

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI MANERBIO



PROPONENTI

Società DIVITEC s.r.l.
str. per Porzano
25025 - Manerbio (BS)

PA in variante al PGT

Str. per Porzano

art.14 L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

COMPONENTE URBANISTICA

Tavola numero

URB 01

Relazione urbanistica

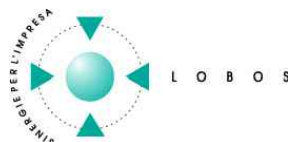
Data

Agosto 2025

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note



Architetto Ruggero Berta
Via Indipendenza 20 - 25135 Brescia
telefono: 335.681 8296
e-mail: ruggero@studiolobos.it
PEC: ruggero.bera@archiworldpec.it

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
AREA sita in STR. PER PORZANO

lr 12/2005 e s.m.i. art 14

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
Relazione urbanistica

Indice:

1	PREMESSA.....	5
2	DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE.....	7
2.1	PIANO DELLE REGOLE VIGENTE.....	7
2.2	PROPOSTA DI VARIANTE.....	10
3	VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO.....	13
3.1	PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE	13
3.2	PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	15
3.3	RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE	17
3.4	PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	20
4	COERENZA INTERNA ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	32
4.1	DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	32
4.1.1	DOCUMENTO DI PIANO	32
4.1.2	PIANO DEI SERVIZI	34
4.1.3	COMPONENTE GEOLOGICA.....	35

1 PREMESSA

Il presente **Rapporto Preliminare** è redatto, ai sensi della normativa attualmente vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ed è predisposto nell’ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per un **Piano Attuativo in Variante al PGT vigente del comune di Manerbio**, finalizzato al cambio di azionamento da residenziale a produttivo di un’area interna al tessuto urbano consolidato.

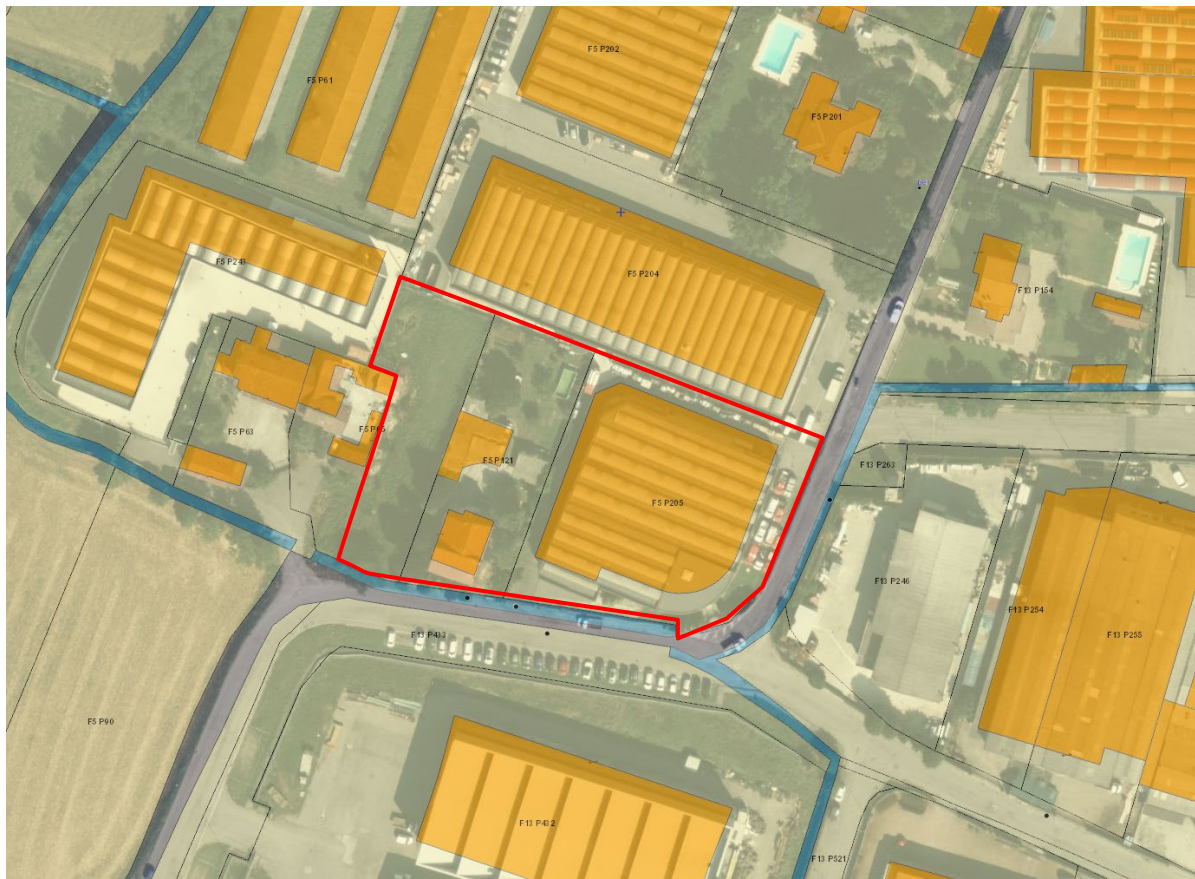
Le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono:

- **Trasformazione dell'area residenziale in area produttiva;**
- **Assegnazione degli indici di zona produttiva a meno del Rapporto di Copertura che passa dal 60% al 70%; in tal senso il perimetro del PA in variante riguarda sia l'area già produttiva che l'area residenziale di cui si propone il cambio di destinazione.**

Alla luce di quanto sopra le modifiche saranno sia cartografiche che normative. Trattandosi di ambiti all'interno del TUC con, peraltro, una destinazione preminentemente produttiva, si ritiene di sottoporre la presente procedura alla Verifica di Assoggettabilità VAS atteso il tenore della variante.

Area interessata:

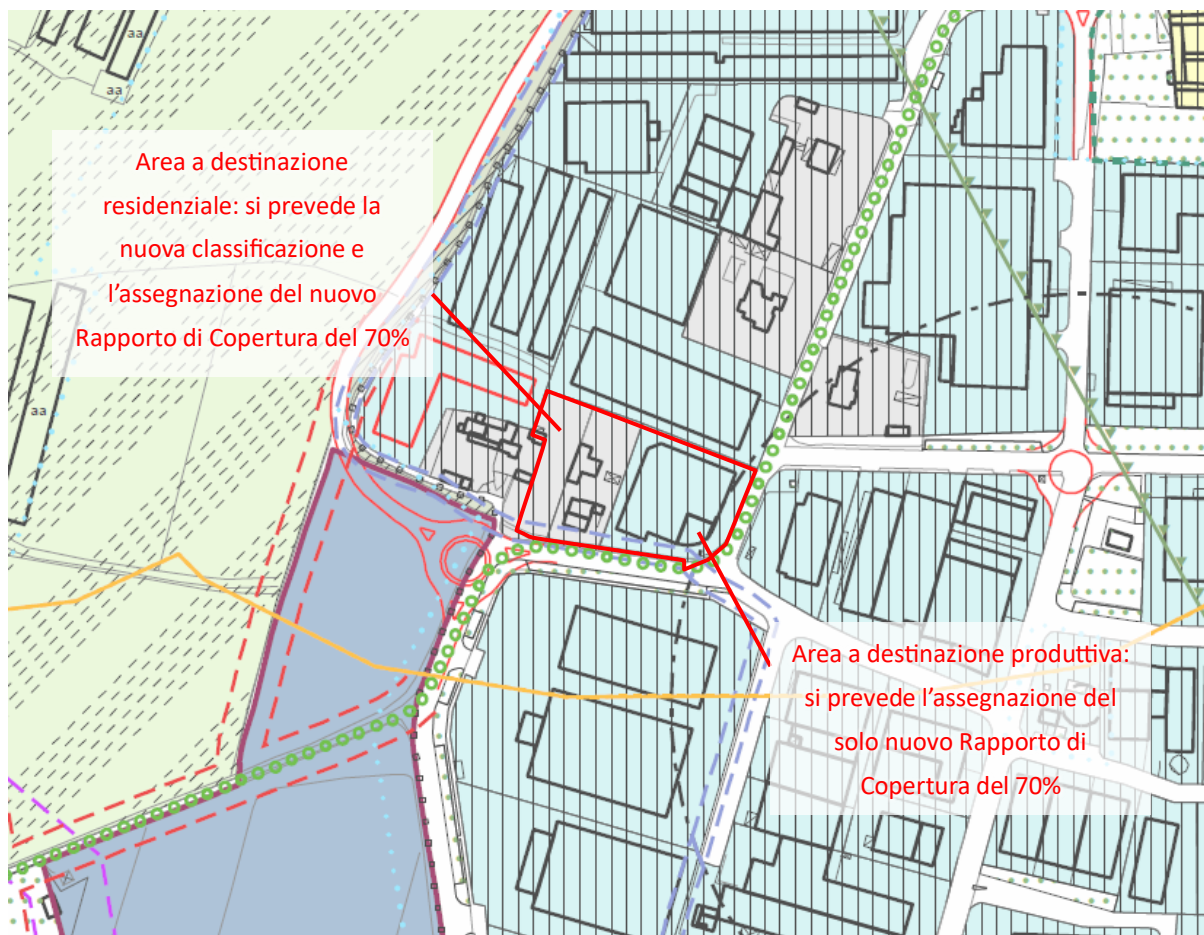
L'ambito oggetto della presente procedura è localizzato in Str. Per Porzano ed interessa i mappali catastali identificati come nel NCT al foglio 5 mappali n. 121, 205 e 250.

CARTA CATASTALE

Inquadramento urbanistico

L'area viene classificata dal PGT vigente negli ambiti:

- R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato;
- P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.



Tale comparto è interno al Tessuto Urbano Consolidato, inserito in un contesto prevalentemente produttivo e completamente intercluso da superfici urbanizzate. L'intero contesto produttivo è ben accessibile in quanto servito dalla SPBS45BIS ad ovest e dall'autostrada A21 ad est.

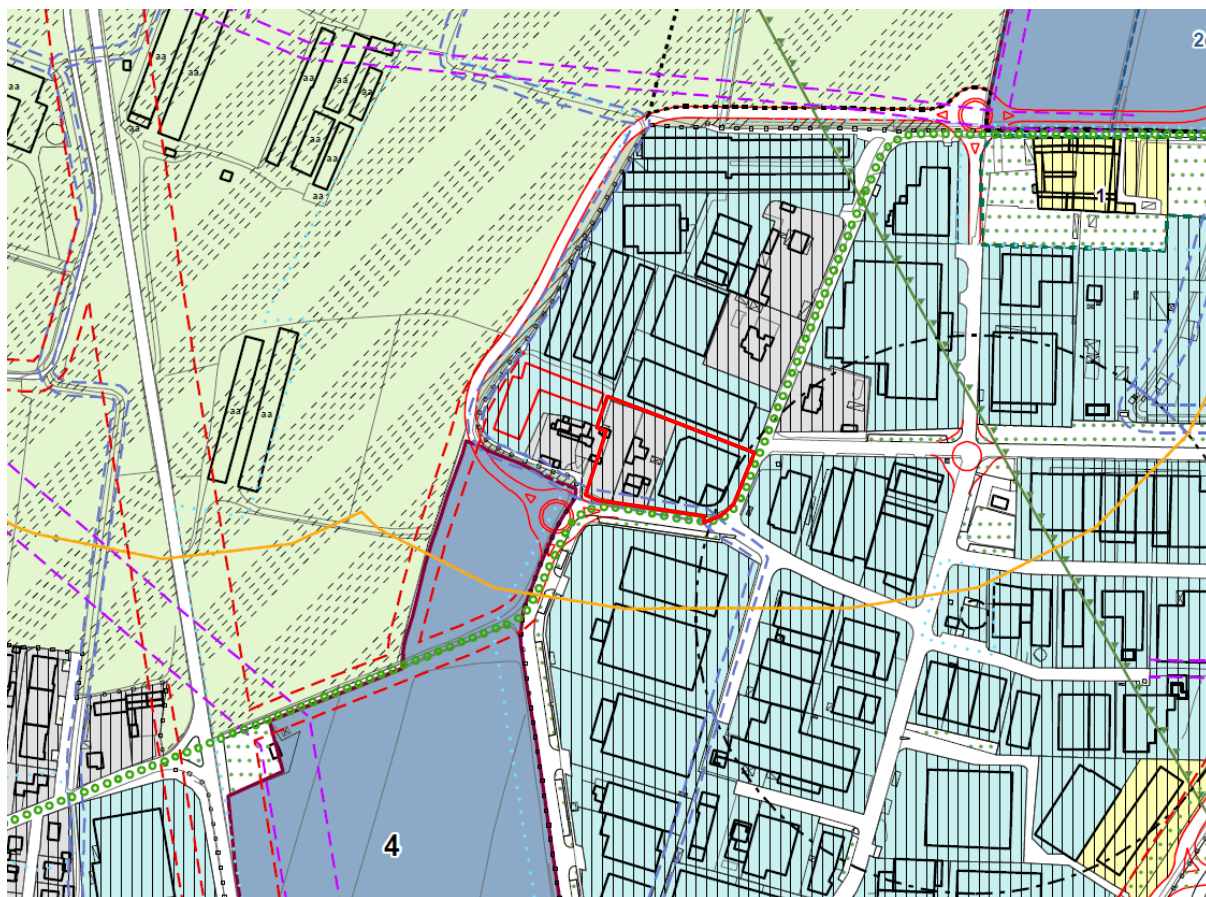
Di seguito in estratto su base aerofotogrammetrica e ortofotografica si identificano catastalmente i mappali interessati da tale procedura di ampliamento.

