento di una istanza, riguarda la riclassificazione di parte della Via Terranova, con conseguente alienazione, come “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva – P1” come per le aree limitrofe e di proprietà della medesima società.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

## **VARIANTE n°23**

cartografica

normativa

La modifica cartografica, in accoglimento di una istanza, riguarda la riclassificazione dell’area da VUS “Verde urbano di salvaguardia” ad “Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l’edificazione del consolidato – R1”.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la riclassificazione dell’area è previsto lo stralcio dell’area dagli “Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo – SP”.

## **VARIANTE n°24**

cartografica

normativa

In accoglimento di una istanza viene inserito un perimetro che prevede la possibilità di intervenire nell'area attraverso un Piano di Recupero da realizzarsi anche per stralci ma che dia conto di una gestione degli interventi su un arco temporale ben definito con il recupero complessivo dell'ambito.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene modificata la normativa all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

### **“ART. 19 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)**

*Art.19.12 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari*

*2. Per l'ambito individuato nella cartografia di Piano con il perimetro del Piano di Recupero PR è prevista la possibilità di intervenire anche per stralci temporali che diano conto di una gestione degli intervalli su un arco temporale ben definito con il recupero complessivo dell'ambito.*

## **VARIANTE n°25**

cartografica

normativa

In accoglimento di una istanza viene modificata la norma di riferimento al Piano di Recupero dell'ex dopolavoro Marzotto per agevolare i possibili interventi e altresì salvaguardare l'impianto originale.

Il testo modificato è il seguente:

***"ART. 31 (VP) VERDE PRIVATO***

***31.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

*2. Per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con la sigla PR "Piano di recupero", sono fatte salve le prescrizioni di cui alla specifica convenzione stipulata in data 19 marzo 2009 fino al termine di scadenza definito dalla stessa. ~~Successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nella convenzione urbanistica non è consentito quanto disposto dal precedente comma del presente articolo.~~ Successivamente alla scadenza della convenzione sono di norma possibili interventi che salvaguardino prioritariamente ~~I manufatti ivi ricompresi dovranno essere preservati nell'impianto~~ l'impianto originario, sia per ciò che attiene alle facciate esterne, sia per ciò che attiene alla distribuzione interna dei vani; modalità d'intervento diverse potranno essere prese in considerazione solo a seguito di adeguata valutazione storico-architettonico-testimoniale che ne supporti la validità e rimane comunque fatto salvo il parere prescrittivo della Commissione del Paesaggio. Vanno conservati tutti gli elementi architettonici che rispondano a carattere di unicità.*

*Gli spazi inedificati alla data d'adozione delle presenti norme non potranno essere interessati da edificazione alcuna. È altresì vietata la realizzazione di autorimesse interrate, salvo nel caso in cui le eventuali rampe d'accesso siano ricavate entro il perimetro degli edifici, ovvero che siano adottate soluzioni tecniche che non alterino la quota preesistente degli spazi scoperti. Si prescrive la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi d'interesse storico, soprattutto per quanto attiene alla distribuzione delle aperture e delle forometrie (il cui tamponamento sarà ammesso esclusivamente mediante serramenti in legno o ferro a sezione limitata), nonché dell'apparato decorativo originario. È vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.*

