

Arch. Enrico Salvalai

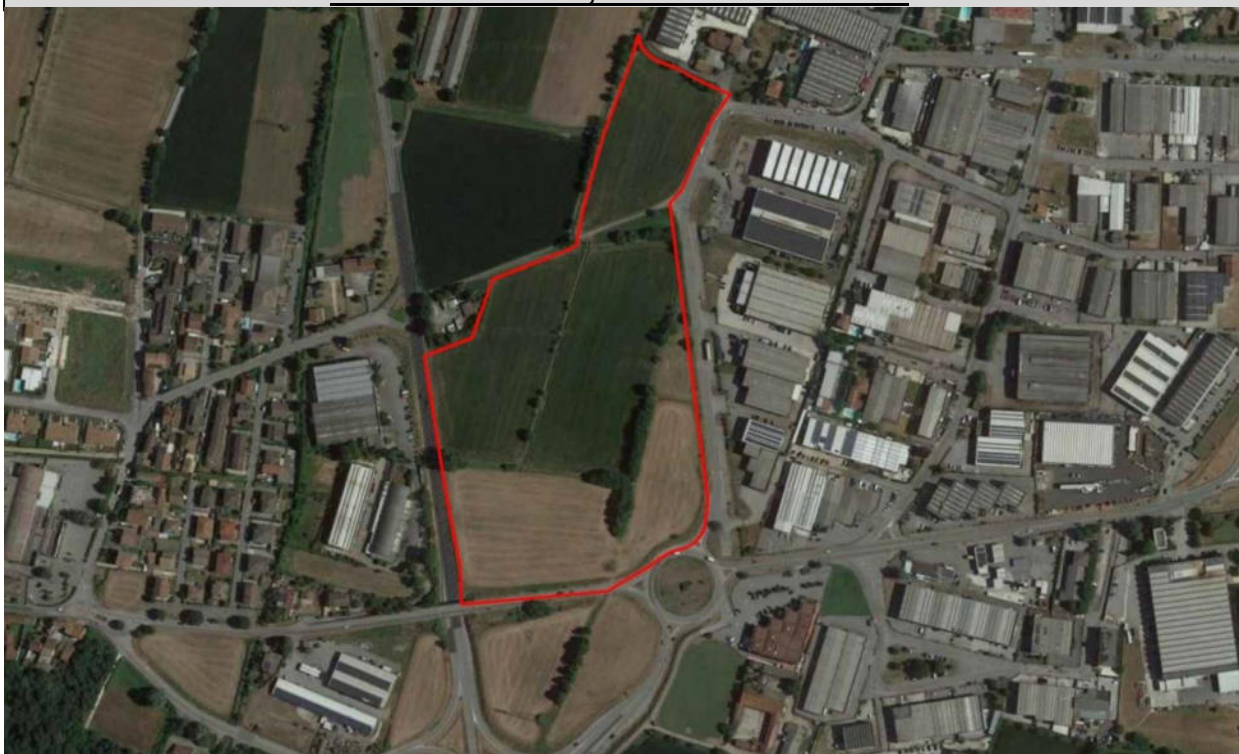
Via Panoramica 27, Zone (Bs)
mail: enrico.salvalai@gmail.com
enrico.salvalai@archiworldpec.it
C.F. SLV NRC 77E20 E333J
P.IVA 02520020989



COMUNE DI MANERBIO

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
“ADT n. 4” - PRODUTTIVO
art. 14 c.1 della L.R. 12/2005

**B.1.11 - Relazione paesistica ai sensi della DGR 11045/2002 e Piano Paesistico
di Contesto ai sensi dell'articolo 16, comma 2, lettera f) e comma 3 delle NTA e
dell'articolo 69.2, comma 7 delle NTA**



Committente:

LO.GI.MAN. S.R.L. a socio unico con sede in Crema (CR), Via Della Fiera n. 12 capitale
euro 1.000.000,00 iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona, Mantova, Pavia e
Codice Fiscale 01332100195, N. REA CR, 162193, Partita IVA 01332100195
Dott. Luigi Brega

Zone, Aprile 2026



Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)
Cell. +39.3477172565
E-mail enrico.salvalai@gmail.com

**INDICE**

INDICE.....	- 2 -
TITOLO I - PREMESSA.....	- 4 -
B.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	- 4 -
TITOLO II - INDIVIDUAZIONE STORICO URBANISTICA DELL'INTERVENTO	- 6 -
B.2.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI	- 6 -
B.2.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	- 8 -
B.2.3 IL PIANO ATTUATIVO A.d.T. 4 E LA PROPOSTA DI SVILUPPO	- 9 -
B.2.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE	- 11 -
TITOLO III - PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA E LOCALE	- 13 -
B.3.1 P.P.R. - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA	- 13 -
B.3.2 P.T.C.P. - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA	- 17 -
B.3.3 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NELL' A.d.T. 4	- 23 -
B.3.4 IL QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO ANALISI PAESISTICA PER L' A.d.T. 4	- 27 -
TITOLO IV - MITIGAZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE	- 31 -
B.3.9 MITIGAZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE	- 31 -
TITOLO V - B.1.5. CONCLUSIONI.....	- 36 -
B.4.1 CONCLUSIONI	- 36 -

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1– Estratto da https://earth.google.com/	- 5 -
Figura 2 - Estratto da -Sigmater, Regione Lombardia.....	- 5 -
Figura 3 - Estratto dalla tavola Ambiti di trasformazione	- 6 -
Figura 4 - Estratto da https://www.cartografia.servizirl.it/ Viewer Geografico – Geoportale- Ortofoto 1954	- 7 -
Figura 5 - Estratto da https://www.cartografia.servizirl.it/ Viewer Geografico – Geoportale- Ortofoto 1998	- 7 -
Figura 6 - Estratto da PGT Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005) del 23/03/2010	- 8 -
Figura 7 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici	- 10 -
Figura 8 – Estratto tavola A.13 individuazione della geometria e allargamento di via per Porzano	- 11 -
Figura 9 – Estratto tavola A.25 Planimetria rete illuminazione pubblica	- 12 -
Figura 10 – Estratto da Piano Paesistico Regionale Doc. 3PTR_PPR_TavolaA.....	- 14 -
Figura 11- Stralcio indirizzi di tutela PTR_PPR_ Indirizzi di Tutela.....	- 15 -
Figura 12 – Estratto da https://www.cartografia.servizirl.it/ basi ambientali della pianura -rilevanze naturalistiche e paesaggistiche.....	- 16 -
Figura 13 – Estratto da https://www.cartografia.servizirl.it/ Varianti PAI PGRA e Rete Natura 2000	- 16 -
Figura 14 – Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso.....	- 17 -
Figura 15 – Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 2.4 Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio degrado.....	- 17 -
Figura 16 – Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 1 Struttura	- 18 -
Figura 17– Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.....	- 18 -
Figura 18– Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 3.3 Pressioni e sostenibilità ambientali	- 19 -
Figura 19– Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 2.6 Rete verde paesaggistica	- 20 -
Figura 20– Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 5 Ambiti agricoli strategici	- 20 -
Figura 21– Estratto da http://sit.provincia.brescia.it/ Tav. 11 Confini di bosco	- 21 -
Figura 22 –Estratto https://sit.provincia.brescia.it/ Rete Ecologica Provinciale -Tav 4-14.....	- 21 -
Figura 23 –Estratto https://sit.provincia.brescia.it/ Rete Ecologica Provinciale	- 22 -
Figura 24 – Estratto PGT: T02a+DdP+Vincoli+amministrativi_var	- 24 -
Figura 25 – Estratto RIM Allegato al PGT: 19025_Tavola01a_rid	- 24 -
Figura 26 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: con indicazione (in rosso) dell'area d'intervento Tav_4_vincoli_nord_rev01	- 25 -



Figura 27 –Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Manerbio FASCIE ACUSTICHE FERROVIARIE da https://www.comune.Manerbio.cr.it/pianificazione-urbanistica/piano-zonizzazione-acustica	26 -
Figura 28 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.01a COMPONENTI FISICO NATURALE.	27 -
Figura 29 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.02a COMPONENTI AGRARIO.....	27 -
Figura 30 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.04a COMPONENTI URBANO.....	28 -
Figura 31 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.05a CLASSI FISICO NATURALE.	28 -
Figura 32 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.09a SINTESI DELLE CLASSI SENSIBILITA.....	29 -
Figura 33 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO CONFRONTO CON PTCP.	29 -
Figura 34 –Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.10a CLASSI FINALI SENSIBILITA.	30 -
Figura 35 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna	32 -
Figura 36 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna	33 -

**TITOLO I - PREMESSA**

Premesso che la società LO.GI.MAN SRL ha un preliminare di acquisto della totalità delle aree site in Comune di Manerbio (Bs), località "Via San Martino del Carso/Strada per Porzano, individuate nell'ambito di trasformazione del vigente PGT come A.D.T. n. 4 a destinazione produttiva.

Parte dell'area è in proprietà come da atto di acquisto "atto del notaio Gorlani Giuseppe del 21 marzo 2024 n. 12954 di repertorio e riguarda i seguenti mappali foglio 13, mappali 13, 195, 206, 213, 585, 587, 589, 591, 592, 594, 596 come indicato nella tavola A.1b.

Parte dell'area è in promessa di acquisto come da preliminare di vendita e riguarda i seguenti mappali: foglio 13, mappali 5, 6, 12, 13, 19, 89, 90, 193, 221, 215, 449, 451, 485 come indicato nella tavola A.1.

Attualmente il PGT del Comune di Manerbio ha assoggettato il comparto denominato come A.D.T n. 4:

- pianificazione attuativa a norma dell'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole da convenzionare;

Tutto ciò premesso la società LO.GI.MAN SRL con la presente documentazione richiede formalmente agli organi comunali competenti l'istruttoria e l'avvio della procedura approvazione della presente proposta di piano attuativo A.D.T. n. 4 da convenzionare, con la rimodulazione delle infrastrutture stradali anche comunali e dei sottoservizi essenziali a scomputo degli oneri di urbanizzazione necessari al completamento armonico e strategico dell'area di sviluppo urbano commisurando le esigenze specifiche del soggetto attuatore e la visione strategica complessiva della pubblica amministrazione del comune di Manerbio.

B.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Manerbio è un comune lombardo di circa 13.500 abitanti della provincia di Brescia situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 20 chilometri da Brescia e 30 chilometri da Cremona.

Convenzionalmente la cittadina viene suddivisa in queste "macroaree" principalmente per scopi di studio territoriale, ricerca di dati o statistiche, analisi del traffico e degli spostamenti interni, studio sulle dinamiche demografiche e migratorie. Le zone interessate sono: Centro storico, Zona Marcolini/Via Cigole, Zona Marzotto/Ville, Zona Sud/Cis 3, Zona Nord/Industriale, Zona Artigianale/Via Moretto.

In effetti Manerbio inoltre dispone di una grande area industriale a nord del fiume Mella, la Zona Nord/Industriale sul confine con il comune di Leno, a ridosso del casello autostradale dell'A21, Torino Piacenza Brescia, localizzato ad est della città, oltre la strada statale SS45-bis, lungo la strada per Brescia. L'area industriale consolidata occupa una superficie di oltre 13 ettari ed è in fase di espansione e ridefinizione grazie alle previsioni di PGT.

La zona produttiva Nord è attraversata dalla strada comunale per Leno, che si collega agevolmente alla statale 45-bis (Bs-Cr). Nell'area sono presenti fabbriche, officine, magazzini di varie tipologie di lavoro. Dall'industria chimica, ai laboratori di informatica e rivenditori di materiale affino, dalla lavorazione metallurgica e di macchine utensili alla fabbrica per la lavorazione di tessuti. Si stima che quest'area dia lavoro a circa 1.500 persone (cfr. t.wikipedia.org)

L'area oggetto d'intervento si trova nell'area attualmente incolta sita sul limite ovest della zona industriale sopradescritta, in una zona pianeggiante incastonata tra la strada statale 45-bis (Bs-Cr), il cavalcavia di Via San Martino del Carso e la Strada per Porzano.

Le aree presentano una superficie catastale pari a 66.230,00 mq, ed una superficie interna al perimetro A.D.T. n. 4 di 70.905 mq (ST complessiva da PGT) sono attualmente destinate all'uso agricolo e comodamente accessibili dalle pubbliche vie Via San Martino del Carso e la via per Porzano mediante la rotatoria esistente e traversa di penetrazione secondaria.

L'ambito in esame si sviluppa sulla superficie del Livello Fondamentale della Pianura ad una quota topografica media di circa 60 m slm.

