



ALLEGATO B

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

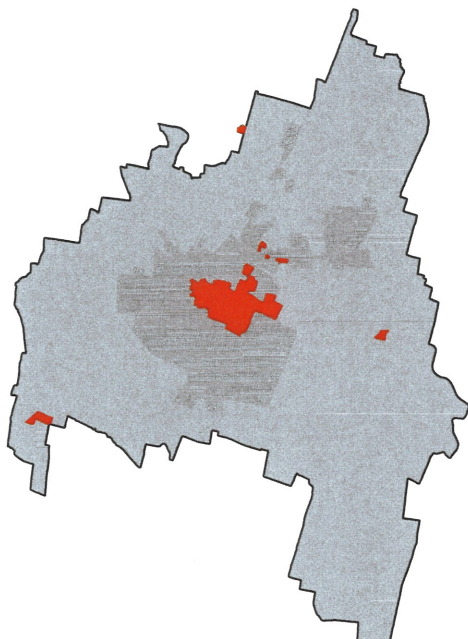
COMUNE DI MANERBIO

# Variante Generale al PGT

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

DDP PDR PDS VAS

E	COMUNE DI MANERBIO
	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0031063/2023 del 08/11/2023 Firmatario: Cesare Bertocchi



SINDACO E ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA  
**PAOLO VITTORIELLI**  
RESPONSABILE AREA TECNICA  
**FRANCESCA GALOFORO**

DELIBERA DI ADOZIONE  
D.C.C n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

DELIBERA DI APPROVAZIONE  
D.C.C n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**BOZZA**

TITOLO:

Proposta controdeduzione alle osservazioni

GRUPPO DI LAVORO  
COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

**Ing. Cesare Bertocchi**

ELABORATO:

CO2

SCALA:

COLLABORATORI

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

DATA:

novembre 2023

FASE:

REVISIONE:

DATA:

1  
2  
3  
4





La seguente tabella riporta in ordine cronologico le osservazioni pervenute.

	OSSERVAZIONI ADOZIONE - VARIANTE AL PGT		
	PROTOCOLLO	Data	Richiedente
1	11905	20/04/2023	ARPA LOMBARDIA
2	14963	23/05/2023	
3	15344	26/05/2023	
4	15638	26/05/2023	
5	17786	26/05/2023	
6	18009	16/06/2023	
7	18221	19/06/2023	
8	18244	19/06/2023	
9	23576	21/08/2023	
10	24283	30/08/2023	
11	25913	15/09/2023	
12	26694	25/09/2023	
13	28689	14/10/2023	
14	30269	30/10/2023	



## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	1
RICHIEDENTE:	ARPA LOMBARDIA
PROTOCOLLO:	20/04/2023 (prot.11905)
UBICAZIONE:	--
DOMINIO PGT:	--
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	--
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	--
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il comune di Manerbio, con D.G.C. n. 91 del 23.09.2019, integrata con Delibera n. 141 del 03.10.2022, ha dato avvio al procedimento della variante n. 5 al PGT e contestualmente avvio della procedura di VAS.

A seguito della pubblicazione del documento di Scoping la scrivente agenzia in data 20.12.2022, con protocollo n. 198341, ha trasmesso le osservazioni di competenza.

A valle del documento di Scoping il Comune ha depositato sul Sivas il Rapporto Ambientale per la VAS della variante al PGT, in merito alla quale ARPA, con nota n. 35647 del 07.03.2023, ha trasmesso le proprie considerazioni soffermandosi in particolare sugli ambiti ritenuti di maggiore rilevanza.

Il parere motivato, espresso dall'Autorità Competente e pubblicato sul SIVAS riporta esito favorevole all'adozione della variante, dichiarandone la sostenibilità ambientale, e inserendo numerose prescrizioni.

Pertanto, preso atto che le osservazioni dell'Agenzia sono state recepite, non rilevando ulteriori tematiche da sottoporre a valutazione si raccomanda la puntuale attuazione di mitigazioni efficaci.

Per quanto riguarda il monitoraggio si prende atto che il Comune ha in previsione la redazione di un piano di monitoraggio adeguato a verificare l'efficacia e la sostenibilità ambientale degli interventi previsti ed il perseguimento degli obiettivi di riduzione dei carichi inquinanti; tali azioni saranno sviluppate in coerenza con quanto previsto dagli obiettivi contenuti nel PGT.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Si prende atto.

### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

### ESITO VALUTAZIONE FINALE:



## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	2
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	23/05/2023 (prot.14963)
UBICAZIONE:	foglio 20 mappale 611
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	VUS – Verde Urbano di Salvaguardia
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	VP – Verde Privato
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la possibilità di realizzare una serra, a supporto dell'attività agricola in area attualmente con destinazione VP – Verde Privato.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Si ritiene che quanto richiesto possa essere assentito con vincolo di destinazione e di modalità costruttiva (l'edificio deve essere una serra agricola a tutti gli effetti, quindi costituita da pali in ferro fissati nella nuda terra, con fasciame in telo di plastica, senza basamenti in cemento).

Si propone pertanto l'ACCOGLIMENTO SOTTO CONDIZIONE.

