



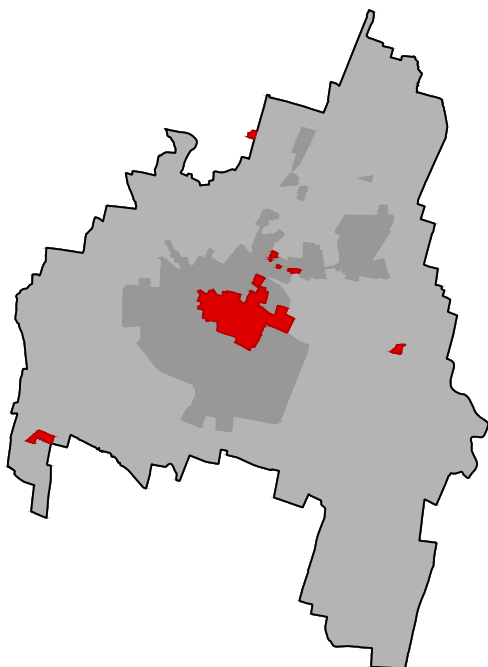
REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

# 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. \_\_ del \_\_\_\_

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. \_\_ del \_\_\_\_

**BOZZA**

TITOLO:

Recepimento prescrizioni e proposta di controdeduzione  
al parere della Provincia di Brescia

ELABORATO:

CO1

SCALA:

DATA:

novembre 2023

FASE:

REVISIONE:

DATA:

1  
2  
3  
4

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

**Ing. Cesare Bertocchi**

COLLABORATORI

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



Comune di MANERBIO  
Variante al Piano di Governo del Territorio  
(adottata con DCC n. 8 del 29/03/2023)

**Valutazione di compatibilità con il PTCP**

(prot. n.10695 del 23/03/2022)