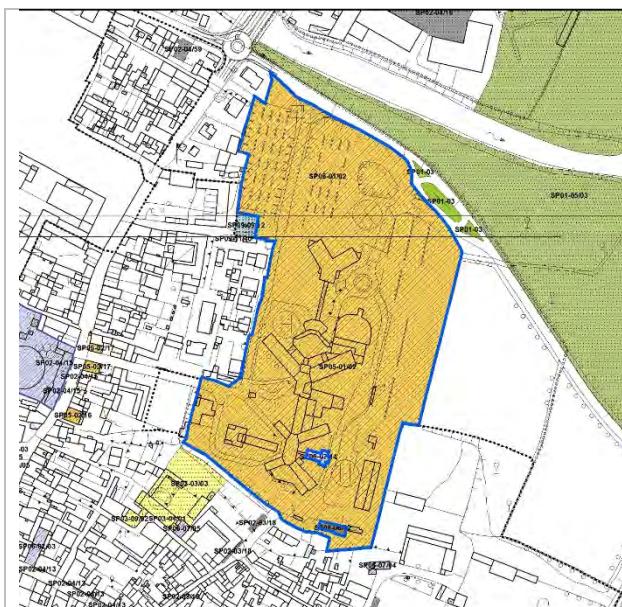
*Per l'ambito in parola sono altresì consentite per una quota QM pari a 100 le destinazioni complesso per uffici e pubblico esercizio e le locande così come previste dalla L.R. 27/2015. La modalità d'intervento è confermata nel PdCC.*

## VARIANTE n°26

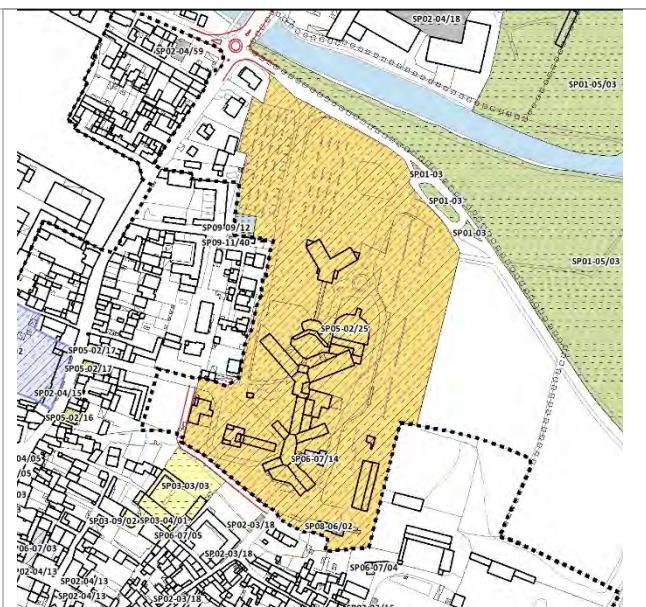
cartografica

normativa

Si tratta di modifica che aggiorna le tavole del Piano dei Servizi. In accoglimento di una stanza si recepisce e corregge l'errata individuazione dell'area del Presidio Ospedaliero come servizio SP05\_01 "Distretto ASL" riclassificando l'area come SP05\_02 "Centri di assistenza primaria". Inoltre, trattandosi di uno dei più importanti servizi sovracomunali afferenti all'ambito territoriale Orzinuovi-Leno-Manerbio, attesa la completa saturazione dell'ambito si consente un incremento una tantum del 30%.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene corretta la scheda presente nelle NTA del Piano dei Servizi.

### **VARIANTE n°27**

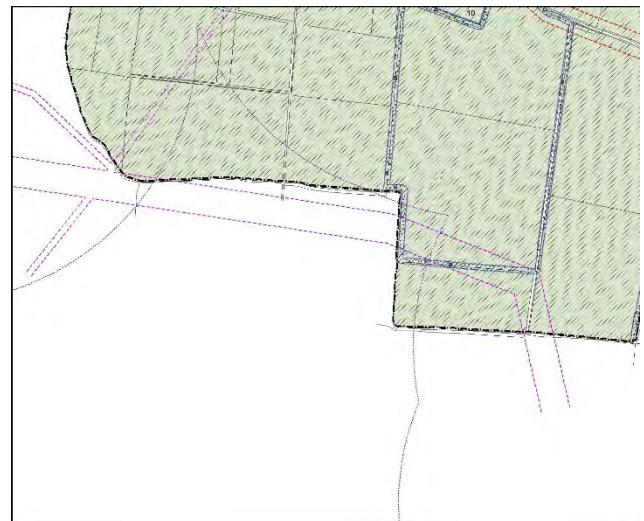
cartografica

normativa

In accoglimento di un'osservazione presentata dalla società Terna Rete Italia presentata a seguito del deposito del Documento di Scoping vengono individuate le linee elettriche area a 132 kV n. 125 e n. 129 poste in palificazione comune nelle campate tra i sostegni n. 134 e n. 136 con le relative fasce di arretramento.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