2 DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE

2.1 PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

Il lotto interessato dal PA in Variante al PGT attualmente insiste su un'area edificata a destinazione prevalentemente residenziale, ma in un contesto costituito prevalentemente da comparti produttivi.

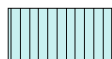
T03a PdR – Piano delle Regole



COMPONENTI INTERCETTATE



R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato;



P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

Art. 33 (P1) AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

33.1 Indici

				NP 1
Volume	IT	mc/mq	\	\
	IF	mc/mq	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\
SL	IT	mq/mq	\	0,90
	IF	mq/mq	0,90	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\
SCOP	IC	% ST	\	60
		% SF	60	\
Incremento lotti saturi	SL	%	10	10
	SCOP	%	5	5
	VOLUME	%	10	10
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	15,00	15,00
			\	\
			\	\

33.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato con norma particolare nelle tavole operative del PdR e contraddistinto dal numero 1. L'indice territoriale si applica all'intero comparto così come delimitato nelle tavole operative del PdR. I manufatti assentiti dall'applicazione dei parametri, di cui al presente articolo, dovranno ubicarsi esclusivamente negli ambiti interni al perimetro classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".
2. In caso di riutilizzo dell'area, ai fini non produttivi, dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs. 152/06, art. 242.
3. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 49 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
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.
5. Per i comparti identificati nella cartografia di Piano con i numeri 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.
6. 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.

33.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCo		SP di qualità		Esecuzione opere			
				% Vo SL	mq SL	1	2							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
														mqab	% SL	% a)	mqab	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	i
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 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCo	30	1	100	30	1	100	1	A	A	NA
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	A	P	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	A	A	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigibile	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	15	150 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCo	PdCo	PdCo	1	100	100	1	100	100	1	A	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	15	250 SV at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCo	PdCo	PdCo	1	100	100	1	100	100	1	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	15	2.500 SV at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCo	PdCo	PdCo	1	150	100	1	150	100	1	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	100	2.500 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCo	PdCo	PdCo	1	100	100	1	100	100	1	A	A	NA
	Pubblico esercizio	4f	A	100	500 at	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCo	PdCo	PdCo	1	150	100	1	150	100	1	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCo	PdCo	1	20	100	1	20	100	1	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCo	PdCo	1	20	100	1	20	100	1	A	A	NA
	Commercio all'ingrosso	5e	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCo	PdCo	1	50	100	1	50	100	1	A	A	NA
	Deposito a cielo aperto	5f	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCo	PdCo	1	20	100	1	20	100	1	A	A	NA
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCo	1	200	100	1	200	100	1	A	A	NA
	Parcheggi privati	7b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

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

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

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

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

MS1: manutenzione straordinaria in caso di insufficienza urbanizzativa

MS2: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

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

NC: nuova costruzione

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

PdCo: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

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

b): quota massima monetizzabile

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

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

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

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

2.2 PROPOSTA DI VARIANTE

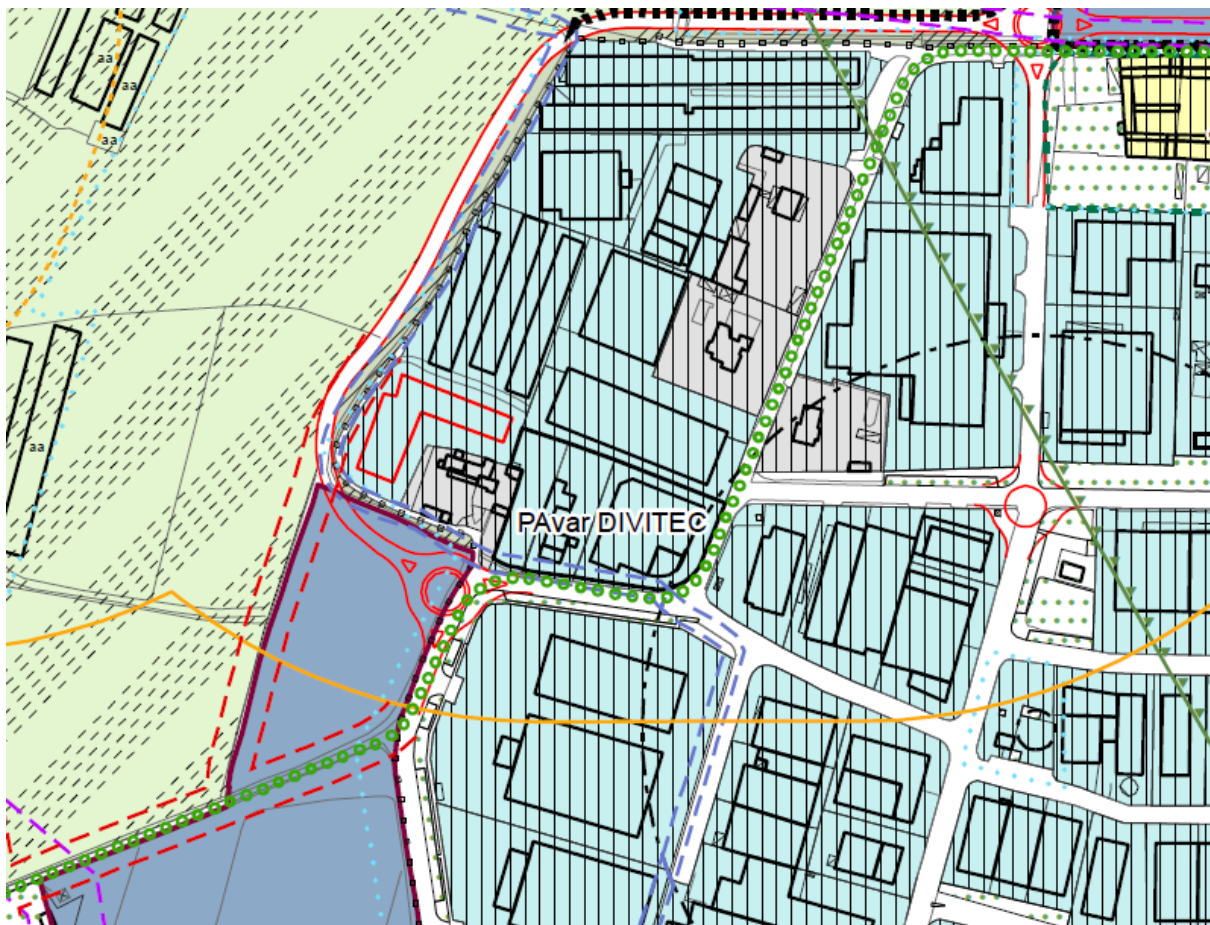
La Variante al PGT richiesta consiste:

- nella perimetrazione all'interno di un Piano Attuativo del comparto di proprietà di DIVITEC, che include sia l'area classificata come produttiva che quella residenziale di cui si chiede variante;
- Il cambio di azionamento consiste nel riclassificare l'area da "R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" a "P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva";
- Inserimento di Norma Particolare che faccia riferimento al Piano Attuativo e ai suoi indici; in particolare per l'ambito già oggi produttivo vi è il solo aumento del Rapporto di Copertura.

La proposta nasce dall'esigenze di ampliamento della ditta proprietaria del comparto produttivo, ciò a mezzo di un cambio di destinazione d'uso di una superficie pari a 2.935m².

Dalla lettura del territorio si ritiene che la variante proposta possa essere migliorativa della lettura del territorio comunale rispetto all'attuale classificazione residenziale che, soprattutto in relazione al contesto produttivo nel quale si inserisce, quest'ultima risulta almeno incoerente se non in contrasto con il "disegno urbanistico" complessivo.

T03a PdR – Piano delle Regole_Var



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

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

Indici

				NP 1	PAvar DIVITEC
Volume	IT	mc/mq	\	\	\
	IF	mc/mq	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\
SL	IT	mq/mq	\	0,90	0,90
	IF	mq/mq	0,90	\	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\	\
SCOP	IC	% ST	\	60	70
		% SF	60	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%	10	10	10
	SCOP	%	5	5	5
	VOLUME	%	10	10	10
Altezza	H - altezza dell'edificio	m	15,00	15,00	15,00
			\	\	\
			\	\	\

Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato con norma particolare nelle tavole operative del PdR e contraddistinto dal numero 1. L'indice territoriale si applica all'intero comparto così come delimitato nelle tavole operative del PdR. I manufatti assentiti dall'applicazione dei parametri, di cui al presente articolo, dovranno ubicarsi esclusivamente negli ambiti interni al perimetro classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".
2. In caso di riutilizzo dell'area, ai fini non produttivi, dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs. 152/06, art. 242.
3. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 49 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
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.
5. Per i comparti identificati nella cartografia di Piano con i numeri 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;
 l'altezza non superi i 25,00 m dallo zero di progetto;
in caso di necessità del magazzino verticale, tale previsione dovrà essere proposta a mezzo di Piano Attuativo.
6. 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.
7. Per l'ambito appositamente perimetrato dalle tavole operative del Piano delle Regole e contrassegnato con la sigla "PAvar DIVITEC" valgono gli indici specifici come indicati in tabella. L'applicazione degli articoli 18.1 e 18.2 delle presenti NTA è da effettuarsi sulla sola SL in aggiunta a quella oggi esistente.

Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento									Servizi pubblici							
	Ammissibilità	QM	SDM	MS		RR		RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere	
		% Vo SL	mq SL	1	2								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	
																			au	II
Residenziale	Residenza extra-1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola 1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola 1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio 1	A	20	120 at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	\	A A N
	Resid. non 1	A	P	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	\	\	\	\	\	\	\	\	\	A A N	
Turistico	Albergo 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta 2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non 2	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici 3	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale 3	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio 3	A	15	150 at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	100	100	\	100	100	\	A A N
Commerciale	Esercizio di vicinato 4	A	15	250 SV at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	100	100	\	100	100	\	A A N
	Media distribuzione di 4	A	15	2.500 SV at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	150	100	\	150	100	\	A A N
	Grande distribuzione 4	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale 4	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o 4	A	100	2.500 at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	100	100	\	100	100	\	A A N
	Pubblico esercizio 4f	A	100	500 at	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	150	100	\	150	100	\	A A N
	Distributore di 4	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in 5	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio 5	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	20	100	\	A A N
	Attività non 5	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria 5	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	20	100	\	A A N
	Commercio 5	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	50	100	\	50	100	\	A A N
	Deposito a cielo 5f	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	20	100	\	20	100	\	A A N
Agricolo	Depositi e strutture di 6	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti 6	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite 6	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il 6	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Senne fisse 6	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica 6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da 7	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	200	100	\	200	100	\	A A N
	Parcheggi privati 7	A	100	\	PdC	Pd	Pd	Pd	P	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse**NA:** destinazioni non ammesse**QM:** quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile**SDM:** soglia dimensionale massima**SV:** superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)**P:** valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme**at:** per ogni singola attività**lo:** sul lotto**al:** per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)**es:** per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)**MS1:** manutenzione straordinaria in caso di insufficienza urbanizzativa**MS2:** manutenzione straordinaria**RR:** restauro e risanamento conservativo**RE:** ristrutturazione edilizia**RU:** ristrutturazione urbanistica**A:** ampliamento**CDU:** cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)**NC:** nuova costruzione**PA:** Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)**PdCc:** Permesso di Costruire convenzionato**PdC:** Permesso di Costruire**a):** quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)**b):** quota massima monetizzabile**c):** quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)**d):** quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)**e):** esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità**a.u.:** arredo urbano**I:** opere di urbanizzazione primaria**II:** opere di urbanizzazione secondaria

3 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO

3.1 PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella “traduzione” che ne verrà fatta a livello locale, livello che la L.R. 12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. D’altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale, la “vista d’insieme” e l’ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l’intera Regione ovvero gli elementi di attenzione che derivano da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

Nella predisposizione del PGT e sue varianti, i Comuni troveranno nel PTR gli elementi per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo (a) e dello scenario strategico di piano (b), nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti (c) che il PTR introduce per il perseguimento dei propri obiettivi.