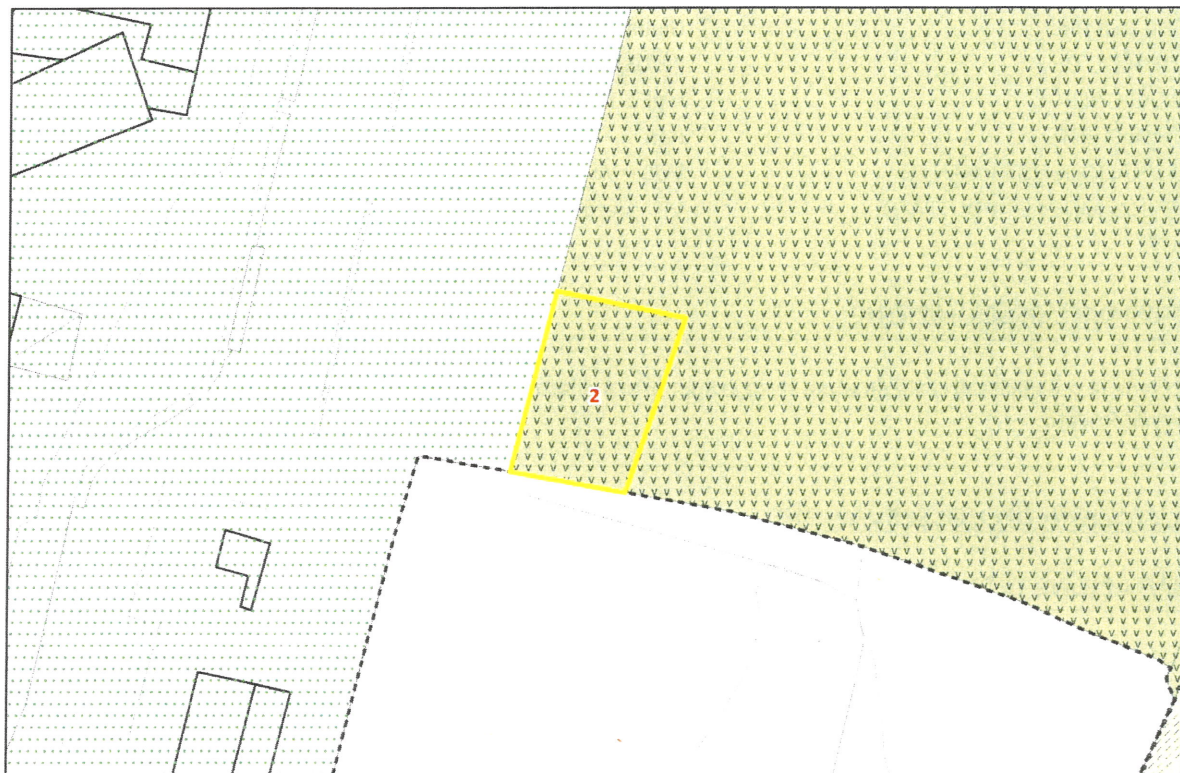
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	3
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	25/05/2023 (prot.15344)
UBICAZIONE:	foglio 6 mappale 256parte
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Ambiti territoriali estrattivi
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti territoriali estrattivi
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con riferimento all'art. 12 della convenzione sottoscritta tra la Ditta ESSE EMME SRL e il Comune di Manerbio, in data 07/11/2007: *"il Comune si impegna a recepire in via definitiva nei propri strumenti urbanistici i contenuti volumetrici dello stabili edificato in attuazione della DIA n. 166/07, in premessa citata."*

Si chiede vengano recepito in via definitiva i volumi e la destinazione produttiva dello stabile edificato in attuazione della DIA n. 166/07 e successive integrazioni.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Il nuovo Piano Cave in corso di approvazione conferma per l'ambito ATEg 48 la potenzialità estrattiva; quest'ultima è governata da apposita normativa regionale ed in tal senso la richiesta potrà essere presa in esame a seguito del completamento dell'attività in ossequio al progetto di coltivazione.

Si propone il RESPINGIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

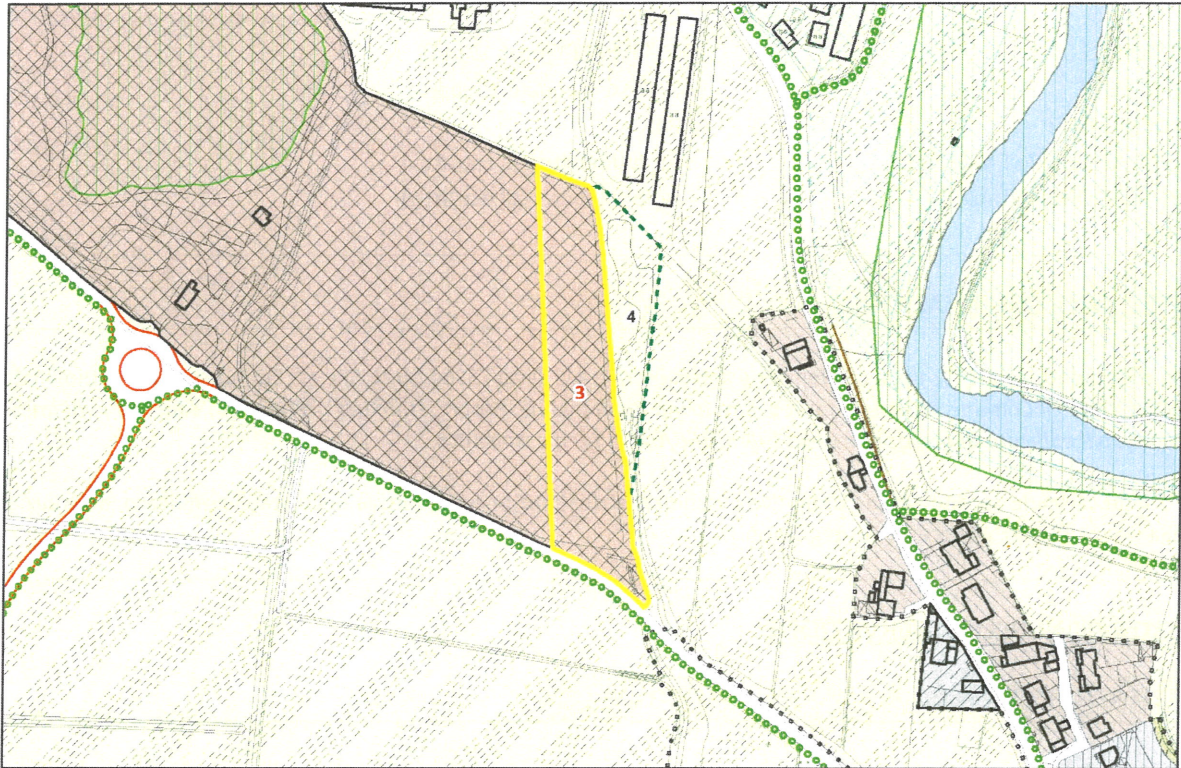
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	4
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	26/05/2023 (prot.15368)
UBICAZIONE:	foglio 12 mappale 211
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Ambito di Trasformazione n. 6
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale Aree di riqualificazione urbana
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che si ipotizza un intervento che prevede la realizzazione di uno spazio commerciale appartenente alla categoria 4b che necessita anche di una porzione destinata ad uffici.

