

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 02

### Analisi paesistica di contesto

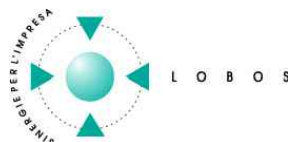
Data

Febbraio 2026\_rev01

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note



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



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

*ART. 14 comma 5 L.R. 12/2005*

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**  
***Analisi paesistica di contesto***





**Indice:**

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>INTRODUZIONE ALL'ANALISI PAESISTICA.....</b>	<b>8</b>
2.1	METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA .....	8
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA .....</b>	<b>10</b>
3.1	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE .....	10
3.2	PROPOSTA DI VARIANTE.....	11
<b>4</b>	<b>ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO.....</b>	<b>12</b>
4.1	VINCOLI PAESAGGISTICI SOVRAORDINATI .....	12
4.1.1	VINCOLI MONUMENTALI .....	12
4.1.2	SITI ARCHEOLOGICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	14
4.1.3	TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE .....	16
4.1.4	AREE DI RISPETTO DEI CORPI IDRICI .....	18
4.2	PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE .....	20
4.3	PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE .....	22
4.4	RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE.....	24
4.5	PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	29
<b>5</b>	<b>VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE .....</b>	<b>41</b>
5.1	PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	41
5.1.1	DOCUMENTO DI PIANO .....	41
5.1.2	PIANO DEI SERVIZI .....	43
5.1.1	COMPONENTE GEOLOGICA .....	44
<b>6</b>	<b>ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI .....</b>	<b>47</b>
6.1	CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEL CONTESTO EDILIZIO.....	47
6.1.1	Individuazione dei ricettori .....	47
6.2	CARATTERI MORFOLOGICI E PAESISTICI DEL CONTESTO NATURALE .....	53
6.2.1	Morfologia del territorio.....	53
6.2.2	Caratteri antropici del paesaggio locale .....	53
<b>7</b>	<b>VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA .....</b>	<b>58</b>
7.1	INTERRELAZIONI VISIVE TRA IL SITO E IL CONTESTO .....	59
7.1.1	Analisi di visibilità del sito dal territorio comunale.....	59
7.1.2	Visibilità dell'intervento.....	61
7.2	STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO .....	65

## 1 PREMESSA

Nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di 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.**

**Alla luce di quanto sopra le modifiche saranno sia cartografiche che normative.**

Il presente documento esamina lo stato attuale dei luoghi e descrive le peculiarità territoriali delle aree adiacenti al comparto di intervento al fine della determinazione della stima dell'incidenza paesistica che la realizzazione del nuovo insediamento a destinazione produttiva avrà sul sito e sul contesto.

L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati da Regione Lombardia.

**L'analisi paesistica dei luoghi, condotta nel presente Piano Paesistico di Contesto, trae quindi origine dalla documentazione sovracomunale e comunale e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.**

Le aree oggetto di trasformazione e la quantificazione delle superfici soggette a cambio di destinazione d'uso sono illustrate di seguito.

Area interessata

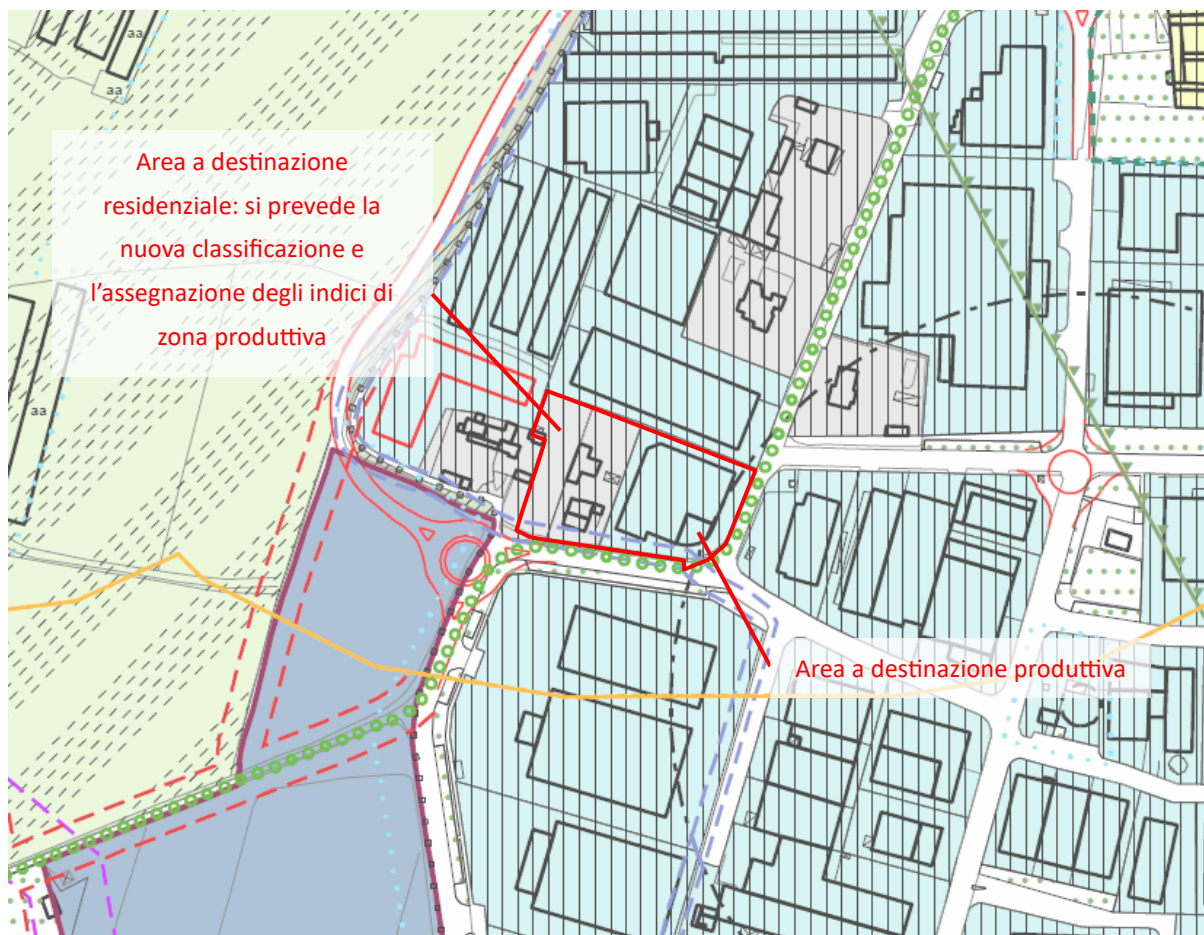
L'ambito oggetto della presente procedura è localizzato in Str. Per Porzano ed interessa i mappali catastali identificati come nel NCT al foglio 5 mappali n. 121, 205 e 250.

**CARTA CATASTALE**

### Inquadramento urbanistico

L'area ricade all'interno del PGT vigente nelle zone:

- 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.

## 2 INTRODUZIONE ALL'ANALISI PAESISTICA

Il presente documento esamina lo stato attuale dei luoghi e descrive le peculiarità territoriali delle aree limitrofe al sito oggetto della proposta della procedura di PA in Variante al PGT, localizzato nella parte nord-est del territorio comunale di Manerbio (BS) al fine della determinazione della stima dell'incidenza paesistica che la realizzazione del cambio di azionamento da residenziale a produttivo avrà sul sito e sul contesto.

L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati da Regione Lombardia.

**L'analisi paesistica dei luoghi, condotta nella presente Analisi Paesistica di Contesto, trae quindi origine dalla documentazione sovracomunale e comunale e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.**

### 2.1 METODOLOGIA DELL'ANALISI PAESISTICA

La Carta del paesaggio del Comune di Manerbio ha la principale funzione di evidenziare la struttura del paesaggio, nonché la presenza di emergenze e di criticità, contenuti necessari alla formulazione della valutazione della sensibilità paesistica ed alla definizione di indirizzi e norme contenuti nelle NTA comuni del PGT.

È evidente che l'aspetto paesistico sembra riguardare solo ciò che può essere fruito dall'organo sensoriale della vista, ma in realtà esso è strettamente interconnesso con tutta la complessa realtà ambientale esistente; si reputa non corretto relegare e limitare uno studio sul paesaggio ad una semplice verifica degli elementi percettivi o visivi del paesaggio.

Oltre all'analisi delle visuali, dell'aspetto fisico e percettivo delle immagini e delle forme di paesaggio, uno studio paesaggistico deve occuparsi anche di indagare tutte le componenti naturali ed antropiche.

Quindi lo scopo dell'esame paesistico del progetto (analisi paesistica) è quello di valutare, sia per la fase di costruzione delle opere, che per la fase di esercizio, le possibili modifiche dell'ambito territoriale indagato connesse all'occupazione fisica e funzionale dell'area, che può danneggiare direttamente il bene, o all'introduzione di nuovi elementi che possono alterare il sistema di relazione o la fruizione visiva del sito.

Tale analisi non può inoltre prescindere dagli aspetti vincolistici e di tutela del territorio, con riferimento all'individuazione dei vincoli della pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale.

**La presente relazione risulta, quindi, articolata secondo il seguente schema:**

- **analisi del contesto paesaggistico, in cui sono esaminati gli ambiti vincolati, gli elementi di identità ed i caratteri paesaggistici (sia dal punto di vista fisico che percettivo);**

- **valutazione dell'incidenza paesistica del PA in variante al PGT, in cui l'intervento è valutato in relazione alle trasformazioni territoriali e alle alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate.**

La metodologia utilizzata al fine di determinare il livello d'impatto paesistico considera innanzitutto la vulnerabilità dello stato attuale della componente intercettata, definita sensibilità paesaggistica, e quindi il grado di incidenza paesistica del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione generato dall'intervento in quel contesto.

L'analisi di tali modificazioni assume diverse forme a seconda dell'intervento e in relazione al contesto territoriale preesistente.

Nel caso come quello in esame la combinazione delle due valutazioni è particolarmente indirizzata a prefigurare, analizzare e valutare quale sarà l'impatto delle opere e del nuovo assetto insediativo essenzialmente in relazione alle modificazioni del contesto ambientale preesistente ed al sistema dei vincoli preordinati alla tutela del territorio in cui si inserisce.

Le eventuali azioni progettuali destinate a compensare gli impatti generati dal nuovo insediamento saranno indirizzate essenzialmente a consentire il ripristino delle condizioni ambientali preesistenti e come vedremo negli approfondimenti successivi si concretizzeranno, ai fini di una reale e pratica attuabilità, in una serie di azioni correttive e al rispetto dei dispositivi normativi in materia di tutela paesistica.

**L'analisi paesistica è stata condotta attraverso diversi livelli d'indagine: ad una prima fase di costruzione del complesso di relazioni che si sono costituite e consolidate negli anni, sia a livello morfologico-strutturale sia a livello vedutistico, che hanno fatto sì che l'area sia percepita come un continuum territoriale (nel suo contraddittorio rapporto tra naturalità e artificialità), seguirà una sintetica descrizione dei criteri di progettazione e della tipologia degli interventi.**

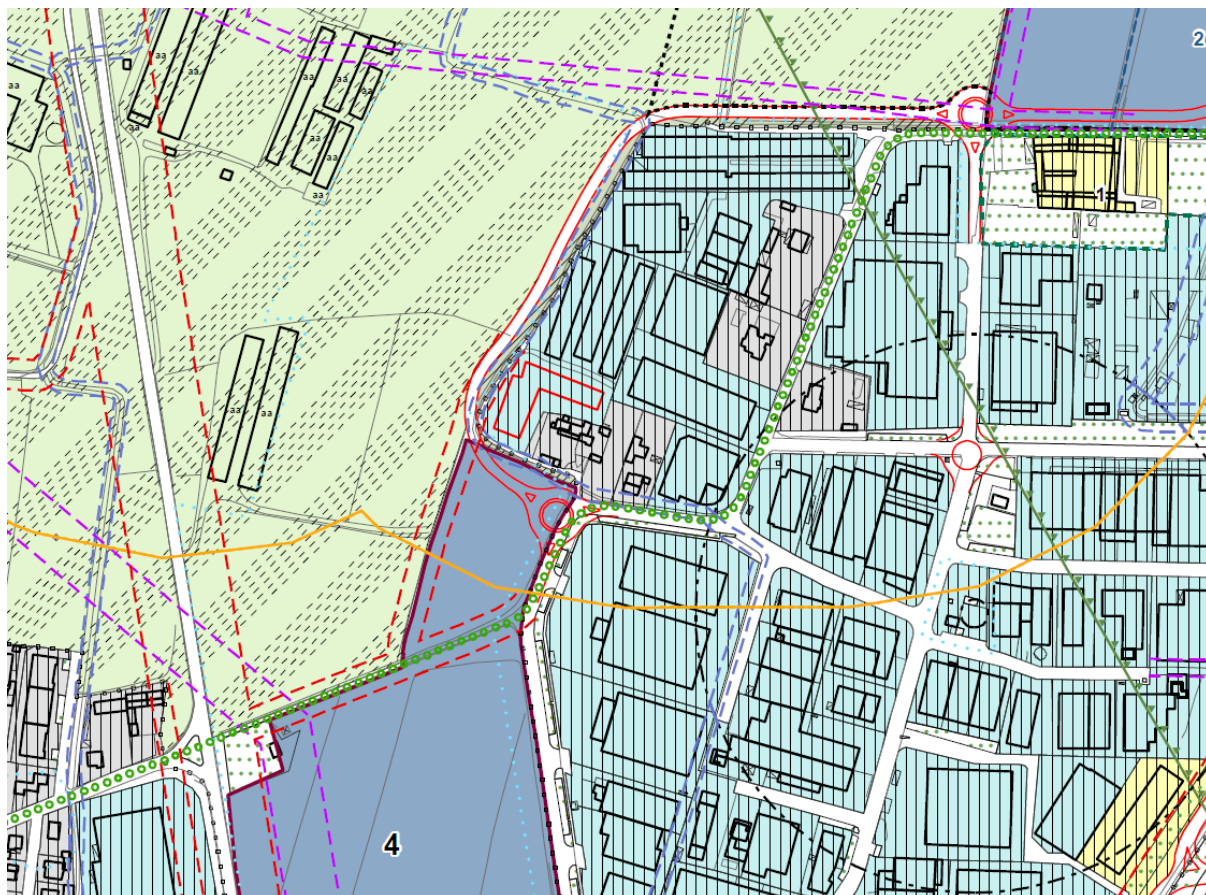


### 3 CARATTERISTICHE DEL PIANO E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

#### 3.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

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

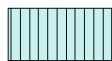
*T03a PdR – Piano delle Regole*



*COMPONENTI INTERCETTATE*



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



**P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.**

### **3.2 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.

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 2.935m<sup>2</sup>.

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, risulta almeno incoerente se non in contrasto con il "disegno urbanistico" complessivo.

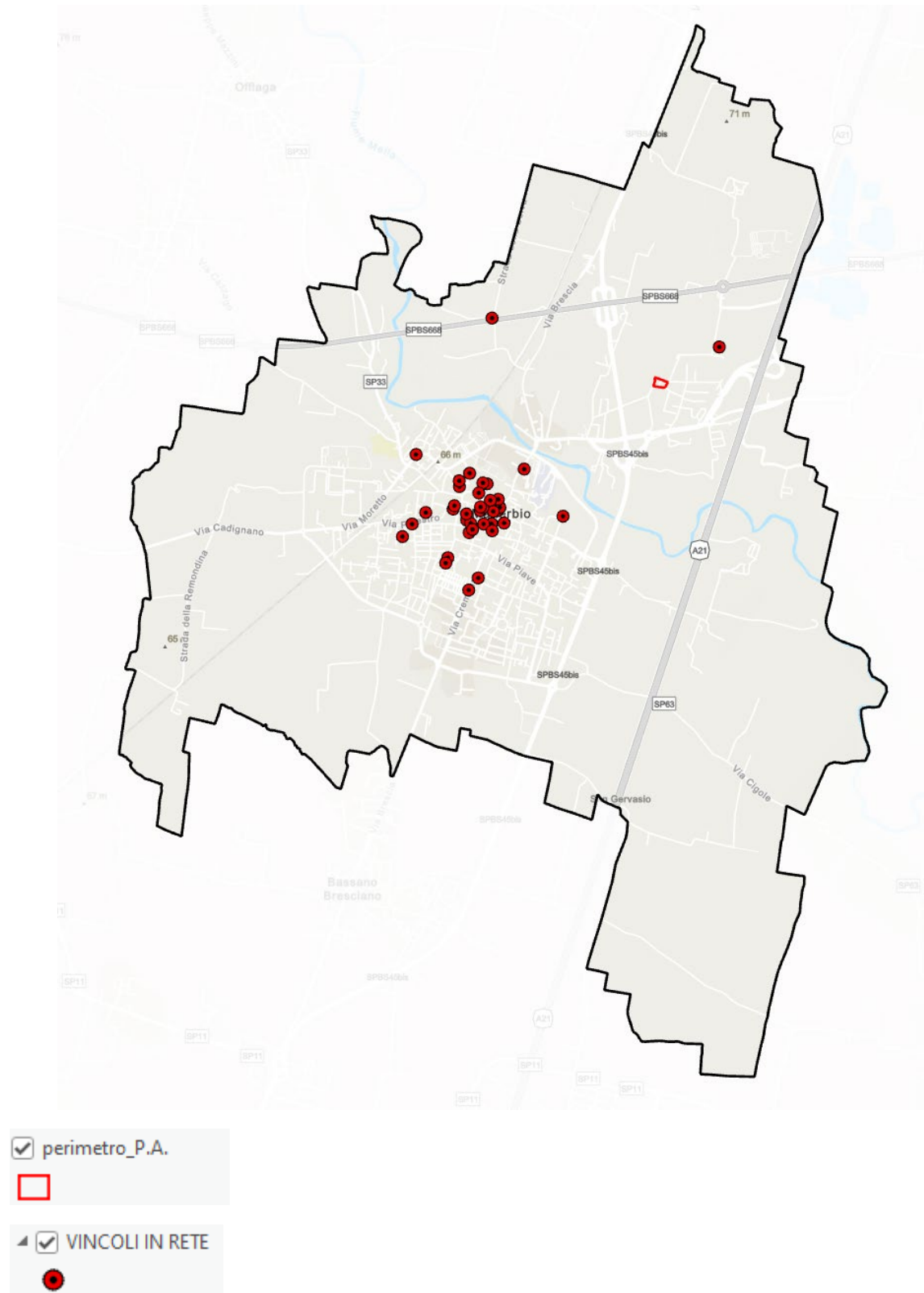
**Per approfondire le modifiche cartografiche e normative proposte si rimanda al Rapporto Preliminare.**



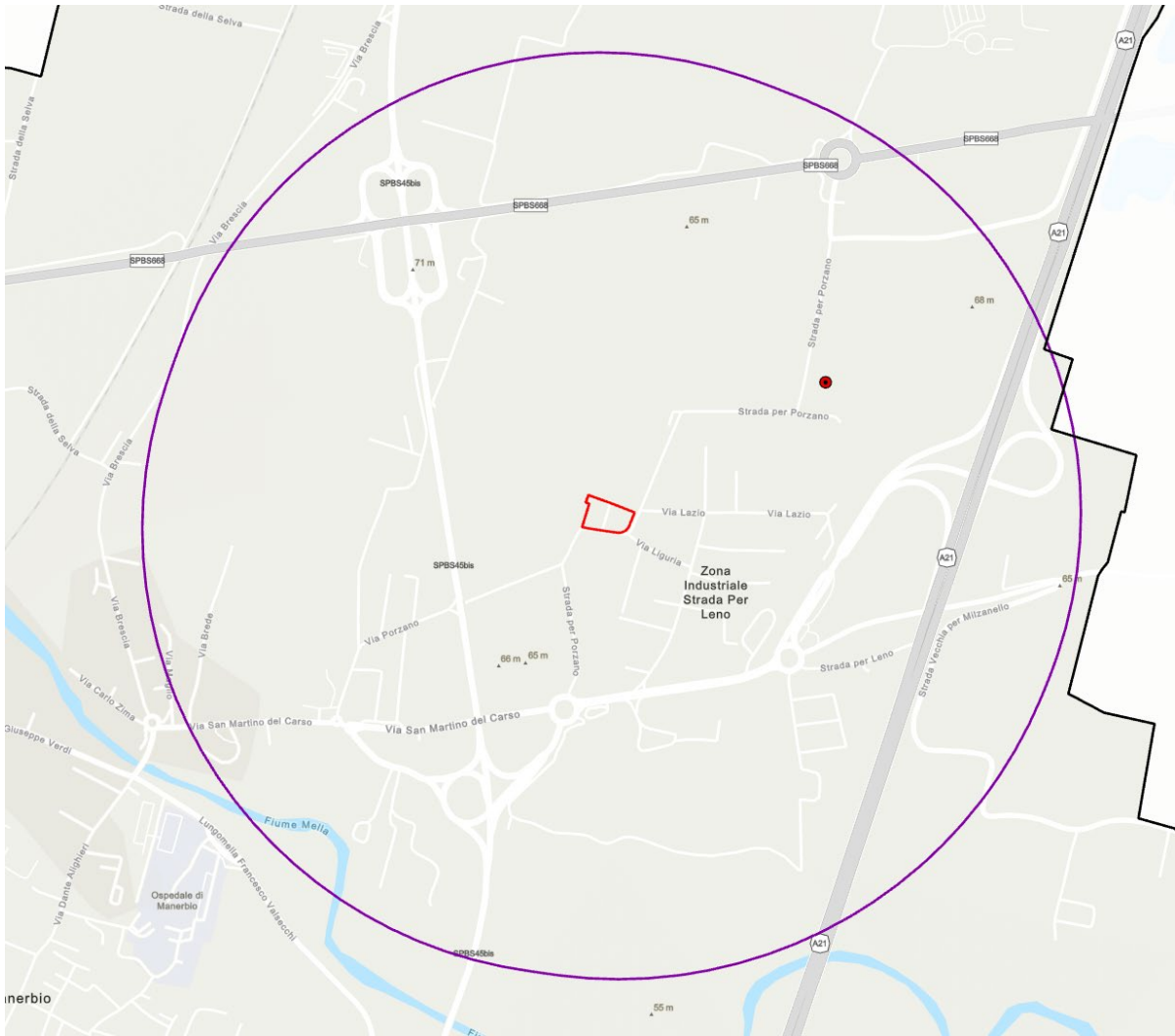
## 4 ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO

### 4.1 VINCOLI PAESAGGISTICI SOVRAORDINATI

#### 4.1.1 VINCOLI MONUMENTALI



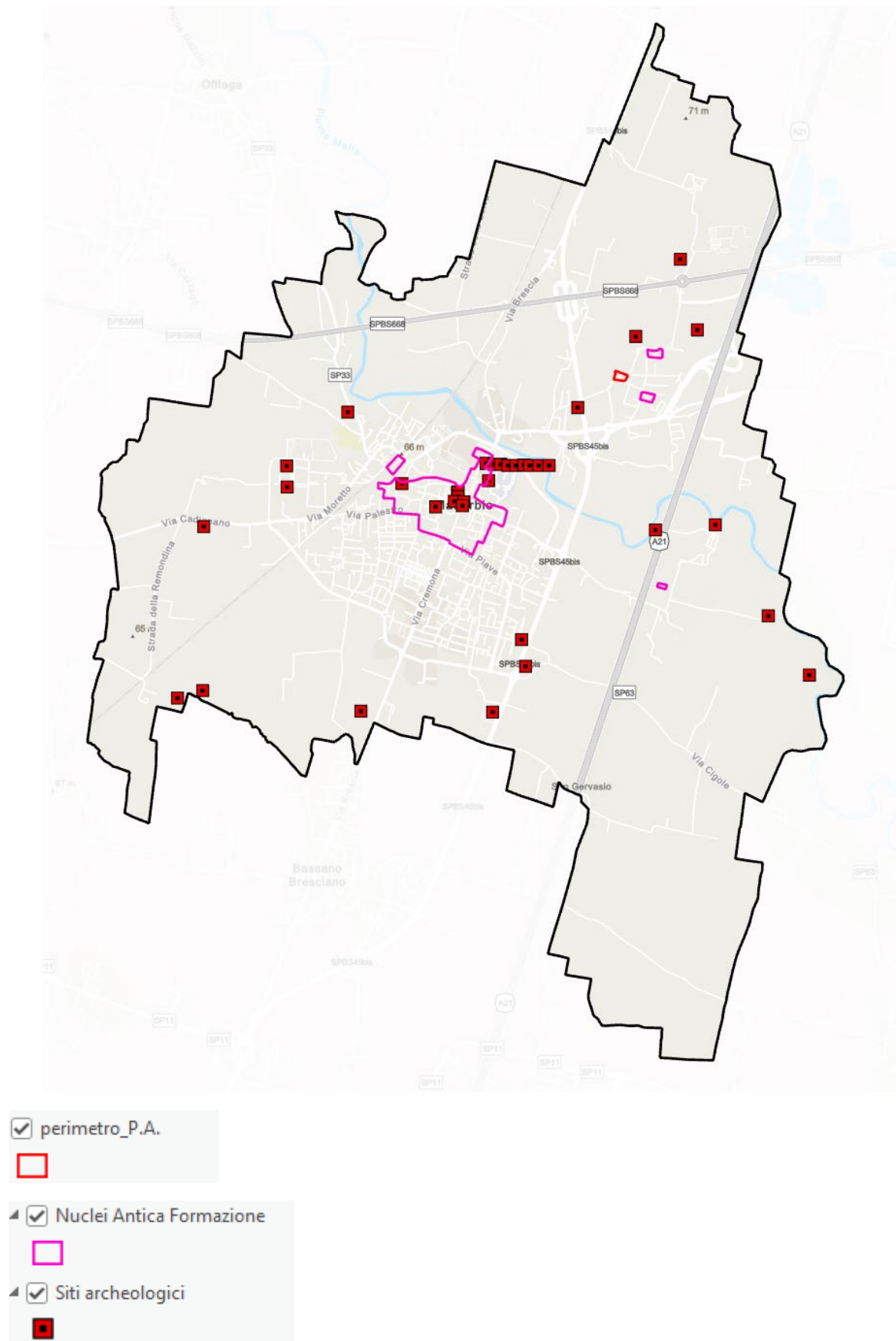
**VINCOLI MONUMENTALI ENTRO 1000 METRI**



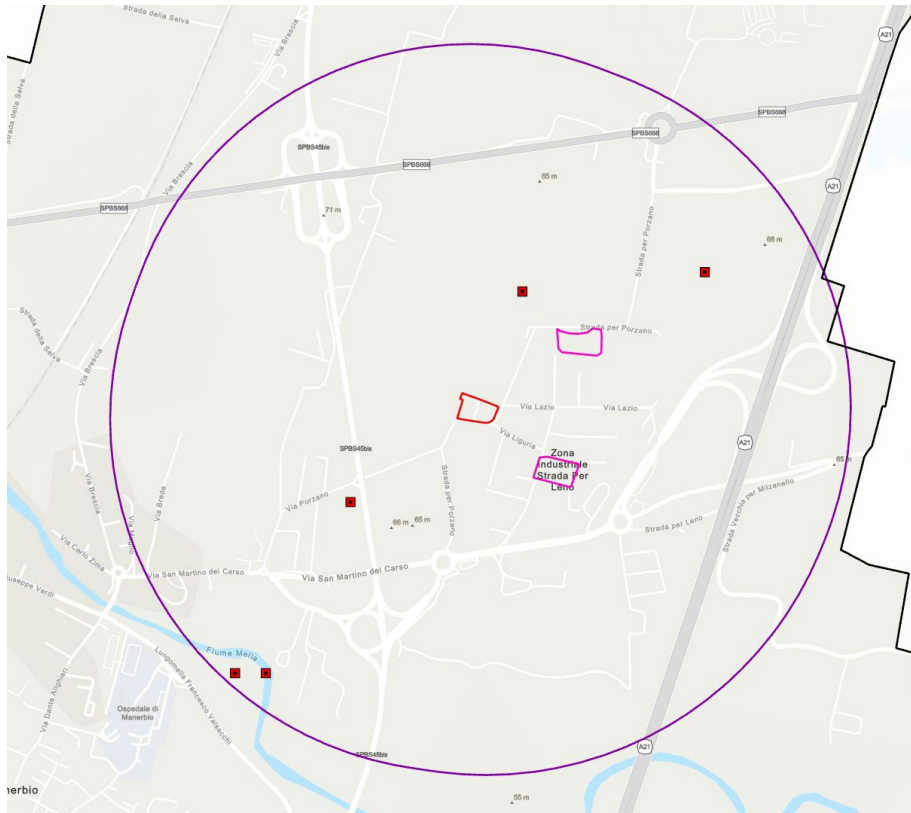
**VINCOLI IN RETE:**

EX CASCINA MONASTERINO CON AREE E CORPI DI FABBRICA ATTIGUI	Architettura	Strada per Porzano	Di interesse culturale dichiarato	cascina
---	--------------	--------------------	-----------------------------------	---------

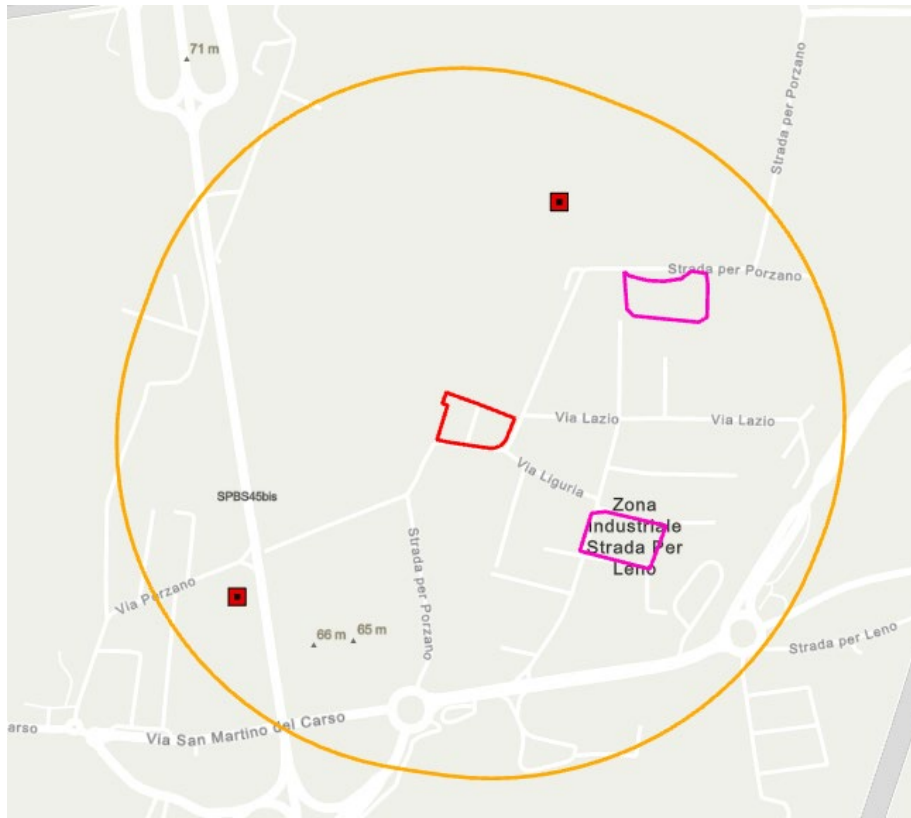
#### 4.1.2 SITI ARCHEOLOGICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



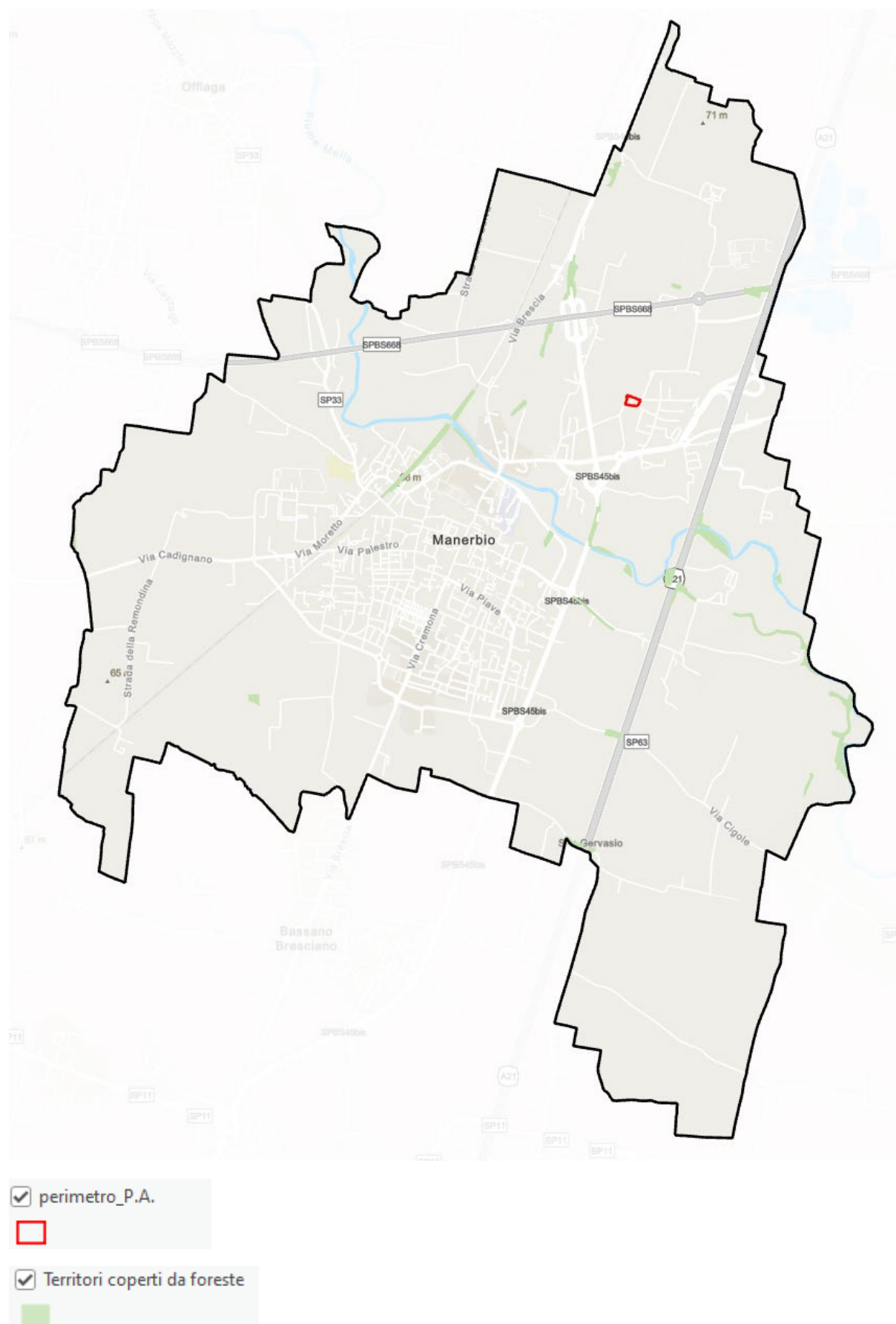
### SITI ARCHEOLOGICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ENTRO 1000 METRI



### **SITI ARCHEOLOGICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ENTRO 500 METRI**

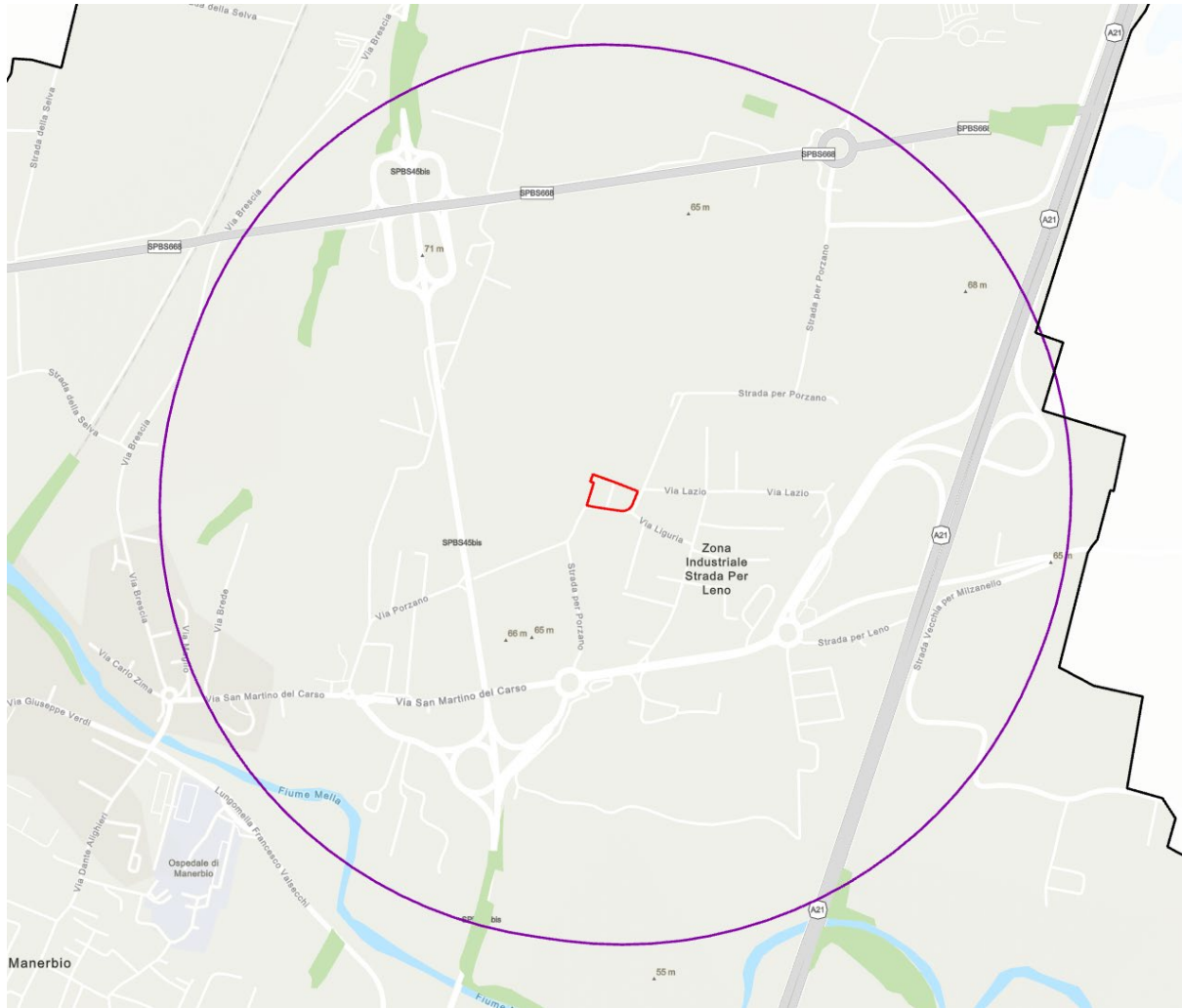


#### 4.1.3 TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE

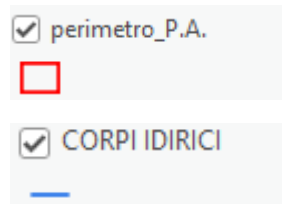




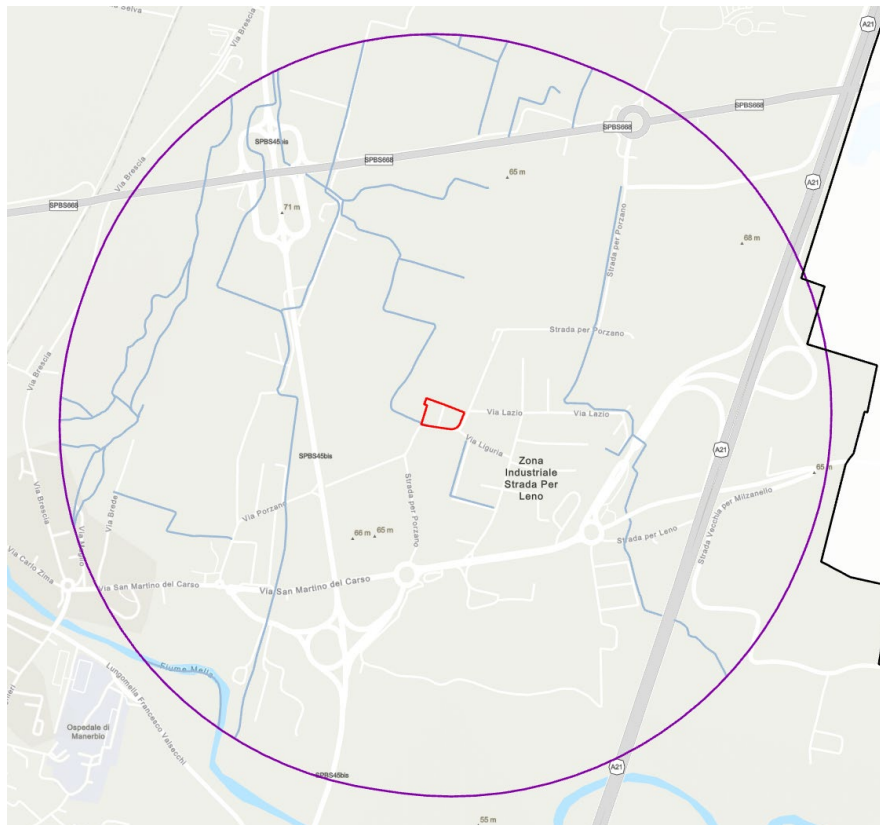
### TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE ENTRO 1000 M



#### 4.1.4 AREE DI RISPETTO DEI CORPI IDRICI



### COMPONENTI RIM INTERCETTATE A 1000 M



### COMPONENTI RIM INTERCETTATE A 500 M





## 4.2 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 perimetrata 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.