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Figura 1– Estratto da <https://earth.google.com/>

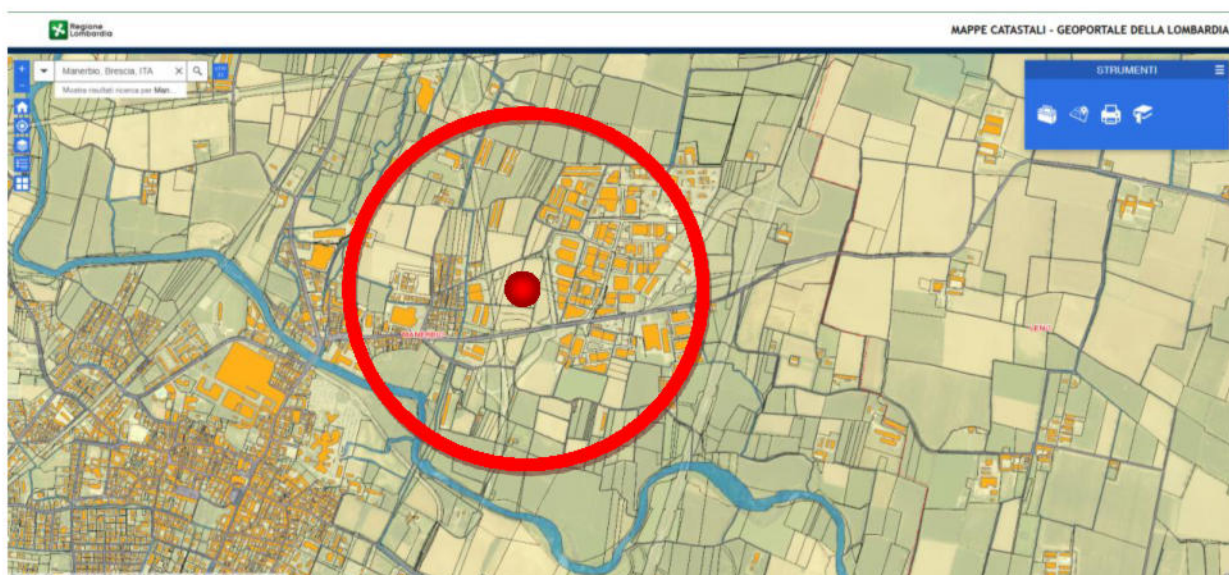


Figura 2 - Estratto da -Signater, Regione Lombardia.

**TITOLO II - INDIVIDUAZIONE STORICO URBANISTICA DELL'INTERVENTO****B.2.1 IL PROGETTO DI SVILUPPO, DATI DI SINTESI E CENNI STORICI**

Come anticipato in premessa, l'area privata di proprietà L.O.GI.MAN SRL di circa 66.230,00 mq castali e di 70.000 mq da rilievo (urbanisticamente sarà considerata un'area di 66.230,00 mq conforme al PGT), si trova nell'area denominata Zona Nord/Industriale ed è individuata dal PGT, e nello specifico dal Documento di Piano, come *Ambito di trasformazione n. 4*".

L'area è caratterizzata da una forma geometrica complessa e dalla presenza di forti vincoli urbanistici determinati dalle infrastrutture viabilistiche e tecnologiche presenti insito che ne limitano il pieno sviluppo, in particolare:

- la viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizzi con la nuova rotonda,
- i vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Tema, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;

Inoltre è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale.

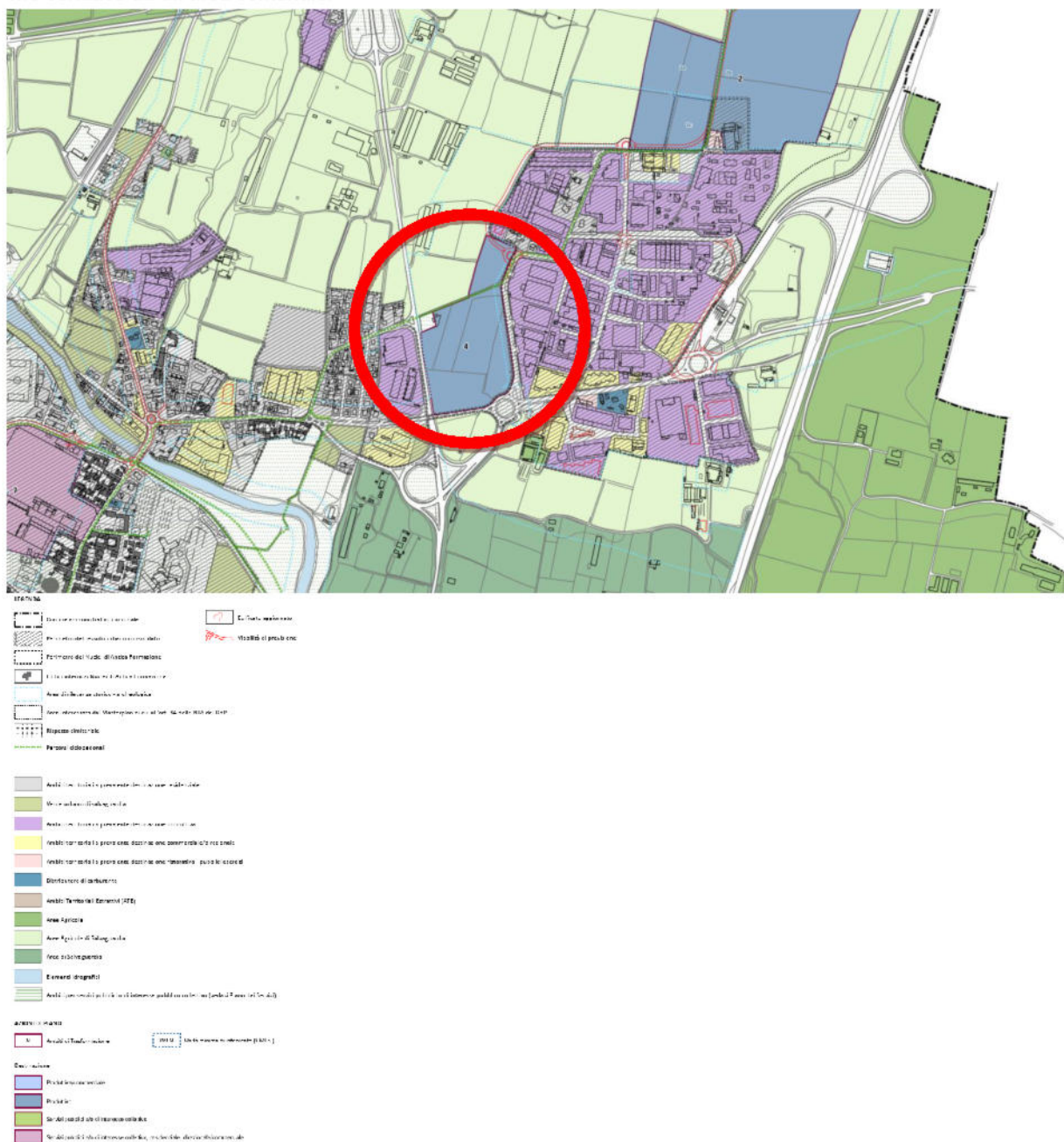


Figura 3 - Estratto dalla tavola Ambiti di trasformazione

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

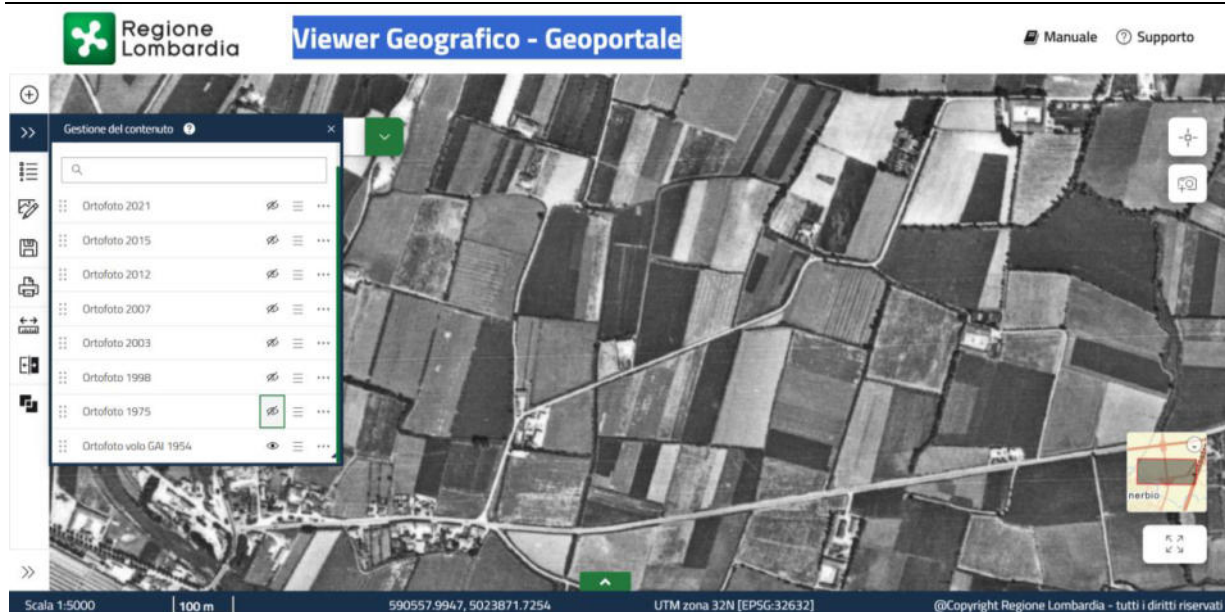


Figura 4 - Estratto da <https://www.cartografia.servizirl.it/> Viewer Geografico – Geoportale- Ortofoto 1954

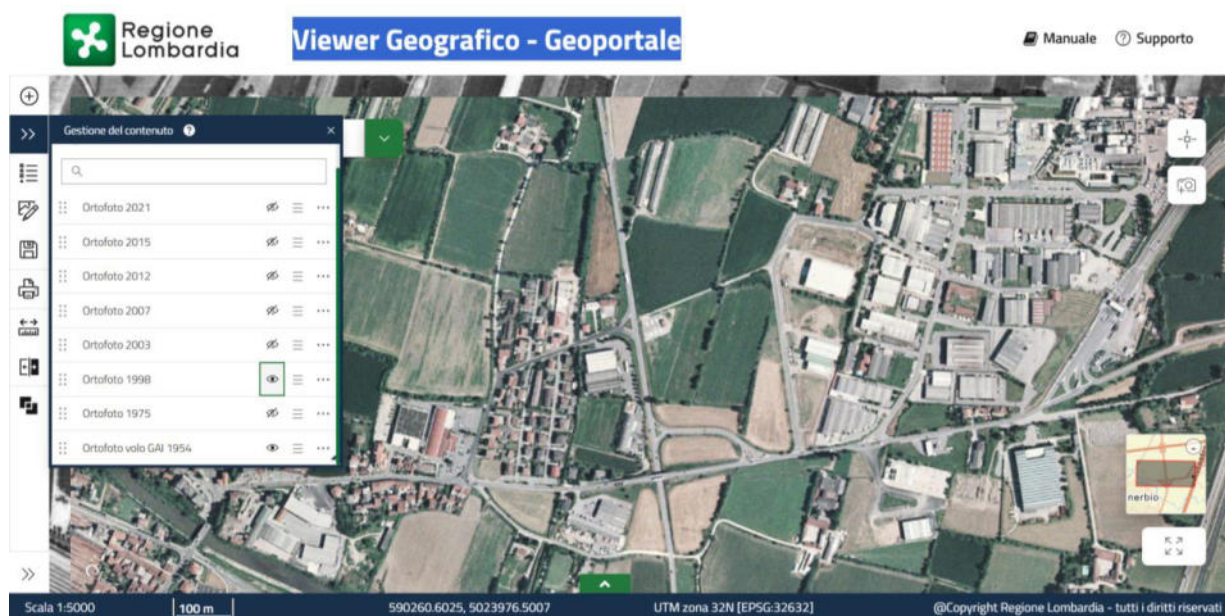


Figura 5 - Estratto da <https://www.cartografia.servizirl.it/> Viewer Geografico – Geoportale- Ortofoto 1998

**B.2.2 IL P.G.T. VIGENTE, PARAMETRI E FUNZIONI DA INSEDIARE E DESTINAZIONI D'USO PREVISTE****PGT del comune di Manerbio**

Il PGT del Comune di Manerbio è stato:

- Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 29/03/2023;
- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 14/11/2023;
- Pubblicato sul B.U.R.L. n. 16 del 17/4/2024.