	Presa d'atto Raccomandazione Prescrizione	Sintesi del parere	CONTRODEDUZIONE
<b>PREMESSA</b>			
1	Presa d'atto	La presente relazione istruttoria attiene alla valutazione di compatibilità con il vigente PTCP e alla verifica del recepimento dei criteri e indirizzi del PTR integrato, è stata condotta esaminando gli elaborati e gli elementi dimostrativi messi a disposizione dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.	Si prende atto
<b>4.1 Sistema delle infrastrutture</b>			
2	Presa d'atto	Si prende atto che le proposte di modifica avanzate dalla Variante 5 non introducono nuova viabilità e non interferiscono con la rete viaria sovracomunale, esistente e di previsione.	Si prende atto
<b>4.2 Sistema ambientale</b>			
<b>4.2.1 Valutazione Ambientale Strategica</b>			
3	Raccomandazione	Per quanto concerne il tema del verde profondo (ovvero superfici naturali drenanti in profondità) si raccomanda per tutte le aree in trasformazione di prevederne la quota prevista dalle disposizioni vigenti in materia e si rivolga tale attenzione in particolare per gli ambiti di trasformazione 16 e 7b della variante in valutazione, nei quali la voce verde profondo viene eliminata.	Si rimanda al Regolamento Edilizio
<b>4.2.2 Ambiti a rischio - componente geologica</b>			
4	Prescrizione	ALLEGATO 1 - La documentazione della Variante ricomprende tale dichiarazione ma la si valuta incompleta, pertanto, <u>si chiede di riprodurre l'asseverazione Allegato 1 alla d.g.r. XI/6314/2022 completa di firma del geologo, riferimenti alla variante in valutazione (ecc.) e di renderla parte integrante della documentazione di variante approvata dal Consiglio comunale.</u>	A seguito delle verifiche condotte, si precisa che l'allegato 1 è stato correttamente allegato alla delibera di adozione.
<b>4.2.3 Ambiente biotico e rete ecologica provinciale</b>			
5	Raccomandazione	Si ribadisce la necessità che ogni azione di Piano si confronti con la componente eco paesaggistica di cui alle reti ecologiche sopra citate, in particolare ogni trasformazione del suolo ovvero ogni sua impermeabilizzazione comporti, se dovute, adeguate azioni di risarcimento ecologico. Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi per auto, si ricorda che al fine di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo, è opportuno che la normativa di Piano preveda ovunque tecnicamente possibile una pavimentazione semipermeabile per gli stalli dei parcheggi e per ridurre il calore prodotto dal sole in queste zone i parcheggi siano utilmente alberati con specie autoctone in grado di resistere a periodi di siccità.	Si rimanda al Regolamento Edilizio. Restano salve le indicazioni afferenti l'impermeabilizzazione per ragioni di tutela della falda acquifera specificamente disposte negli ambiti, come ad esempio ADT 2 e 16.
<b>4.3 Sistema del paesaggio e dei beni storici</b>			
6	Raccomandazione	In relazione alle varianti puntuali proposte e dato che la maggior parte delle modifiche riguarda lotti dell'urbanizzato o previsioni vigenti del PGT, si conferma l'importanza per la variante puntuale 1 (PA conv 3) e per l'ambito di trasformazione 16 di realizzare entro l'area di previsione a confine con le aree agricole opere di mitigazione ambientale ovvero piantumare con alberi e arbusti autoctoni. In particolare per l'ambito di trasformazione 16, in cui una parte dei nuovi edifici possono raggiungere l'altezza di 17 metri, si aggiunga una qualificata progettazione architettonica e una integrazione tra opere edilizie e opere a verde.	Nei casi ritenuti di maggiore sensibilità la norma dispone la necessità di acquisizione del parere della Commissione del Paesaggio. Le schede degli ADT già dispongono in merito alle opere di mitigazione ed inserimento paesaggistico. Il PA conv 3 (ex ADT 5) è già stato convenzionato.
7	Raccomandazione	In ultimo, per le varianti puntuali 13 e 26 che consentono agli edifici esistenti con destinazione extra agricola di ampliarsi a tantum del 30%, si raccomanda che siano tenute in debita considerazione le caratteristiche paesaggistiche del luogo in cui si inseriscono, nonché gli elementi di valore storico e artistico dei fabbricati principali e che l'eventuale ampliamento sia realizzato in adiacenza ai fabbricati esistenti o quanto meno nella loro stretta pertinenza.	Il PGT è munito di Piano Paesaggistico Comunale ed i progetti posti in aree fuori vincolo (D.lgs 42/2004) devono essere sottoposti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002.
<b>4.4 Ambiti agricoli</b>			
8	Presa d'atto	Si prende atto che molte proposte di modifica avanzate dalla variante in valutazione non interferiscono con le aree agricole, la sola variazione che interessa gli ambiti agricoli è la n. 19, modifica di carattere puntuale che consente, con norma particolare, di destinare alcuni fabbricati agricoli al deposito di attività di artigianato di servizio.	Si prende atto
<b>4.4.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)</b>			
9	Presa d'atto	Ad oggi, per il Comune di Manerbio, l'individuazione degli ambiti agricoli di cui alla Tav. 5 del PTCP rimane prevalente sulle previsioni dello strumento urbanistico comunale, in quanto il PGT non ha condotto la ricognizione degli AAS alla scala locale.	Si prende atto
<b>4.5 Sistema insediativo</b>			

Comune di MANERBIO  
Variante al Piano di Governo del Territorio  
(adottata con DCC n. 8 del 29/03/2023)

**Valutazione di compatibilità con il PTCP**

(prot. n.10695 del 23/03/2022)