#### 4.3 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
<i>Tav.A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"</i>	<b>Fascia bassa pianura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paesaggi delle fasce fluviali;</li> <li>• Paesaggi della pianura cerealicola.</li> </ul>
<i>Tav.B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"</i>	<b>Tracciato di interesse storico culturale:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via del Cardo romano – 47;</li> <li>• Via Carolingia – 57.</li> </ul>
<i>Tav.C "Istituzioni per la tutela della natura"</i>	<b>Nessuna componente intercettata</b>
<i>Tav.D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"</i>	<b>Nessuna componente intercettata</b>
<i>Tav.E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"</i>	<b>Tracciati guida paesaggistici:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via del Cardo romano – 47;</li> <li>• Via Carolingia – 57.</li> </ul>
<i>Tav.F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree industriali-logistiche;</li> <li>• Ambiti estrattivi inattività;</li> <li>• Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi;</li> <li>• Cave abbandonate;</li> <li>• Aree agricole dismesse.</li> </ul>
<i>Tav.G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambito di possibile dilatazione del "Sistema metropolitano lombardo";</li> <li>• Distretti industriali;</li> <li>• Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono</li> </ul>
<i>Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/04"</i>	<b>Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati</b>

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:**

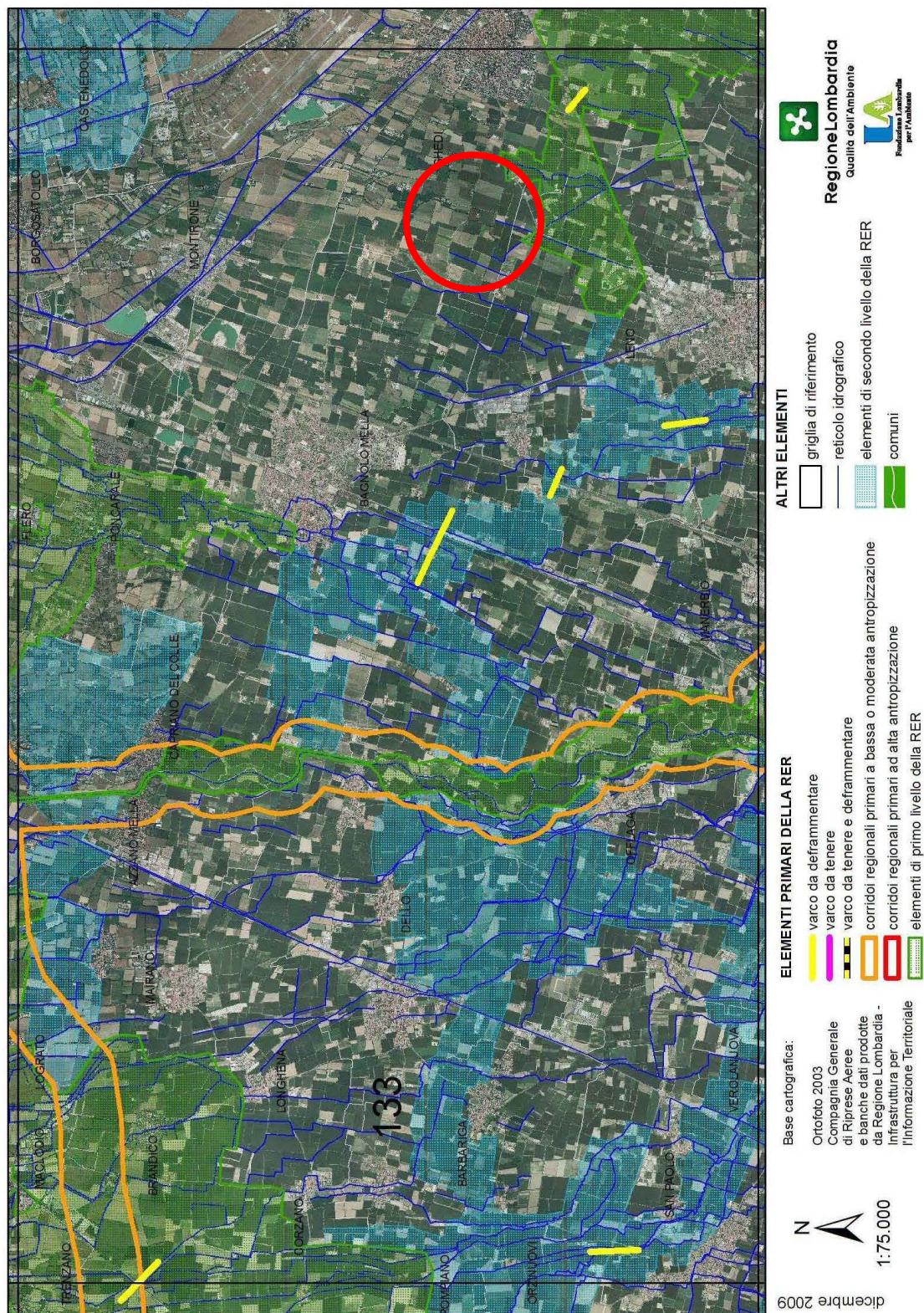
*I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva.*

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

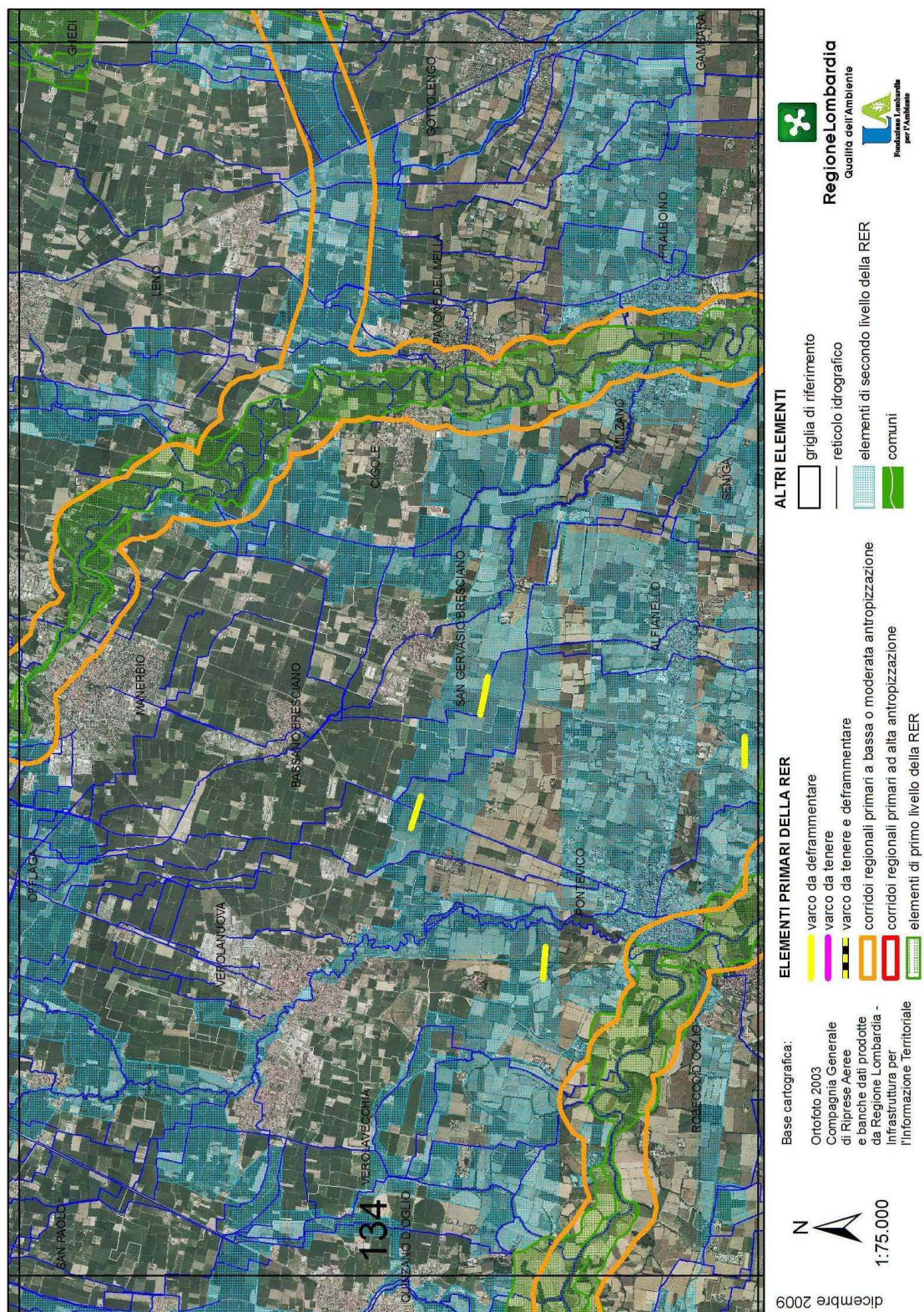


#### 4.4 RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE

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







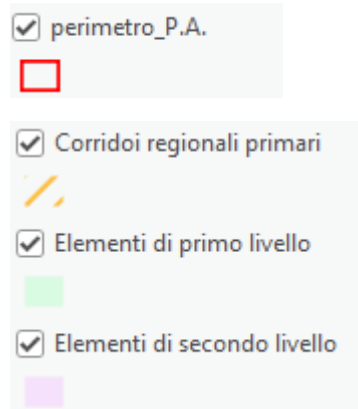


Di seguito si riporta un dettaglio della Rete Ecologica Regionale, ricavato dal geoportale regionale in cui è identificata l'area oggetto.



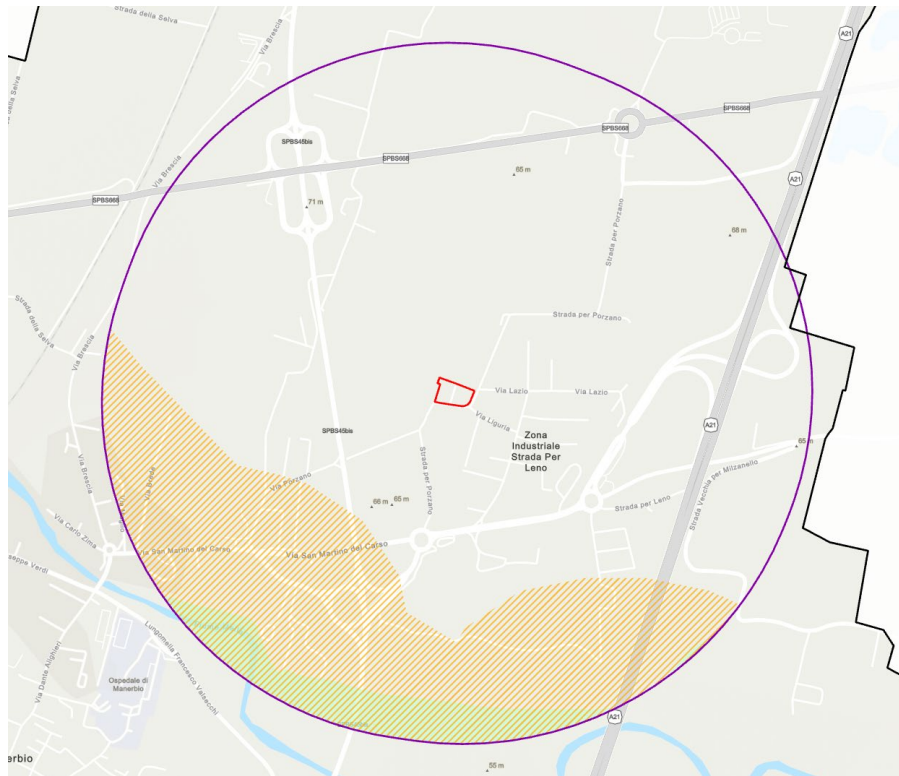
Come si può osservare, l'ambito non intercetta elementi della RER.

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA SU SCALA COMUNALE

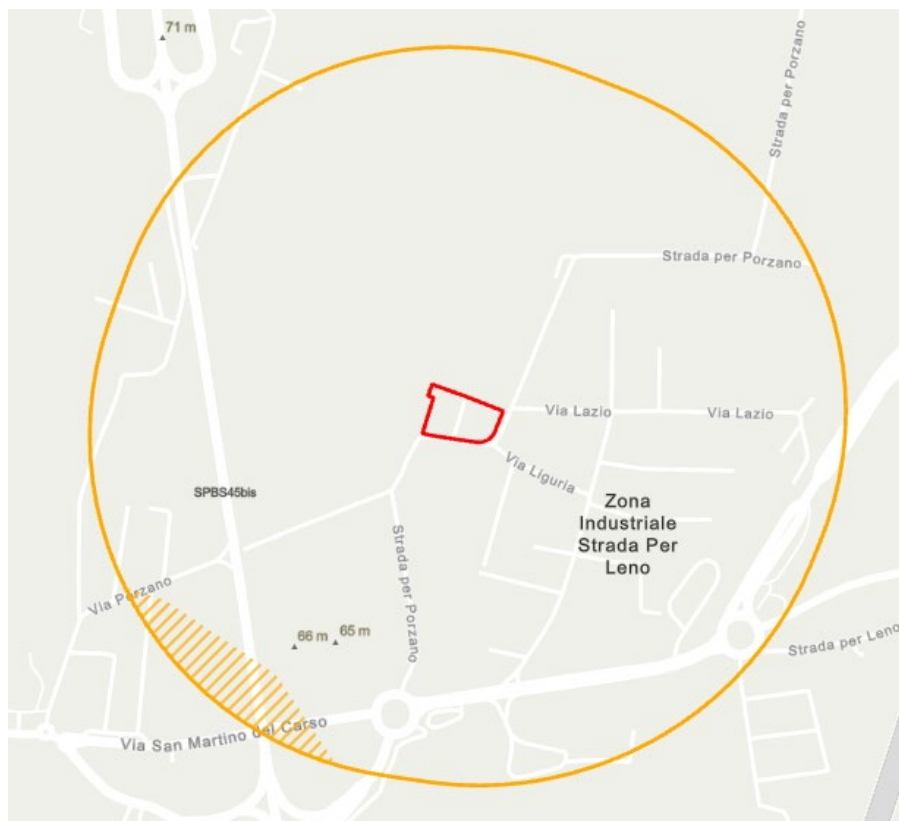




## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE 1000 M



### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE 500 M



#### **4.5 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).

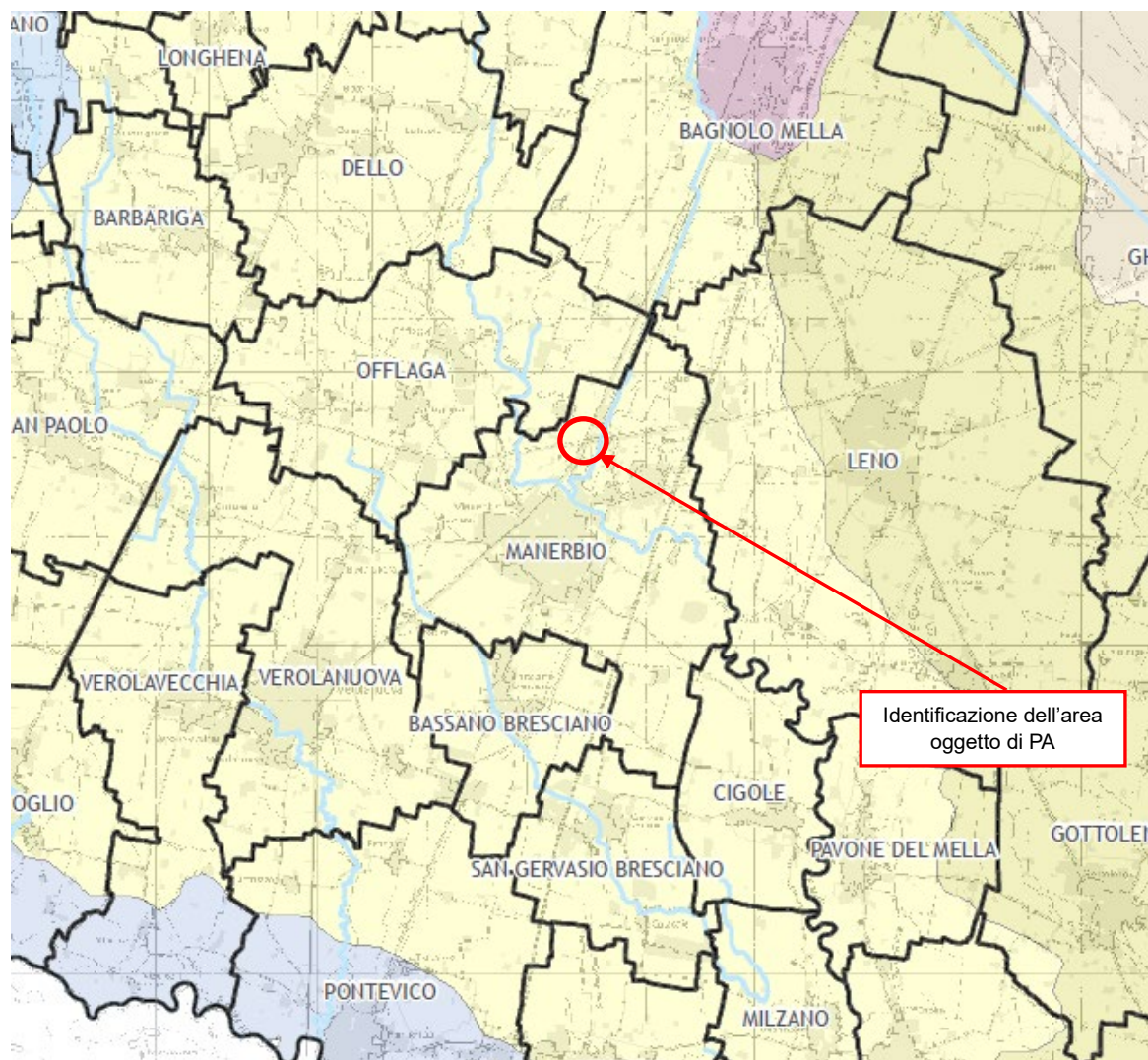
Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

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.

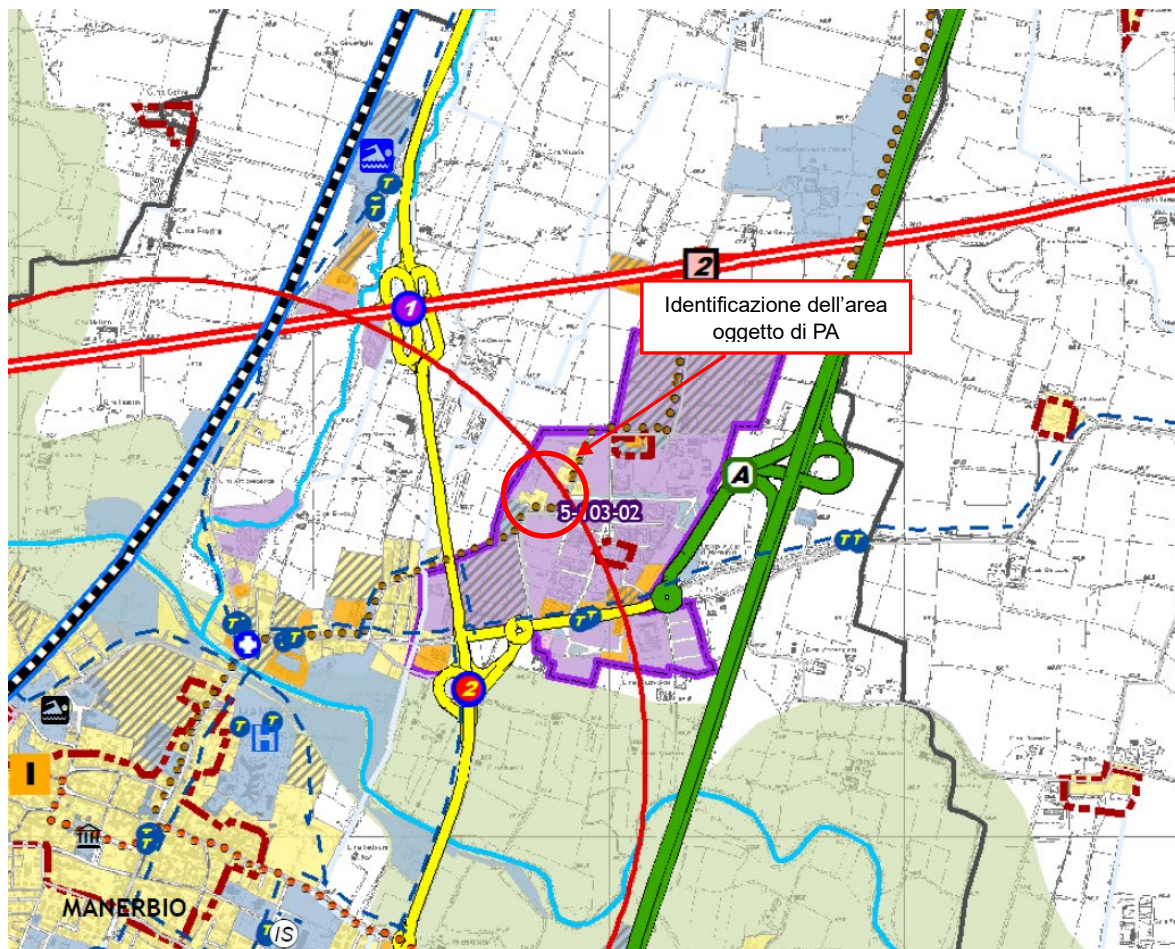
## UNITÀ DI PAESAGGIO (Tav.2.1 del PTCP)







COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
<b>Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella</b>	<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>