### **VARIANTE n°28**

cartografica

normativa

In recepimento di una comunicazione inviata dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile – ENAC vengono recepiti i vincoli territoriali previsti nel territorio Comunale di Manerbio per l'Aeroporto di Montichiari.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene aggiunto il riferimento al vincolo nell'art. 44 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

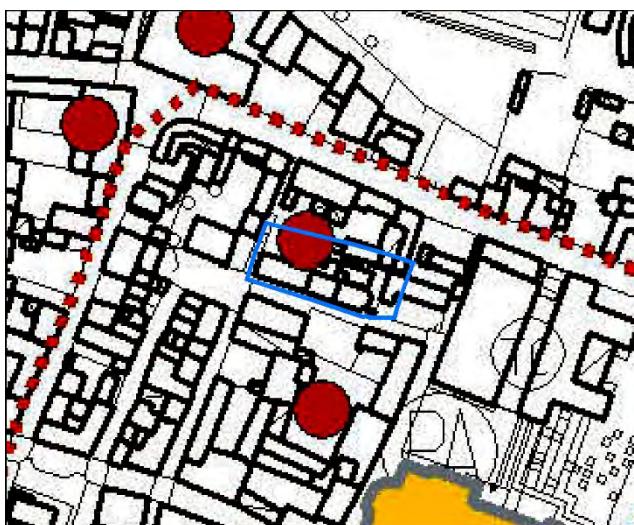
**Art. 44 AREE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE**

*8. Le aree contenute nel raggio di 15 km limitrofe all'aeroporto di Montichiari risultano soggette a limitazione per alcune tipologie di attività o di costruzioni che possono costituire un potenziale ostacolo o pericolo per la sicurezza della navigazione aerea (art. 707 del Codice della Navigazione). Le tavole di Piano identificano il vincolo territoriale (ex art 707 del Codice della Navigazione Aerea – Aeroporto di Montichiari). Le limitazioni imposte da ENAC, sia di tipo grafico identificative degli areali che dispositivo, assumono efficacia prevalente sugli atti di pianificazione. Al riguardo si dispone che l'edificazione in dette aree deve essere necessariamente accompagnata ad una dichiarazione asseverata di tecnico abilitato che attesi la conformità ai vincoli suddetti. Si stabilisce infine che le risultanze delle ufficiali mappe di vincolo ENAC ovvero le eventuali modifiche agli areali di vincolo da parte dell'ENAC non costituiscono variante urbanistica agli atti di Piano ma saranno immediatamente recepite negli stessi mediante rettifiche ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della l.r. 12/2005.*

**VARIANTE n°29**

cartografica  normativa

In recepimento del decreto di dichiarazione di interesse culturale notificato dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia per il complesso denominato “Chiesa del Gesù e casa del custode” vengono individuati in cartografia nei Beni paesaggistici ambientali ed in particolare nei Beni culturali (art. 10, 11, 12 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42).