Il Regolamento edilizio del Comune di Manerbio è stato:

- Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 6/10/2023;
- Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 29/12/2023;

La classificazione sismica per il territorio di Manerbio, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016 è la seguente:

- Zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti;
- AgMax 0,13687- Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale.

Come descritto il comparto è collocato nella parte est del comune di Manerbio, urbanisticamente identificato all'interno del Documento di Piano del nuovo Piano di Governo del Territorio come **A.d.T.4 con destinazione prevalente produttiva** assoggettandolo alle previsioni di cui all'**Art. 20 (ADT) Ambiti Di Trasformazione** espressamente disciplinati dalle schede di cui all'**Art. 66 Schede Ambiti di Trasformazione**

Le modifiche introdotte nella variante del Documento di Piano hanno riguardato essenzialmente la riorganizzazione degli ambiti di trasformazione in recepimento dello stato di attuazione delle previsioni e la modifica di alcuni parametri per meglio rispondere alle esigenze maturate negli ultimi anni.

Per meglio chiarire le modifiche introdotte, nella tabella che segue sono riportati gli ambiti del PGT vigente con le relative superfici con l'indicazione in sintesi della modifica introdotta con la variante.

Si evidenzia in particolare che l'ambito di trasformazione n. 4 con ubicazione settore nord orientale dell'estensione indicativa di circa 70.905 mq e destinazione produttiva è **CONFERMATO dal precedente strumento urbanistico**.

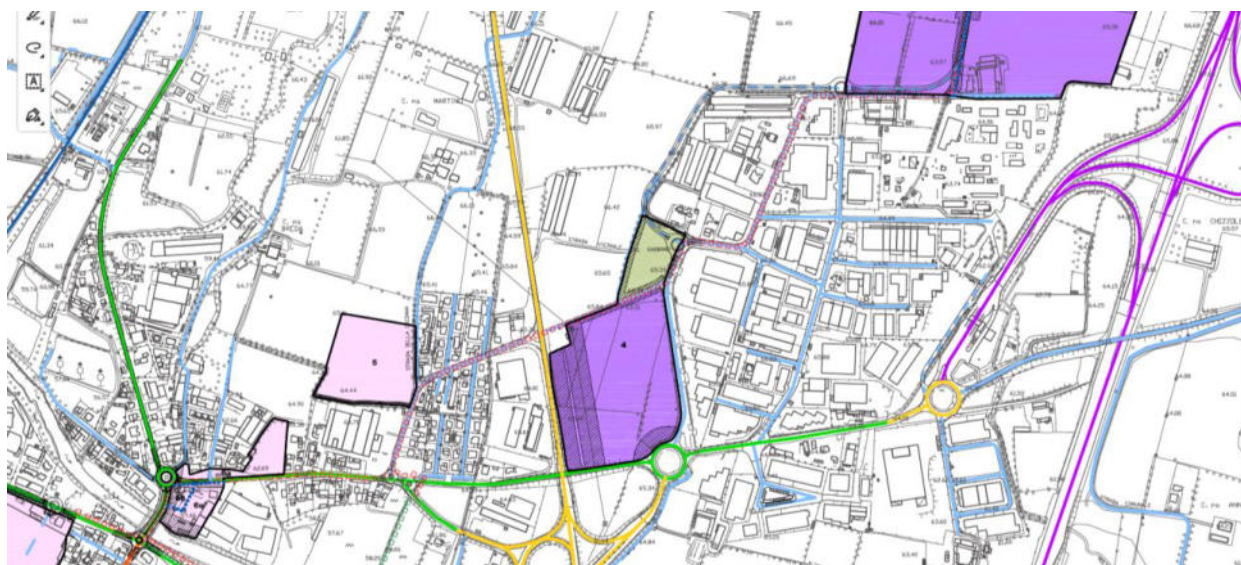


Figura 6 - Estratto da PGT Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005) del 23/03/2010

**B.2.3 IL PIANO ATTUATIVO A.d.T. 4 E LA PROPOSTA DI SVILUPPO****Superfici territoriali delle aree e loro destinazioni:**

L'ambito A.d.T. 4 interessa una superficie territoriale cartografata di mq 66.230 ⁽¹⁾, decurtati dalla superficie della strada comunale esistente di mq 517,55 e pertanto pari a mq 65.712,45 catastali suddivisa nel seguente modo:

- mq 55.287,85 di superficie fondiaria;
- mq 1.259,97 di strade pubbliche di cui mq 517,55 già disponibili al patrimonio comunale;
- mq 9.682,18 di aree per servizi e nuova viabilità per rotatoria (di cui mq 831,81 da monetizzare).

⁽¹⁾ da perimetro P.A. di Pgt attuale e da rettifica e misurazione grafica informatizzata derivante da estratto mappa catastale, e adeguamento del perimetro di P.A. del PGT alle effettive proprietà con ricalcolo catastale relativo agli atti di compravendita.

La superficie lorda (SI) complessiva prevista in realizzazione con il p.a. e convenzionata è di mq 39.388,50, per la quale si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, è ripartita come segue:

- mq 38.188,50 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;
- mq 1.200 (categoria complementare a 5d) Ufficio complementare ad altra attività direzionale 3c

Pertanto, la superficie lorda (SI) con standard assolti è ripartita indicativamente come segue:

- mq 52.569,96 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;

Di cui sono insediabili secondo la proposta di piano:

- mq 39.388,50 (categoria funzionale 5d) da destinare a produzione industriale;

La superficie lorda (SI) potrà essere utilizzata previo congruaggio degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e secondo quanto disciplinato dall'art 5 delle NTA per l'insediamento del mix funzionale.

- 9 -

Il Progetto

Il piano di lottizzazione proposto in attuazione dell'A.d.T. 4, conforme al PGT vigente prevede per la sua conformazione topografica e per le tipologie di accesso uno sviluppo edilizio composito, con la previsione d'insediare sia un blocco produttivo multiplo a doppio accesso (comparto sud, lotto A e lotto B), che un singolo capannone nel lotto nord il tutto con destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

L'impianto urbanistico è definito:

- dalla viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizi con la nuova rotatoria,
- dai vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Terna, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;

Inoltre è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale.

La strada di penetrazione a nord presenta una sezione di circa m. 4,00 senza marciapiede che dovrà essere allargata per raccordarsi con i nuovi ingressi.

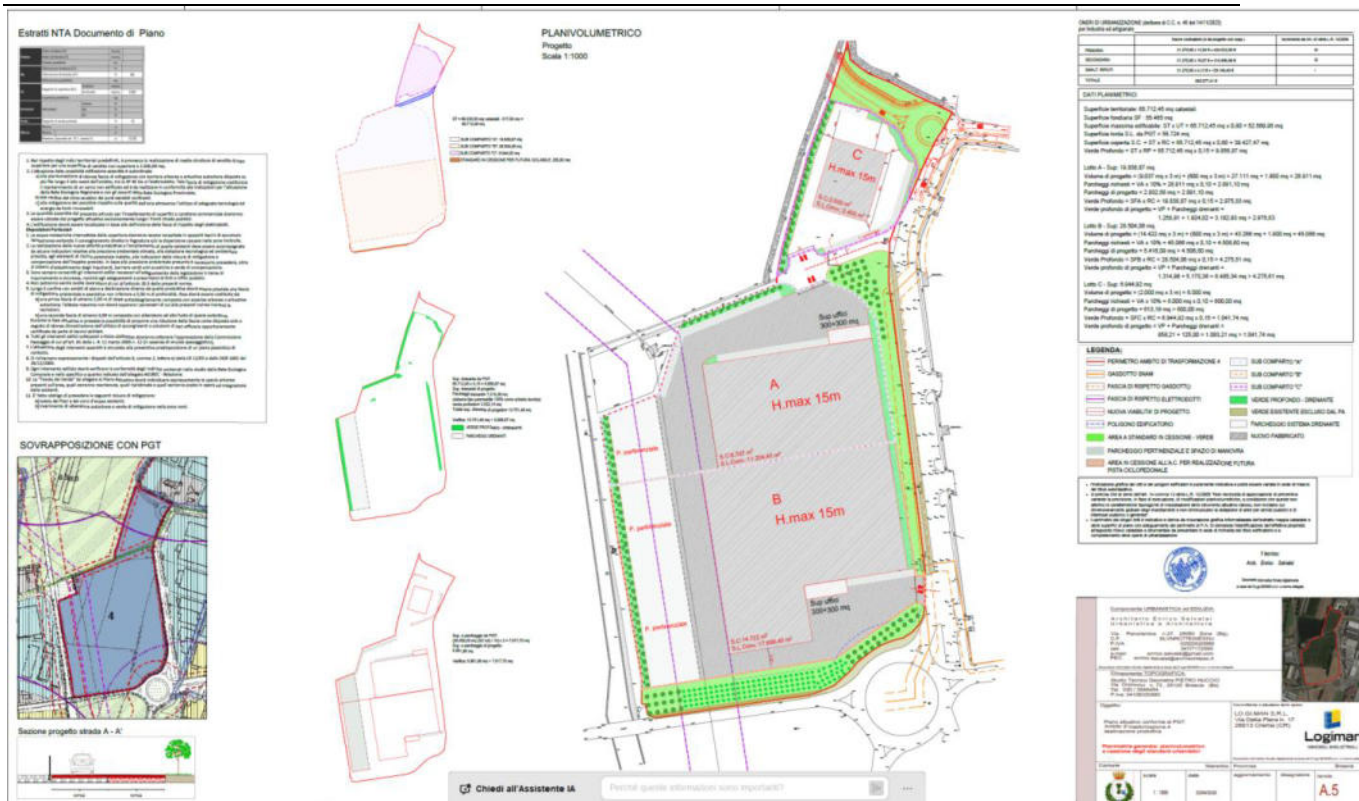


Figura 7 – Tav.A5 Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici

**B.2.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRE**

Interventi di urbanizzazione Le opere di urbanizzazione da eseguire nel comparto riguardano la viabilità locale:

- A) Adeguamento della viabilità locale:** allargamento della viabilità interna al comparto su area pubblica da considerare opera compensativa ed a scomputo della stessa.
- B) Nuova rotatoria** esecuzione della viabilità di comparto come prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi interna al comparto su area privata dei lottizzanti, rotatoria inclusa nello scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e standard di qualità;
- C) Viabilità extracomparto - Lotto A** esecuzione della viabilità extra comparto come prevista dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (Tav 7 e Tav. 8) interna al comparto su area privata dei lottizzanti, rotatoria inclusa nello scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e standard di qualità;

In particolare, le opere dell'ambito A, B e C, oltre che essere descritte negli allegati *B.4 Computo metrico estimativo suddiviso in ambiti di intervento*, saranno riportate nella bozza di convenzione urbanistica per le specifiche modalità di attuazione, compensazione e definizione delle garanzie fidejussorie.



Figura 8 – Estratto tavola A.13 individuazione della geometria e allargamento di via per Porzano

La viabilità esterna al comparto: Rotatoria e porzione della viabilità di gronda Lotto A

L'intervento stradale prevede la realizzazione di una rotatoria di 40,00 metri di diametro esterno a tre bracci in corrispondenza di una attuale curva ad angolo quasi retto sulla Strada per Porzano; l'anello circolatorio è composto da corsia di 8,00 metri, con banchina esterna di 1,00 metro e interna di 0,50 metri oltre ad anello sormontabile di 2,00 metri in accordo con la tabella al paragrafo 3.A.2 dell'Allegato 2 della RR n. 7 del 2006 'Norme tecniche per la costruzione delle strade'. Anche le dimensioni dei raggi di raccordo delle corsie di ingresso e uscita dalla rotatoria, la larghezza delle stesse sono state progettate in accordo con la legge sopracitata.

Dalla rotatoria si stacca verso ovest il terzo braccio, oltre ai due della Strada per Porzano, che corre a lato di un ambito industriale, su area attualmente a campagna, per circa 580 metri, intersecando in più punti il reticolo dei canali

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



agricoli, che richiederanno l'intubamento per dei brevi tratti e la realizzazione della viabilità ad una quota di circa 70/90cm più alta del piano campagna.

A entrambi i lati della strada saranno previste quindi leggere scarpate per raccordare la quota della strada e della campagna e sul lato est della strada sarà previsto anche un fosso di guardia con trincea drenante che possa fungere da sistema di smaltimento delle acque della strada.



Figura 9 – Estratto tavola A.25 Planimetria rete illuminazione pubblica

L'intervento il progetto della viabilità esterna al comparto inerente la rotatoria e la porzione della viabilità di gronda Lotto A sono dettagliatamente descritte nella relazione Generale Tecnico Specialistica appositamente redatta con lo studio di fattibilità tecnico economica (SFTE) qui allegato.