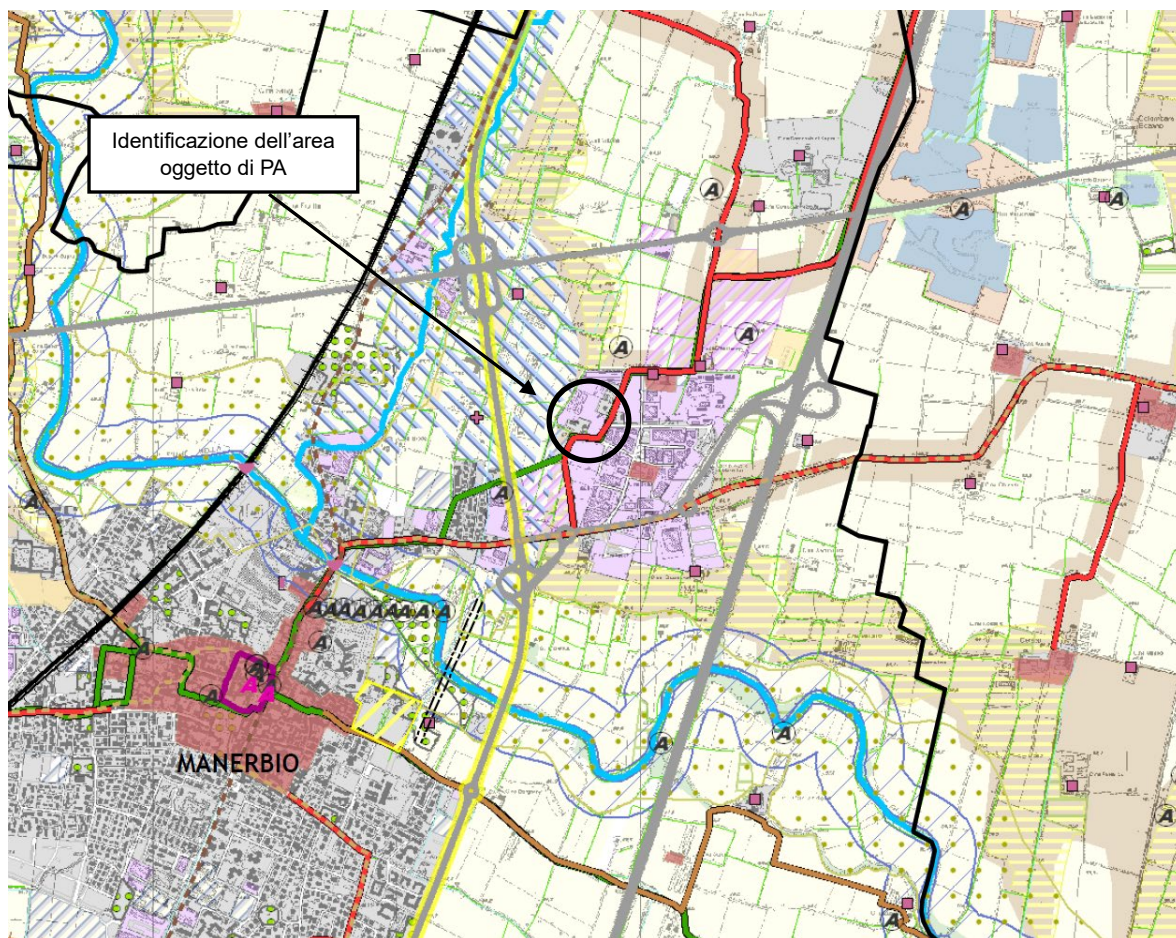
## STRUTTURA E MOBILITA' – AMBITI TERRITORIALI (Tav.1.2 del PTCP)



### 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

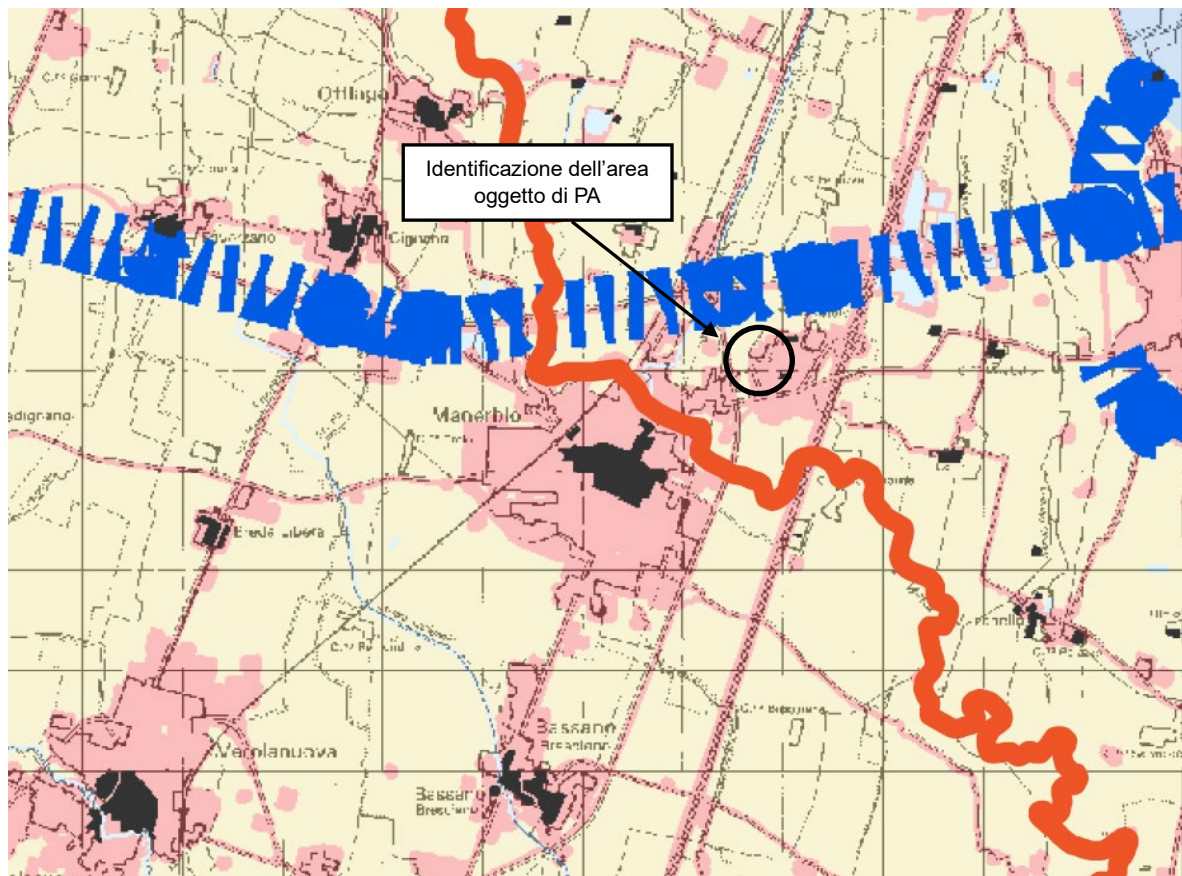


Aree produttive realizzate - Produttivo



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

*Areali a rischio di degrado diffuso*



### **COMPONENTI INTERCETTATE**

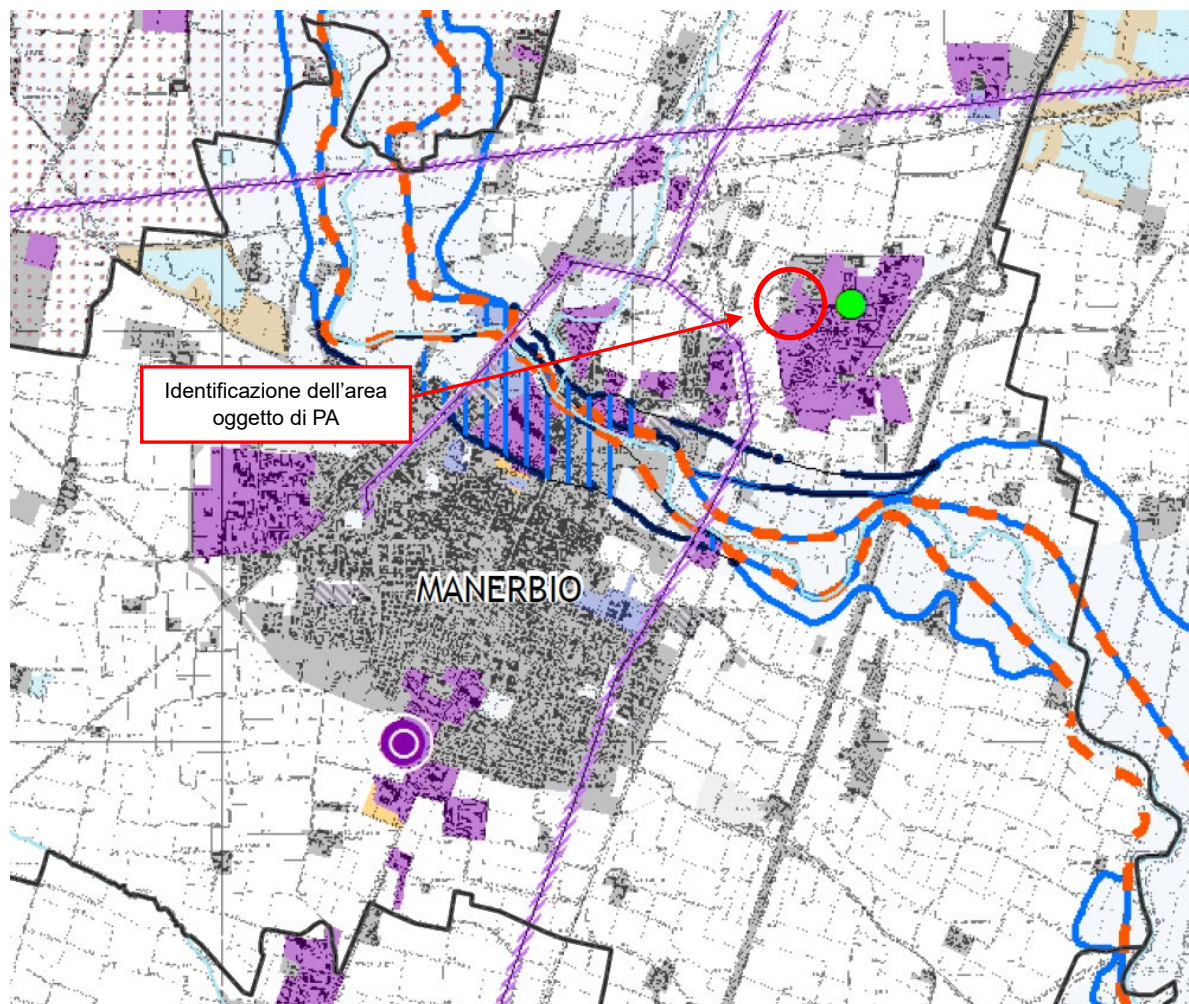


**Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura**



**Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa**

*Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado*



**COMPONENTI INTERCETTATE**

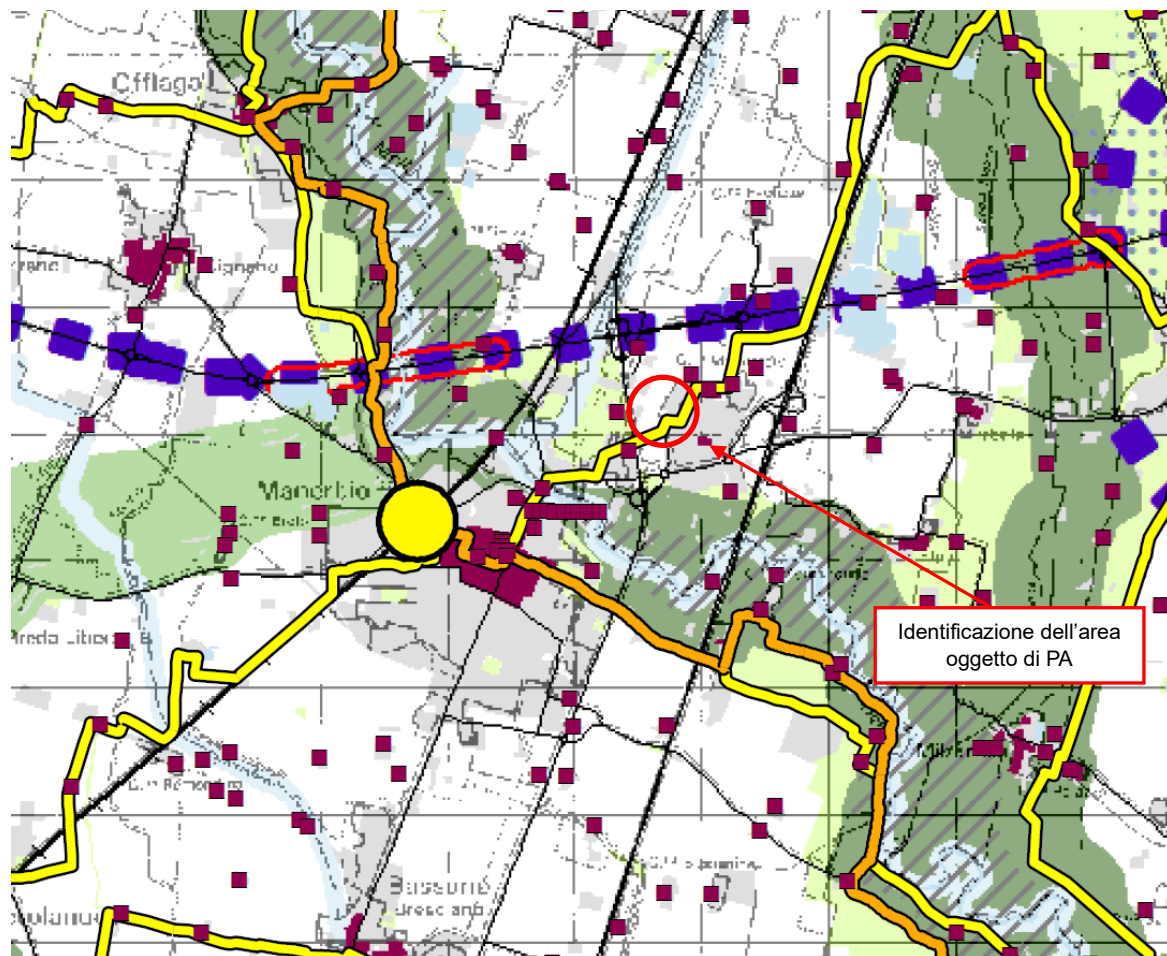


**Insedimenti industriali, artigianali, commerciali - Insediativo**



**Tessuto residenziale rado e uniforme - insediativo**

**RETE VERDE PAESAGGISTICA (Tav. 2.6 del PTCP)**



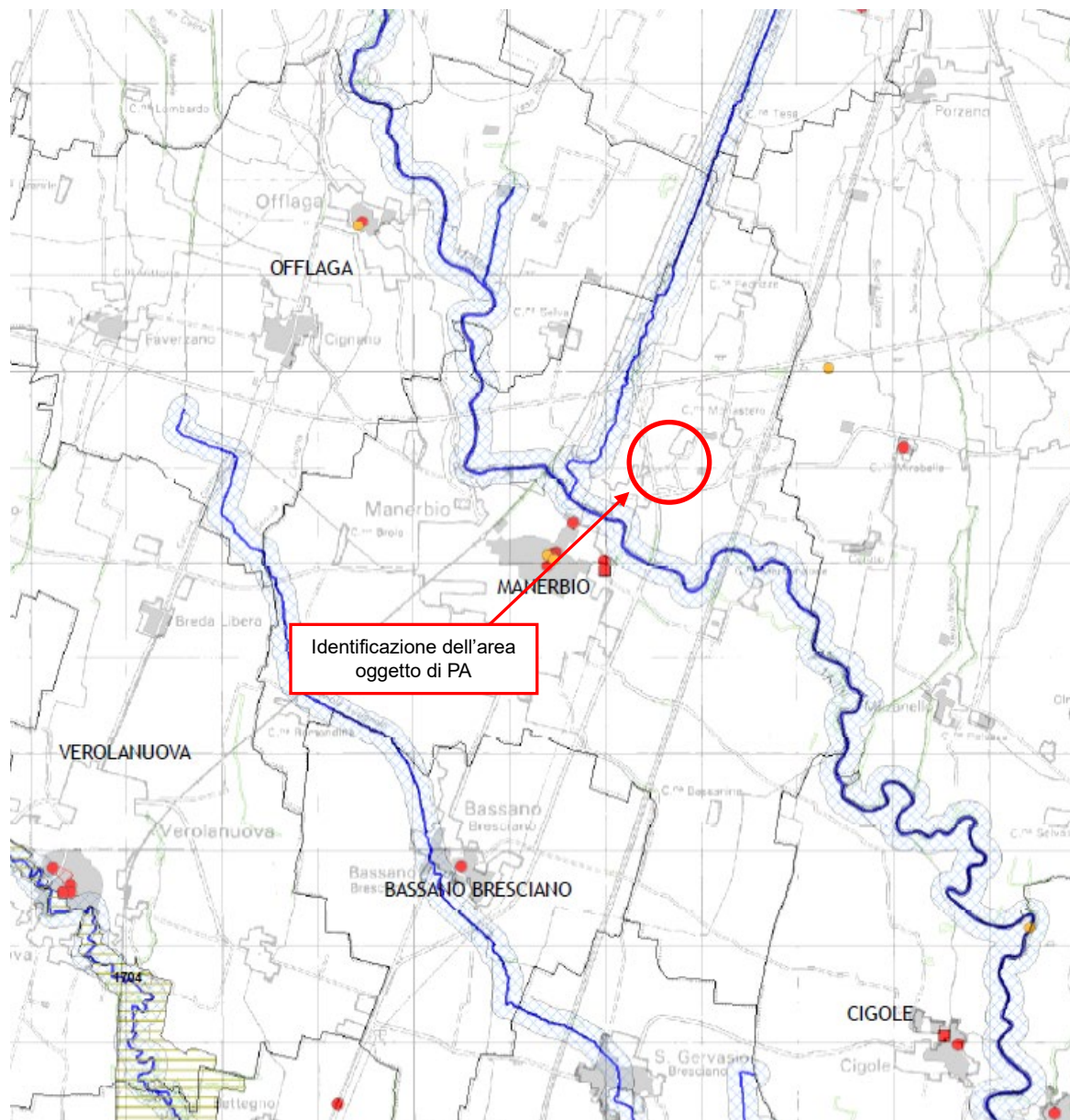
**COMPONENTI INTERCETTATE**



Insedimenti industriali, artigianali, commerciali - Insediativo



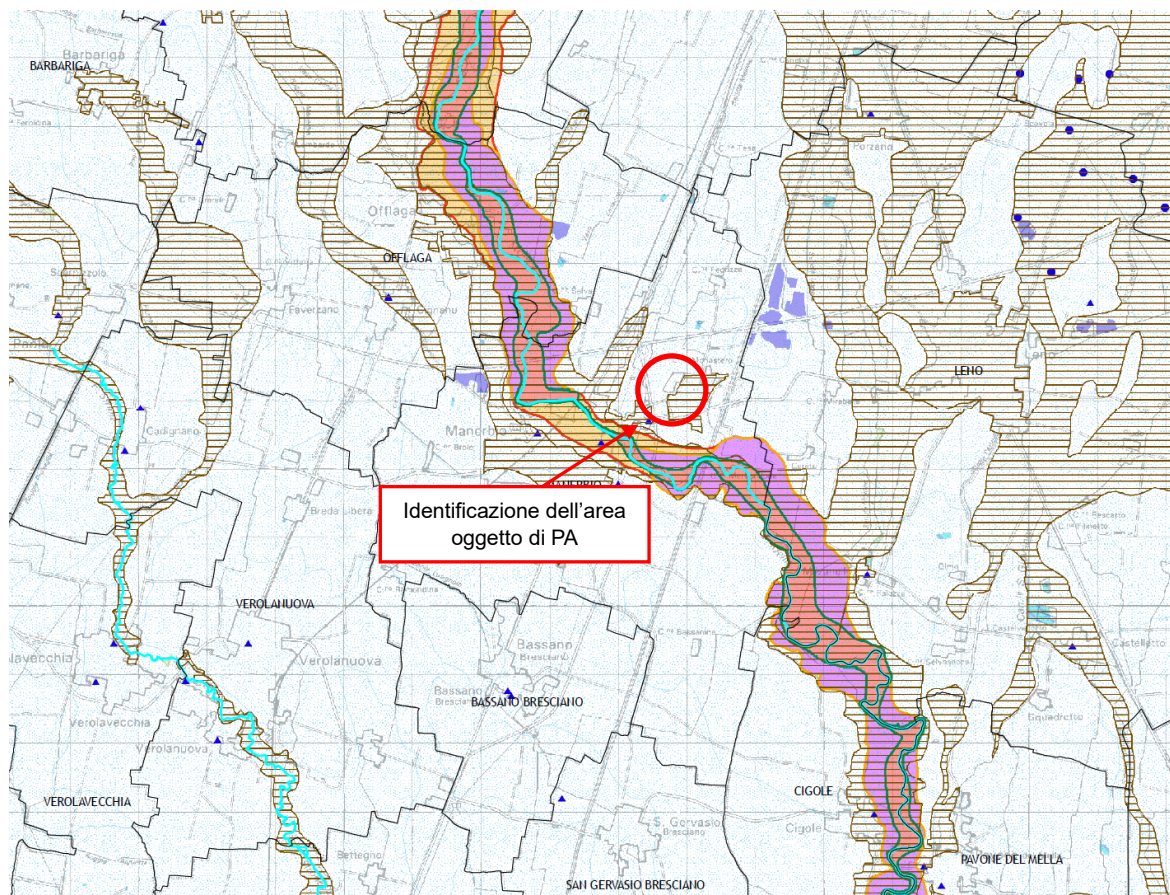
**RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI (Tav. 2.7 del PTCP)**