Si chiede che venga accolta la richiesta di incrementare le percentuali di destinazioni commerciali dal 40 al 100% e di incrementare l'edificabilità complessiva dell'ambito di Trasformazione del 30%.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

La variante adottata ha riconosciuto per l'ambito la necessità di un recupero dell'area. La richiesta afferente la destinazione può ritenersi in assonanza con quanto presente nelle immediate vicinanze; attesa la criticità legata all'ingresso dell'area si ritiene però di confermare la SLP esistente con un incremento massimo complessivo del 10%; si prescrive altresì uno studio del traffico volto a dimostrare l'accessibilità all'ambito.

Si propone pertanto un PARZIALE ACCOGLIMENTO come più sopra indicato.

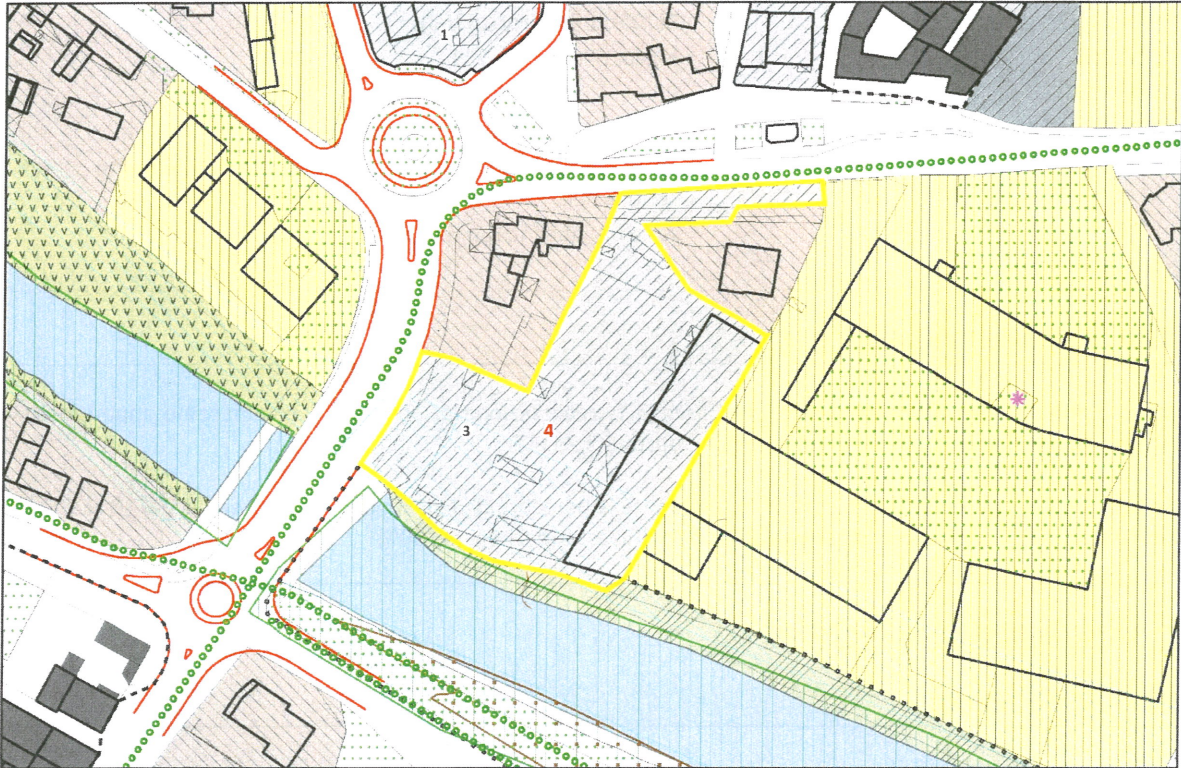
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

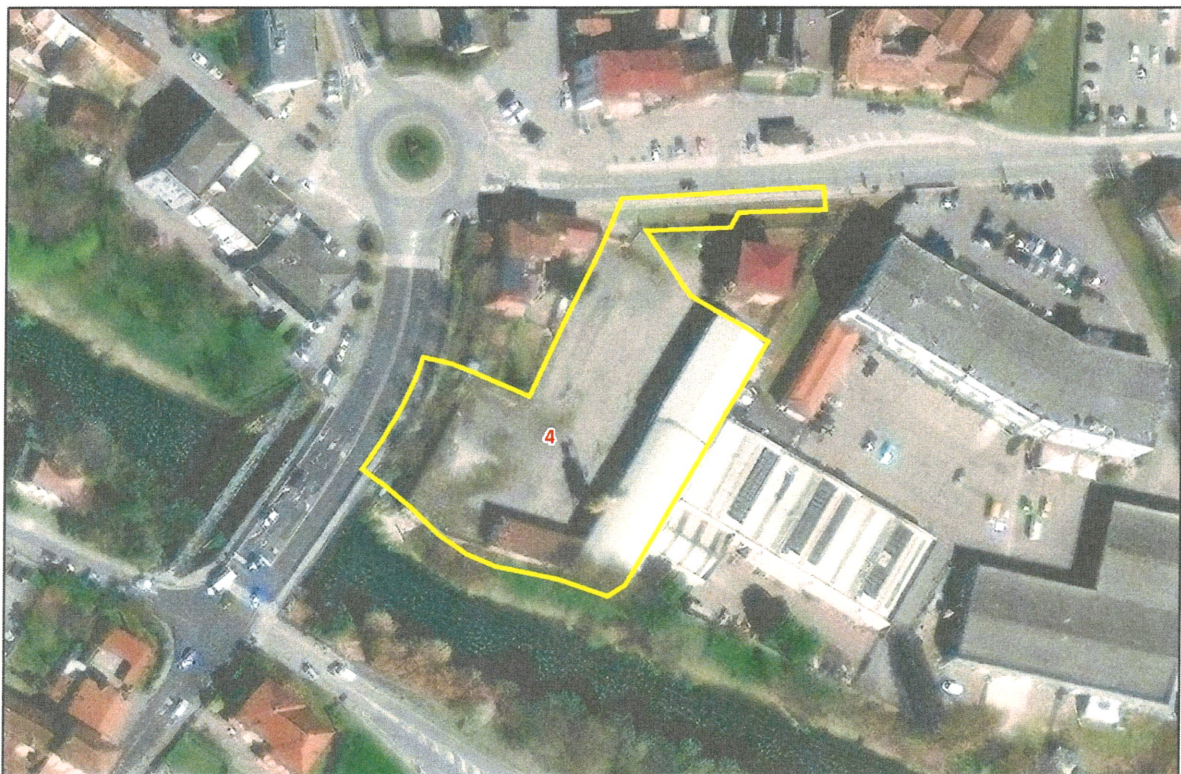
ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	5
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	14/06/2023 (prot. 17786)
UBICAZIONE:	foglio 25 mappali 12, 14 e 15
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	VUS – Verde Urbano di Salvaguardia
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	VP – Verde Privato
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che l'area in oggetto attualmente classificata dal PGT vigente come VUS – Verde Urbano di Salvaguardia, venga inserita nel nuovo PGT in corso di variante come "Zona di completamento residenziale".