	Presa d'atto Raccomandazione Prescrizione	Sintesi del parere	CONTRODEDUZIONE
10	Raccomandazione	In relazione alla variante n. 19 che ripерimetra l'area sulla quale insiste un insediamento agricolo e introduce, con norma particolare, la possibilità di "prevedere tra le destinazioni d'uso ammissibili il solo deposito per artigianato di servizio", si ritiene necessario verificare che i fabbricati non siano funzionali all'attività di alcuna azienda agricola, che gli stessi risultino realmente dismessi e la loro destinazione agricola non sia vincolata da obblighi derivanti da finanziamenti ricevuti.	Le norme saranno integrate con tale condizione di dismissione la quale costituisce rigoroso subordine ai fini dell'efficacia della norma.
<b>5 VERIFICA RECEPIMENTO DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI DEL PTR</b>			
<b>5.1 Consumo di suolo</b>			
11	Raccomandazione	L'esame della suddivisione del territorio comunale nelle tre sopracitate macro categorie (urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale), elaborata per l'intero territorio, ha messo in luce alcune letture del suolo che sono state oggetto di confronto con l'amministrazione comunale e gli estensori della variante. Al proposito si rimanda al verbale della conferenza di servizi di cui al punto 6 della relazione	--
<b>6 CONFRONTO CON IL COMUNE</b>			
<b>Chiarimenti in merito a modifiche puntuali</b>			
		VARIANTE N. 3 Trattasi della modifica della destinazione d'uso dell'ambito di trasformazione 7 (riconversione di un produttivo). In relazione alla possibile edificazione all'interno dell'Unità Minima di Intervento 7b di una RSA di 7.000 mq di SL, si evidenzia che dovranno conseguentemente essere individuati adeguate aree a parcheggio e garantita l'accessibilità anche mediante il trasporto pubblico locale.  Il Comune evidenzia che l'area risulta prossima alla stazione ferroviaria ed è servita dalle linee TPL; in ogni caso in fase di attuazione della previsione verranno affrontati gli aspetti inerenti l'accessibilità, l'individuazione delle zone a parcheggio opportunamente dimensionate in relazione all'attività che si andranno ad insediare.	Si conferma che il Piano Attuativo è il momento nel quale sono posti in valutazione, tra gli altri, gli aspetti richiamati.
		VARIANTE N. 7 Trattasi di modifica degli indici dell'ambito di trasformazione 16 produttivo/commerciale che, come riportato nella documentazione, in tal modo può essere equiparato al vicino ambito di trasformazione 2. Si rileva tuttavia che l'AT16, sia per la destinazione produttiva che commerciale, non prevede l'individuazione di aree verdi a differenza del vicino ambito AT2 che destina almeno il 15% della sua superficie a verde profondo.  Il Comune precisa che provvederà a trattare il tema verde profondo di questo ambito al pari degli altri ambiti analoghi.	Relativamente al tema delle <i>aree a verde</i> ogni scheda afferente il singolo Ambito di Trasformazione dispone al riguardo. In merito alla percentuale di verde profondo, si rimanda ai parametri al Regolamento Edilizio che tratta gli Ambiti di Trasformazione parimenti.
		VARIANTE N.15 Il comparto contraddistinto con la sigla PA Conv 3 che la variante in valutazione ricomprende nel tessuto urbano consolidato, di fatto da immagini recenti non risulta edificato e non pare interessato da cantieri, mentre sono realizzate le urbanizzazioni.  Il Comune precisa che trattasi di piano attuativo convenzionato.	L'AdT 5 del PGT vigente risulta convenzionato e parzialmente attuato come testimoniano altresì le foto aeree aggiornate.
		VARIANTE N. 19 Con norma particolare si vuole assegnare una funzione non agricola ai fabbricati rurali ricompresi nell'area contrassegnata con il numero 14, area agricola del PGT attigua all'urbanizzata. Il parere provinciale espresso in fase di VAS e nel Parere Motivato dell'Autorità competente avevano chiarito l'opportunità di verificare che i fabbricati interessati dalla norma particolare non fossero funzionali all'attività di alcuna azienda agricola e risultassero realmente dismessi.  Il Comune provvederà a verificare l'effettiva dismissione di tali immobili dall'attività agricola, e che non vi siano obblighi di mantenimento della destinazione in relazione ad eventuali finanziamenti e conseguentemente provvederà a confermare o meno tale previsione.	Le norme saranno integrate con tale condizione di dismissione la quale costituisce rigoroso subordine ai fini dell'efficacia della norma.
		Inoltre si evidenzia che nella carta di consumo 9A, elaborata per la variante in esame e solo per questa tavola, la lettura del territorio nelle tre macro voci, porta a considerare l'area della norma particolare rientrante nella superficie urbanizzata.  Il Comune condivide	
<b>RICHIESTA INFORMAZIONI</b>			