La proposta progettuale in variante allo strumento urbanistico vigente relativa all’area in oggetto, secondo le procedure di cui al DPR 160/2010, non deve essere trasmessa alla Regione ai sensi del comma 8 art. 13 della L.R. 12/2005 ai fini dell’espressione del parere di compatibilità al PTR.



Estratto dal Geoportale regionale

a. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

I sistemi territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrate rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale ed europeo.

L'ambito territoriale del Comune risulta interno al Sistema Territoriale Metropolitano e nel Sistema Territoriale della Pianura irrigua.

b. Elementi ordinatori dello sviluppo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie.

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.

L'ambito territoriale del Comune non intercetta componenti relative allo scenario strategico di piano. Intercetta componenti del Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Gestionale Rischio alluvioni (PGRA). Dal punto di vista infrastrutturale è percorso dalla linea ferroviaria che collega Brescia e Cremona e dall'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia.

c. Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR

Gli elementi di più immediata efficacia sono illustrati nel cap. 3 del Documento di Piano del PTR, anche ai fini della verifica di compatibilità degli strumenti di pianificazione, e brevemente di seguito richiamati.

Il Paesaggio è uno dei temi "forti" della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP guidano in tal senso l'azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale.

3.2 PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Oltre ad una verifica della compatibilità del progetto con gli elaborati del Documento di Piano, è necessario verificare che l'area oggetto non intercetti componenti rilevanti del Piano Paesaggistico regionale.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.	
Elaborato del PPR	Componenti intercettate
Tav.A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Fascia bassa pianura: <ul style="list-style-type: none"> • Paesaggi delle fasce fluviali; • Paesaggi della pianura cerealicola.
Tav.B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Tracciato di interesse storico culturale: <ul style="list-style-type: none"> • Via del Cardo romano – 47; • Via Carolingia – 57.
Tav.C "Istituzioni per la tutela della natura"	Nessuna componente intercettata
Tav.D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	Nessuna componente intercettata
Tav.E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	Tracciati guida paesaggistici: <ul style="list-style-type: none"> • Via del Cardo romano – 47; • Via Carolingia – 57.
Tav.F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"	<ul style="list-style-type: none"> • Aree industriali-logistiche; • Ambiti estrattivi inattività; • Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi; • Cave abbandonate; • Aree agricole dismesse.
Tav.G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	<ul style="list-style-type: none"> • Ambito di possibile dilatazione del "Sistema metropolitano lombardo"; • Distretti industriali; • Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono
Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/04"	Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati

Si riporta di seguito un estratto degli Indirizzi di tutela per le categorie di elementi individuate nella cartografia contenuta nel quadro di riferimento paesaggistico regionale.

Tali indirizzi, come specificato all'art.16 della Normativa del PPR, hanno valore indicativo e di indirizzo e "... sono principalmente diretti agli enti locali per orientarne, nell'ambito della attività di

pianificazione territoriale, le scelte a specifica valenza paesaggistica. Fino a quando non siano vigenti strumenti di pianificazione a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione, tutti i soggetti che intervengono sul territorio regionale sono tenuti ad utilizzare gli Indirizzi di tutela, quali indicatori base preliminari della sensibilità paesistica dei luoghi, ai fini dell'esame paesistico degli interventi di cui alla Parte IV delle presenti norme”.

UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO:

FASCIA BASSA PIANURA: PAESAGGI DELLE FASCE FLUVIALI

INDIRIZZI DI TUTELA:

Delle fasce fluviali vanno tutelati, innanzitutto, i caratteri di naturalità dei corsi d'acqua, i meandri dei piani golenali, gli argini e i terrazzi di scorrimento. Particolare attenzione va assegnata al tema del rafforzamento e della costruzione di nuovi sistemi di arginatura o convogliamento delle acque, constatando la generale indifferenza degli interventi più recenti al dialogo con i caratteri naturalistici e ambientali. Valgono in tal senso le disposizioni dell'art. 20 della Normativa del PPR.

FASCIA BASSA PIANURA: PAESAGGI DELLE FASCE FLUVIALI

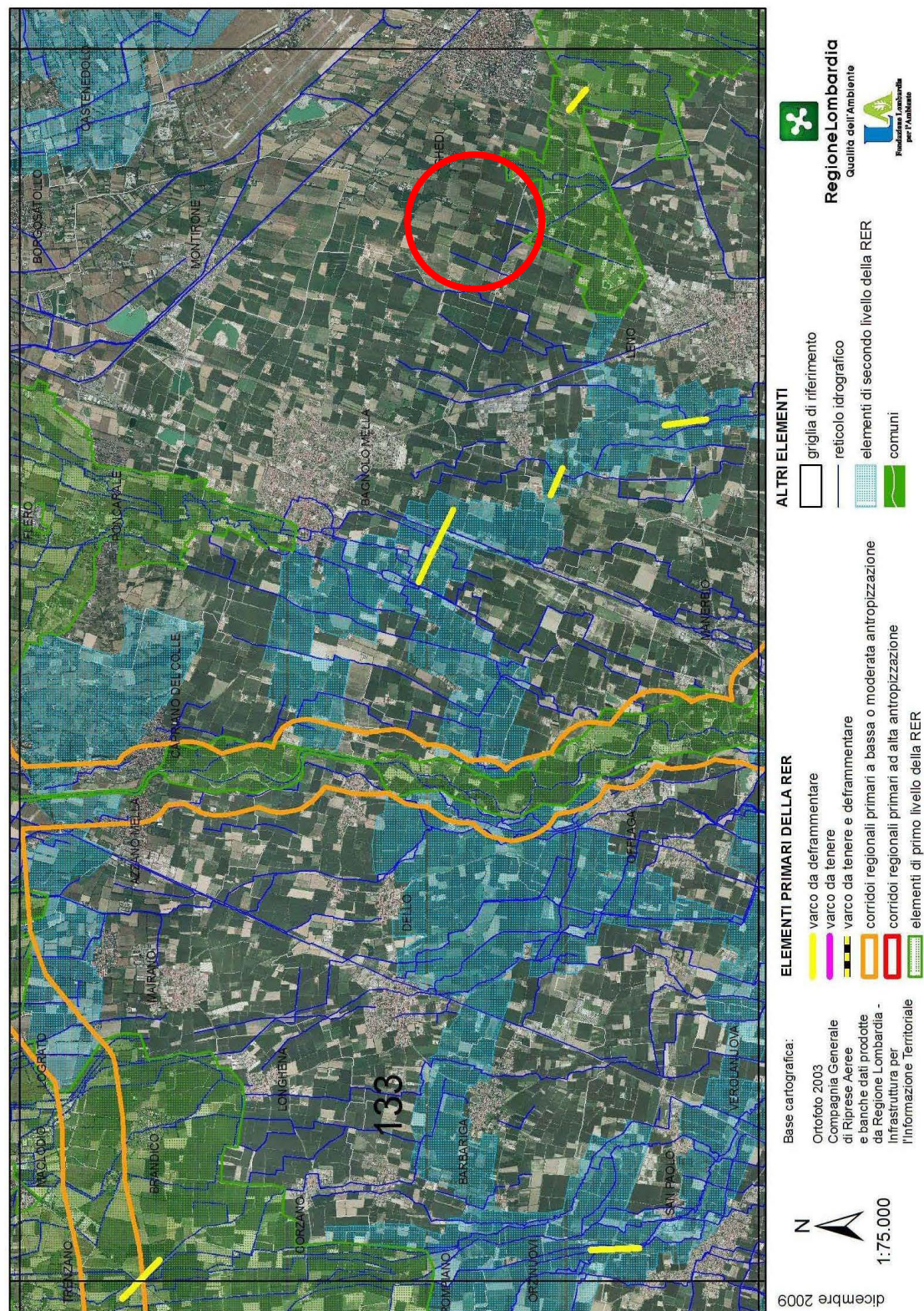
INDIRIZZI DI TUTELA:

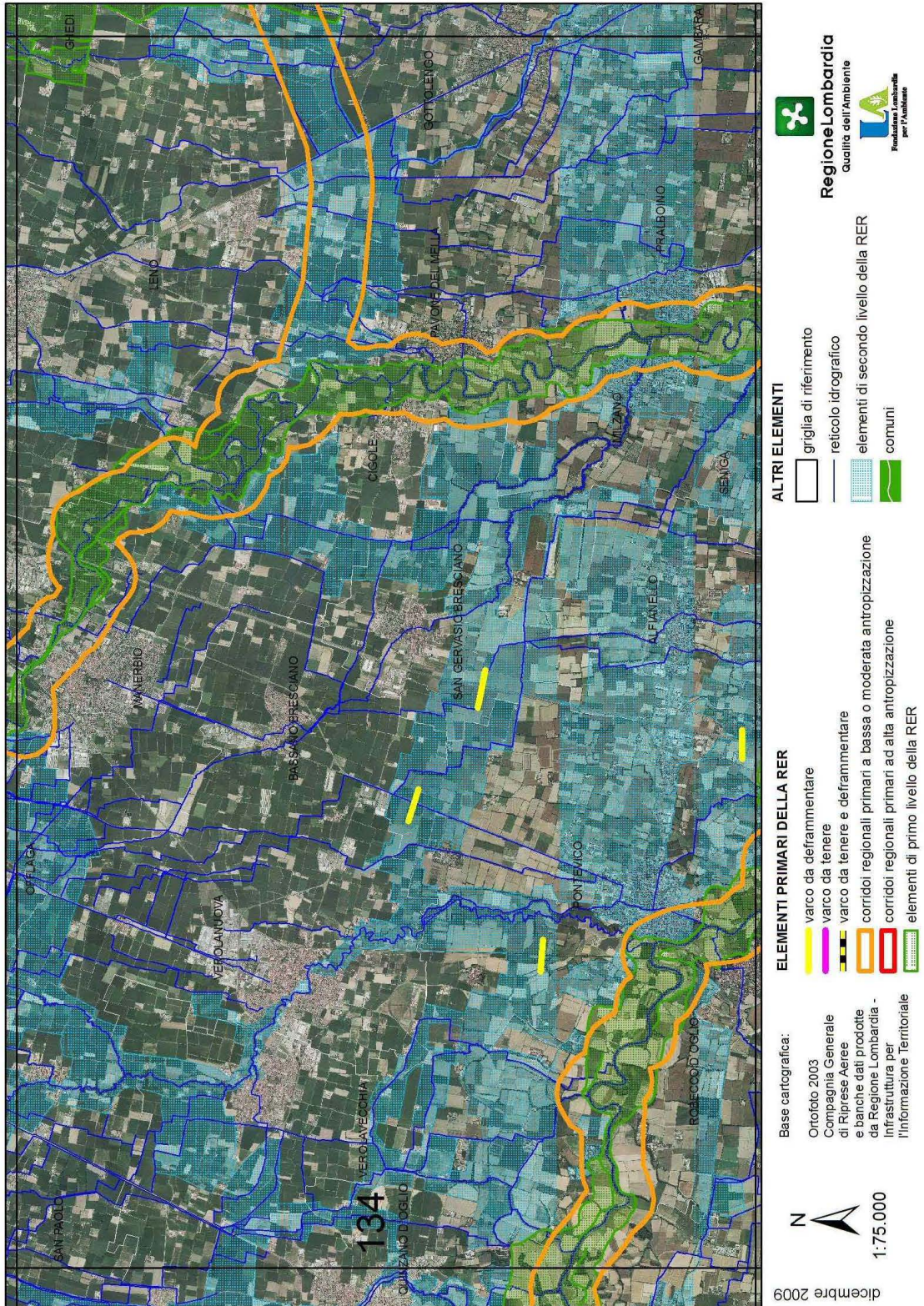
I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva.

Per quanto concerne l'area oggetto non si evidenziano particolari elementi ostativi alla realizzazione della proposta di variante.

3.3 RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il Comune è inserito all'interno dei settori 133 "Mella di Capriano del Colle" e 134 "Basso Strone" della Rete Ecologica Comunale.





Di seguito si riporta un dettaglio della Rete Ecologica Regionale, ricavato dal geoportale regionale in cui è identificata l'area oggetto.



Come si può osservare, l'ambito non intercetta elementi della RER.