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

La richiesta attiene alla trasformazione di un ambito con una ridefinizione della capacità edificatoria tale da richiedere un percorso di VAS; ed in tal senso, allo stato delle cose, non è possibile procedere con i procedimenti di rito.

Si propone di RESPINGERE l'osservazione.

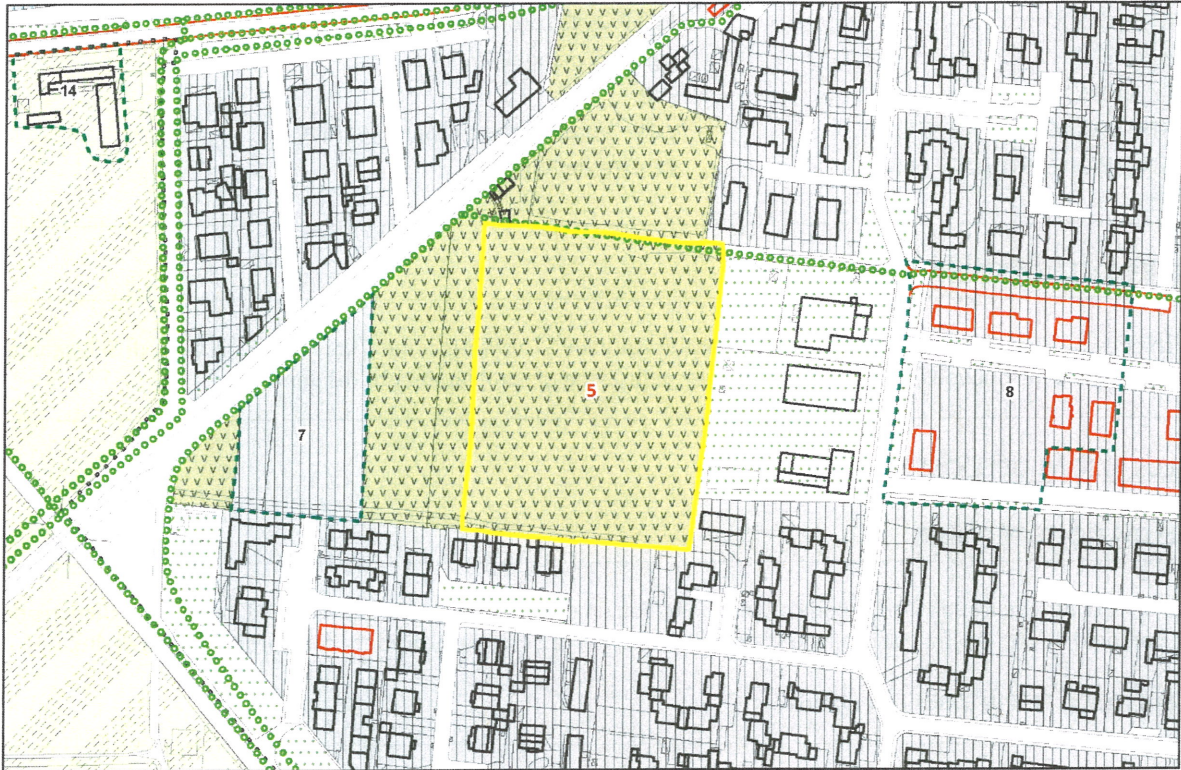
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	6
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	16/06/2023 (prot. 18009)
UBICAZIONE:	foglio 25, mappale 278
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Strada pubblica
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Strada pubblica
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che la strada all'interno della *Corte dei Fiori* è ad uso esclusivo delle quattro abitazioni presenti è stata indicata erroneamente come "strada pubblica". Si evince dall'estratto mappa e dalla visura catastale che tale strada è compresa nel mappale 278 foglio 25 e risulta intestato alla "Cooperativa Manerbio settantacinque a r.l. e pertinenziale alle singole abitazioni.

Si chiede di stralciare la strada privata in esame dalla classificazione "strada pubblica" indicata nella variante al PGT.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Condotte con gli uffici le verifiche del caso, si propone di ACCOGLIERE l'osservazione estendendo l'azonamento residenziale.

### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

### ESITO VALUTAZIONE FINALE:

**INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA**



**INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA**





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	7
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	19/06/2023 (prot. 18221)
UBICAZIONE:	foglio 20 mappali 55 e 57
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	NAF – Nuclei di Antica Formazione
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	NAF – Nuclei di Antica Formazione
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la possibilità di poter intervenire sugli edifici di categoria 3 “Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti” e categoria 4 “Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso” con opere di manutenzione straordinaria/ristrutturazione della copertura potendo utilizzare lastre coibentate ed isolanti con finitura sagomata simil-coppo.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Le tipologie citate, per loro natura, si pongono già in contrasto con la visione del Centro Storico; ma questo non significa che si debba procedere aumentando questa dissonanza.

La richiesta fa riferimento a materiali che ad oggi ancora non riescono a garantire con efficacia la restituzione di una immagine che è propria di un ambito come il Centro Storico inteso come valore ubiquitario nella comune percezione.

In tal senso si propone di RESPINGERE l'osservazione.

### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:

INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	8
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	19/06/2023 (prot. 18244)
UBICAZIONE:	foglio 13, mappale 12, 449 e 451 foglio 5, mappali 89 e 90 foglio 13 mappali 5, 6, 13, 14, 19, 193, 195, 211, 213, 215 e 485
DOMINIO PGT:	DdP
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Ambito di Trasformazione n. 4
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito di Trasformazione n. 4
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede:

- La non applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per l'Ambito di Trasformazione n. 4 a destinazione prevalentemente produttiva;
- Di prevedere in analogia con l'AdT n. 2, produttivo, 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 per attività puramente produttiva, tale previsione dovrà essere presente nel Piano Attuativo senza essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS.
- Di poter applicare anche per la destinazione produttiva "artigianato e industria" identificata come 5d nell'apposita scheda, lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, dal titolare del permesso per la realizzazione diretta delle eventuali opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

In merito al **primo punto**, visti i contenuti dell'art 18 delle NTA, non si ritiene condivisibile la richiesta di disapplicazione integrale in questa sede.