Comune di MANERBIO  
Variante al Piano di Governo del Territorio  
(adottata con DCC n. 8 del 29/03/2023)

**Valutazione di compatibilità con il PTCP**

(prot. n.10695 del 23/03/2022)

	Presa d'atto Raccomandazione Prescrizione	Sintesi del parere	CONTRODEDUZIONE
		Si prende atto che la variante in valutazione non introduce modifiche alla rete viaria sovracomunale esistente e di previsione. Si coglie tuttavia l'occasione per chiedere al Comune se è stato ottemperato al parere del Settore Viabilità espresso per la precedente variante al PGT e di cui si riporta di seguito uno stralcio: "è necessario...che il Comune subordini l'attuazione dei succitati ambiti (AT 2, 4, 16) ai lavori di completamento della separazione delle corsie (già parzialmente realizzata) della strada per Leno, nella tratta fra le due rotatorie esistenti, una all'intersezione con la SPBS45bis e l'altra all'uscita del casello autostradale."  Il Comune conferma la separazione delle corsie.	Si conferma quanto dichiarato nel confronto con la Provincia.
		La Relazione urbanistica inserisce quale obiettivo perseguito dalla variante 5 al PGT "l'integrazione dello strumento agronomico con la definizione del valore ecologico delle aree agricole". Si osserva al riguardo che nella documentazione agli atti non è presente alcun elaborato che sviluppa tale tema.  Il Comune si riserva di verificare questo aspetto.	Si rimanda allo studio agronomico redatto dalla Dssa Bertolinelli in occasione della redazione del PGT vigente: <a href="https://www.comune.manerbio.bs.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/P.G.T.-Studio-Agronomico">https://www.comune.manerbio.bs.it/Amministrazione-Trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio/P.G.T.-Studio-Agronomico</a>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA</b>			
		Si avvisa il Comune che l'Allegato 1, documento a corredo delle varianti urbanistiche, è incompleto, pertanto è necessario redigerlo correttamente e ricomprenderlo nella documentazione approvata della variante in valutazione.  Il Comune provvederà ad inviare l'Allegato 1 completo.	Fatte le opportune verifiche, l'Allegato 1 è parte integrante della delibera di adozione ed è stato altresì inviato alla Provincia unitamente agli altri elaborati.
<b>CONSUMO DI SUOLO</b>			
		Si premette che tra le modifiche di carattere generale della variante 5 al PGT vi è la sostituzione nel Piano delle Regole del termine VUS verde urbano di salvaguardia con il termine VP verde privato. Al riguardo si evidenzia che in fase di valutazione ambientale (VAS) della variante in esame si è specificato quanto segue:  "di valutare la possibilità di correggere sul punto il PGT, riportando alla categoria agricola (anche se di salvaguardia) il VUS/verde privato ineditato (laddove abbia caratteristiche per qualificarsi come agricolo in ragione del contesto in cui è situato), oppure riconvertendo alla categoria pertinente le trasformazioni già attuate (edifici residenziali, produttivi, verde privato) individuandone i perimetri, la cui superficie sarà da ritenersi suolo consumato, salvo eventuali trasformazioni previste dalla presente variante da valutarsi secondo la logica della categoria pertinente, in linea con i criteri del PTR integrato ai sensi della LR 31/2014. In mancanza di correzione questa Provincia considererà il VUS/verde privato ineditato rientrante comunque nella categoria dell'agricolo-naturale, per cui non si potrà considerare la sua eventuale riconduzione all'agricolo come riduzione del consumo di suolo ai fini del BES (LR 31/2014).  