3.4 PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La Provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).

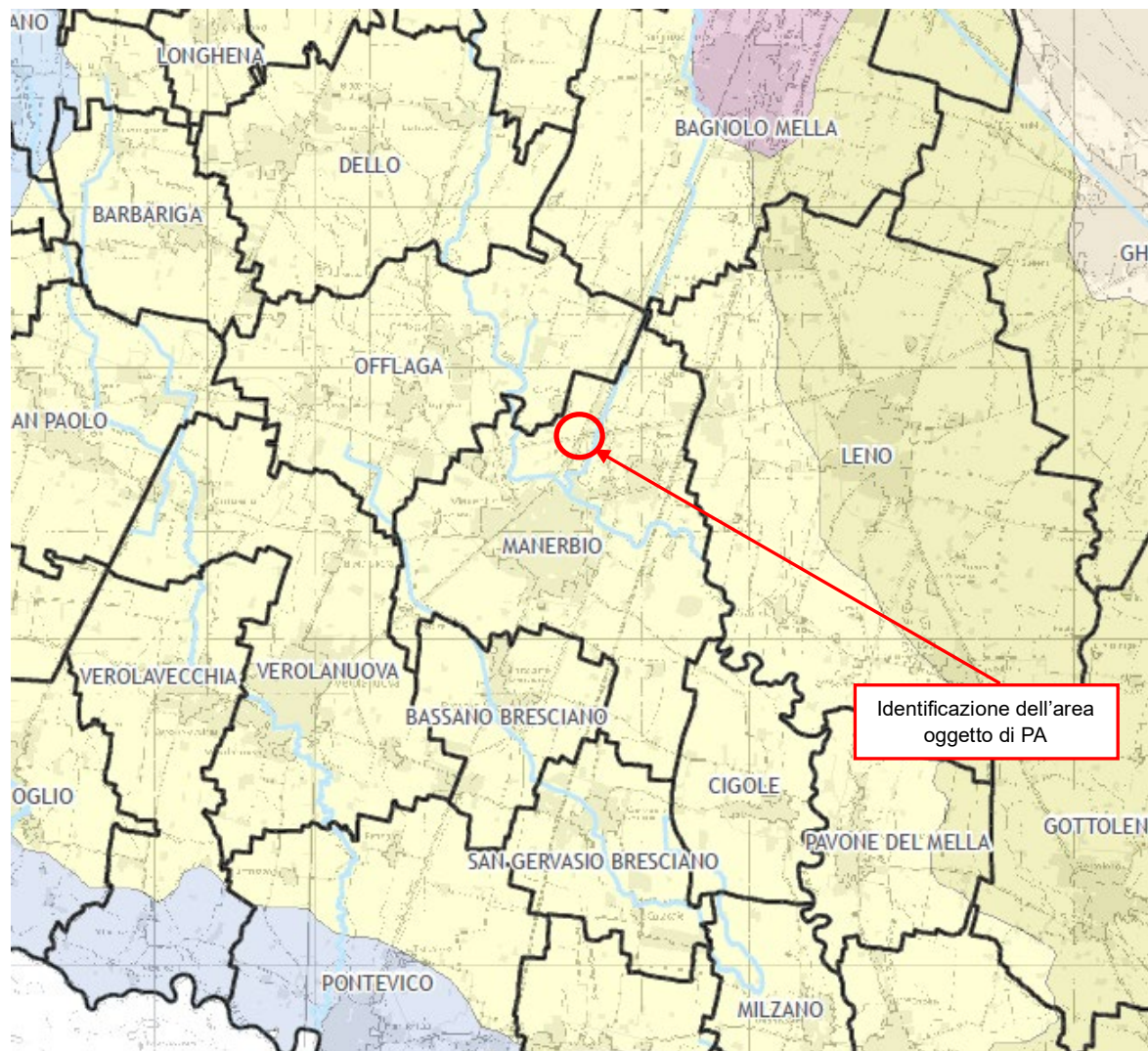
Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

Le tavole del PTCP costituiscono dal punto di vista giuridico il riferimento vigente della pianificazione sovraordinata. Si rimanda pertanto ai contenuti delle NTA del piano provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali: ambientale, paesistico e dei beni culturali, insediativo e mobilità.

I contenuti di variante al PGT vigente, presupposto per la procedibilità attuativa della proposta di variante, sottendono, secondo un iter procedurale di seguito specificato, la verifica di compatibilità con i contenuti del PTCP.

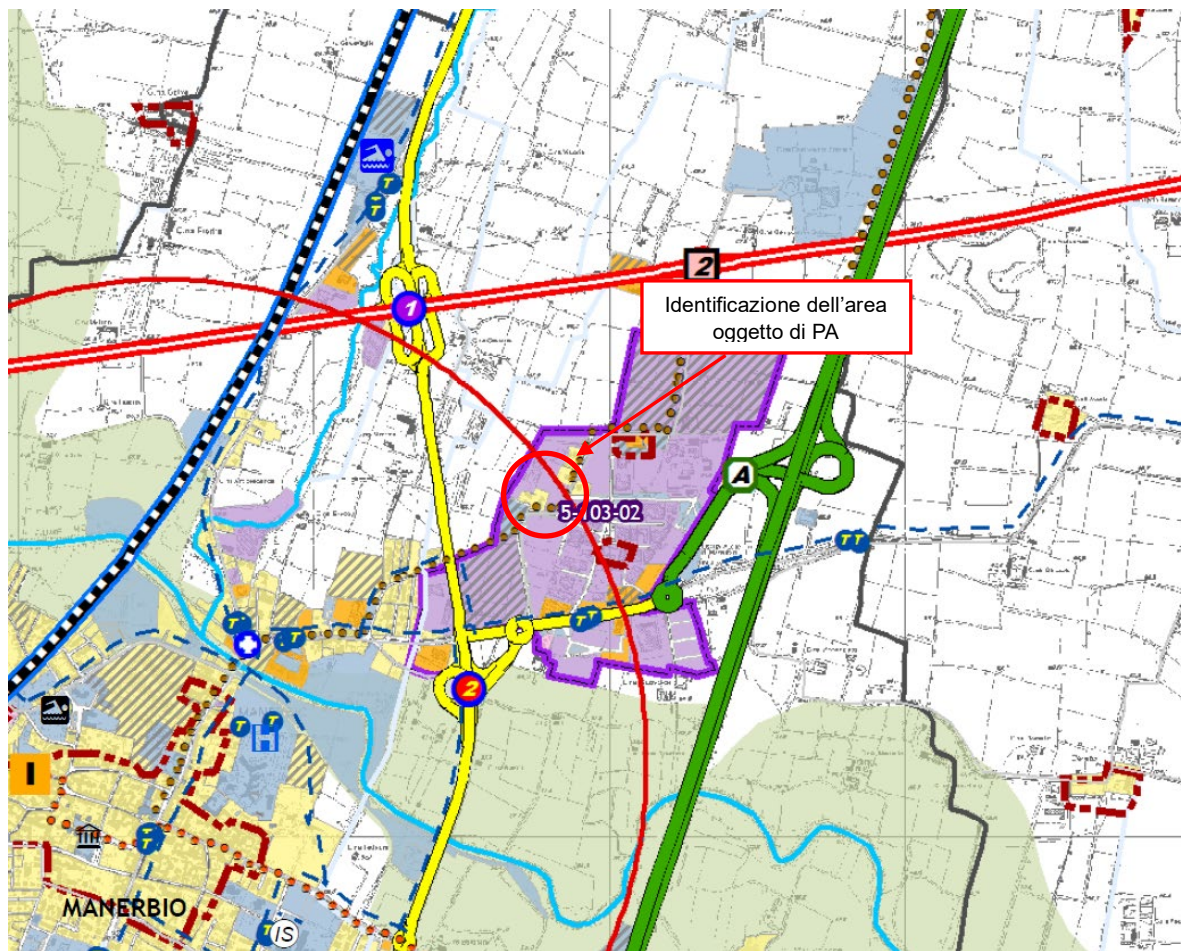
Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi che il sub-comparto interessato intercetta rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

UNITÀ DI PAESAGGIO (Tav.2.1 del PTCP)







COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella	<p><i>Il paesaggio agricolo e i suoi elementi caratterizzanti (trama degli appezzamenti, filari, siepi e canali irrigui) costituiscono il carattere principale di questa UdP; in essa la trama urbana risulta ancora abbastanza aperta e permette alla matrice agricola di interconnettersi senza interruzioni significative. Il paesaggio agrario così come lo conosciamo oggi è il frutto di secoli d'intervento umano che ha modellato e governato il territorio.</i></p>

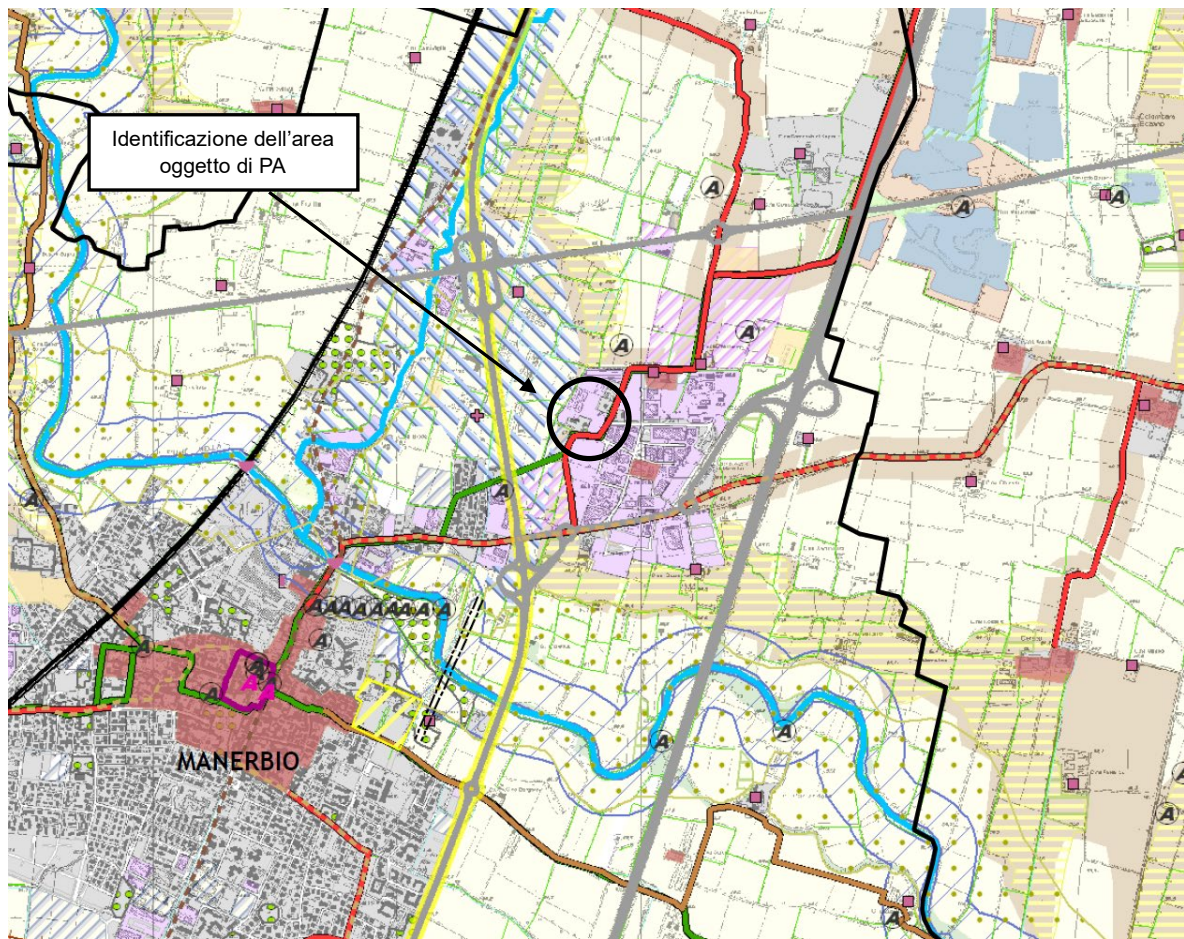
STRUTTURA E MOBILITA' – AMBITI TERRITORIALI (Tav.1.2 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE

-  Centri ordinatori
-  Ambiti produttivi – Zona industriale via Lombardia
-  Sistema insediativo - Residenziale
-  Sistema insediativo - Produttivo

AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO (Tav.2.2 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE



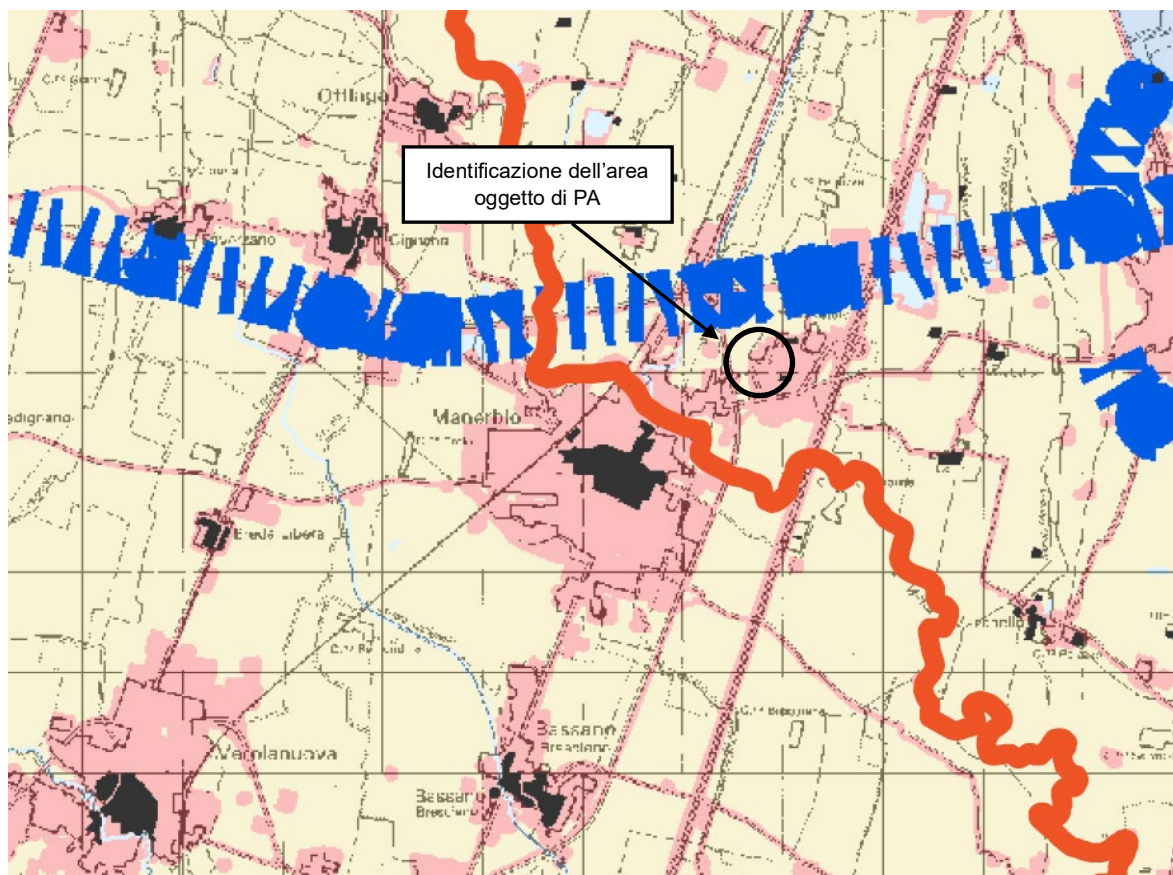
Altre aree edificate - Residenziale



Aree produttive realizzate - Produttivo

FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO (Tav. 2.3 e 2.4 del PTCP)

Areali a rischio di degrado diffuso



COMPONENTI INTERCETTATE

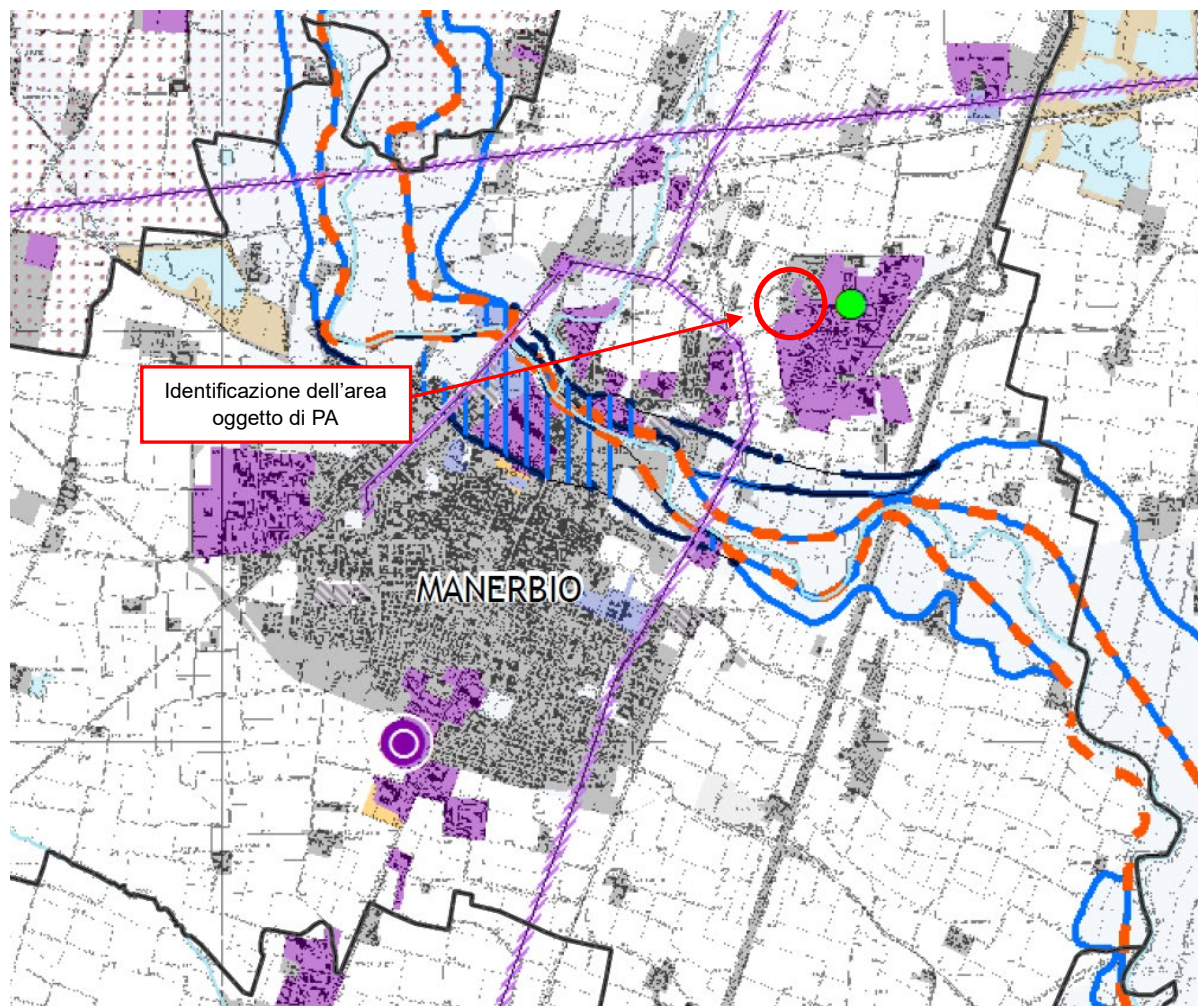


Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura



Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa

Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado



COMPONENTI INTERCETTATE

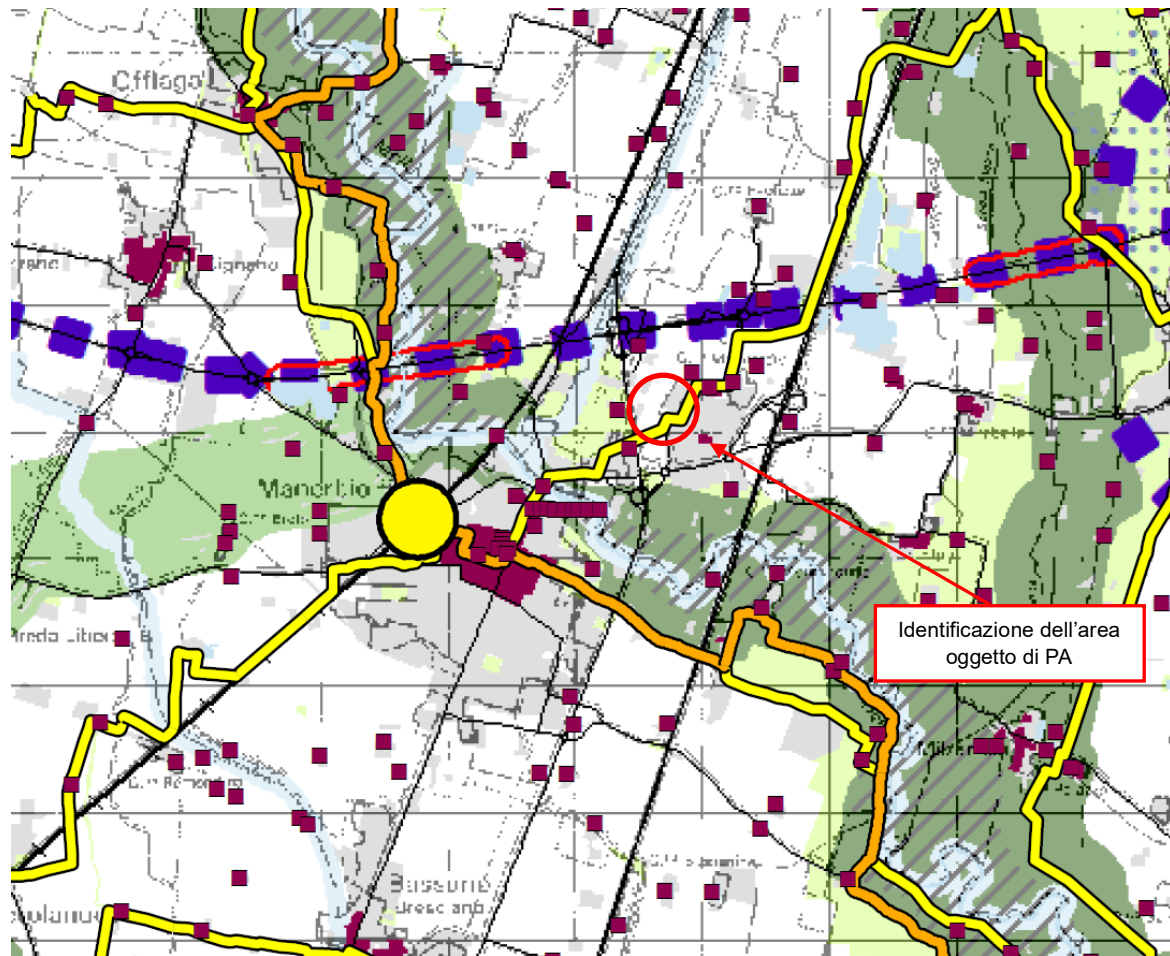


Insedimenti industriali, artigianali, commerciali - Insediativo



Tessuto residenziale rado e uniforme - insediativo

RETE VERDE PAESAGGISTICA (Tav. 2.6 del PTCP)