TITOLO III - PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA E LOCALE**B 3.1 P.P.R. - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA**

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è una sezione specifica del Piano Territoriale Regionale (PTR), costituisce la disciplina paesaggistica dello stesso, contiene le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi che rafforzano l'attenzione paesaggistica su tutto il territorio per salvaguardare il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale,

Le misure di indirizzo e disposizione paesaggistica si ricercano nuove correlazioni con altre pianificazioni di settore, come quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali e si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR.

La priorità è salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

Gli elaborati del Piano sono:

- La Relazione generale, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano;
- Il Quadro di Riferimento Paesaggistico costituito da significativi elaborati conoscitivi e dai Repertori;
- La Cartografia di Piano
- La Normativa e i documenti di indirizzo per la progettazione.

Il piano paesistico regionale coniuga l'approccio integrato e dinamico al paesaggio con la lettura dei processi di trasformazione e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde.

La duplice natura del piano territoriale paesistico regionale confermata dal piano paesaggistico regionale

Come indicato nella relazione generale del piano territoriale regionale della Lombardia il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ha duplice natura:

- di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo
- di strumento di disciplina paesaggistica attiva del territorio.

Il PPR in quanto quadro di riferimento è esteso all'intero territorio regionale. il piano paesaggistico regionale in quanto strumento di salvaguardia e disciplina del territorio è potenzialmente esteso all'intero territorio, ma opera effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesaggistica di maggiore definizione.

Gli atti e le politiche, di diverso livello, natura ed efficacia, rilevanti ai fini del perseguimento delle finalità enunciate, costituiscono nel loro insieme il PPR, che può essere definito come il corpus degli atti a specifica valenza paesistica vigenti in ogni momento.

Il principio di maggiore definizione

Il PPR evita che ci siano più discipline del paesaggio sovrapposte nel medesimo luogo.

"A questo fine, si introduce il principio di maggiore definizione, in base al quale, per ogni parte del territorio e in ogni momento, la disciplina paesaggistica da rispettare è quella e solo quella espressa dall'atto a specifica valenza paesaggistica più dettagliato in quel momento vigente. L'approvazione di un atto più definito supera l'efficacia normativa degli atti più generali riferiti al medesimo territorio, anche se non ne cancella le motivazioni e le argomentazioni. Per questa ragione assume estrema importanza la certificazione del livello di definizione paesaggistica degli atti di pianificazione. In sede di approvazione di ciascun atto a valenza paesaggistica, il medesimo provvedimento di approvazione ne certifica il livello di definizione, in base alla scala della cartografia, alla puntualità delle norme nonché all'ampiezza e qualità delle elaborazioni". (CFR. PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA Piano Paesaggistico Relazione Generale)

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Il principio gerarchico

Come indicato nella relazione generale del piano territoriale regionale della Lombardia il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) "sono evidenti i vantaggi (sul piano dell'efficienza operativa) ma anche i rischi (sul piano dell'efficacia dell'azione di tutela) del principio di maggiore definizione. Pertanto sembra corretto ricordare che, accanto a questo principio, vige anche un'organizzazione gerarchica della pianificazione, in base alla quale un piano "sottordinato" deve attenersi alle indicazioni di quello "sovraordinato". Di qui la chiara indicazione che il piano "più definito" può e deve ammettere e, per l'appunto, meglio definire le prescrizioni di quello più "generale", ma non può sovvertire le strategie e le scelte fondamentali. Ove ciò avvenisse senza una esplicita retroazione dal livello particolare a quello generale (cioè senza una presa d'atto che la strategia generale è sbagliata o impraticabile o comunque da rivedere), il piano subordinato sarebbe illegittimamente approvato. Quindi la connessione tra i due (o più) livelli deve essere verificata con cura in sede di approvazione del piano subordinato. È pertanto necessario definire una gerarchia degli atti a valenza paesaggistica, tale per cui sia chiaro di quali finalità e obiettivi e indirizzi, precedentemente definiti, ogni momento della pianificazione e della gestione paesistica debba darsi carico. (CFR. PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA Piano Paesaggistico Relazione Generale)

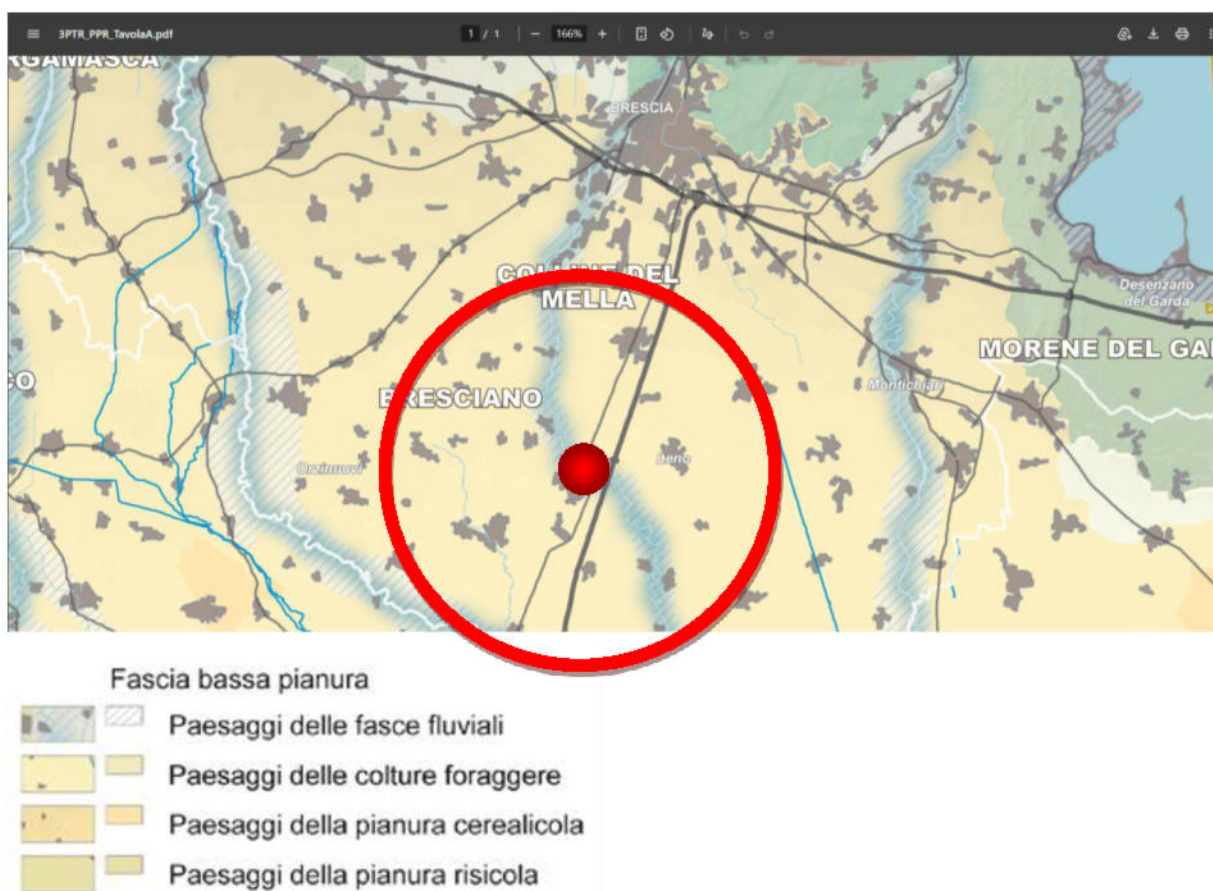


Figura 10 – Estratto da Piano Paesistico Regionale Doc. 3PTR_PPR_TavolaA



La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell'alto medioevo ha costruito il paesaggio dell'odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio. Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari. La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.

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

La campagna
Soggetta alla meccanizzazione l'agricoltura ha ridotto le partiture poderali e, conseguentemente, gli schermi arborei e talvolta anche il sistema irriguo mediante l'intubamento. Anche le colture più pregiate come le marcite, i prati marcori e i prati irrigui scompaiono per la loro scarsa redditività.

I canali - Sistema irriguo e navigli
Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. Dodici di questi canali, in particolare, assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi, di questi tre sono navigli, realizzati anche per il trasporto di materiali pesanti diretti a Milano e per l'avvio di merci lavorate al porto di Genova. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura irrigua lombarda. Storicamente la cura nella progettazione e realizzazione di queste opere ha investito tutte le componenti, anche quelle minori: chiuse, livelle, ponti ecc.

Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. È auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde in coerenza con l'art. 24 della Normativa del PPR.

La tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete. Anche in questo caso, assume carattere prioritario l'attivazione di una campagna ricognitiva finalizzata alla costruzione di uno specifico repertorio in materia, che aiuti poi a guidare la definizione di specifici programmi di tutela, coinvolgendo tutti i vari enti o consorzi interessati. Per ulteriori indirizzi si rimanda alla successiva parte seconda, punto 2 dei presenti indirizzi nonché alle disposizioni dell'art. 21 della Normativa del PPR.

Figura 11- Stralcio indirizzi di tutela PTR_PPR_ Indirizzi di Tutela

Ai paesaggi della pianura irrigua "a orientamento cerealicolo e foraggero" il PPR attribuisce i seguenti Indirizzi di Tutela: **"5.2 PAESAGGI DELLA PIANURA IRRIGUA"**

"La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell'alto medioevo ha costruito il paesaggio dell'odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio. Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari. La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera".

INDIRIZZI DI TUTELA:

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

ASPETTI PARTICOLARI:

La campagna

Soggetta alla meccanizzazione l'agricoltura ha ridotto le partiture poderali e, conseguentemente, gli schermi arborei e talvolta anche il sistema irriguo mediante l'intubamento. Anche le colture più pregiate come le marcite, i prati marcori e i prati irrigui scompaiono per la loro scarsa redditività.

I canali - Sistema irriguo e navigli

Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. Dodici di questi canali, in particolare, assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi; di questi tre sono navigli, realizzati anche per il trasporto di materiali pesanti diretti a Milano e per l'avvio di merci lavorate al porto di Genova. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura irrigua lombarda. Storicamente la cura nella progettazione e realizzazione di queste opere ha investito tutte le componenti, anche quelle minori: chiuse, livelle, ponti ecc.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. È auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde in coerenza con l'art. 24 della Normativa del PPR. La tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete. Anche in questo caso, assume carattere prioritario l'attivazione di una campagna ricognitiva finalizzata alla costruzione di uno specifico repertorio in materia, che aiuti poi a guidare la

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



definizione di specifici programmi di tutela, coinvolgendo tutti i vari enti o consorzi interessati. Per ulteriori indirizzi si rimanda alla successiva parte seconda, punto 2 dei presenti indirizzi nonché alle disposizioni dell'art. 21 della Normativa del PPR.