In merito al **secondo punto** non si ritiene di condividere quanto richiesto in quanto la proposta necessiterebbe di un percorso procedurale in merito alla valutazione sull'incidenza della norma stessa atteso che la sua configurazione conferma quanto contenuto nel PGT vigente.

In merito al **terzo punto** si ritiene di condividere la possibilità di esecuzione da parte dell'attuatore delle opere di urbanizzazione primaria come convenzionate.

Si propone quindi un ACCOLGIMENTO PARZIALE come da proposta.

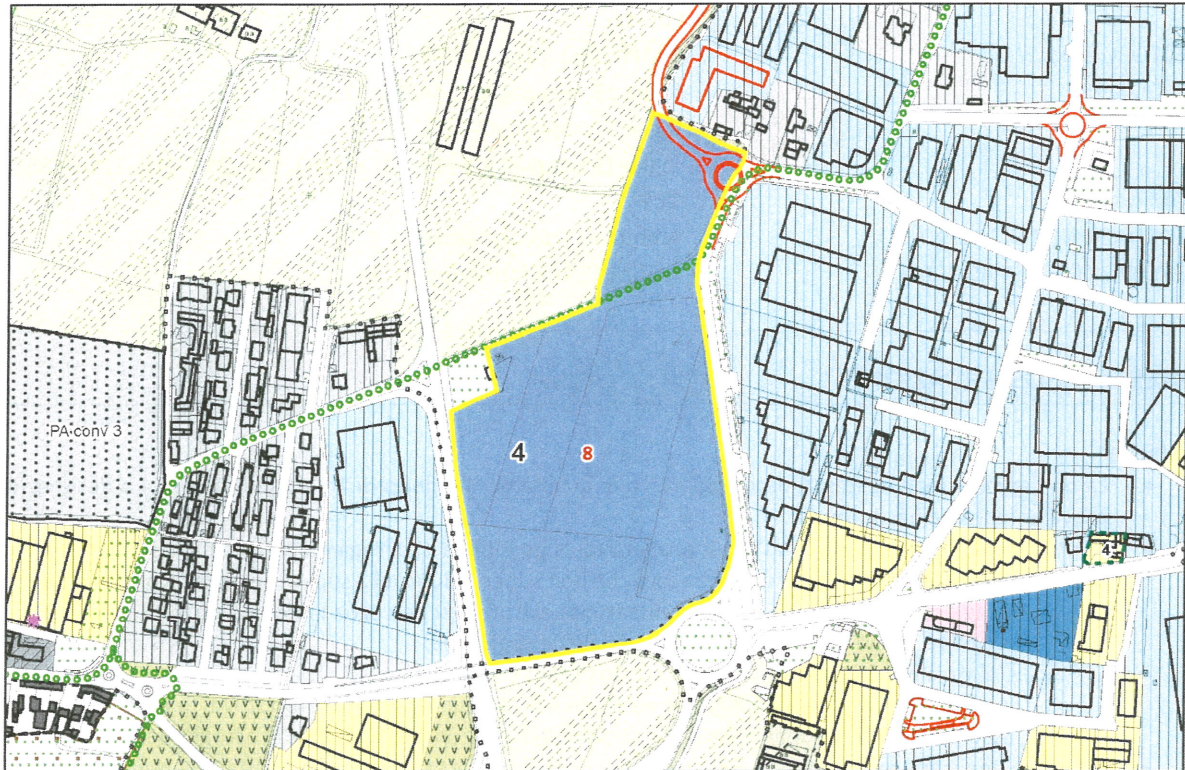
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

### ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	9
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	21/08/2023 (prot. 23573)
UBICAZIONE:	
DOMINIO PGT:	Generale
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di inserire una deroga specifica alla norma per i magazzini automatici, per consentirne la realizzazione con un'altezza massima di 25 m, misurata dal piano di campagna.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Nel territorio è già concessa la possibilità di realizzazione di strutture come richieste ancorché con la limitazione al 30% della superficie coperta.

Si propone quindi un ACCOLGIMENTO PARZIALE come da proposta.

### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:

## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	10
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	30/08/2023 (prot. 24283)
UBICAZIONE:	
DOMINIO PGT:	Norme Tecniche di Attuazione
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Presenta le seguenti osservazioni al progetto di Variante al PGT adottato:

1. L'articolo 13.8, comma 2, riguardante i PdCC, contiene il seguente refuso da correggere: ... "(o alla presentazione di denuncia inizio attività);
2. Articolo 18, comma 1, lettera g) è verde privato, non verde urbano di salvaguardia;
3. Articolo 19.5, comma 2, va sostituita denuncia inizio attività (DIA) con segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
4. Articolo 30.2: la numerazione dei commi è errata;
5. Articolo 31 Verde privato: al primo comma è verde privato non verde urbano di salvaguardia;
6. Articolo 39.4, comma 3: il rimando al comma 14 dell'articolo 5 è errato in quanto non esiste;
7. Articolo 39.7, comma 5, il rimando all'articolo 3 comma 6 è errato in quanto non esiste;
8. Articolo 52 Aree di interesse archeologico: si richiede la ricollocazione della norma in quanto contenuta in mezzo agli articoli inerenti il Piano dei servizi;
9. Articolo 54, comma 2, il rimando al punto 14.2 dell'articolo 14 è incoerente;
10. Articolo 75 rete ecologica comunale dovrebbe essere accorpato o inserito dopo l'articolo 50 inerente il medesimo argomento;
11. Articolo 18.2 Standard di qualità:
  - a. Il punto 2 va ricollocato;
  - b. Si richiede di chiarire in quali casi applicare lo standard di qualità in quanto colonne SP di qualità di ciascun ambito sono vuote;
  - c. Stima del beneficio immobiliare: si trasmette il provvedimento assunto dal Consiglio comunale per l'aggiornamento dei valori.