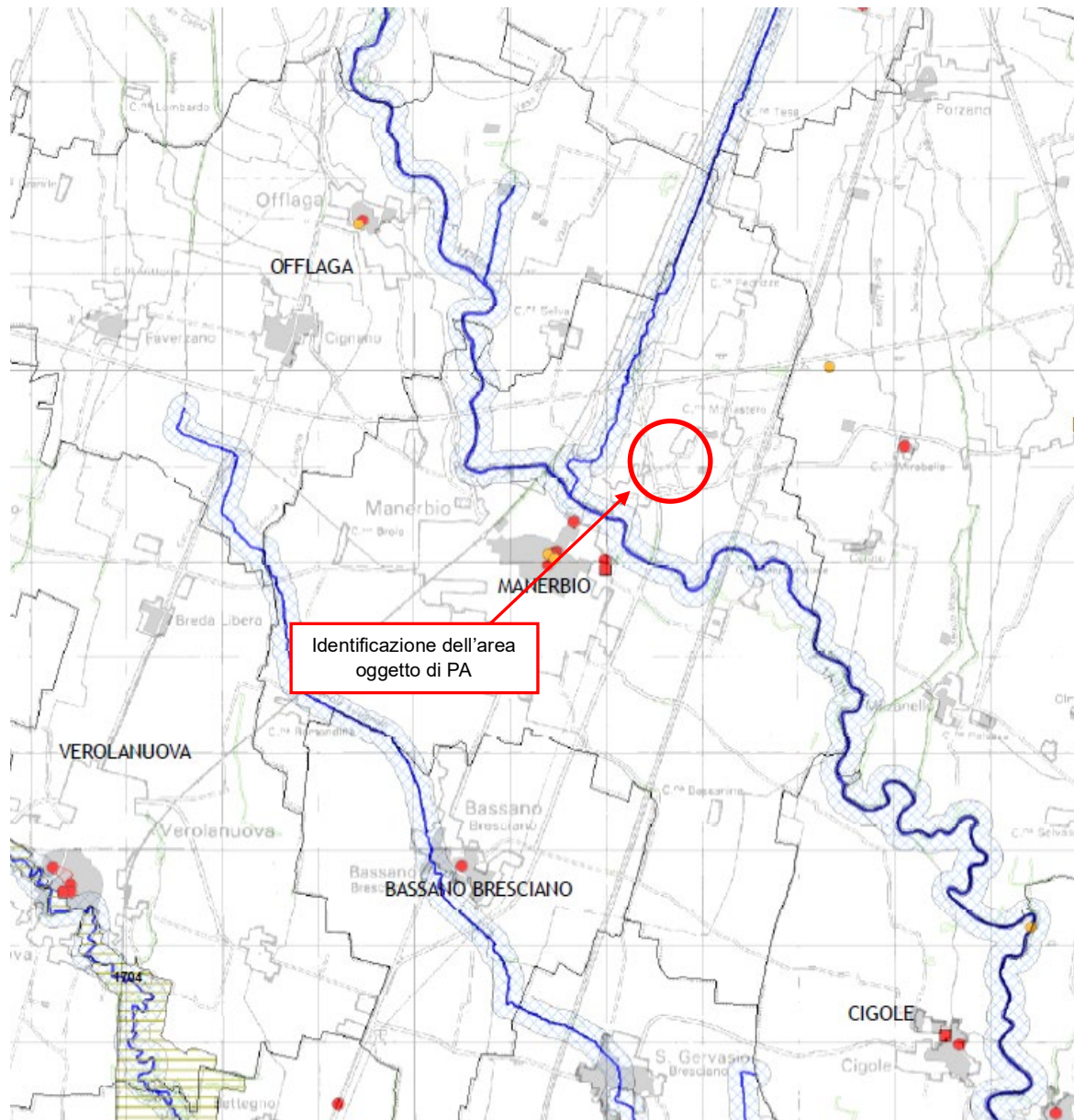


COMPONENTI INTERCETTATE



Insediamenti industriali, artigianali, commerciali - Insediativo

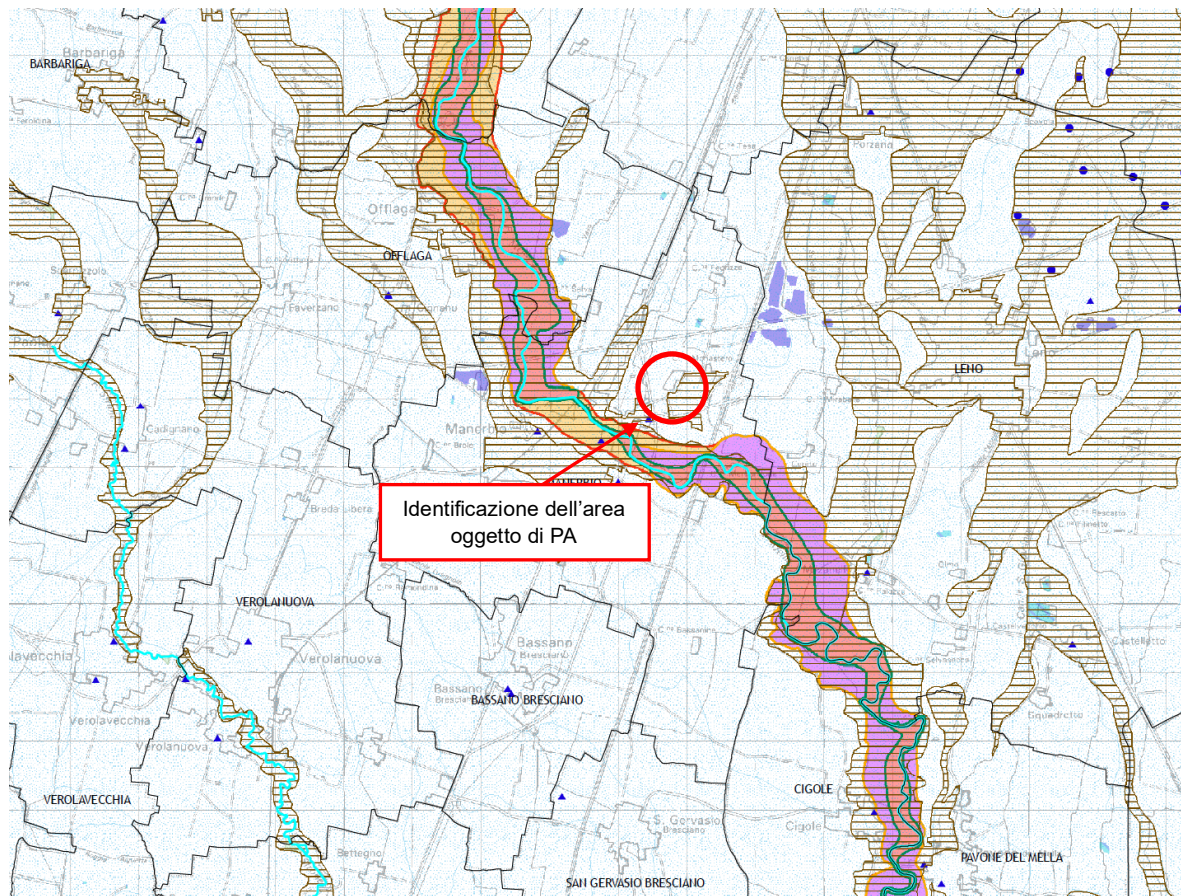
RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI (Tav. 2.7 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE

Nessuna componente intercettata

AMBIENTE E RISCHI (Tav. 3.1 del PTCP)

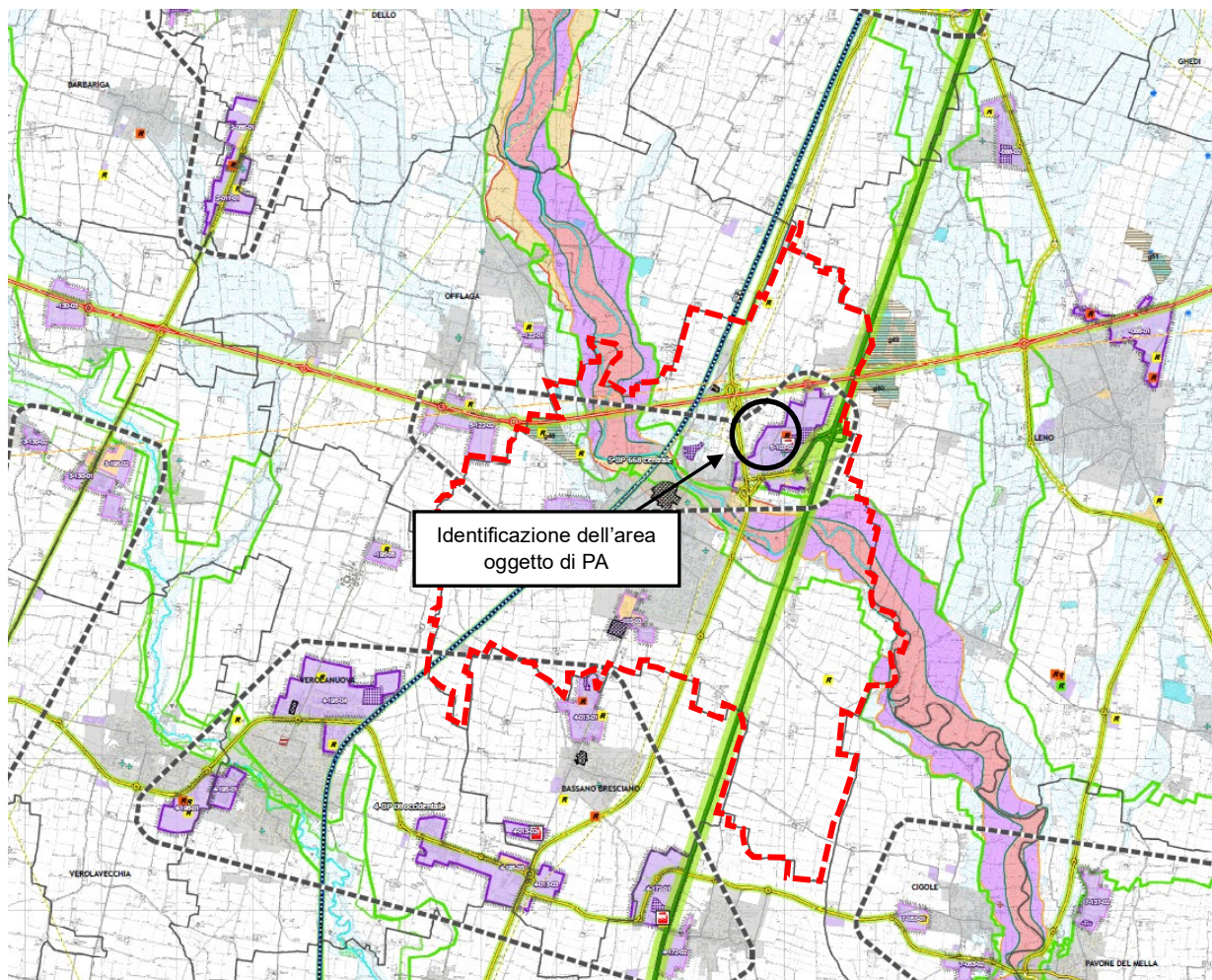


COMPONENTI INTERCETTATE



Area di ricarica potenziale: Gruppo A (M: Moderata)

PRESSIONI E SENSIBILITÀ AMBIENTALI (Tav. 3.3 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE



Sistemi produttivi – SP668 centrale



Ambiti produttivi – Zona industriale via Lombardia

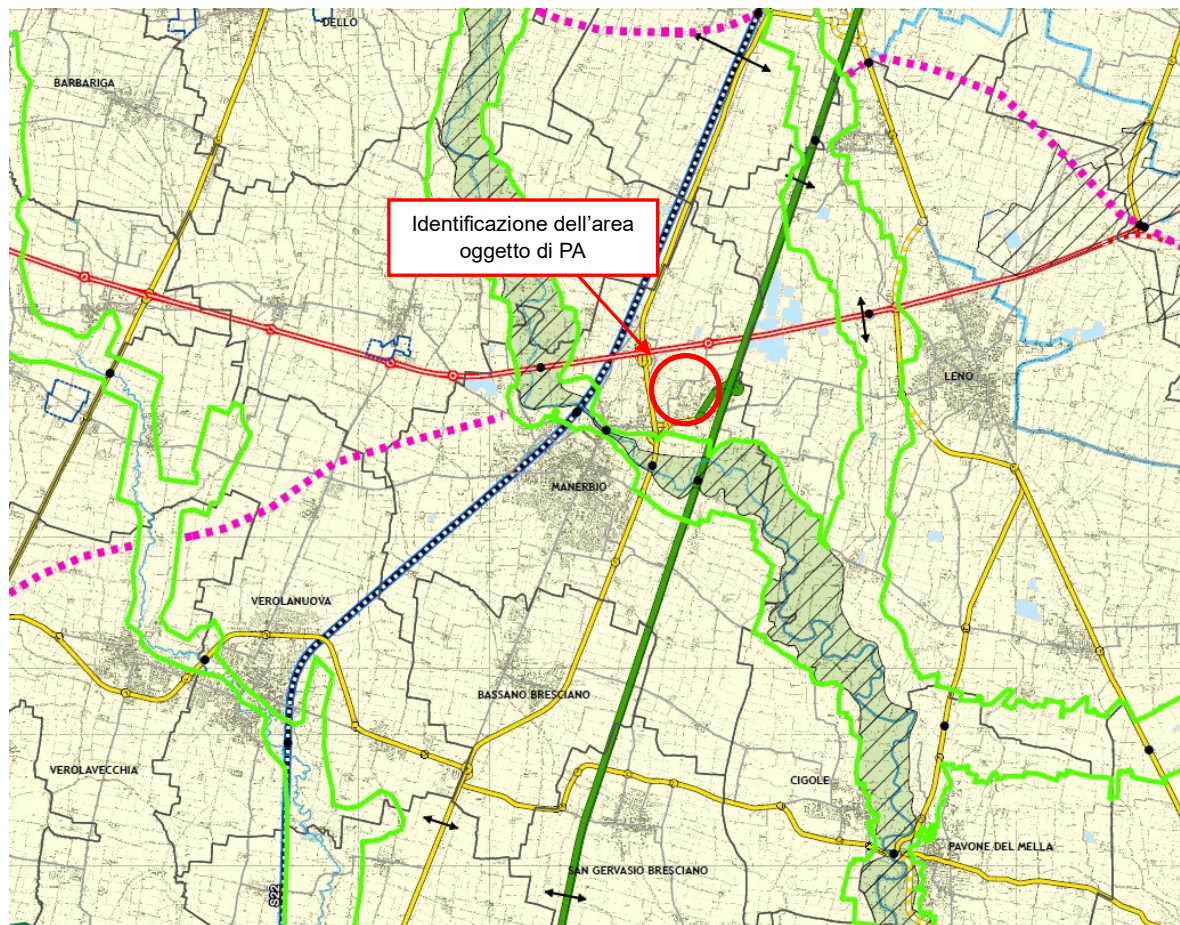


Sistema insediativo - Residenziale



Sistema insediativo - Produttivo

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (Tav. 4 del PTCP)