Rilevando che ai sensi della LR 12/2005 le carte del consumo di suolo appartengono al Piano delle Regole, si osserva che il VUS verde urbano di salvaguardia, ora VP verde privato, è stato rappresentato in tali elaborati come superficie urbanizzata o superficie urbanizzabile.  Si ritiene invece che in alcuni casi dette aree Verde Privato vadano considerate come evidenziato in fase di VAS e sopra riportato.  Vedi relazione per alcuni estratti esplicativi.  Il Comune approfondirà le tematiche sopra evidenziate.	La configurazione normativa vigente e adottata presuppone un utilizzo dei suoli anche attraverso impermeabilizzazioni che conducono fuori dal concetto di 'suolo agricolo o suolo naturale' le aree prima indicate come VUS ed oggi come Verde Privato.  Per tali aspetti si è ritenuto di non includere nella categoria 'suolo agricolo o suolo naturale' tali parti del territorio attese la loro funzione di pertinenza a sostegno della destinazione principale anche a mezzo di interventi edilizi che, anche se tipizzati, richiedono comunque la trasformazione del suolo.  E questo spiega il perché della conferma della posizione assunta nella costruzione della carta del consumo di suolo dalla VAS all'adozione.  In tal senso si conferma l'analisi condotta.
		Sono riportati due esempi di Attrezzature naturali, verde del Piano dei Servizi individuati come superficie urbanizzata che si ritiene essere superficie agricola o naturale.  Vedi relazione per gli estratti.  Il Comune approfondirà le tematiche sopra evidenziate.	La configurazione di tali servizi è diversa; nel caso di via Papa Giovanni XIII l'area non edificata è all'incirca di 4.600 mq; in tal senso si è inteso inserirla nella superficie urbanizzata.  La seconda area, affacciata su Via Madre Teresa di Calcutta, è un'area marginale in fascia di rispetto dell'infrastruttura con una superficie di poco inferiore ai 5.000 mq; in tal senso si è inteso inserirla nella superficie urbanizzata.
		Si evidenzia inoltre che alcune aree agricole intercluse dalla viabilità esistente, lo svincolo autostradale e gli svincoli della SPBS 45bis, sono considerati nelle carte del consumo di suolo come superficie urbanizzata. Si ritiene che tali areali debbano ai sensi dei Criteri del PTR integrato rientrare nella Superficie agricola naturale.  Il Comune condivide e provvederà ad adeguare gli elaborati relativi alla Carta del consumo di suolo	A seguito di una ulteriore verifica, si ritiene che i criteri del PTR siano stati correttamente applicati. Si conferma pertanto quanto indicato nella relativa carta.
<b>CONCLUSIONI</b>			

Comune di MANERBIO  
Variante al Piano di Governo del Territorio  
(adottata con DCC n. 8 del 29/03/2023)

**Valutazione di compatibilità con il PTCP**

(prot. n.10695 del 23/03/2022)

	Presa d'atto Raccomandazione Prescrizione	Sintesi del parere	CONTRODEDUZIONE
		<p>Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito alla variante 5 al PGT del Comune di Manerbio, sulla base delle risultanze istruttorie, <b>si propone valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri e indirizzi del PTR, condizionata al recepimento della prescrizione</b> (grassetto sottolineato) <b>di cui al punto 4.2.2</b> (aspetti geologici) <b>e a quanto convenuto in sede di confronto con il Comune e riportato al punto 6.</b></p> <p>Sono inoltre presenti alcune raccomandazioni (in grassetto) riportate ai punti 4.2.1 (verde profondo), 4.3 (paesaggio), 4.5 (aspetti insediativi) e 5.1 (consumo di suolo per VUS/VP) che si chiede di accogliere in sede di approvazione della variante in oggetto.</p>	Si prende atto