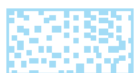
**COMPONENTI INTERCETTATE**

*Nessuna componente intercettata*

### **AMBIENTE E RISCHI (Tav. 3.1 del PTCP)**



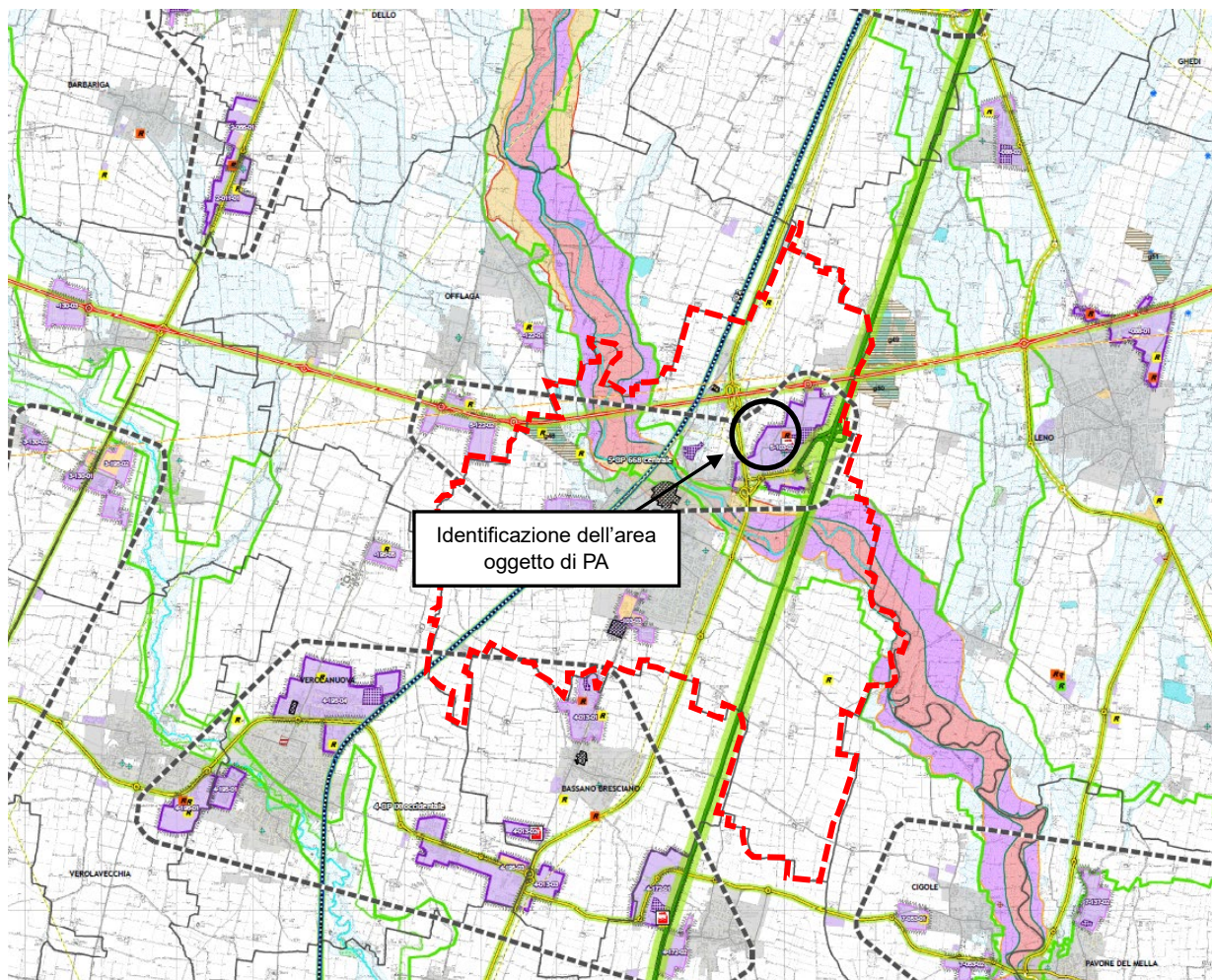
#### **COMPONENTI INTERCETTATE**



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



## **PRESSIONI E SENSIBILITÀ AMBIENTALI (Tav. 3.3 del PTCP)**



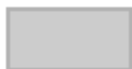
### **COMPONENTI INTERCETTATE**



**Sistemi produttivi – SP668 centrale**



**Ambiti produttivi – Zona industriale via Lombardia**



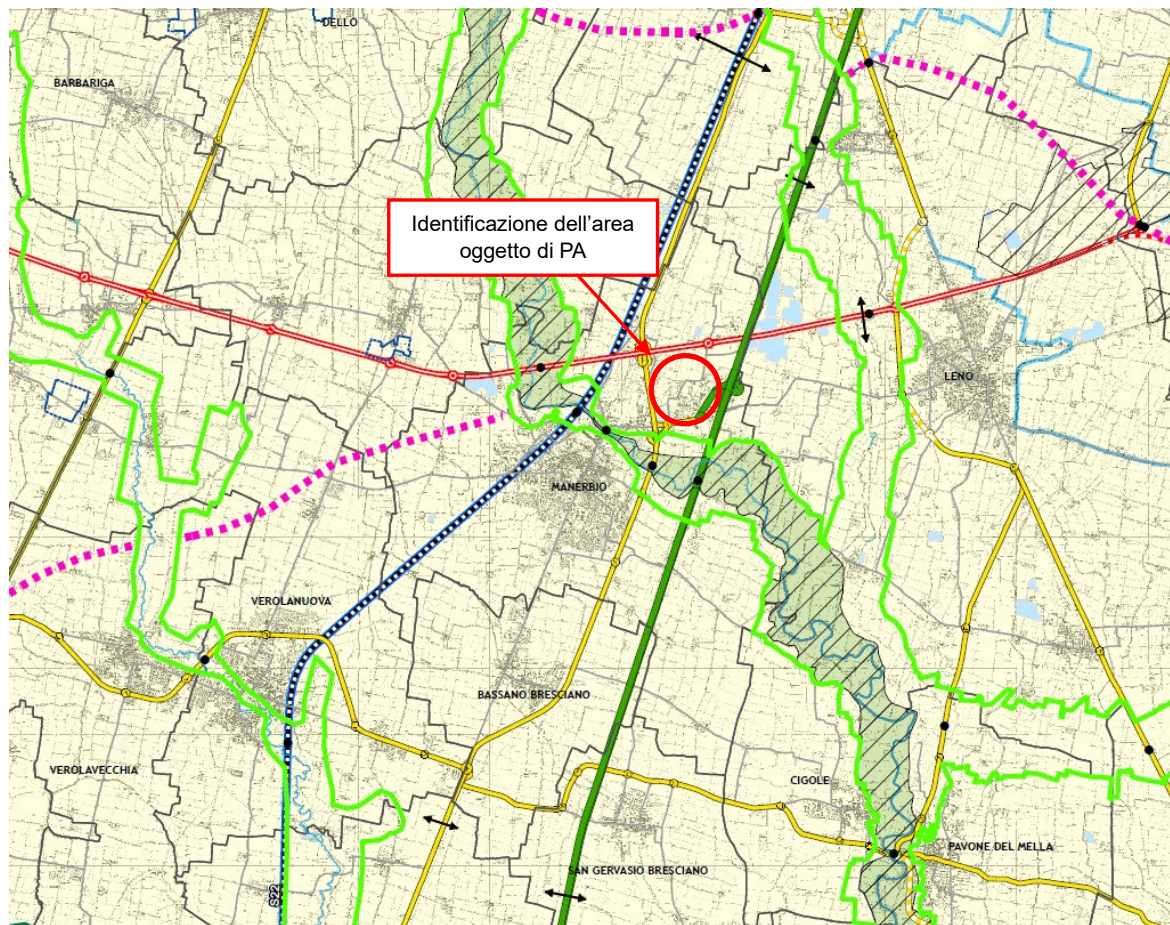
**Sistema insediativo - Residenziale**



**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.**

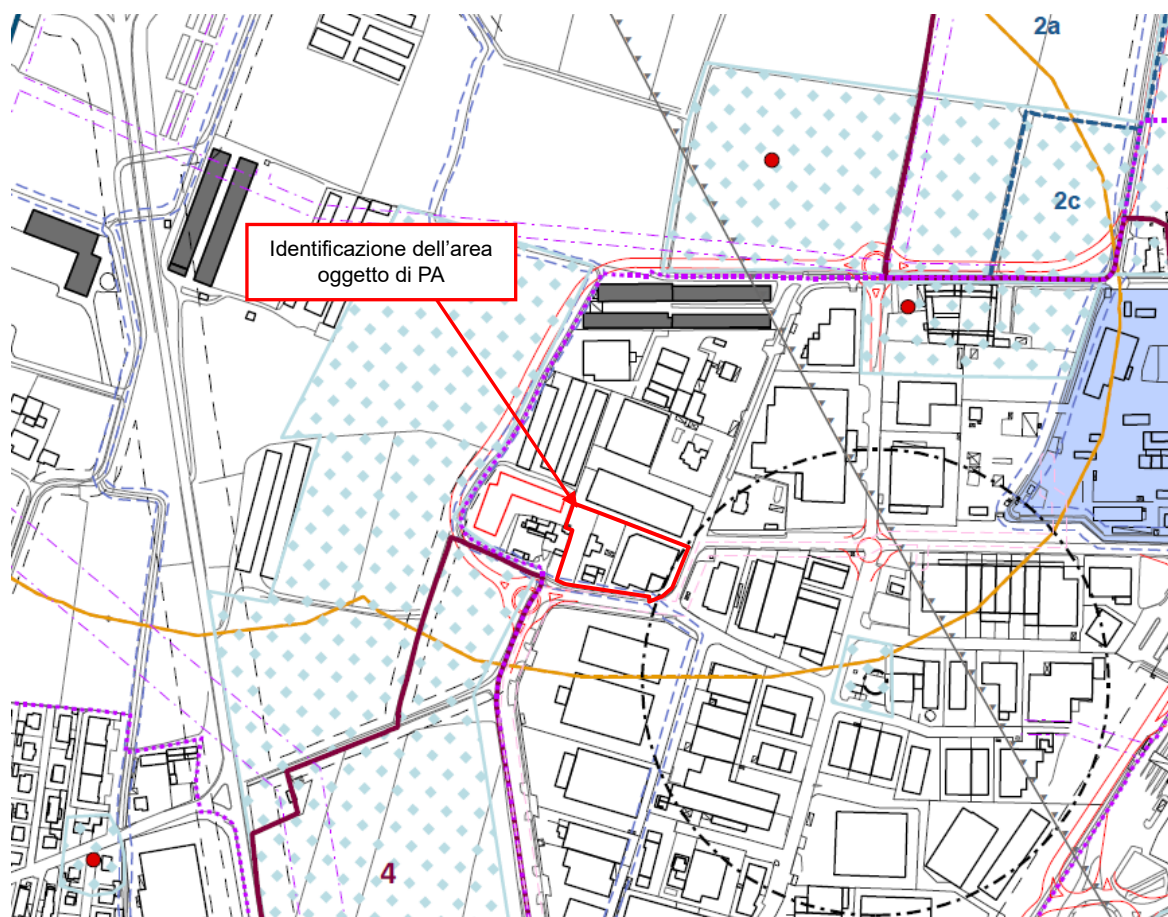
## 5 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