Si allega la Delibera di Giunta Comunale n.60 del 28/09/2009 avente per oggetto la ricognizione degli importi della monetizzazione.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione

### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

### ESITO VALUTAZIONE FINALE:

## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	11
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	15/09/2023 (prot. 25913)
UBICAZIONE:	foglio 33, mappale 58 e 59
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Aree agricole di salvaguardia
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Aree agricole di salvaguardia
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Causa cessata attività agricola e conseguente mancato utilizzo dei fabbricati

Si chiede la variazione delle norme del PGT come edifici esistenti da "aa" (aziende agricole) a "r" (residenziale) per il fabbricato individuato dal mappale 58 e da "aa" a "p" (edifici produttivi) per il fabbricato individuato dal mappale 59. Il tutto al fine di consentire il riutilizzo del fabbricato e conseguente miglioramento delle condizioni degli immobili stessi attualmente inutilizzati ed in condizioni di degrado.

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Si prende atto della dismissione che deve comunque essere opportunamente certificata.

Si propende per un accoglimento parziale dell'istanza relativa al recupero dell'abitazione, subordinato alla contestuale demolizione del fabbricato di cui al mappale 59.

Il recupero dell'edificio residenziale porterà con sé la definizione di un'area di pertinenza allo stesso pari al mappale 58.

Si propone pertanto un ACCOGLIMENTO PARZIALE come sopra indicato.

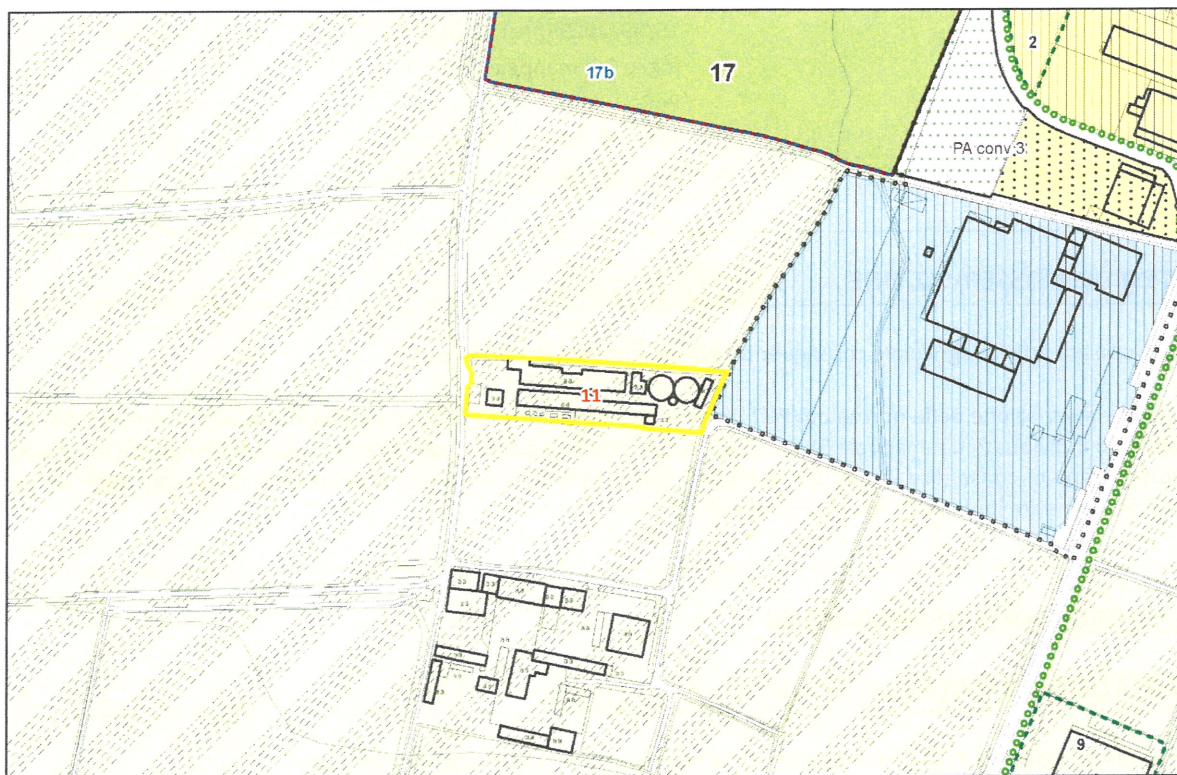
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica.

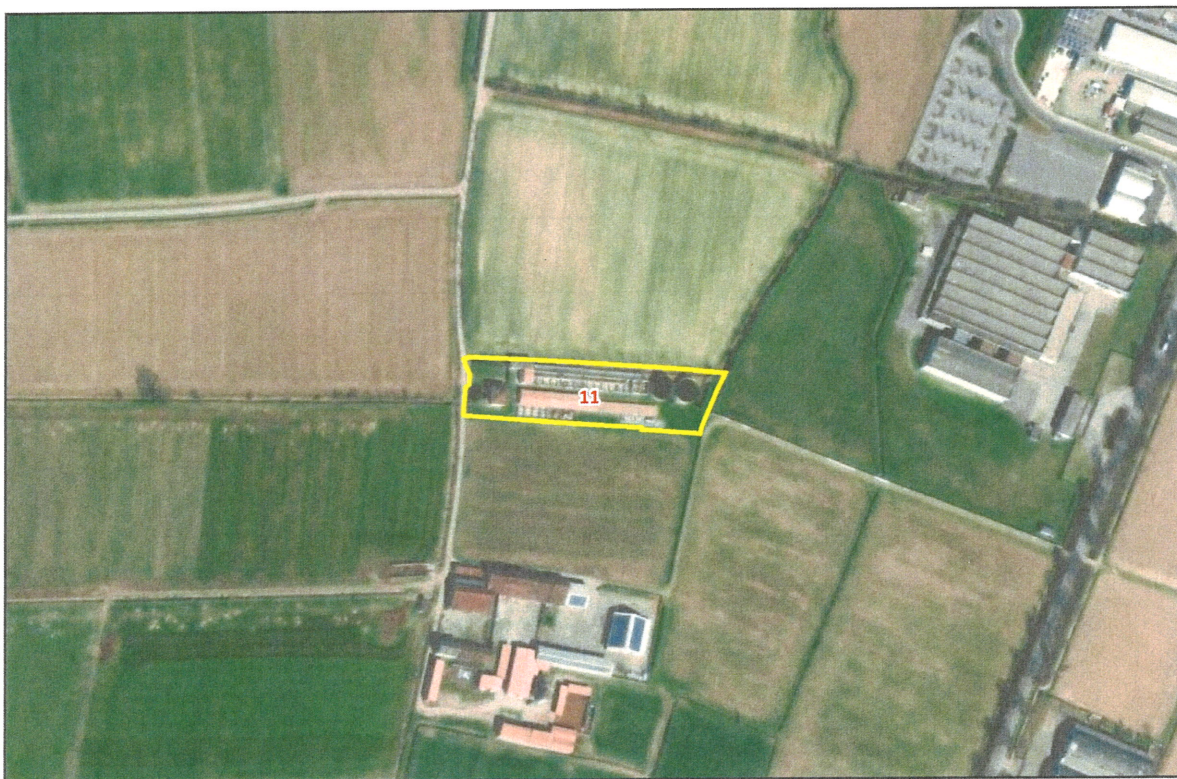
### ESITO VALUTAZIONE FINALE:



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA



## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	12
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	25/09/2023 (prot. 26694)
UBICAZIONE:	foglio 27, mappale 376
DOMINIO PGT:	PdR
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	Ambito R1
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	Ambito R1
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la possibilità di insediare un'attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio non alimentare.