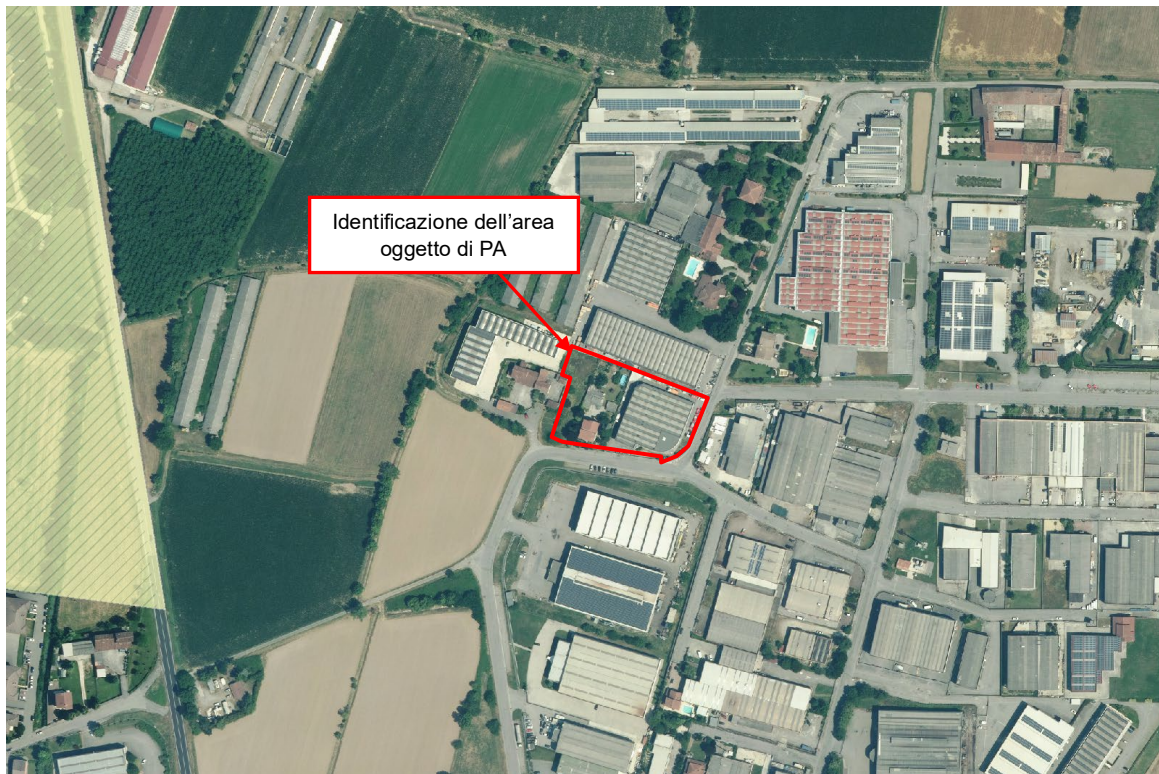


COMPONENTI INTERCETTATE



Aree per la ricostruzione polivalente dell'agrosistema

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (Tav. 5 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE

Nessuna componente intercettata

Le analisi mettono in evidenza come la variante proposta non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione preordinata.

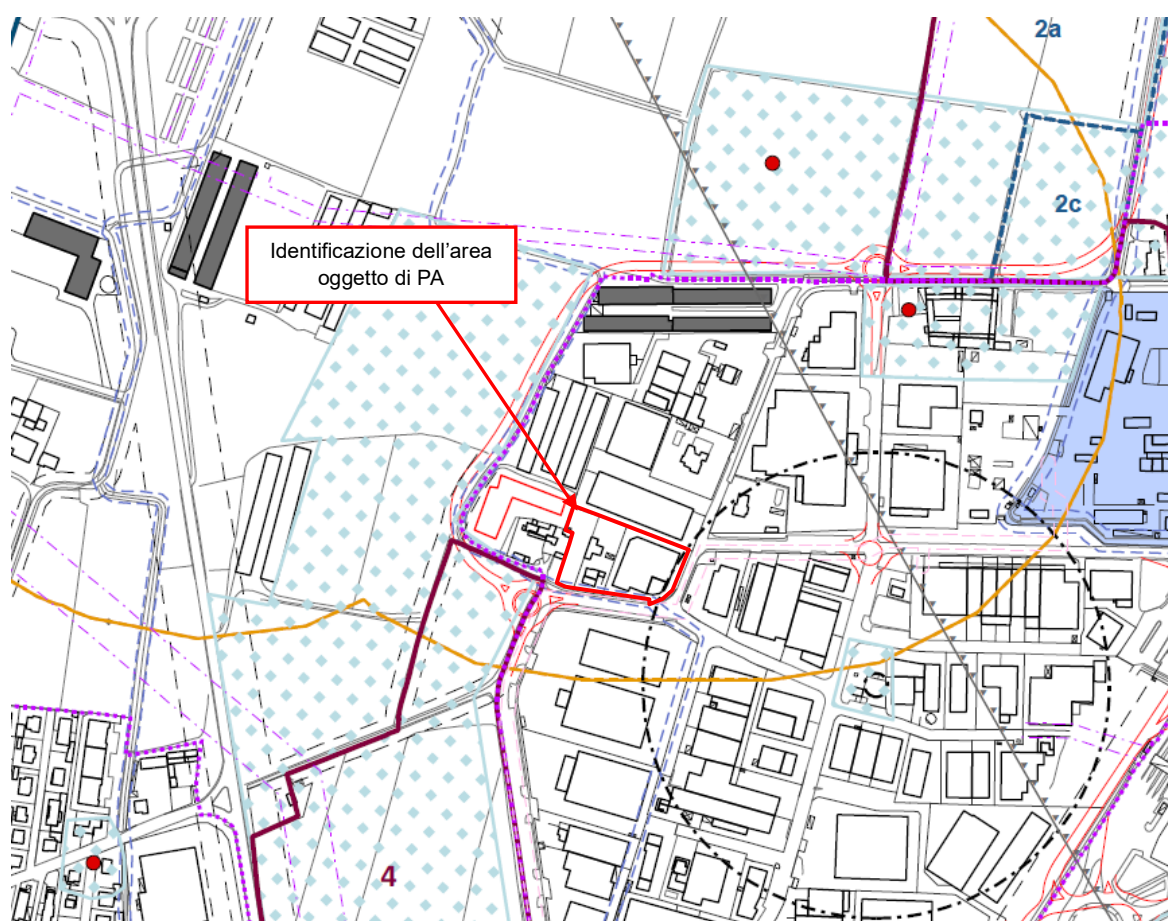
4 COERENZA INTERNA ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

4.1 DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il comune di Manerbio è dotato di strumento urbanistico approvato con DCC n.48 del 18/18/2009 e pubblicato sul BURL in data 23/12/2009 modificato a seguito di alcune Varianti puntuali e generali, ultima in ordine di tempo approvata con DCC n. 49 del 14/11/2023 e pubblicata sul BURL del 17/04/2024.

4.1.1 DOCUMENTO DI PIANO

T02 – Sistema dei vincoli amministrativi



COMPONENTI INTERCETTATE

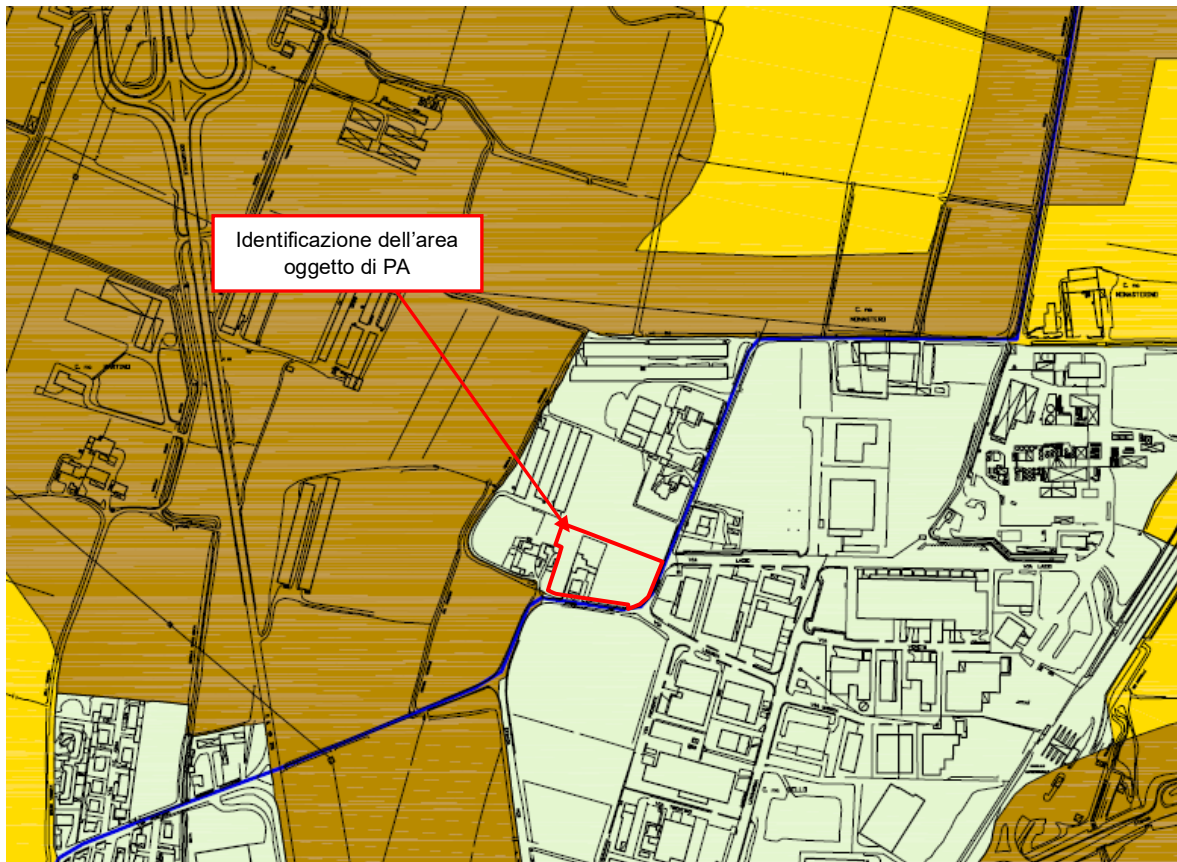


Deroga distanze a 300 metri - Allevamenti

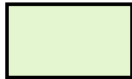


Rispetto captazione acque sorgive

T10 AP – Carta delle classi finali di sensibilità paesistica



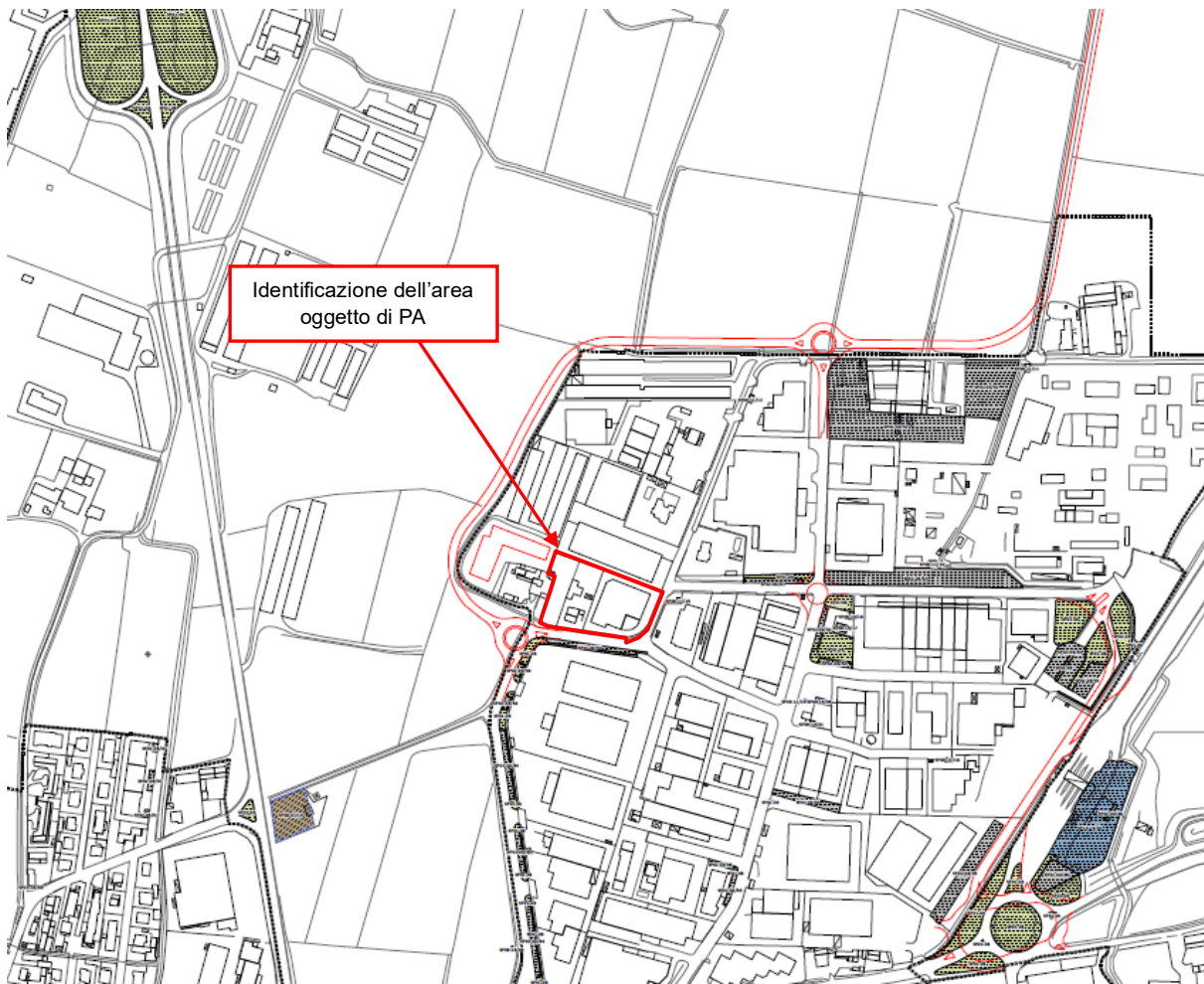
COMPONENTI INTERCETTATE



Classe 1 – Sensibilità paesistica molto bassa

4.1.2 PIANO DEI SERVIZI

T01 PdS – Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico – stato di fatto