### 5.1 PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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.

#### 5.1.1 DOCUMENTO DI PIANO

##### T02 – Sistema dei vincoli amministrativi



##### COMPONENTI INTERCETTATE

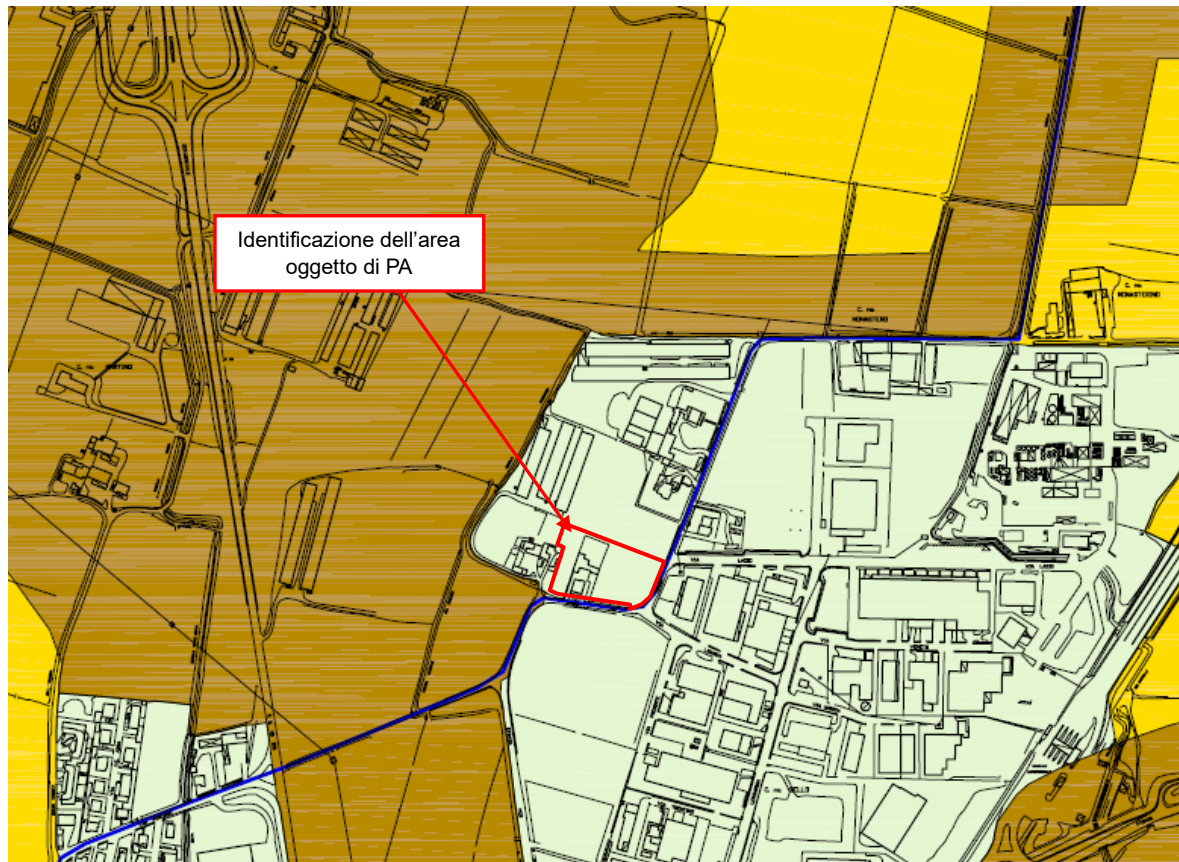


Deroga distanze a 300 metri - Allevamenti

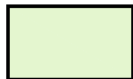


Rispetto captazione acque sorgive

### T10 AP – Carta delle classi finali di sensibilità paesistica



#### COMPONENTI INTERCETTATE

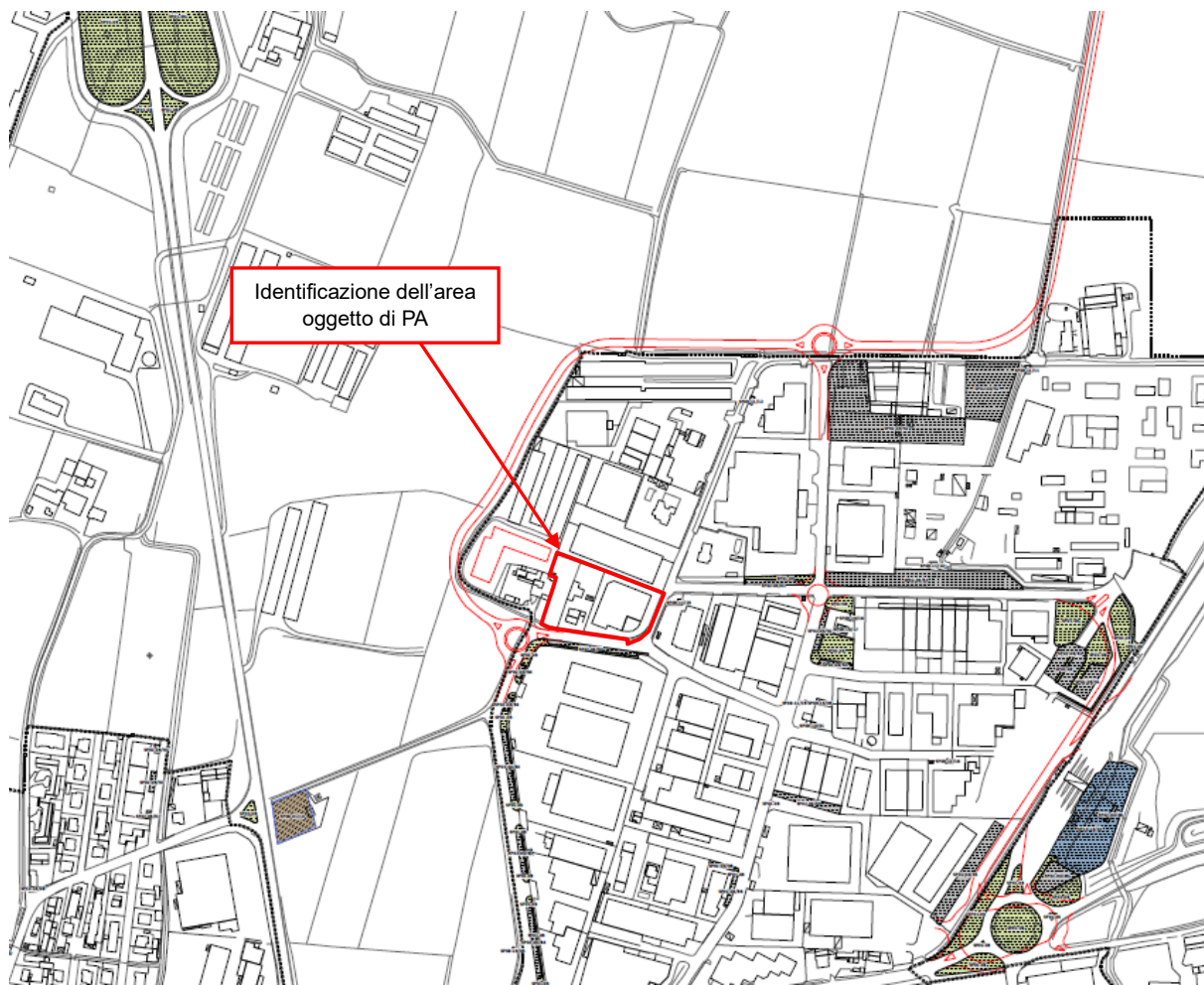


Classe 1 – Sensibilità paesistica molto bassa



### 5.1.2 PIANO DEI SERVIZI

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



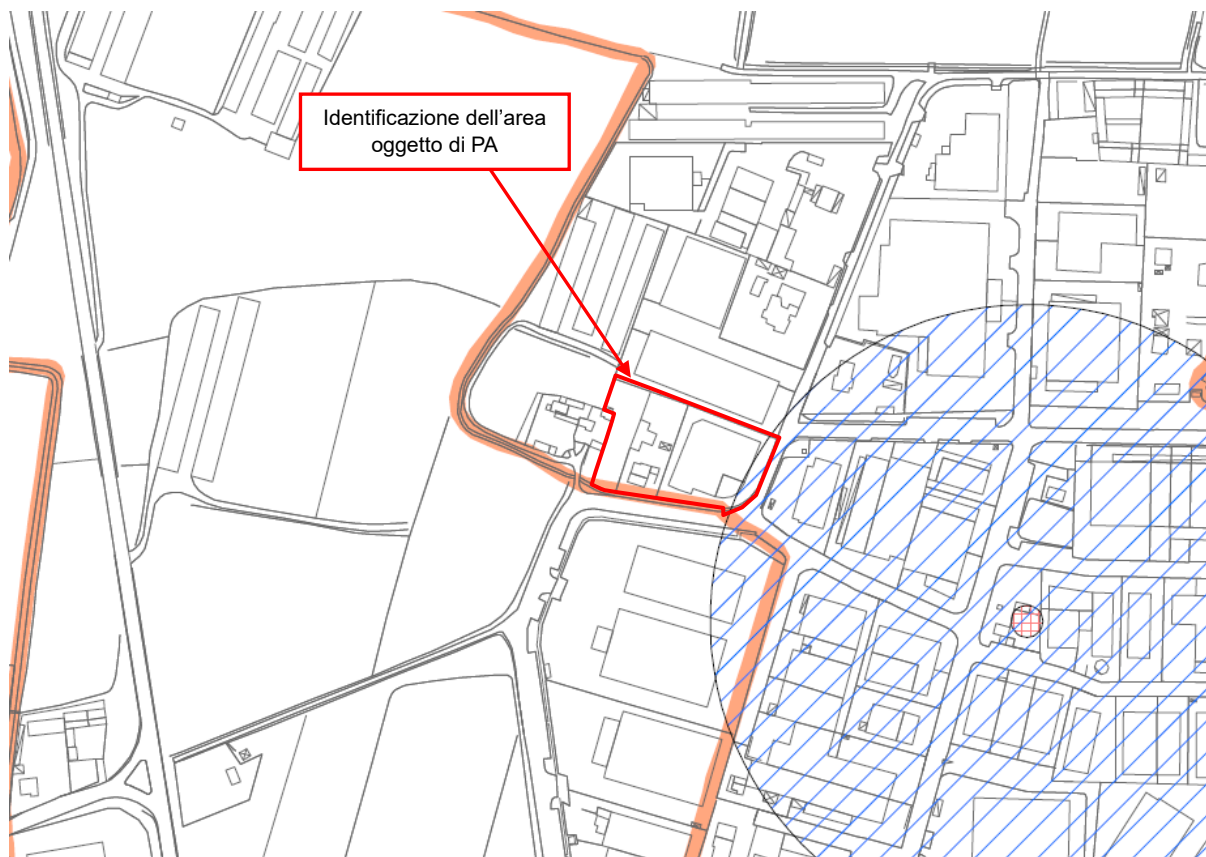
#### COMPONENTI INTERCETTATE

*Nessuna componente intercettata*



### 5.1.1 COMPONENTE GEOLOGICA

#### T04 – Carta dei vincoli

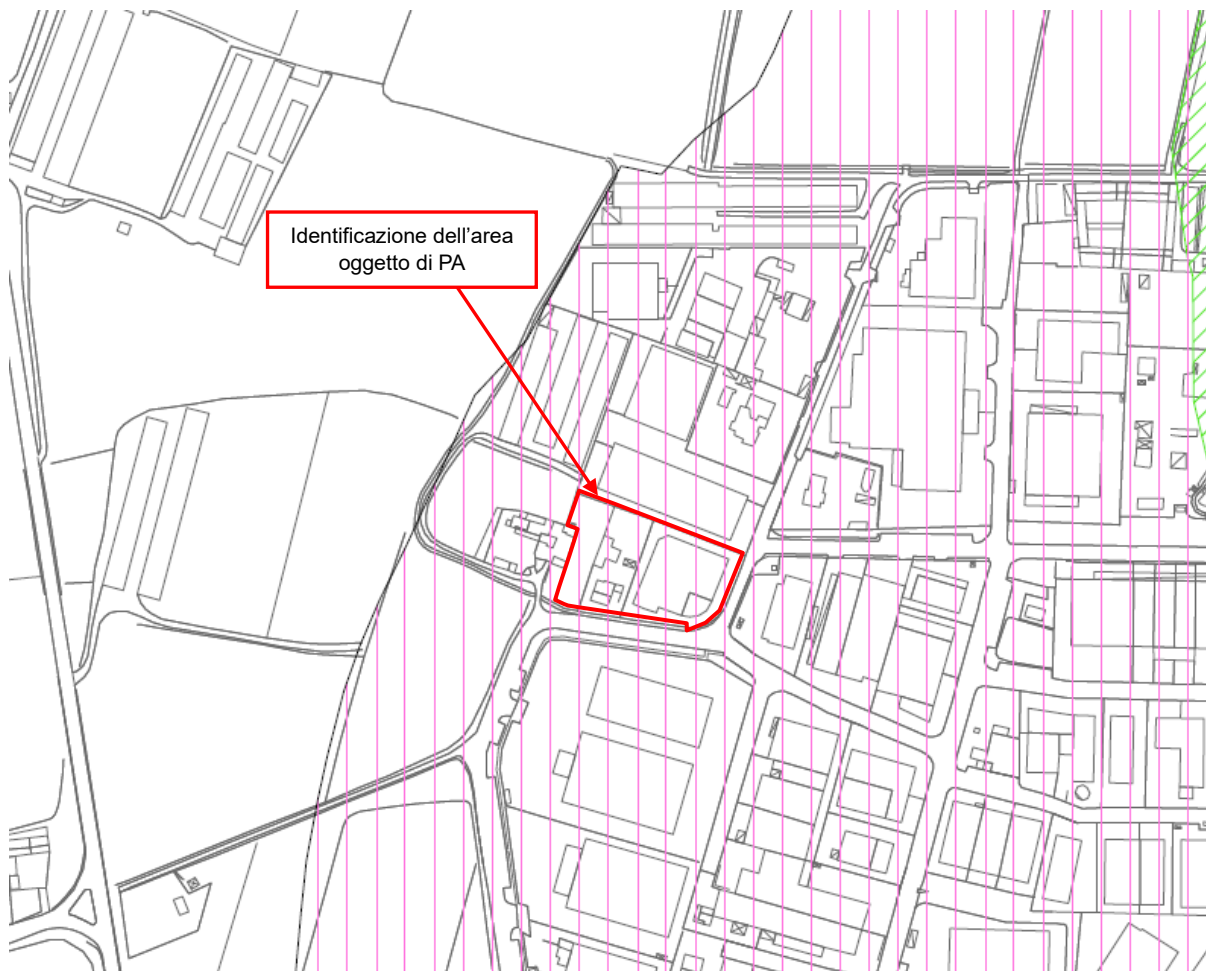


#### COMPONENTI INTERCETTATE



**Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile**

### T05 – Carta di sintesi

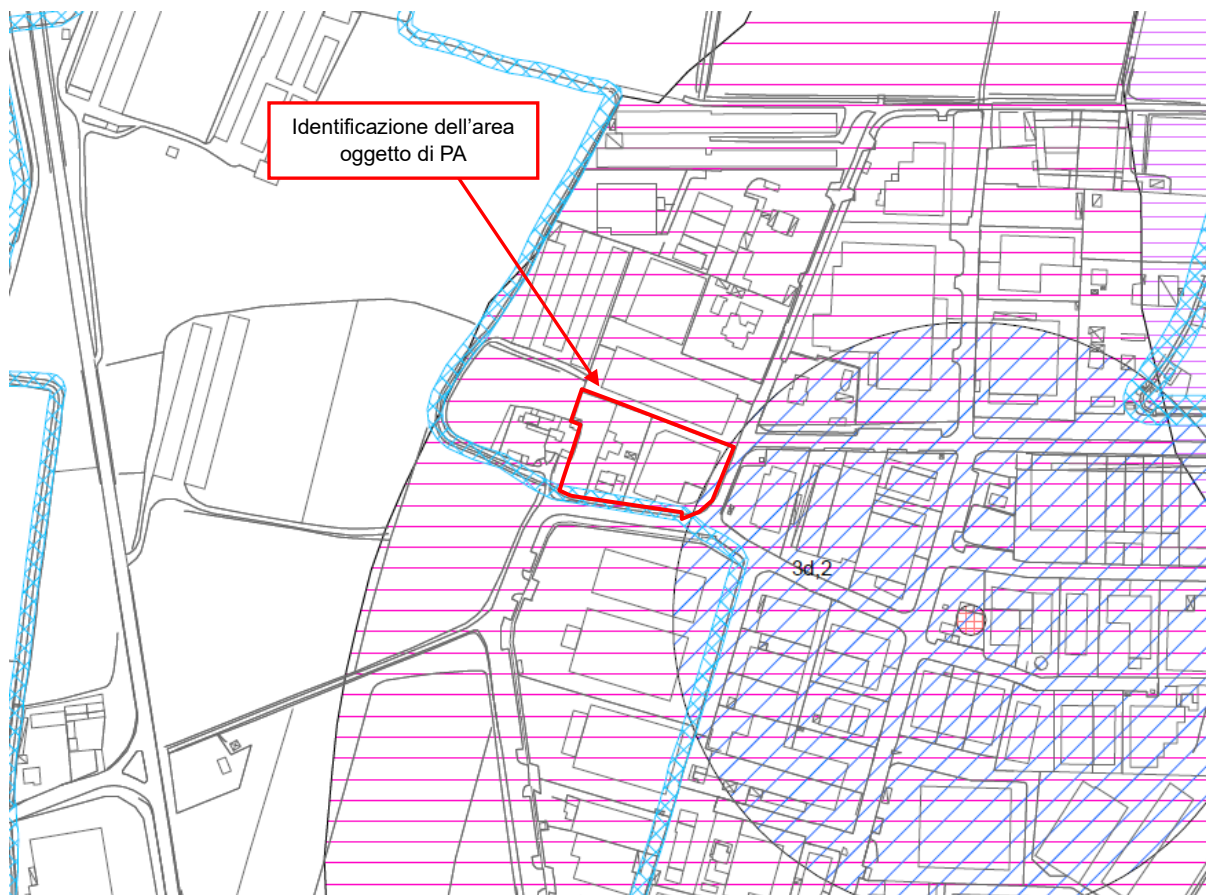


### COMPONENTI INTERCETTATE

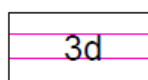


Aree di vulnerabilità delle acque sotterranee

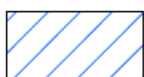
### T06 – Carta della fattibilità geologica



#### 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.**

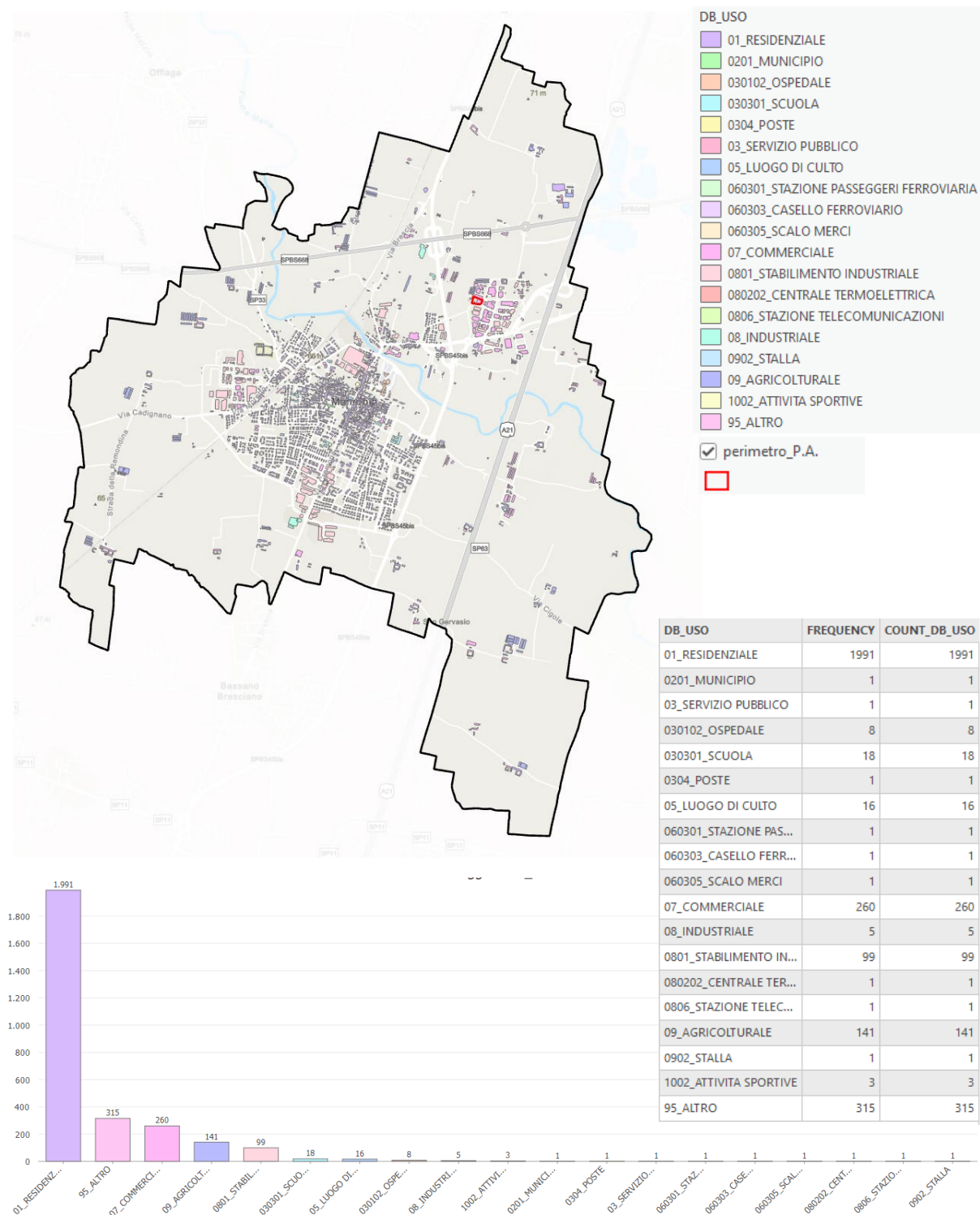
## 6 ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

### 6.1 CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEL CONTESTO EDILIZIO

Vengono proposte immagini delle principali tipologie edilizie che caratterizzano il contesto limitrofo all'area oggetto di intervento.

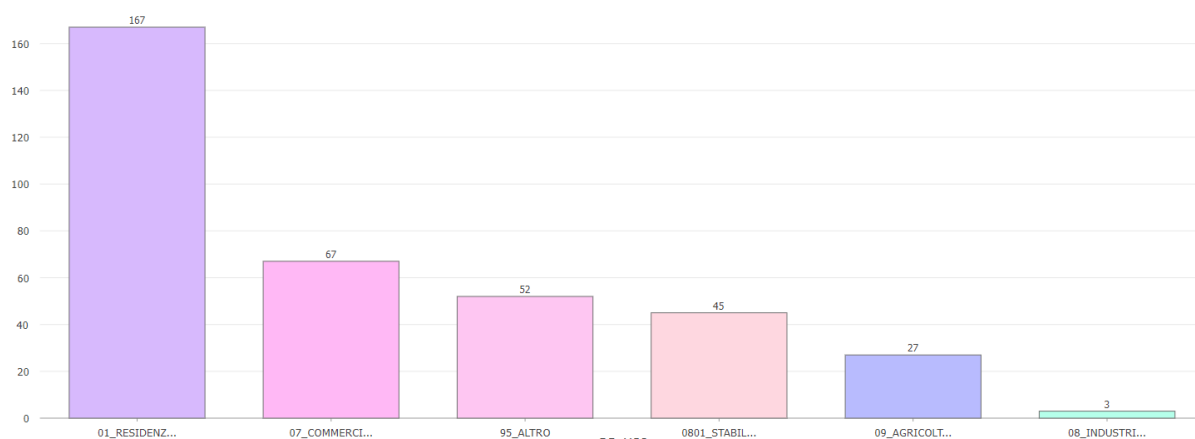
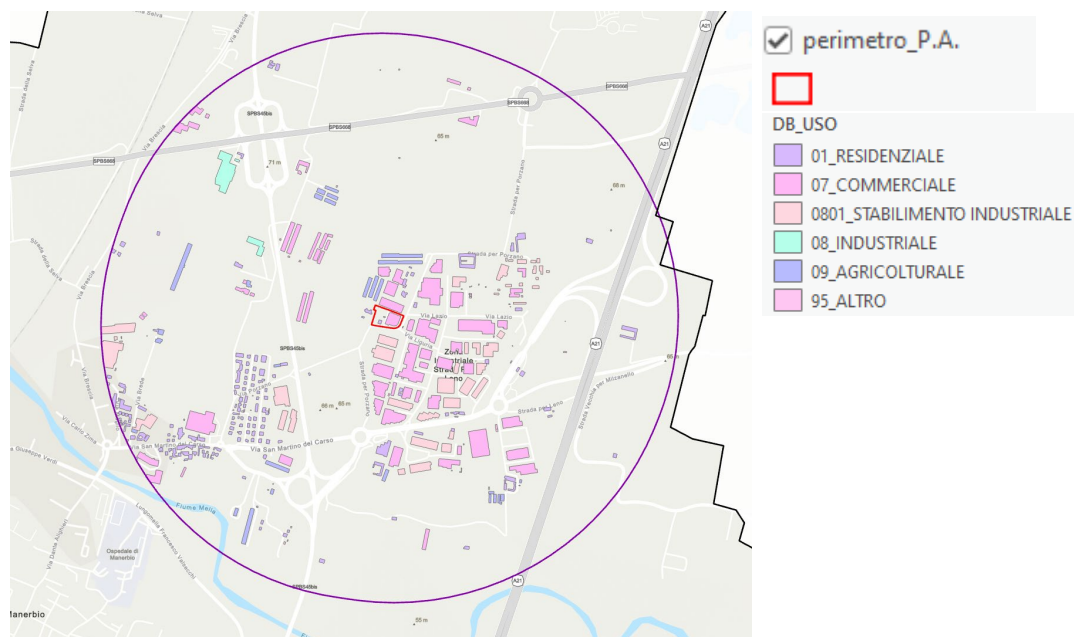
#### 6.1.1 Individuazione dei ricettori