Si evidenzia che all'interno dell'adt 4 il PPR individua la presenza di un ambito: **infrastrutture storiche** una rete storica principale ormai scomparsa che viene mantenuta

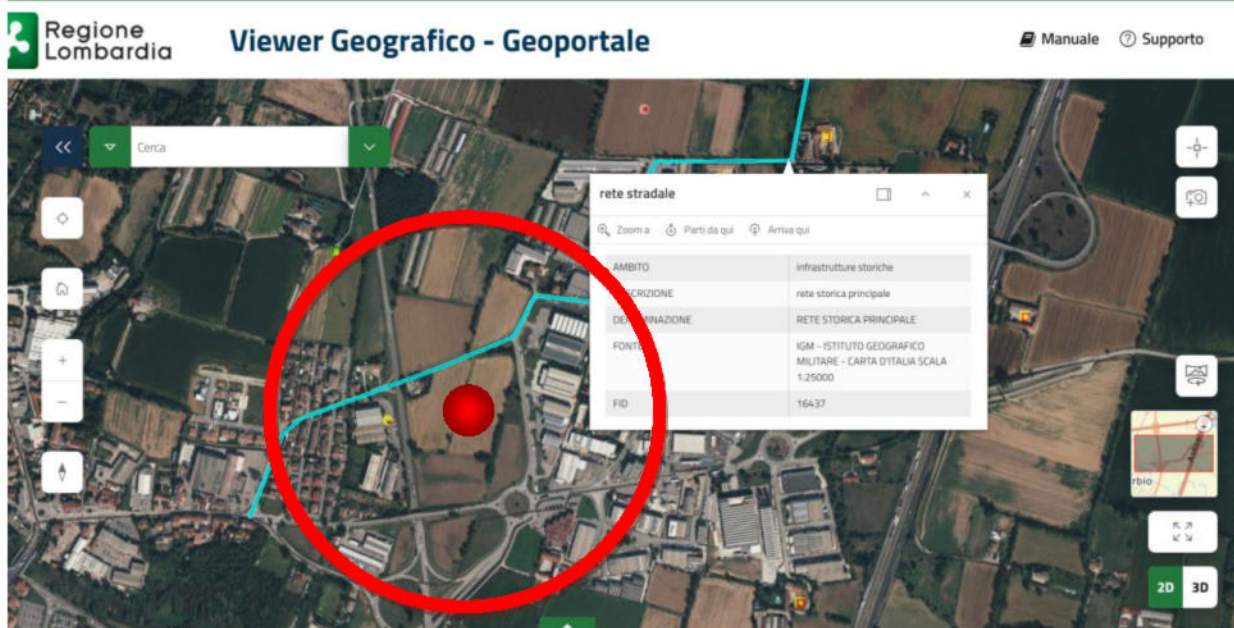


Figura 12 – Estratto da <https://www.cartografia.servizi.ri.it/> basi ambientali della pianura -rilevanze naturalistiche e paesaggistiche



Figura 13 – Estratto da <https://www.cartografia.servizi.ri.it/> Varianti PAI PGRA e Rete Natura 2000

B 3.2 P.T.C.P. - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA SOVRAORDINATA

Il PTCP ai sensi della LR 12/05 e smi, il PTCP fissa gli obiettivi relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Esso è atto di indirizzo della programmazione socioeconomica della Provincia ed ha valenza paesaggistico-ambientale. In particolare il PTCP determina, in coerenza con la normativa vigente e con la programmazione regionale, gli indirizzi per i processi di trasformazione territoriale e di sviluppo economico e sociale in modo da garantire la compatibilità con gli obiettivi e i limiti di sostenibilità ambientale, di equità nell'uso delle risorse, di contenimento del consumo di territorio e di tutela dei caratteri paesaggistico - ambientali del territorio. Il PTCP ha efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, in particolare degli atti di pianificazione di settore con rilevanza territoriale della provincia stessa e degli altri enti, è formato da diversi elaborati aventi valore normativo.

Le tavole di seguito riportate contengono le indicazioni paesaggistiche e ambientali fa riferimento al contenuto paesaggistico ambientale ed è utile al fine di valutarne le indicazioni relative all'ambito di intervento. Il PTCP evidenzia come l'area d'intervento ricada, in un ambito caratterizzato da forti elementi detrattori costituito, per lo più, dalle attività produttive esistenti.

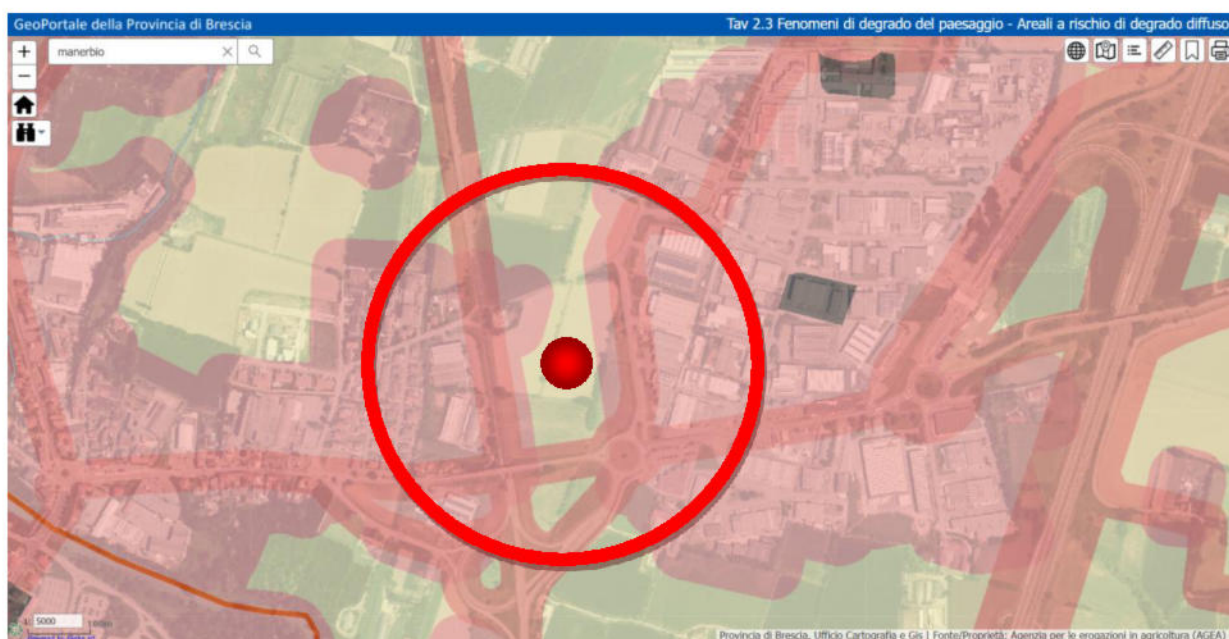


Figura 14 – Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso

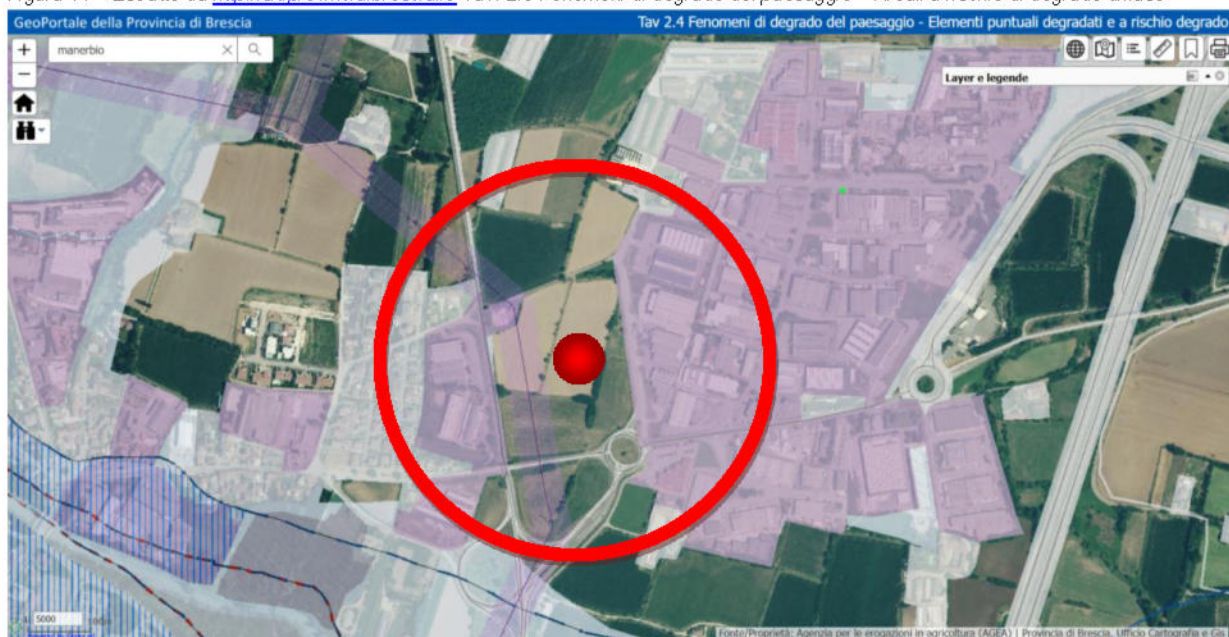


Figura 15 – Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 2.4 Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



degrado

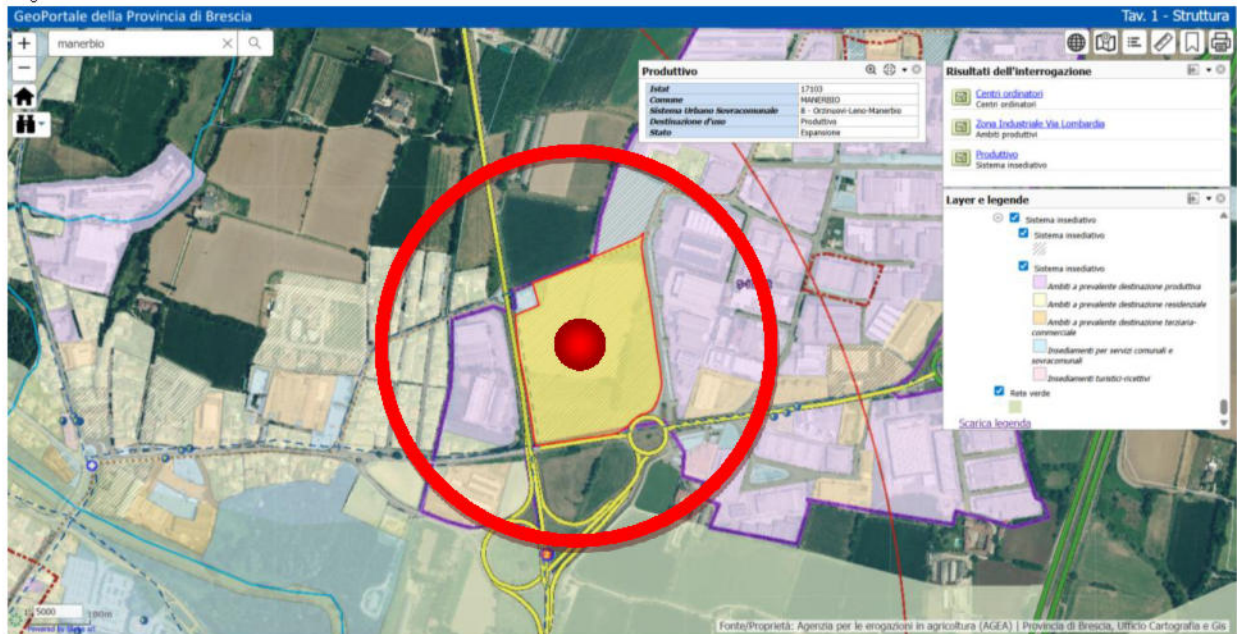


Tavola 1.2 Struttura

SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti e previste dalla pianificazione comunale