PdR - PGT vigente



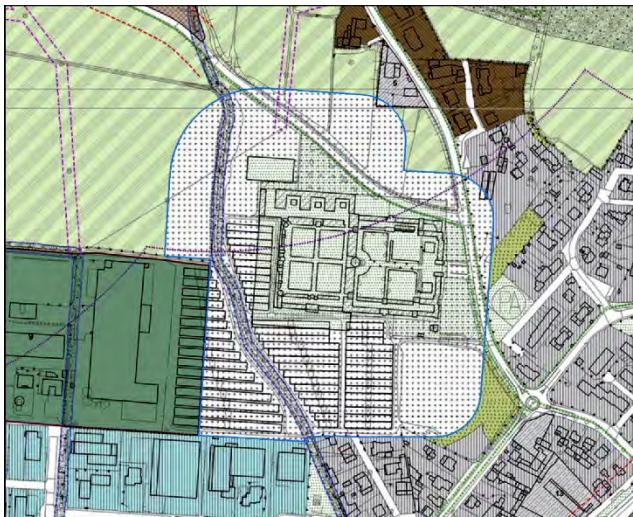
PdR - Variante PGT

### **VARIANTE n°30**

cartografica

normativa

In adeguamento della cartografia di Piano le aree interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale vengono riclassificate ed individuate negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

### **VARIANTE n°31**

cartografica

normativa

In correzione di un errore materiale alla cartografia del Piano delle Regole l'area viene riclassificata negli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione in itinere – R4" e denominata PA Conv 4. Alla scadenza della convenzione, troveranno applicazione gli indici della convenzione.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene modificata la normativa all'art. 29 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

**"ART. 29 R4 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE IN ITINERE**

**29.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

*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.*

**VARIANTE n°32**

cartografica

normativa

In correzione di un errore materiale alla cartografia del Piano delle Regole si classificano le seguenti aree tra gli "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo".

Nel Piano dei Servizi le aree vengono classificate:

- SP02 "Parcheggi" per l'area ad est;
- SP08 "Attrezzature amministrative", Magazzino comunale – via Paolo VI per l'area ad ovest.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene modificata la normativa del Piano dei Servizi, individuando i servizi come segue:

- SP02-04/0050 Parcheggio – via Paolo VI;
- SP08-01-0007 Magazzino comunale – via Paolo VI.

### **VARIANTE n°33**

cartografica

normativa

In correzione di un errore materiale alla cartografia del Piano delle Regole l'area contraddistinta dal perimetro della norma particolare n. 7 e classificata negli “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato – R1” viene spostata in corrispondenza del mappale 571 al foglio 25.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

### **VARIANTE n°34**

cartografica

normativa

In adeguamento della cartografia del Piano delle Regole le aree interne al perimetro PA Conv 3 e classificate nelle “Aree agricole di salvaguardia – AAS” vengono riclassificate negli “Ambiti per servizi pubblici o d’interesse pubblico e collettivo – SP”. Nelle tavole del Piano dei Servizi l’area viene identificata come SP02 “Parcheggio”.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica viene modificata la normativa del Piano dei Servizi, individuando i servizi come segue:

- SP02-04/0051 Parcheggio – via Nikolajewka.

### **VARIANTE n°35**

cartografica

normativa

La modifica cartografica, in accoglimento di una istanza, riguarda la riclassificazione dell'area da P1 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" ad "Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana – AR" n. 3.



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con le modifiche cartografiche viene modificato l'Art. 30.2 delle NTA del Piano delle Regole.

Il testo modificato è il seguente:

***“Art. 30.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

...

*4. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero 3, l'attuazione delle potenzialità edificatorie è subordinato a PII. La riconversione potrà attuarsi a seguito delle verifiche di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e alla risoluzione/rimozione delle passività ambientali.*

#### **7.4 Correzione errori materiali e rettifiche**

Il presente procedimento ha inoltre come finalità la correzione/rettifica degli errori materiali e incoerenze tra i diversi elaborati relativi agli atti costituenti il PGT, con particolare riferimento alle incoerenze cartografiche rilevate negli elaborati di piano.

Tali segnalazioni e richieste includono una casistica di situazioni per le quali è stata segnalata l'opportunità o la necessità di procedere ad una puntuale correzione degli elaborati di piano attraverso modifiche ed integrazioni non costituenti variante urbanistica ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 comma 14bis della legge regionale.