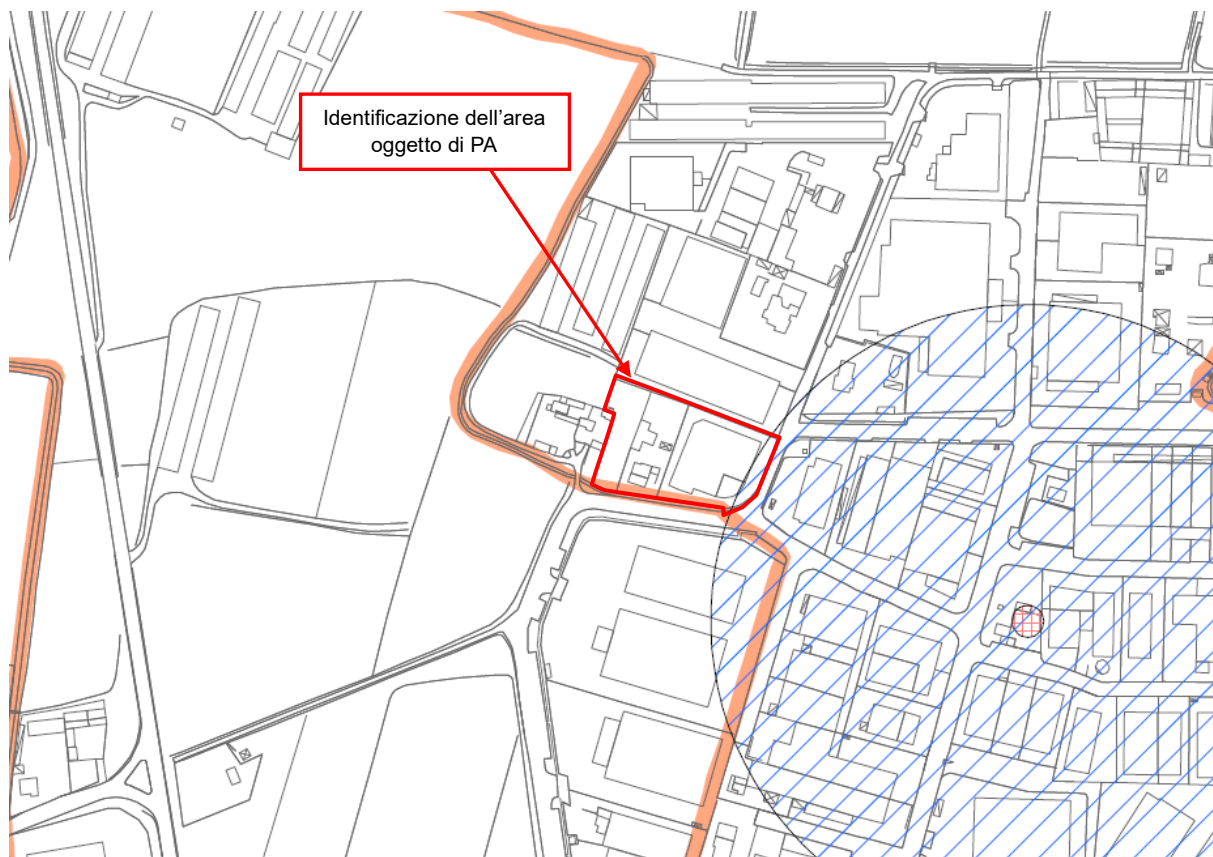


COMPONENTI INTERCETTATE

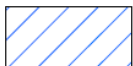
Nessuna componente intercettata

4.1.3 COMPONENTE GEOLOGICA

T04 – Carta dei vincoli

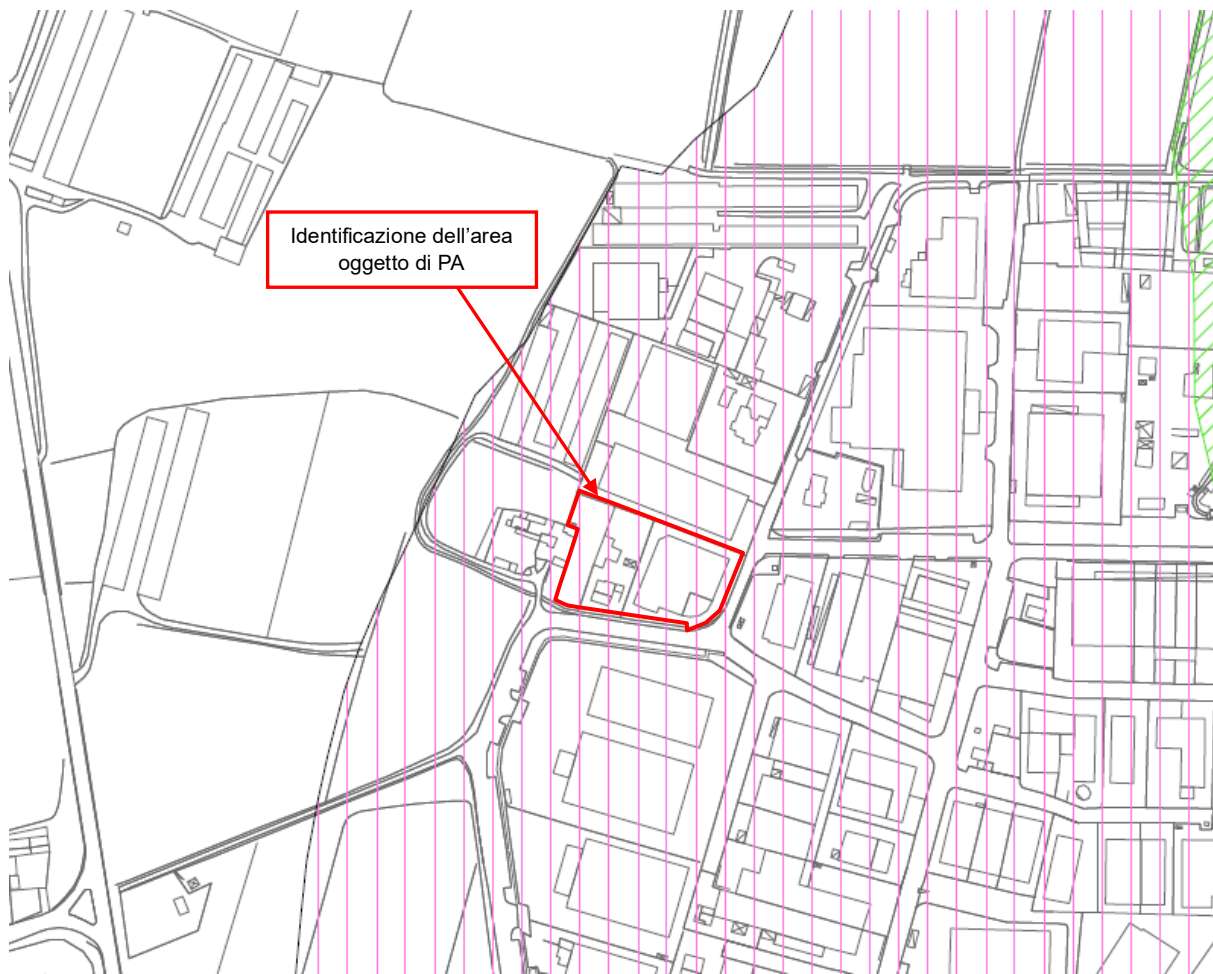


COMPONENTI INTERCETTATE



Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

T05 – Carta di sintesi

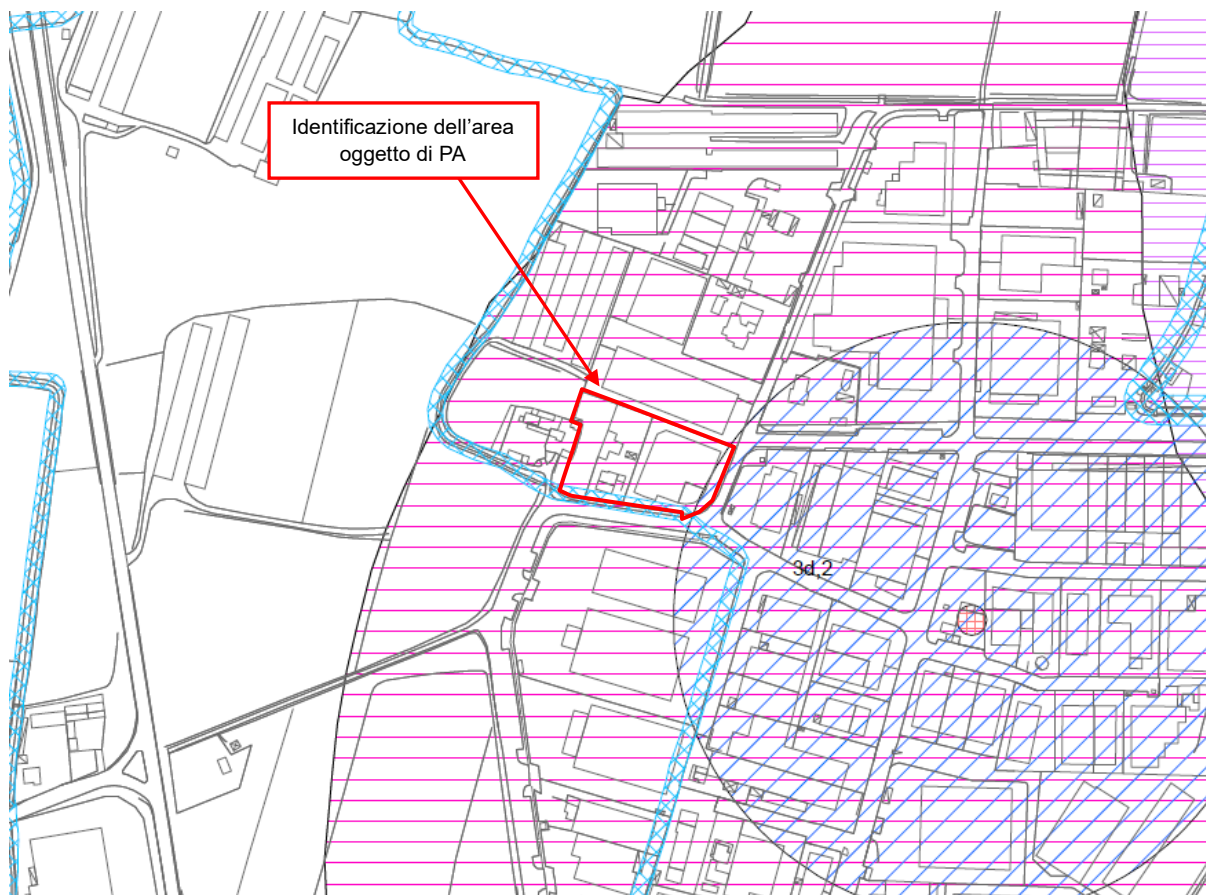


COMPONENTI INTERCETTATE

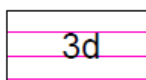


Aree di vulnerabilità delle acque sotterranee

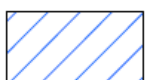
T06 – Carta della fattibilità geologica



COMPONENTI INTERCETTATE



Classe 3d – fattibilità con consistenti limitazioni



Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile



Fascia di rispetto per corpi idrici del reticolo idrico minore

Le analisi mettono in evidenza come la variante proposta non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione comunale.