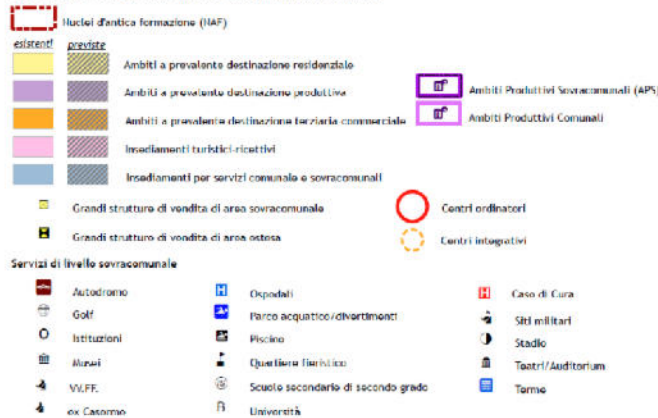


Figura 16 – Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 1 Struttura

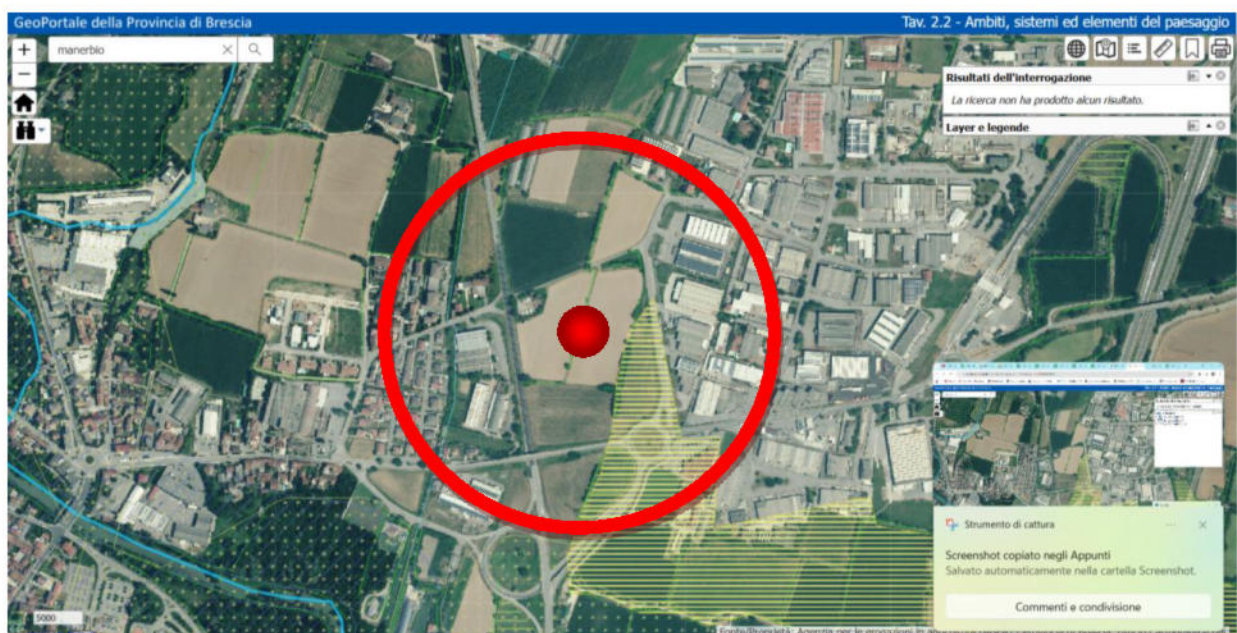


Figura 17– Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

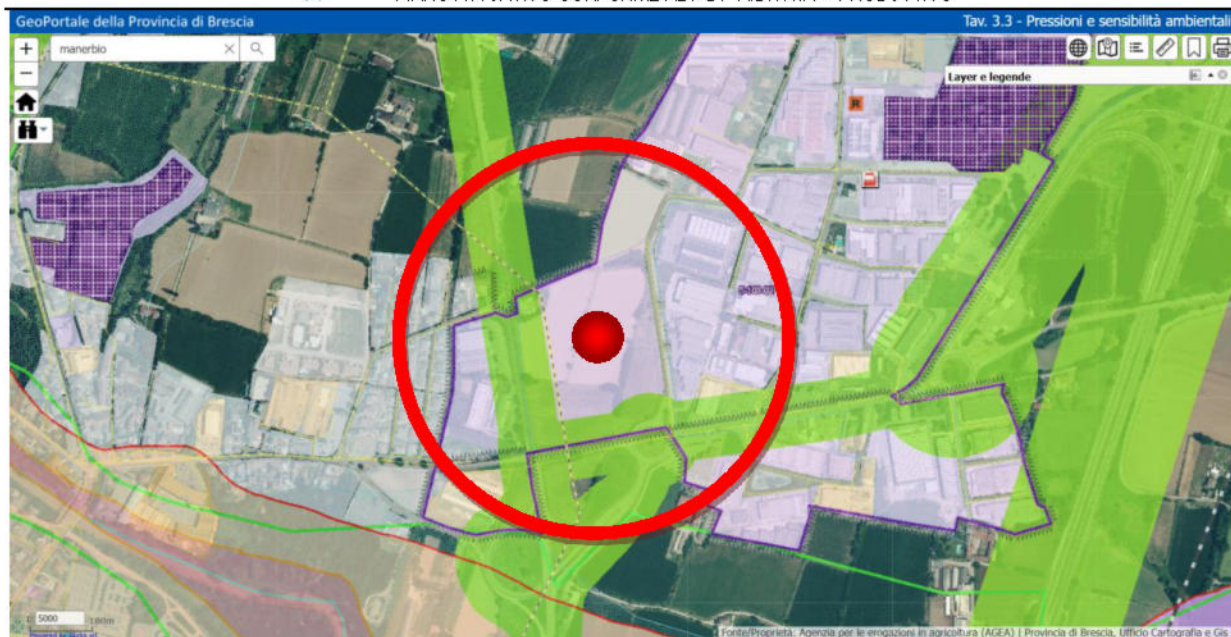


Figura 18– Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 3.3 Pressioni e sostenibilità ambientali

Queste tavole sintetizzano concetti espressi e caratterizzanti le altre tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente dove vengono rappresentate le valenze “positive” che caratterizzano il territorio e qui definite come “elementi di sensibilità ambientale”.

Fanno parte di questa realtà il sistema dei Parchi (statali, regionali e comunali), le zone protette dalle direttive comunitarie, e l'insieme dei corridoi ecologici definiti nella Rete Ecologica Provinciale.

In contrapposizione a questi principi di particolarità ambientale sono evidenziati quegli elementi di sviluppo del territorio e del processo di antropizzazione che ne mettono a rischio l'esistenza o che delineano contrasti e conflitti localizzativi: barriere insediative, sistemi produttivi, barriere infrastrutturali, rischi di vario tipo (cave, discariche, bonifiche, rischi lavorazioni industriali e rifiuti).

Una attenzione particolare, nel contenuto e nella forma rappresentativa, è data anche a quei fenomeni di degrado imputabili alla degenerazione dei suoli ed alle problematiche di dissesto idrogeologico: frane attive e quiescenti, conoidi attivi o parzialmente protetti, aree soggette a fenomeni di esondazione.

Si tratta di una tavola descrittiva a supporto del processo di pianificazione ma della quale non è fatto specifico riferimento nella normativa di Piano. Gli aspetti normativi ed i rispettivi vincoli sono meglio richiamati nelle altre tavole di Piano.

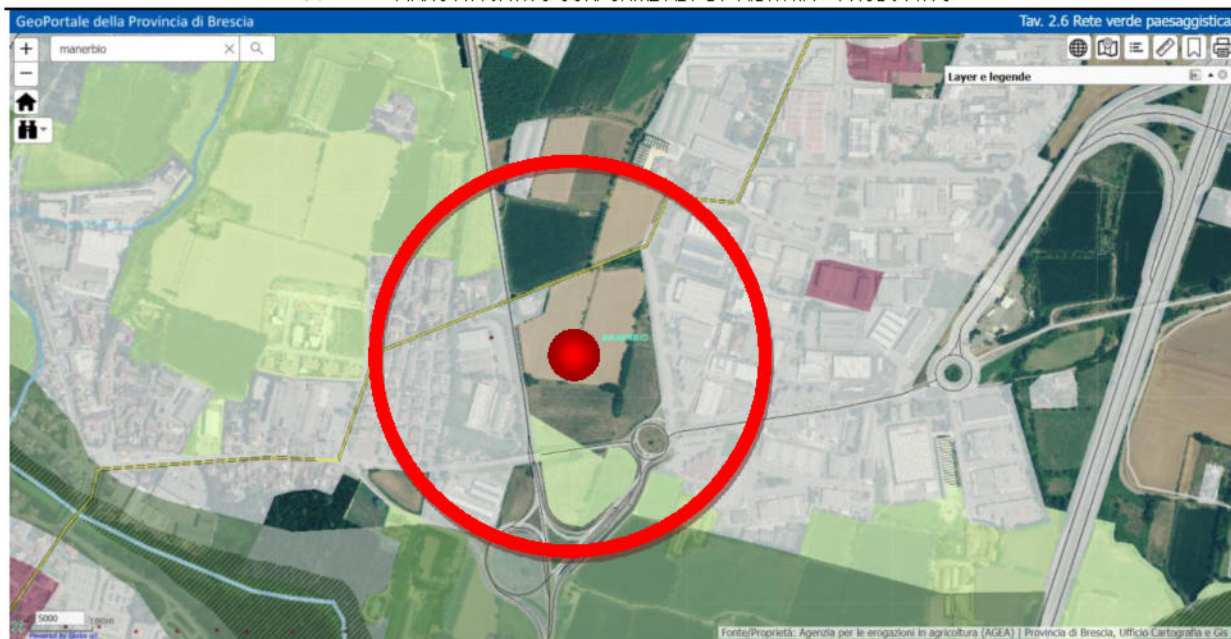


Figura 19– Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 2.6 Rete verde paesaggistica

Il PTCp, ai sensi dell'art 24 delle norme di attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete a verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale.

La Tavola 2.6 di cui all'art. 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici" della normativa di piano, con il contributo di piani d'indirizzo forestale, di parchi locali di interesse sovracomunale, di progetti di sistemi verdi rurali, di progetti provinciali e sovracomunali di green valley, di progetti di rete ecologica, di progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici:

- rappresenta gli elementi che costituiscono la rete verde;
- indica le azioni prioritarie relative alla tutela, conservazione, valorizzazione e fruizione sostenibile;
- costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

- 20 -

Gli indirizzi relativi alla qualità delle trasformazioni sono contenuti nell'allegato V alla normativa di piano - Repertorio - Buone pratiche ed indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.

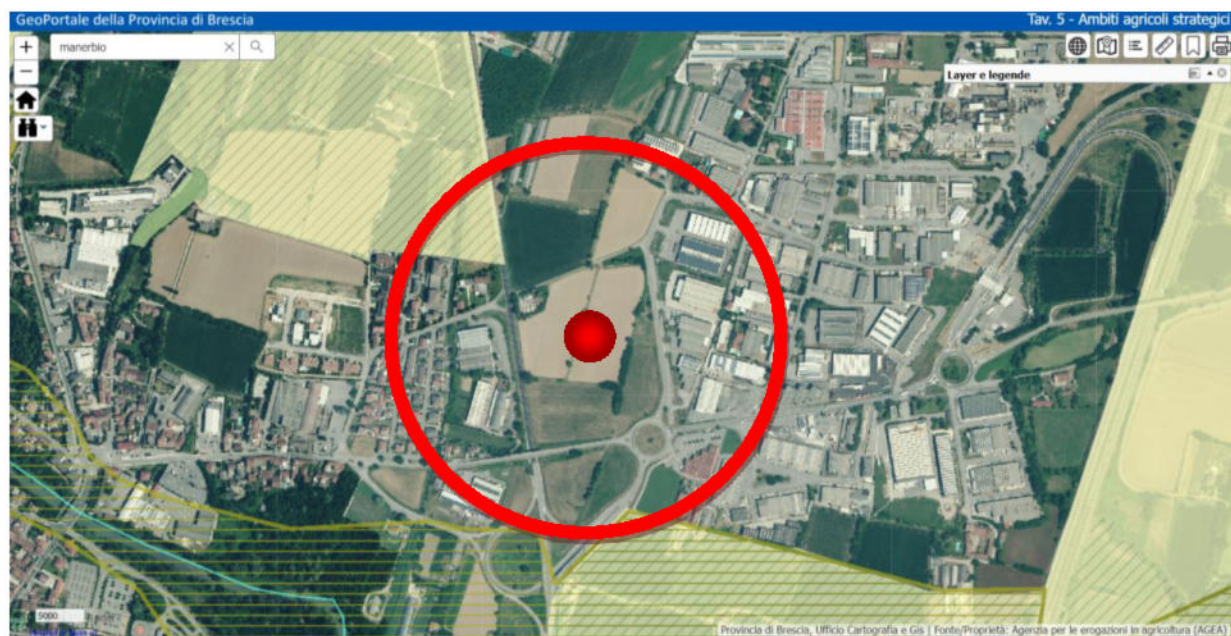


Figura 20– Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 5 Ambiti agricoli strategici

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

P individua, anche sulla base delle proposte dei comuni gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna di cui alla tavola 9, differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di essi.



Figura 21– Estratto da <http://sit.provincia.brescia.it/> Tav. 11 Confini di bosco

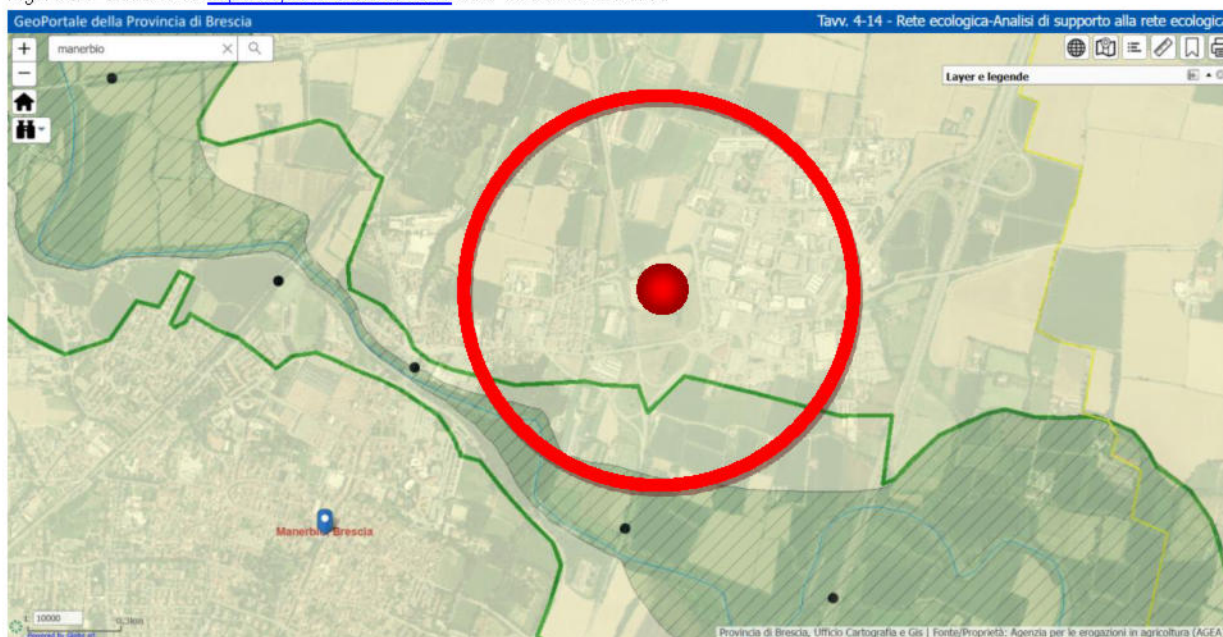


Figura 22 –Estratto <https://sit.provincia.brescia.it/> Rete Ecologica Provinciale -Tav 4-14

Come indicato nella relazione specialistica di conformità dell'ADT 4 alla REC comunale si deve precisare che la provincia di Brescia sintetizza e compreme la Tavola 4 della Rete Ecologica Provinciale e la Tavola 14 che rappresenta il sistema di analisi a supporto della costruzione della Rete Ecologica. Per quanto riguarda i contenuti prescrittivi e di orientamento è necessario fare riferimento al documento di Normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, PTCP, con particolare riguardo al Titolo III Il Sistema Ambientale, Capo IV Rete Ecologica Provinciale con gli articoli che vanno dall'art. 42 all'art. 58 compreso.