A titolo esemplificativo e al fine di esplicitare alcuni criteri metodologici che hanno indirizzato l'analisi e la valutazione delle segnalazioni e richieste pervenute, sono di seguito elencate alcune delle principali tipologie di correzioni e rettifiche:

- correzioni e rettifiche specificamente indirizzate a coerenziare la destinazione d'uso assegnata ad immobili e/o aree negli atti del PGT rispetto a quanto rilevato nello strumento urbanistico approvato nel 2016;
- correzioni e rettifiche attinenti situazioni particolari non correttamente restituite nella trasposizione informatica dei dati e delle informazioni rispetto a quanto rilevato nello strumento urbanistico approvato nel 2016.

Le inesattezze rilevate sono evidentemente causate da un mero errore materiale, non corrispondenti allo stato dei luoghi né esito di espressa volontà programmatoria, non essendo esplicitata tale evenienza negli elaborati costitutivi della precedente procedura di variante.

Si rende dunque necessaria la rettifica degli elaborati cartografici del Piano che rappresentano le aree in oggetto.

## 7.5 Varianti intercorse a seguito dell'adozione

La Variante al PGT è stata adottata con D.C.C. n. 8 del 29/03/2023 e sono pervenute, oltre al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia, n. 14 osservazioni.

Di seguito di riportano le principali varianti puntuali previste a seguito del recepimento delle osservazioni pervenute:

### VARIANTE n°36

cartografica

normativa

La modifica consiste nella perimetrazione dell'area con una Norma Particolare (n.2) con la quale prevedere la possibilità di realizzare una serra agricola.



In coerenza con la modifica cartografica si modifica la norma 31 Verde Privato al comma 3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari.

Il testo modificato è il seguente:

#### **“ART. 31 VERDE PRIVATO**

##### **31.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari**

*5. Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con apposito perimetro e contrassegnato dal n. 2 è consentita la possibilità di realizzare una serra agricola. Tale serra, a solo supporto dell'attività agricola, dovrà essere costituita da pali in ferro fissati nella nuda terra, con fasciame in telo di plastica, senza basamenti in cemento.*

## **VARIANTE n°37**

cartografica  normativa

La modifica consiste nella variazione normativa per l'ambito di riconversione n. 3 all'art.30 AR **Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana** al comma 2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari.

Il testo modificato è il seguente:

***"ART. 30 (AR) AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA***

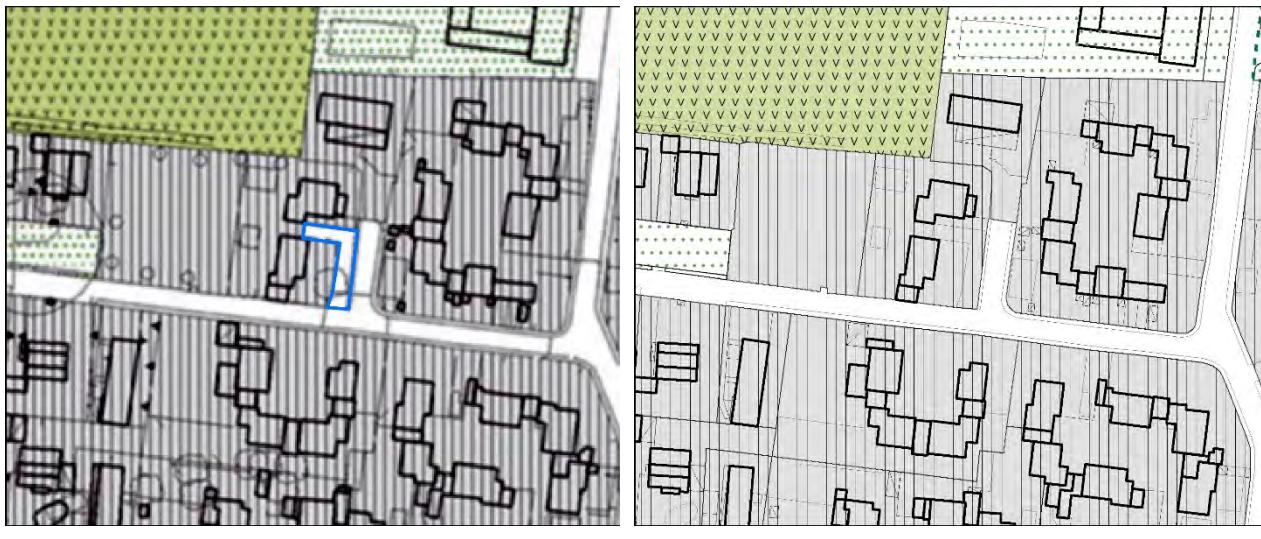
***30.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