Si allega relazione di compatibilità e verifica sugli impatti

## VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE

### VALUTAZIONE TECNICA

Relativamente alla evoluzione normativa afferente alla relazione tra il commercio al dettaglio ed il commercio all'ingrosso, si provvede ad un allineamento della normativa anche alla luce degli orientamenti di settore. L'osservazione risulterà in tal senso IMPLICITAMENTE ACCOLTA.

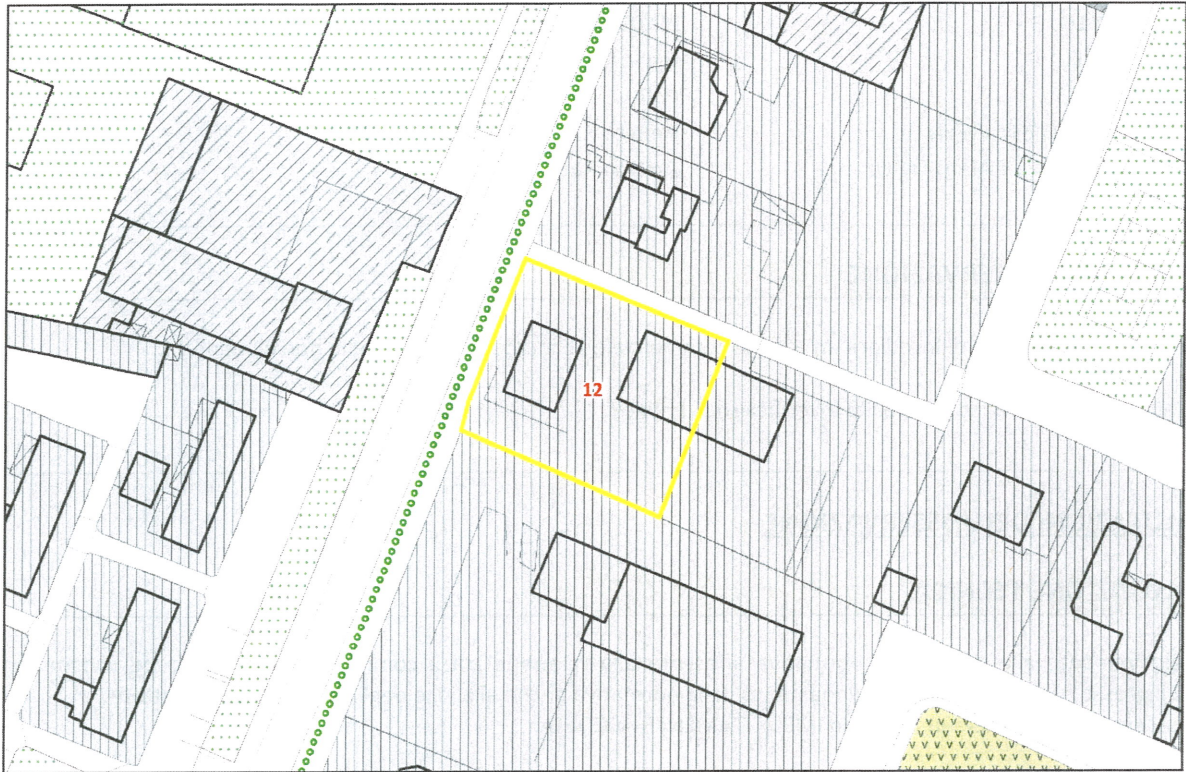
### VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA

In linea con la valutazione tecnica

ESITO VALUTAZIONE FINALE:



**INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA**



**INDIVIDUAZIONE SU PIANO DELLE REGOLE VARIANTE AL PGT - ADOTTATA**





## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	13
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	14/10/2023 (prot. 28689)
UBICAZIONE:	--
DOMINIO PGT:	NTA
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In merito all'art. 18.2 Standard di qualità si ritiene che la formulazione dello stesso possa integrarsi come segue (in ~~rosso/rosso~~ le modifiche proposte):

*“La Giunta Municipale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare, potrà rivedere i criteri di cui sopra ~~affendenti~~ alla valorizzazione economica e l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, ~~in aumento o in diminuzione~~, differenziata per localizzazione, e per destinazioni d'uso e ~~altresì per opportunità occupazionali e socio economiche afferenti il territorio comunale~~; tenendo conto di quanto sopra, potrà ~~altresì~~ prevedere la non applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.”*

In merito all'art. 32 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale): Norma generale si ritiene che la formulazione dello stesso possa integrarsi come segue:

*“1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.*

*2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, all'indicazione delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.*

*3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.*

*4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:*

- ~~— fonderie di alluminio;~~
- fonderie di ghisa;
- inceneritori;
- concerie;
- cartiere;
- raffinerie di metalli;
- impianti chimici o petrolchimici;
- nuove acciaierie;
- depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
- attività di deposito e cernita stracci;
- ~~— attività di pressofusione di alluminio;~~
- ~~— stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;~~
- attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
- attività di decapaggio dei metalli;
- attività di burattatura;
- centrali termoelettriche;
- impianti e laboratori nucleari;
- autodemolizioni.

*A seguito di uno studio specifico che ne attesti la sostenibilità ambientale nelle sue diverse forme con riferimento a quanto indicato nelle normative nazionali e regionali in materia, anche per analogia qualora sottosoglia, si ritiene possa valutarsi l'insediamento di:*

- fonderie di alluminio;
- attività di pressofusione di alluminio;
- stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
- logistica;

5. Si richiama il Regolamento Locale d'Igiene che consente l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

6. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.

7. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:

a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;

b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.

Si prevede la possibilità di proporre una riduzione della fascia come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.

8. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT.

9. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 49 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

10. In caso di riutilizzo di aree produttive, anche non dismesse, con o senza cambio di destinazione d'uso, ai fini di una corretta indagine del suolo e sottosuolo quale verifica orientata alla ricerca di eventuali contaminazioni nelle matrici ambientali, anche con riferimento alle destinazioni d'uso, sono da esibirsi copia degli accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242."

#### **PROIEZIONE SVILUPPO TERRITORIALE:**

La mutata tecnologia delle lavorazioni ed una sempre più attenta protezione all'ambiente, legata alla possibilità di monitoraggio digitale delle eventuali emissioni, portano ad una scelta più ampia e vasta di alcune lavorazioni attinenti al nostro posizionamento nel campo industriale. La possibile delocalizzazione di alcune realtà produttive nel nostro territorio, facilitata dalla posizione geografica e viaria, potrebbe incrementare la forza lavoro impiegata con risvolti di indotto al comparto residenziale e commerciale.

### **VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE**

#### **VALUTAZIONE TECNICA**

Si ritiene che quanto proposto possa trovare accoglimento atteso che:

- nel primo caso (art. 18.2), quanto osservato risulta essere una migliore specificazione dell'articolo;
- nel secondo caso (art. 32), l'insediamento di tali attività è subordinato, in ogni caso, ad una relazione volta a valutare la sostenibilità ambientale.

Si propone pertanto di ACCOGLIERE l'osservazione.

#### **VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA**

In linea con la valutazione tecnica

#### **ESITO VALUTAZIONE FINALE:**



## IDENTIFICAZIONE OSSERVAZIONE

N. OSSERVAZIONE:	14
RICHIEDENTE:	
PROTOCOLLO:	30/10/2023 (prot. 30269)
UBICAZIONE:	--
DOMINIO PGT:	NTA
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	
DESTINAZIONE PGT ADOTTATO:	
NOTE:	

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In merito ai NAF (nuclei di antica formazione) si ritiene che l'art. 19.4 Planivolumetrico al punto 16. Verde di tutela - giardini privati possa integrarsi come segue (in ~~rosso/ rosso~~ le modifiche proposte):

*"Si tratta di aree private a servizio dei fabbricati esistenti per le quali si prevede la conservazione e la valorizzazione della copertura vegetazionale presente; tali aree non potranno essere oggetto di pavimentazione fatto salvo quanto di seguito. Nelle aree qualificate come Verde di tutela - giardini privati di pertinenza di edifici in classe 3 e 4 può valutarsi l'utilizzo per la creazione di spazi di sosta interrati o fuori terra; nel caso di parcheggi interrati deve essere creata una copertura alla stessa quota delle aree esistenti ante intervento quale giardino pensile a meno del corsello d'ingresso. Nel secondo caso (fuori terra), deve prediligersi l'utilizzo di materiali drenanti intervallati al verde o ghiaia. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei dovrà prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono (a tal scopo, vedasi quanto indicato dallo studio agronomico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale)."*

In merito agli Ambiti di Trasformazione si ritiene che l'Art. 66 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE possa integrarsi come segue (in ~~rosso/ rosso~~ le modifiche proposte):

*"Di seguito sono riportate le schede degli ambiti di trasformazione. Anche laddove non esplicitato nelle singole schede, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati da approvarsi da parte dell'organo deputato all'approvazione del Piano Attuativo, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito."*

Sempre relativamente agli ADT, si chiede di allineare l'art. 20 (ADT) AMBITI DI TRASFORMAZIONE come segue:

*"Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite l'art. 66 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ~~dall'elaborato di piano "Disciplina degli ambiti di trasformazione" allegato al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.~~"*

Art. 39 disposizioni generali per gli ambiti extraurbani.

Si propone quanto di seguito (in ~~rosso/ rosso~~ le modifiche proposte):

### 39.1 Disposizioni generali

*In merito alle distanze dagli allevamenti e più in generale per i richiami al Regolamento Locale d'Igiene anche in altri parti delle NTA, si specifichi che tali disposizioni cessano di avere efficacia una volta entrato in vigore il nuovo Regolamento Edilizio con la relativa componente igienico sanitaria.*

*39.7 Interventi su edifici in aree agricole, agricole di salvaguardia e di salvaguardia non adibiti all'uso agricolo e loro pertinenze*

*3. Per gli edifici agricoli dismessi alla data di adozione delle presenti norme è consentito:*

- a) La realizzazione di tre unità abitative residenziali, destinazione "1c", (anche a soggetti non aventi titolo di Imprenditore Agricolo Professionale) con una superficie lorda di pavimento non superiore a 150,00 mq ciascuna.*
- b) Quanto disposto alla precedente lettera a) è subordinato all'accertamento della presenza di effettive esigenze familiari da dimostrare e trascrivere con apposito atto.*
- c) Per quanto asserito alla precedente lettera a) non potranno essere evocati criteri di gratuità di cui alle presenti norme.*

- d) La soluzione di eventuali carenze urbanizzative non dovrà essere a carico dell'Amministrazione comunale; viene comunque fatta salva la normativa prevalente in materia di acque reflue ed approvvigionamento idrico.
- e) Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.
- Modalità di recupero diverse da quelle di cui ai punti precedenti potranno essere attivate con le procedure di cui all'art. 40ter della LR 12/2005; al riguardo l'Amministrazione Comunale si doterà di apposito regolamento che consenta di stabilire dei criteri per l'applicazione dei principi normativi regionali richiamati.*

## **VALUTAZIONI DELL'OSSERVAZIONE**

### **VALUTAZIONE TECNICA**

Si ritiene che quanto proposto possa risultare meritevole di accoglimento atteso l'intendimento, da una parte, a richiamare quanto proposto dalla normativa sovraordinata e, dall'altra, a favorire il recupero dei NAF anche garantendo la possibilità di creare autorimesse interraste o spazi di sosta in superficie senza snaturare il concetto di Verde di tutela - giardini privati assegnato in origine dalla norma.

Si ritiene altresì accoglibile la richiesta di stralcio proposta in merito all'art. 66.

### **VALUTAZIONE AMMINISTRATIVA**

In linea con la valutazione tecnica

### **ESITO VALUTAZIONE FINALE:**