##### CARATTERIZZAZIONE DEL PARCO EDILIZIO COMUNALE



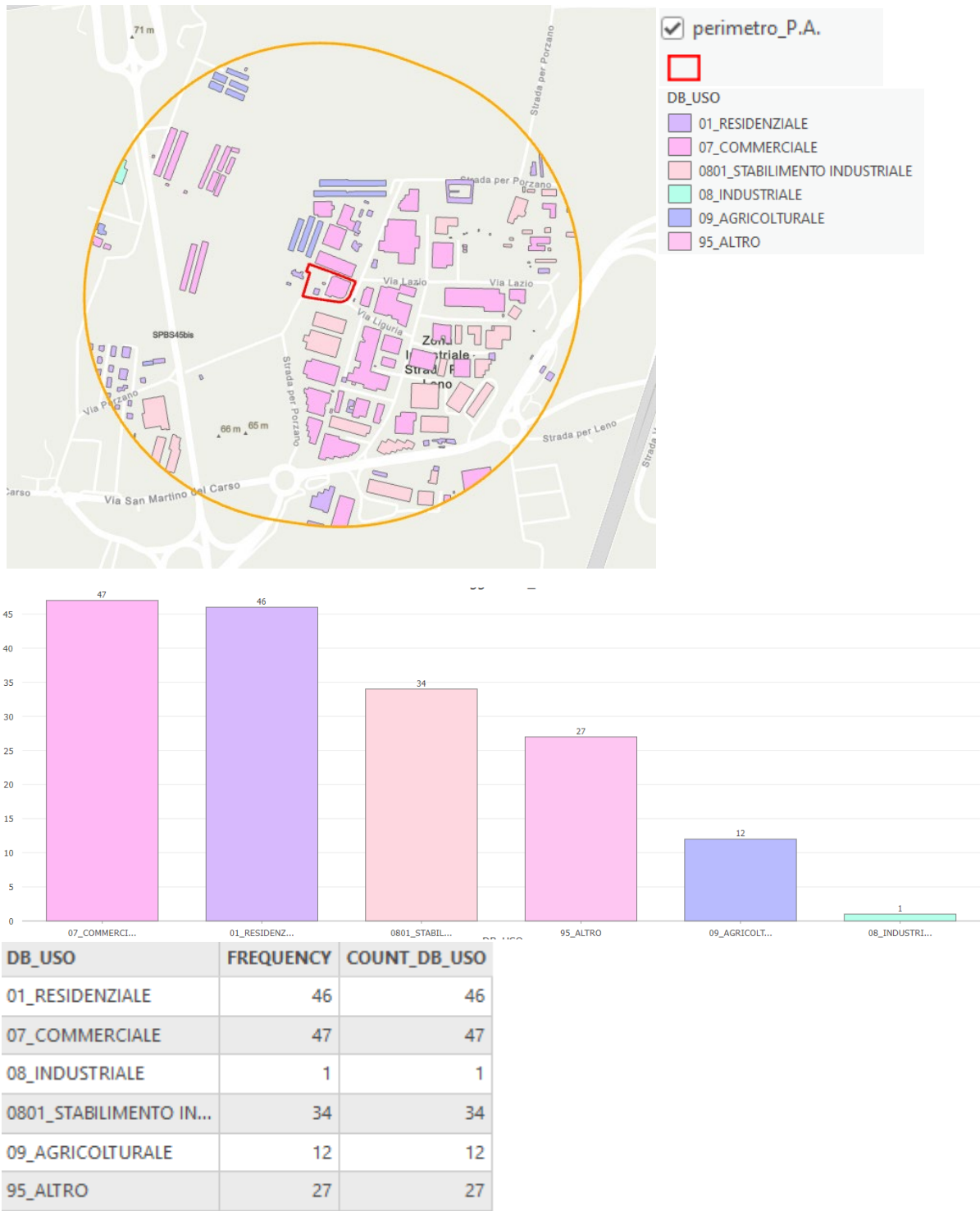


## CARATTERIZZAZIONE DEL PARCO EDILIZIO ENTRO 1000 M

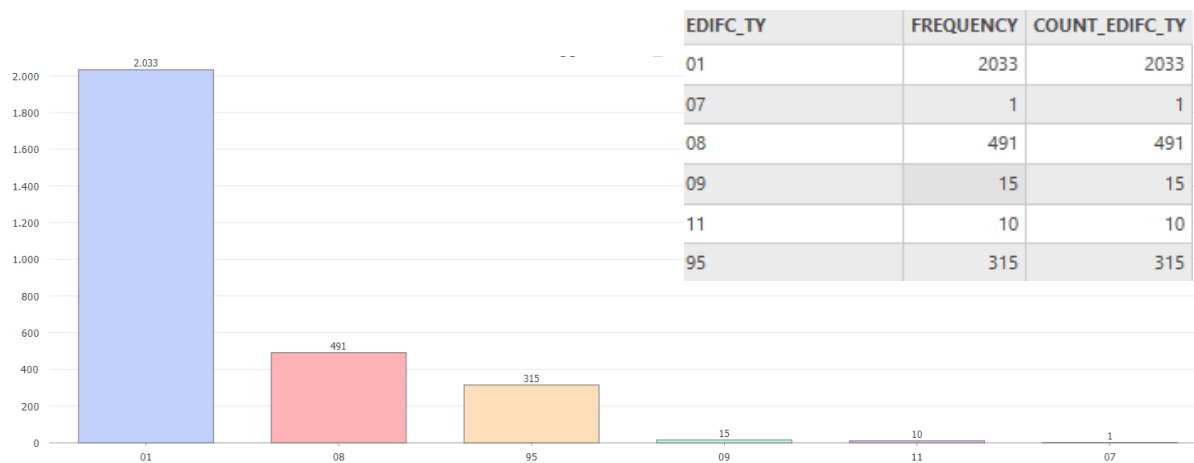
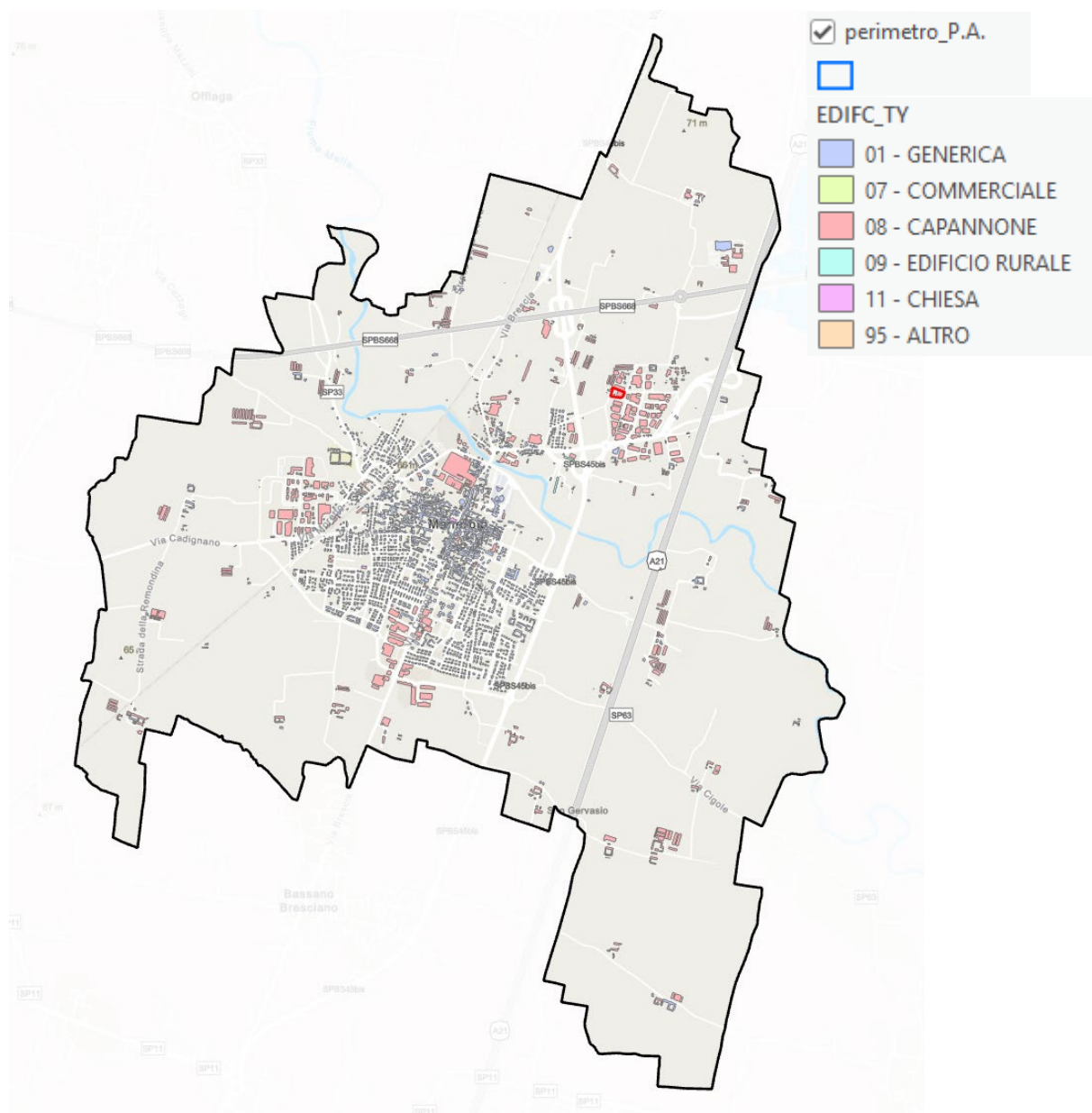


DB_USO	FREQUENCY	COUNT_DB_USO
01_RESIDENZIALE	167	167
07_COMMERCIALE	67	67
08_INDUSTRIALE	3	3
0801_STABILIMENTO IN...	45	45
09_AGRICOLTURALE	27	27
95_ALTRO	52	52

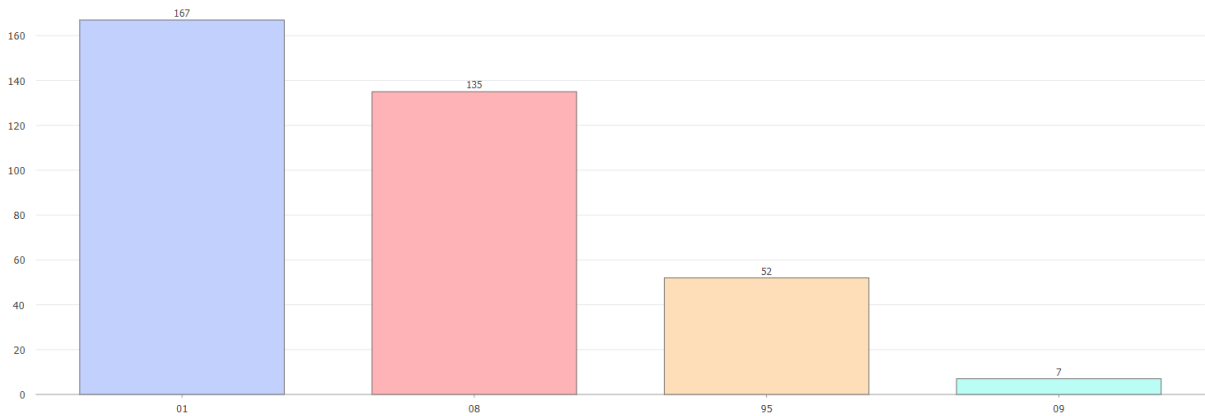
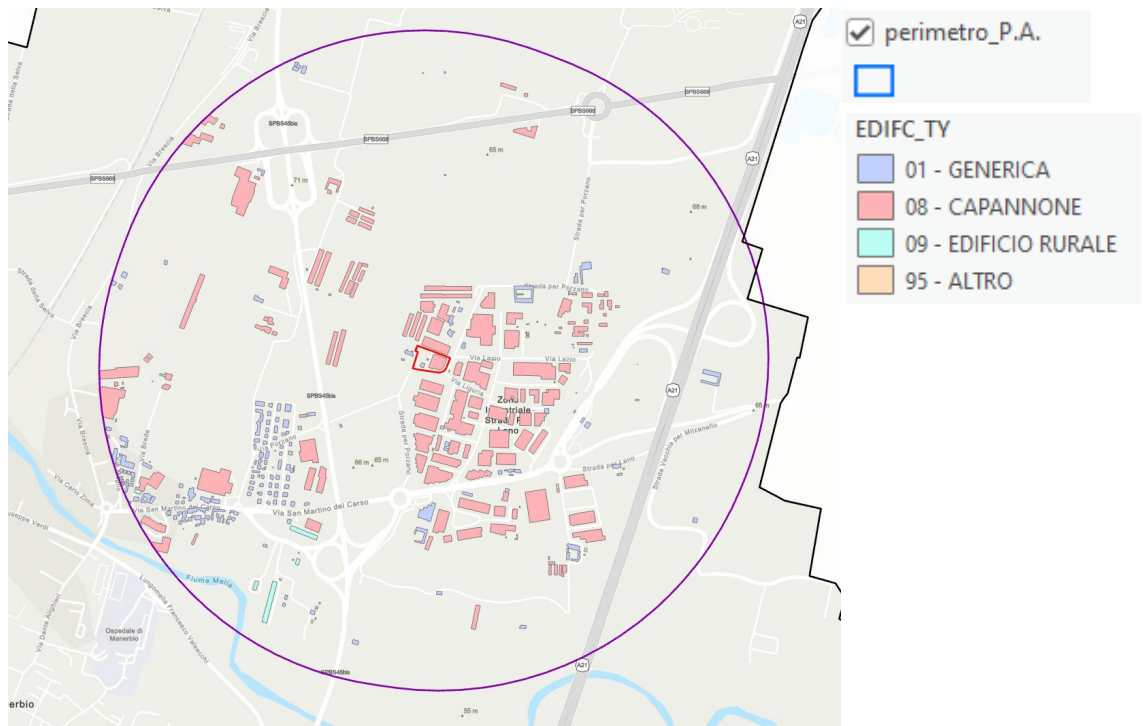
CARATTERIZZAZIONE DEL PARCO EDILIZIO ENTRO 500 M



## TIPOLOGIE EDILIZIE NEL TERRITORIO COMUNALE



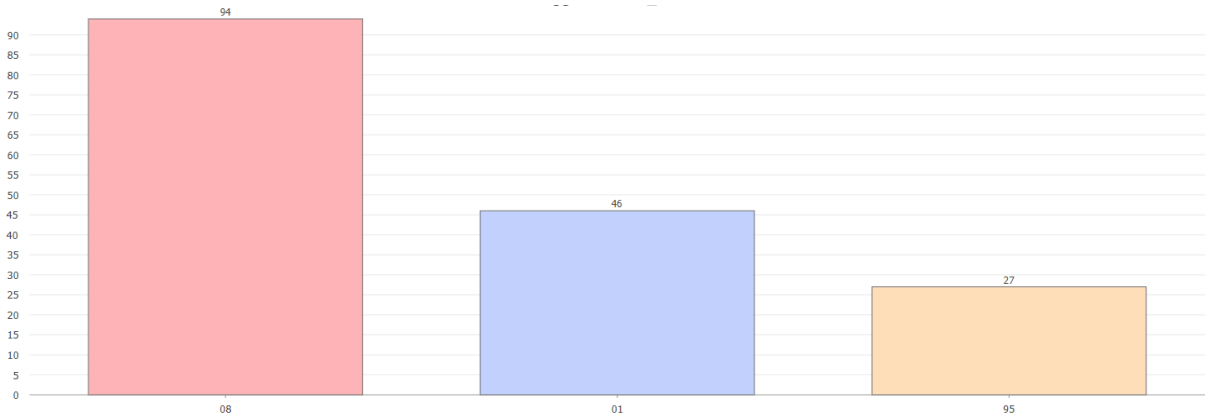
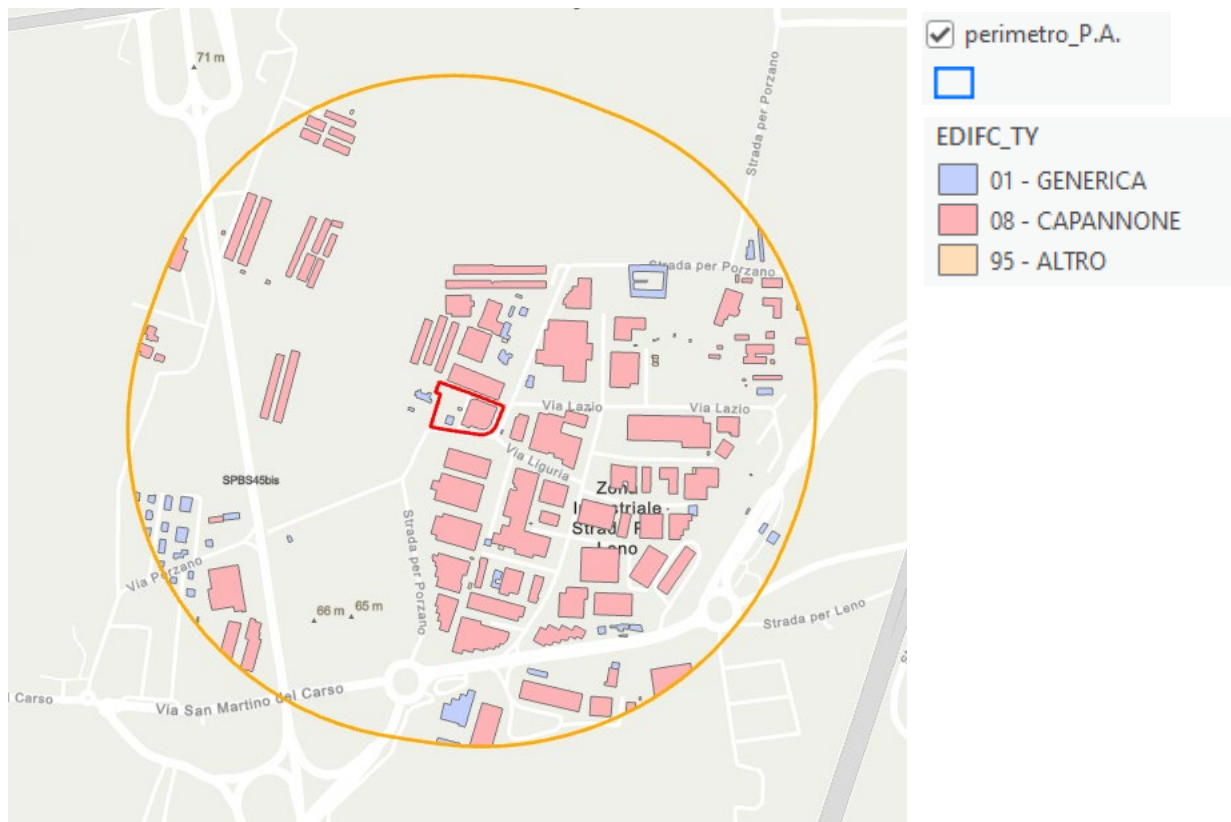
TIPOLOGIE EDILIZIE 1000 M



EDIFC_TY	FREQUENCY	COUNT_EDIFC_TY
01	167	167
08	135	135
09	7	7
95	52	52



**TIPOLOGIE EDILIZIE 500 M**

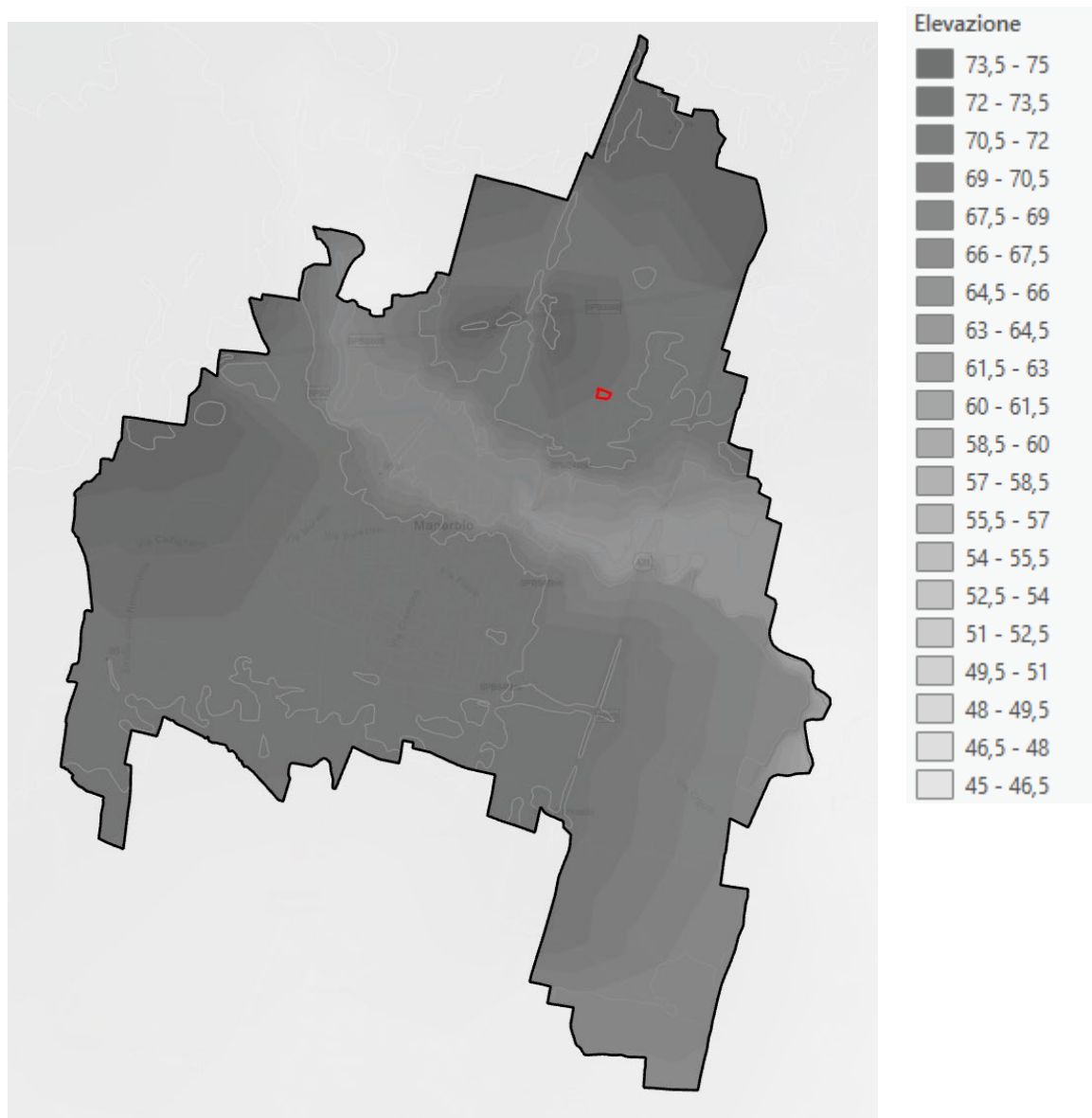


EDIFC_TY	FREQUENCY	COUNT_EDIFC_TY
01	46	46
08	94	94
95	27	27

## 6.2 CARATTERI MORFOLOGICI E PAESISTICI DEL CONTESTO NATURALE

### 6.2.1 Morfologia del territorio

Si riporta individuazione cartografica del sito oggetto della proposta di Piano Attuativo in variante al PGT, ed un'elaborazione della morfologia del terreno comunale.



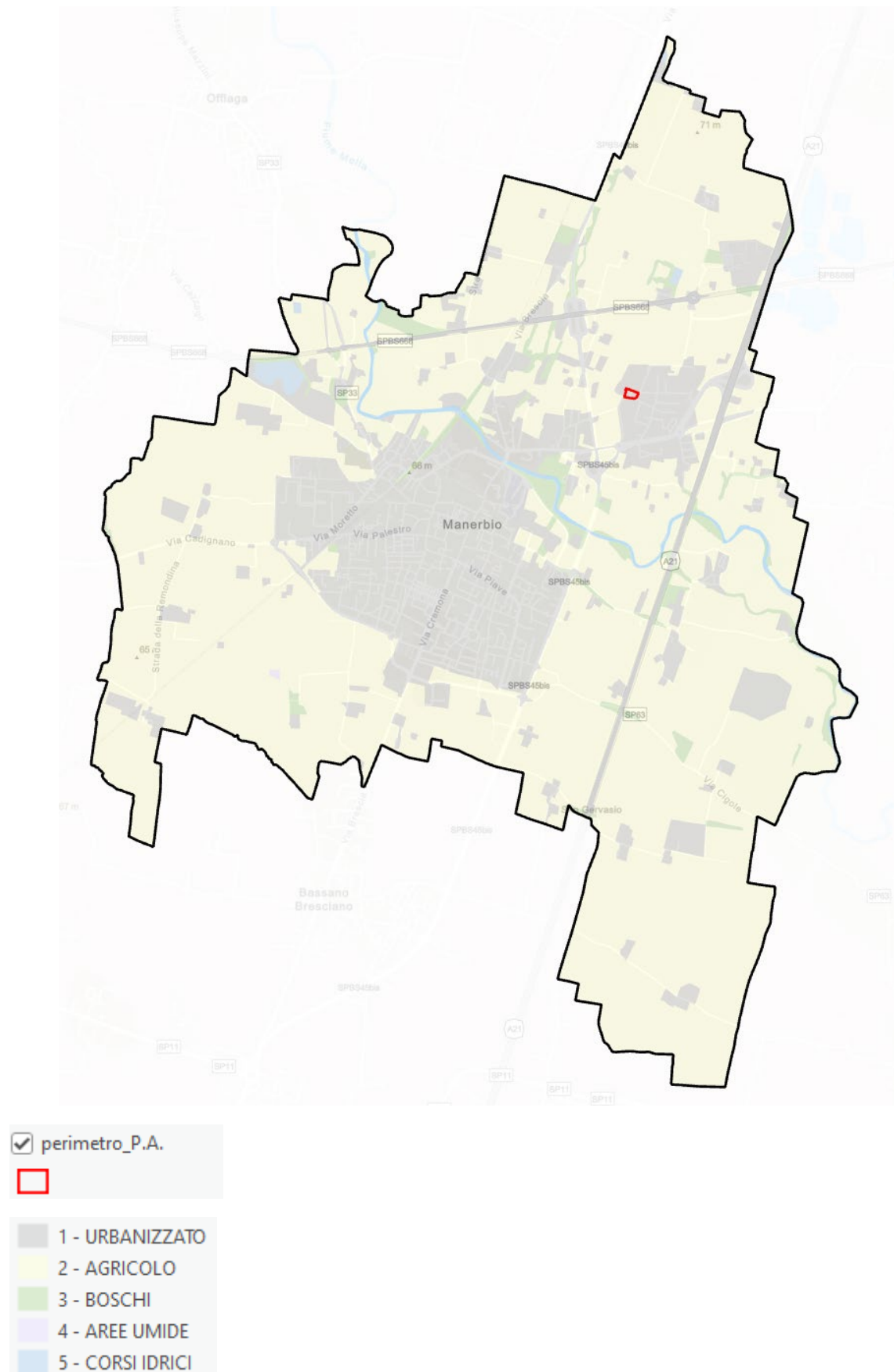
### 6.2.2 Caratteri antropici del paesaggio locale

Come si evince il territorio è caratterizzato da una morfologia prevalentemente di tipo pianiziale, interrotta solamente dall'Incisione del Fiume Mella, che attraversa centralmente il territorio.

L'area urbana occupa circa il 25% del territorio e si inserisce in un mosaico di aree agricole, rappresentanti il 71% del territorio. La restante parte del territorio comunale è occupata da boschi e foreste che coprono il 3%, corpi idrici e zone umide (1%).