4. Esclusivamente per l'ambito di riconversione contrassegnato nelle tavole operative del PdR con il numero 3, l'attuazione delle potenzialità edificatorie è subordinata a PII. *Per le destinazioni 4a, 4b e 4f è consentita una percentuale pari al 100% della SL esistente con possibilità di un incremento massimo complessivo del 10%. La riconversione potrà attuarsi solo a seguito di studio del traffico che ne dimostri l'accessibilità.*

## **VARIANTE n°38**

cartografica  normativa

La modifica consiste nella riclassificazione dell'area da **strada pubblica** nell'ambito R1 **Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato**.



## VARIANTE n°39

cartografica

normativa

La modifica consiste nella variazione normativa per l'Ambito di Trasformazione n. 4 all'art.69 comma 3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici.

La modifica è la seguente:

Nella tabella viene ammessa l'esecuzione delle opere (servizi pubblici) per la destinazione Produttivo – Artigianato e industria.

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici					
	Ammisibili	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA	PdCc	SP di qualità	Esecuzione opere	
		% V o SL	mg SL	f) (▲)							a)	b)	c)	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	120 (3)	1	1	1	1	1	PL	30	1	100	30
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condotel	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 ad altra attività	3c	A	20	1	1	1	1	1	1	PL	1	100	50	1
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media distribuzione di vendita	4b	A	20	2500 (1)	1	1	1	1	1	PL	1	150	50	1
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	A	40	300	1	1	1	1	1	PL	1	150	50	1
	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	1	1	1	1	1	1	PL	1	20	50	1
	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 agritouristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	1	1	1

## **VARIANTE n°40**

cartografica

normativa

La modifica consiste nella perimetrazione dell'area con una Norma Particolare (n.5) con la quale prevedere la possibilità di derogare all'altezza massima prevista.



In coerenza con la modifica cartografica si modifica la norma 33 (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva al comma 2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari.

Il testo modificato è il seguente:

### ***“ART. 33 (P1) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA***

#### ***31.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

5. Per il comparto identificato nella cartografia di Piano con il numero 3 e 5 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 25,00 m dallo zero di progetto;
- c) in caso di necessità del magazzino verticale, tale previsione dovrà essere proposta a mezzo di Piano Attuativo.

## **VARIANTE n°41**

cartografica

normativa

La modifica consiste nella perimetrazione dell'area con una Norma Particolare (n.15) con la quale prevedere la possibilità di riclassificazione degli edifici con destinazione "aa" (aziende agricole) a "r" (residenziale).



PdR - PGT vigente



PdR - Variante PGT

In coerenza con la modifica cartografica si modifica la norma 41 (AAS) Aree agricole di salvaguardia al comma 2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari.

Il testo modificato è il seguente:

### ***“ART. 41 (AAS) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA***

#### ***41.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari***

*10. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del Piano delle Regole e contrassegnato con il numero 15 è consentito il recupero del fabbricato individuato al foglio 33 mappale 58 finalizzato a sola residenza e subordinato alla demolizione del fabbricato individuato al foglio 33 mappale 59. È altresì richiesta l'attestazione di non funzionalità all'attività agricola dei manufatti, la verifica della loro dismissione e che non sussistano vincoli alla destinazione agricola derivanti da finanziamenti ricevuti. Il mappale 58 costituirà altresì l'area di pertinenza del fabbricato eventualmente recuperato.*