L'ambito di trasformazione denominato ADT 4 è escluso dall'applicazione dell'art. 47 riferito ai corridoi

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

ecologici principali e "corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale".

Come riportato nella Relazione allegata alla rete ecologica comunale A01REC_04 "Analizzando le tavole della "Rete Ecologica Provinciale" si evince che il Comune di Manerbio ricade prevalentemente negli ambiti indicati come "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" ed è attraversato, lungo il corridoio del fiume Mella, da una fascia indicata come "Aree ad elevato valore naturalistico".

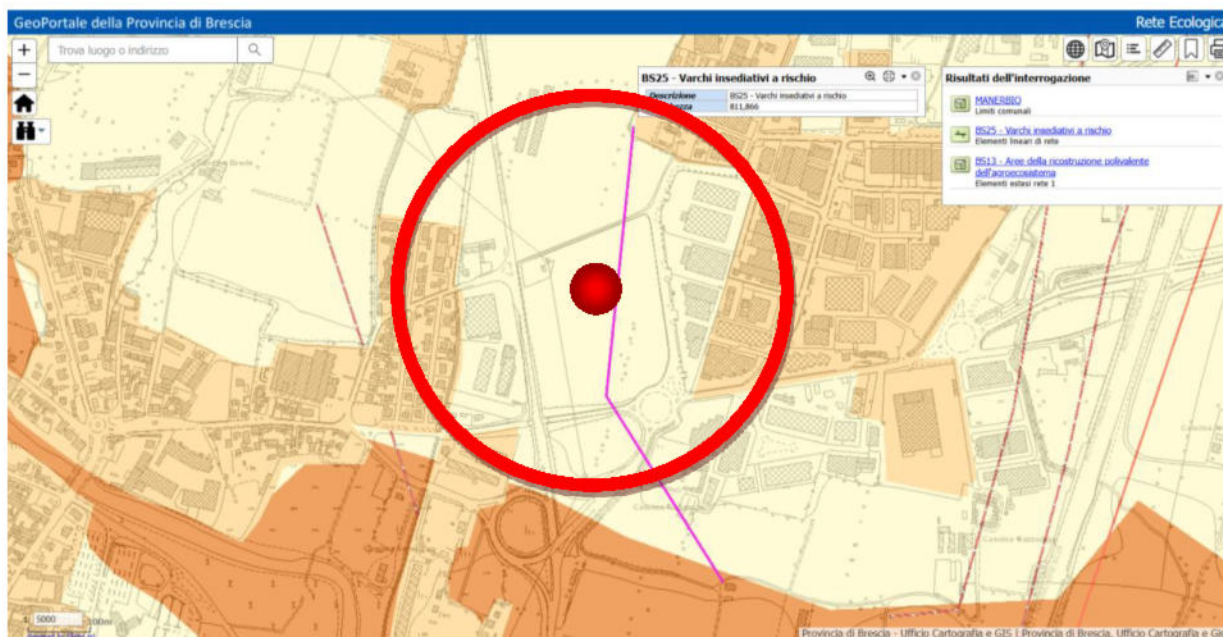


Figura 23 –Estratto <https://st.provincia.brescia.it/> Rete Ecologica Provinciale

Nella tavola precedente viene rappresentato il Varco n. 22 insediativo a rischio denominato "BS25"

I varchi insediativi a rischio a Manerbio e nel territorio provinciale bresciano sono aree di territorio agricolo o aperto rimaste tra le zone edificate, fondamentali per la continuità della rete ecologica, ma minacciate da un'eccessiva espansione urbana con un forte rischio di occlusione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano di Governo del Territorio (PGT) individuano tali varchi per preservare la biodiversità e limitare il consumo di suolo comprensive delle aree di trasformazione urbana già insediate.

In effetti Per gli Ambiti di Trasformazione il PGT individua le destinazioni d'uso, il regime vincolistico e le opere attuabili sull'area considerata. Per la componente ambientale e naturalistica vengono proposti i criteri per una riqualificazione ecologica negli ambiti considerati ed indicate le misure ecologiche da attuare.

B.3.3 IL SISTEMA DEI VINCOLI PRESENTI NELL' A.d.T. 4

L'area oggetto di pianificazione attuativa A.d.T 4 produttiva è esclusa dai seguenti vincoli:

Vincolo idrogeologico: L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico secondo il Regio Decreto Legge n. 3267/1923 e leggi regionali successive;

Beni architettonici: L'area non rileva beni architettonici rilevanti vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e legge 1497 del 1939; vedi tavola dei vincoli;

Beni paesaggistici: L'area non rientra tra i beni vincolati paesaggisticamente come definiti "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004) o vincoli ambientali ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/1/2004;

L'area oggetto di pianificazione attuativa A.d.T 4 produttiva presenta i seguenti vincoli:

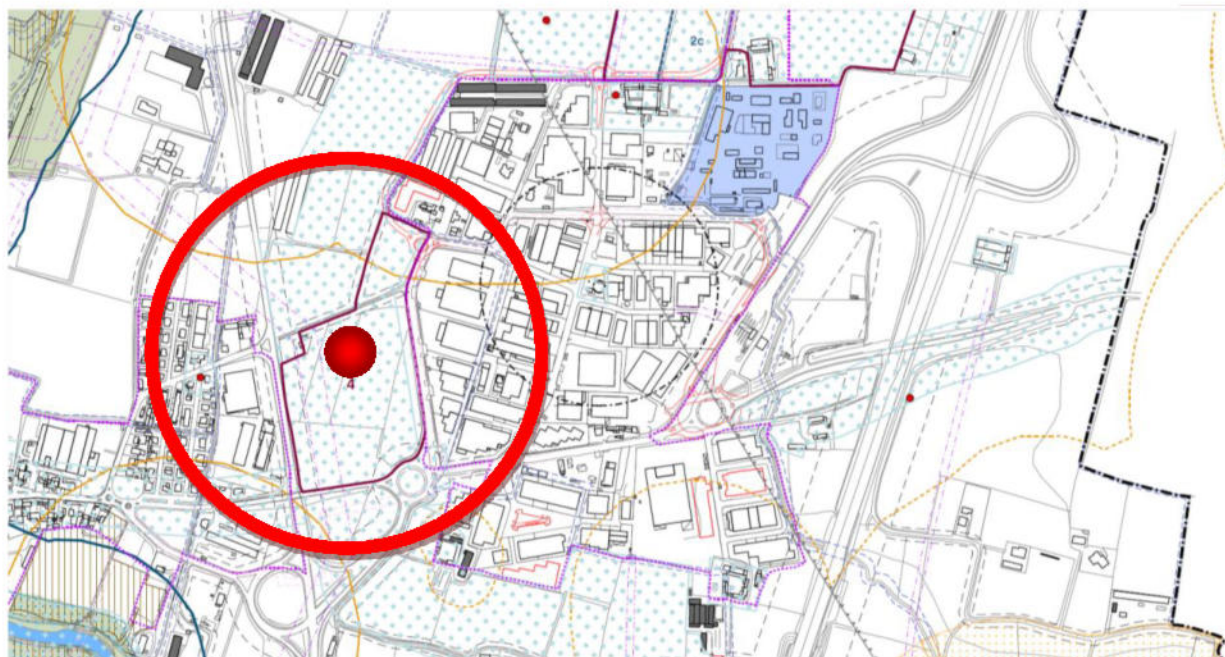
Beni archeologici: L'area rientra tra le Aree di interesse archeologico (Fonte: Soprintendenza - parere prot. 9132 del 23/03/2023);

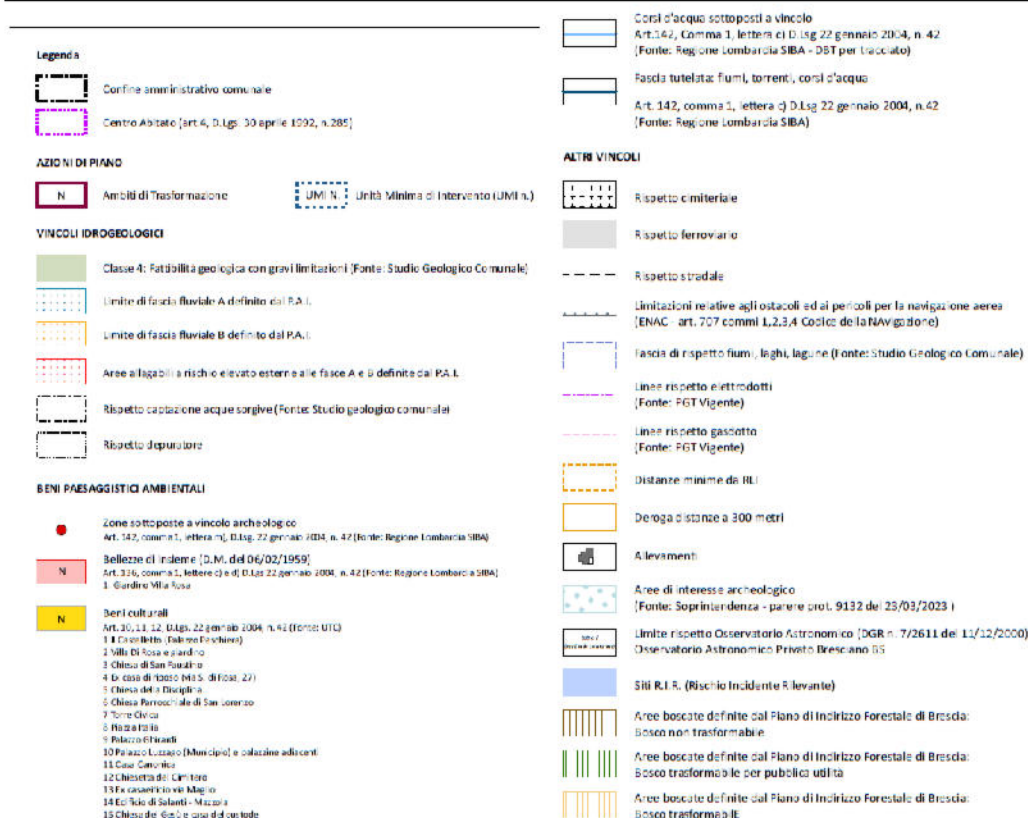
Rete ecologica Provinciale (R.E.P.) e comunale: L'area rientra parzialmente nei varchi insediativi a rischio, elementi lineari di rete BS25. Per l'ambito di Trasformazione il PGT individua le destinazioni d'uso, il regime vincolistico e le opere attuabili sull'area considerata e propone i criteri per una riqualificazione ecologica negli ambiti considerati.

Vincoli infrastrutturali presenti sulla zona, servitù: L'area di progetto è attraversata da impianti, come rappresentato nelle tavole dei vincoli del PGT e rilevato nelle tavole di progetto, pertanto soggetta alle seguenti servitù tecnologiche salvo come di seguito descritto:

- Rete gasdotto Snam;
- Cabina di trasformazione Snam
- Rete alta tensione Terna; (di cui la fascia di rispetto effettiva è pari a 19 m a sinistra e 18 m a destra, con il verso di osservazione dal sostegno n. 5 verso il sostegno n. 6. La fascia asservita è pari a 10 m per lato (20 m totali). Nella fascia asservita deve garantire l'accesso al personale e ai mezzi d'opera per poter effettuare le operazioni di manutenzione e gestione della linea elettrica (tutto l'anno, h 24, 7 giorni su 7)).