Di seguito si riporta una tabella di sintesi relativa alle superfici, suddivise per destinazione d'uso.

DUSAF – USO DEL SUOLO SU SCALA COMUNALE

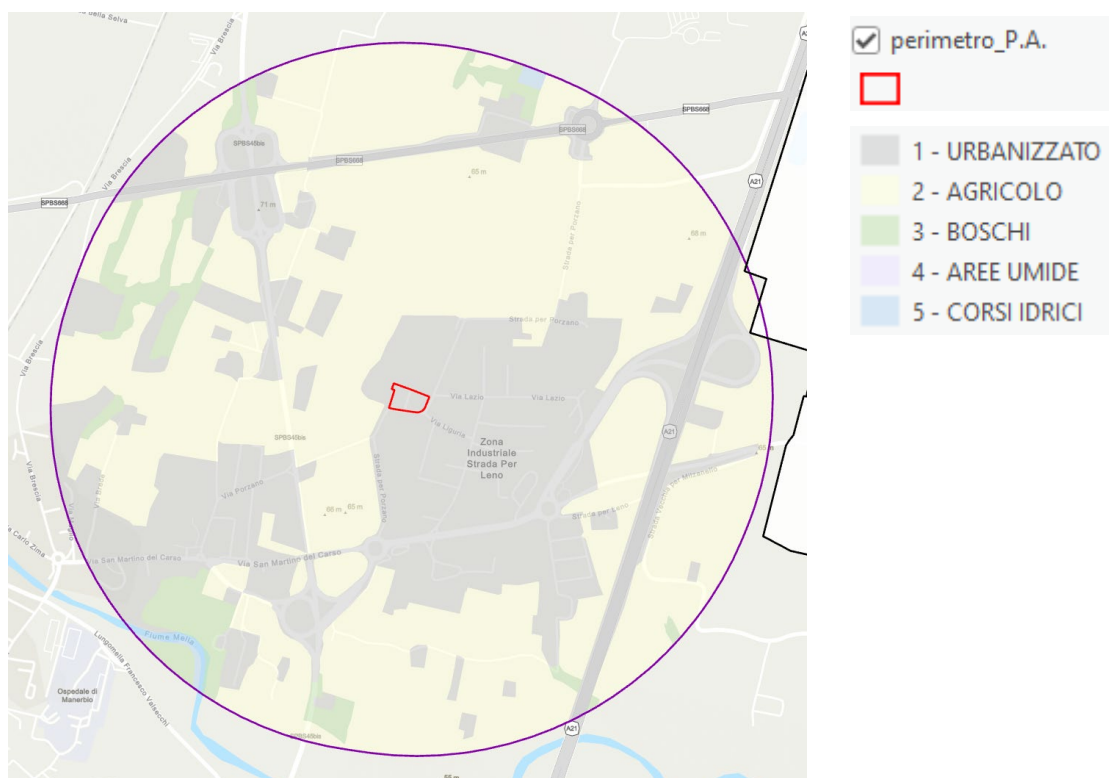




DUSAF	Q.ta	Area (m <sup>2</sup> )
1112 - tessuto residenziale continuo mediamente denso	4	602.989,79
1121 - Tessuto residenziale discontinuo	14	1.512.785,89
1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme	14	280.297,95
1123 - Tessuto residenziale sparso	28	89.119,75
11231 – Cascine	52	385.950,56
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali	17	1.304.549,24
12112 - Insediamenti produttivi agricoli	52	702.720,05
12121 – insediamenti ospedalieri	1	85.826,76
12122 - Impianti di servizi pubblici e privati	10	114.964,48
12123 - Impianti tecnologici	4	35.555,89
12124 – Cimiteri	1	35.303,25
12125 – Aree militari obliterate	1	153.832,68
1221 - Reti stradali e spazi accessori	12	737.847,52
1222 – Reti ferroviarie e spazi accessori	1	30.547,15
131 – Cave	2	113.303,01
133 – Cantieri	3	5.577,75
134 – Aree degradate non utilizzate e non vegetate	1	7.598,02
1411 - Parchi e giardini	23	259.082,57
1412 - Aree verdi incolte	16	118.475,44
1421 - Impianti sportivi	6	255.284,24
1423 – Parchi divertimento	1	36.398,65
2111 – seminativi semplici	37	18.047.593,32
2112 – seminativi arborati	2	6.715,43
21131 - Colture orticole a pieno campo	16	399.199,39
21132 - Colture orticole protette.	2	207.658,49
21141 – Colture floro-vivaistiche a pieno campo	6	169.597,15
21142 – Colture floro-vivaistiche protette	1	384,11
221 – vigneti	1	4.789,81
2241 – pioppeti	3	25.932,39
2242 - altre legnose agrarie	1	10.782,11
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	39	877.128,62
2312 – prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse	1	8.673,25
31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo	6	53.577,07
31112 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati ad alto fusto	2	114.112,22
3113 - formazioni ripariali	30	331.705,16
3222 - vegetazione dei greti	1	3.153,75
3223 – vegetazione degli argini sopraelevati	2	40.727,65
3241 - cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree	7	68.379,83
3242 – cespuglieti in aree agricole abbandonate	14	191.682,54
411 – vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere	1	5.977,53
511 - Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali	4	222.489,86
5122 – bacini idrici artificiali	3	20.862,30
5123 - Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda	1	74.682,43
<b>Totale</b>	<b>443</b>	<b>27.753.815,03</b>

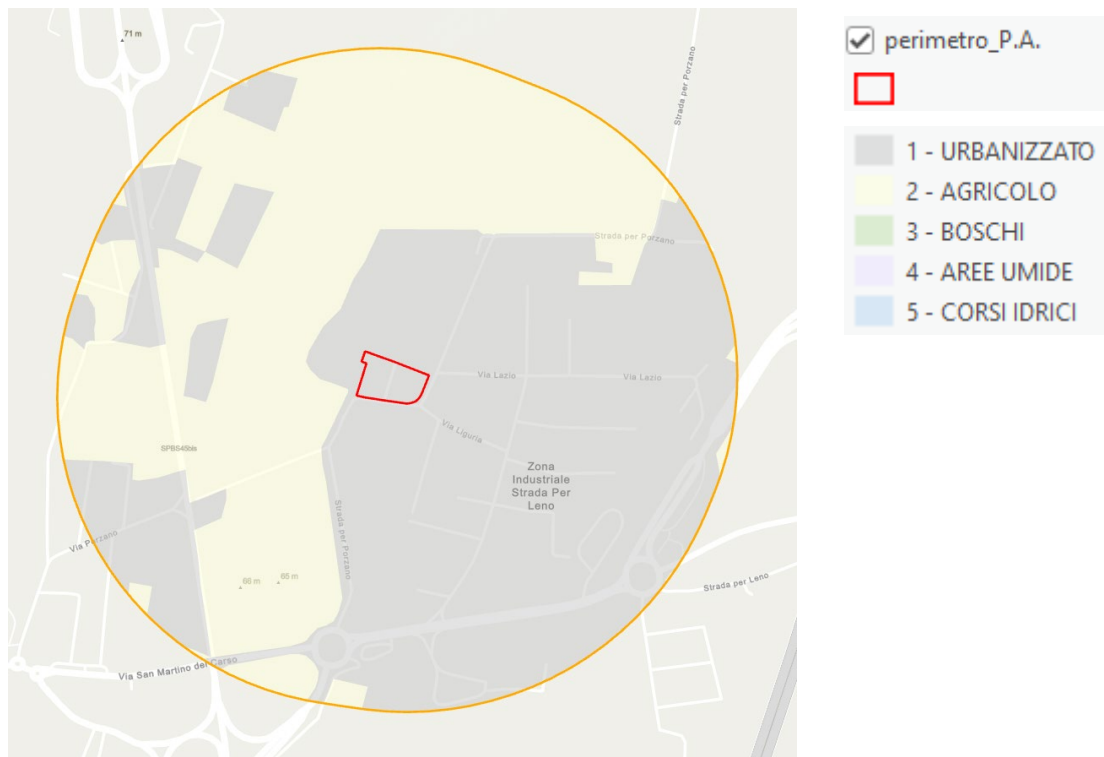
DUSAF	Q.ta	Area (m <sup>2</sup> )	%
1 – URBANIZZATO	263	6.868.010,65	25
2 – AGRICOLO	109	19.758.454,06	71
3 – BOSCHI E FORESTE	62	803.338,22	3
4 – AREE UMIDE	1	5.977,53	0,02
5 – CORPI IDRICI	8	318.034,58	0,98
<b>Totale</b>	<b>443</b>	<b>27.753.815,03</b>	<b>100</b>

#### DUSAF – USO DEL SUOLO 1000 M



DUSAF	Q.ta	Area (m <sup>2</sup> )
1 – URBANIZZATO	65	1.287.661,26
2 – AGRICOLO	34	1.974.750,18
3 – BOSCHI E FORESTE	12	151.620,26
5 – CORPI IDRICI	2	13.440,25
<b>Totale</b>	<b>113</b>	<b>3.427.471,96</b>

## DUSAF – USO DEL SUOLO 500 M



DUSAF	Q.ta	Area (m <sup>2</sup> )
1 – URBANIZZATO	22	530.549,87
2 – AGRICOLO	13	402239,90
<b>Totale</b>	<b>35</b>	<b>932.789,77</b>



## **7 VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA**

Scopo della presente parte di documento è quello di analizzare l'impatto paesaggistico del progetto finalizzato al cambio di azionamento dell'area da residenziale a produttivo per l'ampliamento dell'attività esistente.

**L'analisi dell'impatto del progetto è redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 35 della Normativa paesistica del Piano Paesistico Regionale *"i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico"*.**

**Secondo quanto stabilito al comma 3 del medesimo art.35, ai fini dell'esame di impatto paesistico, in fase di elaborazione del progetto si devono considerare preliminarmente la sensibilità paesistica del contesto in cui ricade l'intervento e il grado di incidenza del progetto secondo le modalità di cui agli art. 36 e 37 della normativa del Piano Paesistico Regionale.**

**All'interno del presente capitolo si prende in esame il cambio di azionamento da residenziale a produttivo dell'area e si rimanda all'attuazione del Piano Attuativo la valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto.**

## **7.1 INTERRELAZIONI VISIVE TRA IL SITO E IL CONTESTO**

### **7.1.1 Analisi di visibilità del sito dal territorio comunale**

L'analisi Viewshed è una tecnica di analisi spaziale che permette di identificare le aree visibili da un determinato punto di osservazione all'interno di un modello digitale del terreno, utilizzando un ambiente GIS (Sistema di Informazione Geografica).

L'analisi viewshed parte dalla definizione di un punto di osservazione (solitamente identificato da un punto sulla mappa o da un punto GPS) e di un raggio di visibilità, che rappresenta la distanza massima che può essere percorsa dal punto di osservazione. Inoltre, è possibile specificare ulteriori parametri per l'analisi, come ad esempio la posizione dell'osservatore (in piedi o seduto), la dimensione del campo visivo, la presenza di ostacoli, la presenza di vegetazione, ecc.

Una volta definiti i parametri di analisi, il GIS utilizza il modello digitale del terreno per calcolare quali porzioni di terreno sono visibili dal punto di osservazione. In particolare, l'algoritmo utilizzato dal GIS analizza la superficie del terreno e le caratteristiche del raggio di visibilità per individuare le zone visibili e quelle non visibili dal punto di osservazione.

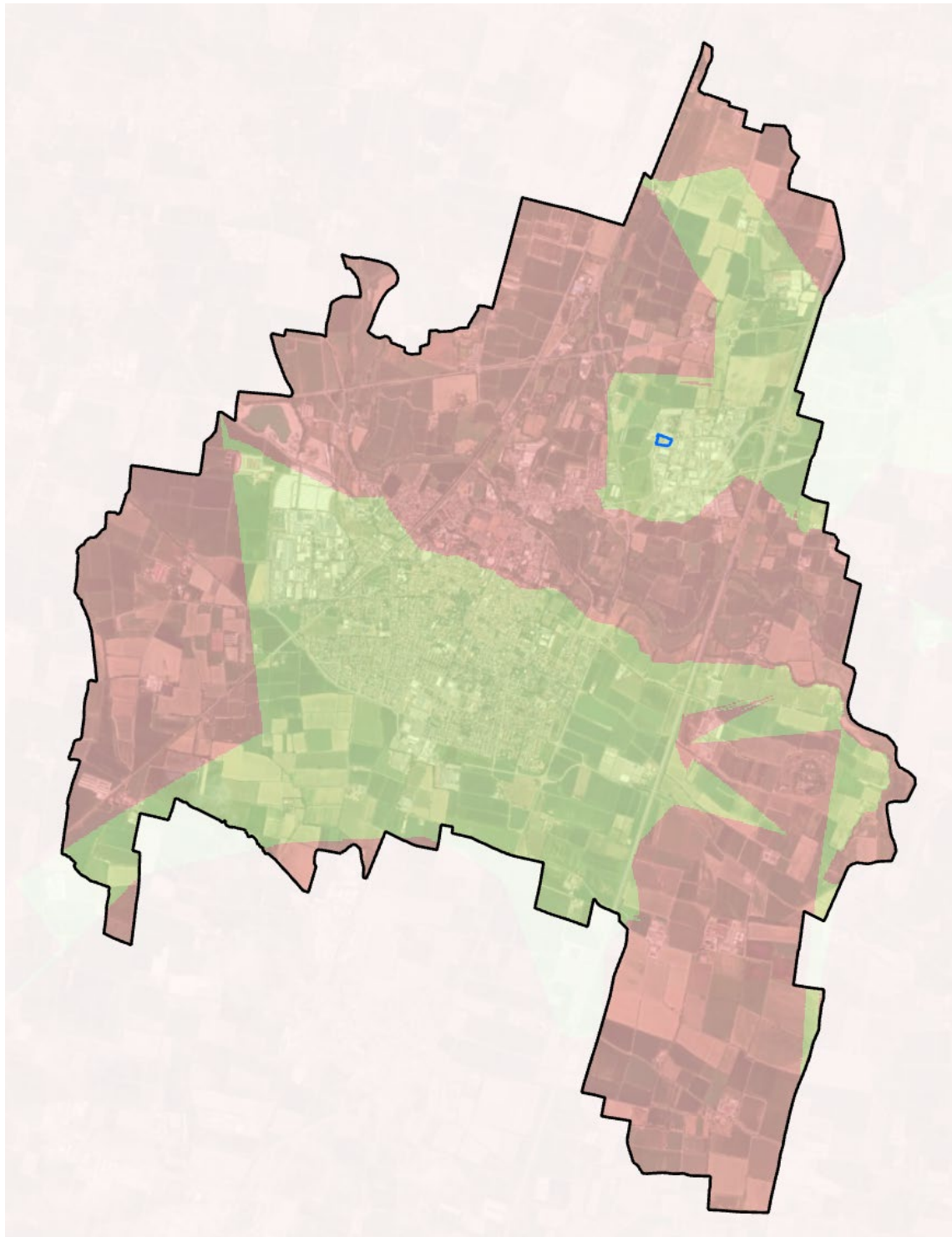
Il risultato dell'analisi viewshed è rappresentato da una mappa in cui le aree visibili dal punto di osservazione sono colorate in verde o in un'altra tonalità chiara, mentre le aree non visibili sono colorate in rosso o in un'altra tonalità scura. In questo modo, è possibile visualizzare in modo chiaro e immediato le zone che sono visibili dal punto di osservazione e quelle che non lo sono, consentendo di effettuare una valutazione visiva e paesaggistica del territorio.

L'analisi viewshed è utilizzata in diversi contesti, come ad esempio nella pianificazione urbana e territoriale, nella gestione del paesaggio e dell'ambiente, nella progettazione di infrastrutture e nella valutazione dell'impatto ambientale di nuovi insediamenti.

Per quanto riguarda il caso studio in oggetto è stato utilizzato come input la polilinea rappresentante il perimetro dell'area di intervento.

Gli output sono costituiti da due mappe distinte: la prima che suddivide il territorio in due livelli (aree di intervisibilità e aree di visibilità interclusa, ossia le porzioni del territorio da cui il sito oggetto di intervento non è visibile). La seconda mappa fornisce un dettaglio qualitativo della precedente e indica il livello di visibilità dell'area in oggetto dalle differenti porzioni territoriali.

## ANALISI VIEWSHED



- ☒ Perimetro\_ambito
- ☐
- ☐ Non visibile
- ☐ Visibile



### **7.1.2 Visibilità dell'intervento**

#### **INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AMBITO**





## INQUADRAMENTI A VOLO D'UCCELLO

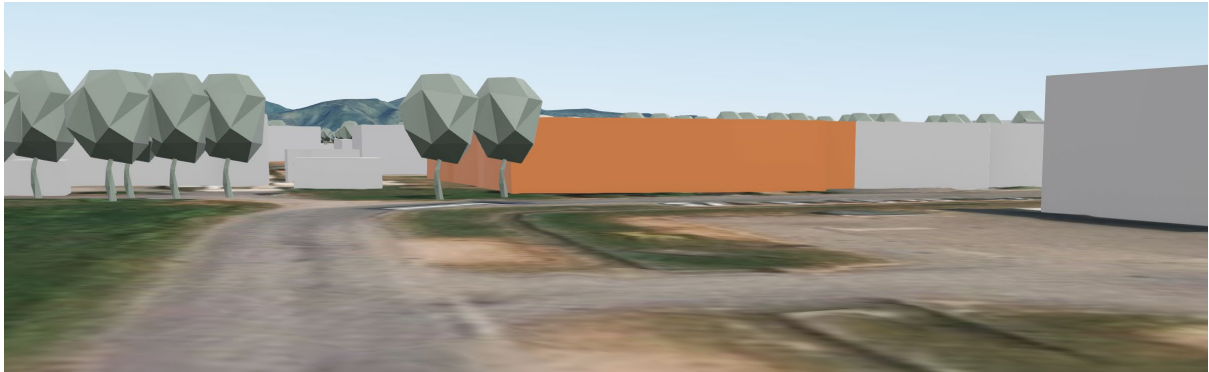




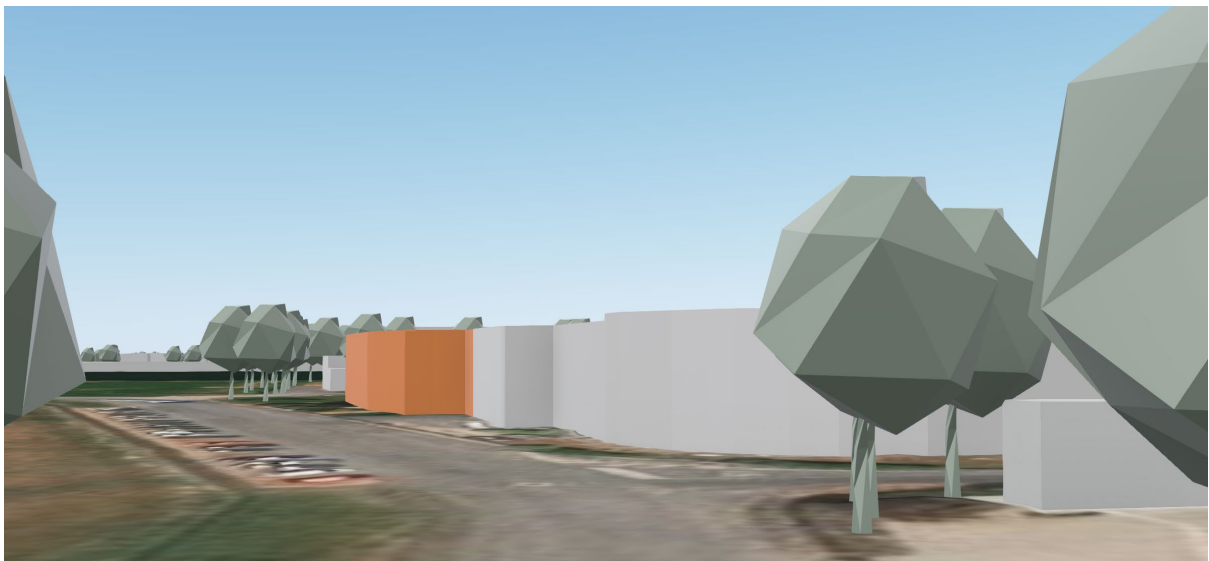




RICOSTRUZIONE TRIDIMENSIONALE VISTA DA OVEST SU STR. PER PORZANO



RICOSTRUZIONE TRIDIMENSIONALE VISTA DA EST SU VIA LIGURIA



## 7.2 STIMA DELL'IMPATTO PAESISTICO

Gli impatti finali sul paesaggio, indotti dal cambio di azionamento dell'area da residenziale a produttivo per l'ampliamento dell'attività esistente, vengono stimati aggregando il valore della sensibilità paesaggistica individuato nella fase di analisi del contesto territoriale con il grado di incidenza paesistica delle opere.

Trattandosi di una valutazione generale del cambio di classificazione, che non valuta nello specifico il progetto ma il solo inserimento di un nuovo fabbricato produttivo nell'area, il **grado di impatto paesaggistico delle opere** che viene determinato è da considerarsi indicativo e si rimanda al progetto di Piano Attuativo per una più approfondita analisi.

**Il contesto si caratterizza per un'architettura di carattere industriale, con capannoni prefabbricati che non possiedono rilevanza architettonica. L'attuale classificazione risulta perciò in contrasto con la vocazione produttiva del contesto mentre l'ampliamento produttivo previsto si inserisce in maniera armonica con il contesto, di conseguenza si prevede un impatto paesistico molto basso (1).**

L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori, sensibilità e incidenza, secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

**Da 1 a 4:** impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.