Altri vincoli, le attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR): L'area presenta un'attività "a rischio Incidente Rilevante (RIR)", la Finchimica S.p.A., situata in via Lazio 13, vedi tavola dei vincoli.





Altri vincoli, tracciati dei fiumi e reticolo idrico principale e minore

L'area non presenta corsi d'acqua rientranti nel reticolo idrico principale (RIP), nel reticolo idrico minore (RIM) o in corsi d'acqua.

- 24 -

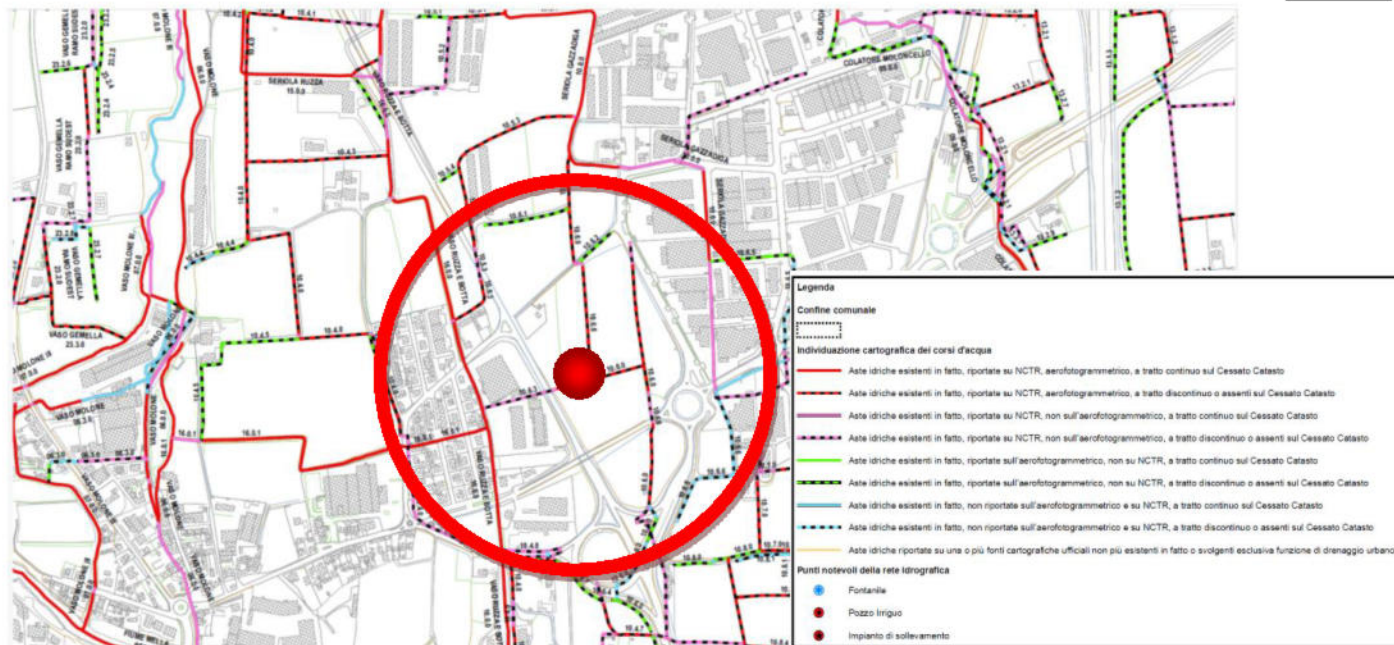


Figura 25 – Estratto RIM Allegato al PGT: 19025_Tavola01a_rid

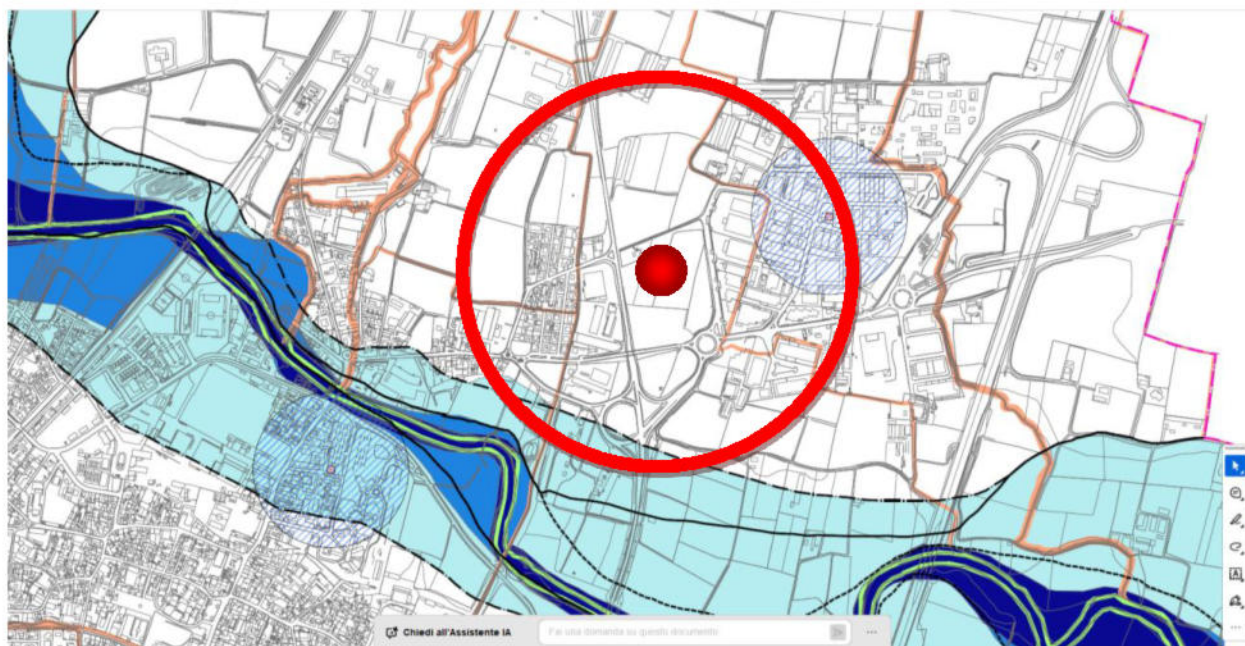
Si evidenzia l'esistenza di aste idriche riportate su NCTR a tratto continuo che sono in via dismissione presso il consorzio irriguo di appartenenza.

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

Altri vincoli, le fattibilità geologiche allegata al PGT**Legenda****VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO (L. 183/99)**

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001

----- Limite tra la Fascia A e la Fascia

----- Limite tra la Fascia B e la Fascia C

----- Limite esterno della Fascia C

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RETICOLO PRINCIPALE (RP)

Area P3/H - Area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti

Area P2/M - Area potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti

Area P1/L - Area potenzialmente interessata da alluvioni rare

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Fascia di rispetto per corpi idrici del reticolo idrico principale di competenza regionale

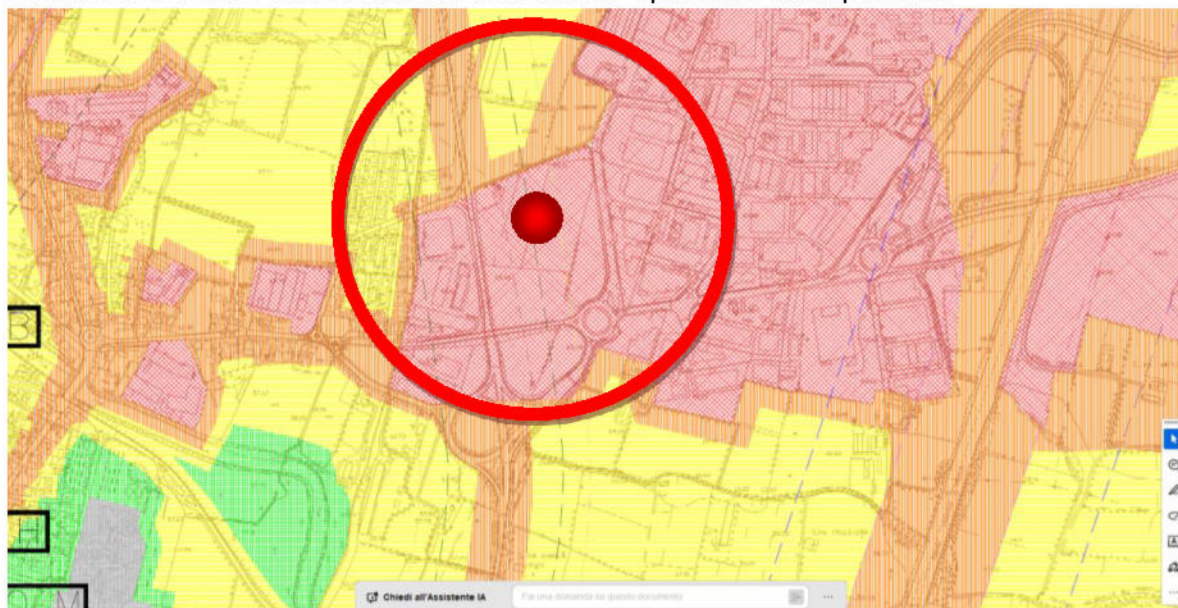
Fascia di rispetto per corpi idrici del reticolo idrico minore

Figura 26 – Estratto Carta delle fattibilità geologiche allegata al PGT: con indicazione (in rosso) dell'area d'intervento Tav_4_vincoli_nord_rev01

Per quanto riguarda la relazione geologica e geotecnica si rimanda ai successivi livelli di progettazione definitiva esecutiva o edilizia per le indagini geologiche e sismiche di Legge.

**Piano di Zonizzazione Acustica del comune di Manerbio**

Le aree interne all'A.d.T 4 sono interessate dalla fascia di rispetto della strada provinciale



LEGENDA				
classe 1		aree particolarmente protette		
classe 2		aree destinate ad uso prevalentemente residenziale		
classe 3		aree di tipo misto		
classe 4		aree di intensa attività umana		
classe 5		aree prevalentemente industriali		
classe 6		aree esclusivamente industriali		
ferrovia:		fascia di pertinenza ferroviaria A - DPR 459/98		
ferrovia:		fascia di pertinenza ferroviaria B - DPR 459/98		
autostrada:		strada di tipo A: fascia A - DPR 142/04		
autostrada:		strada di tipo A: fascia B - DPR 142/04		
statali:		strada di tipo Cb: fascia A - DPR 142/04		
statali:		strada di tipo Cb: fascia B - DPR 142/04		

CLASSE	IMMISSIONE		EMISSIONE	
	limite diurno	limite notturno	limite diurno	limite notturno
classe 1	50 dBA	40 dBA	45 dBA	35 dBA
classe 2	55 dBA	45 dBA	50 dBA	40 dBA
classe 3	60 dBA	50 dBA	55 dBA	45 dBA
classe 4	65 dBA	55 dBA	60 dBA	50 dBA
classe 5	70 dBA	60 dBA	65 dBA	55 dBA
classe 6	70 dBA	70 dBA	65 dBA	65 dBA

Figura 27 -Estratto del piano di zonizzazione acustica del comune di Manerbio FASCIE ACUSTICHE FERROVIARIE da <https://www.comune.Manerbio.cr.it/pianificazione-urbanistica/piano-zonizzazione-acustica>

Le aree interne al A.D.T 47 sono classificate in classe V^A

**B.3.4 IL QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO ANALISI PAESISTICA PER L' A.d.T. 4**

La sensibilità paesistica è un indice di valutazione della vulnerabilità di un territorio, che classifica aree in base alla loro capacità di assorbire modifiche o trasformazioni senza perdere la propria identità visiva e ambientale. Misurata solitamente in classi (da bassa a molto alta), guida la pianificazione territoriale (PTR, PPP, PGT) ed è necessaria per la redazione della presente relazione paesaggistica, per determinare il livello d'impatto paesistico ammissibile del presente progetto per l'AdT 4 produttivo.

Le classi di sensibilità paesistica in Lombardia, utilizzate per l'esame dell'impatto paesistico (DGR n. 11045/2002), definite dal PTR e recepite dai PGT classificano il territorio in 5 livelli, da 1 (molto bassa) a 5 (molto alta). Questa mappatura valuta l'integrità e la vulnerabilità del paesaggio per determinare l'impatto di nuove trasformazioni edilizie.

Per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT comunale e in particolare alla Tavola Paesistica, di seguito illustrata in tutte le sue componenti:

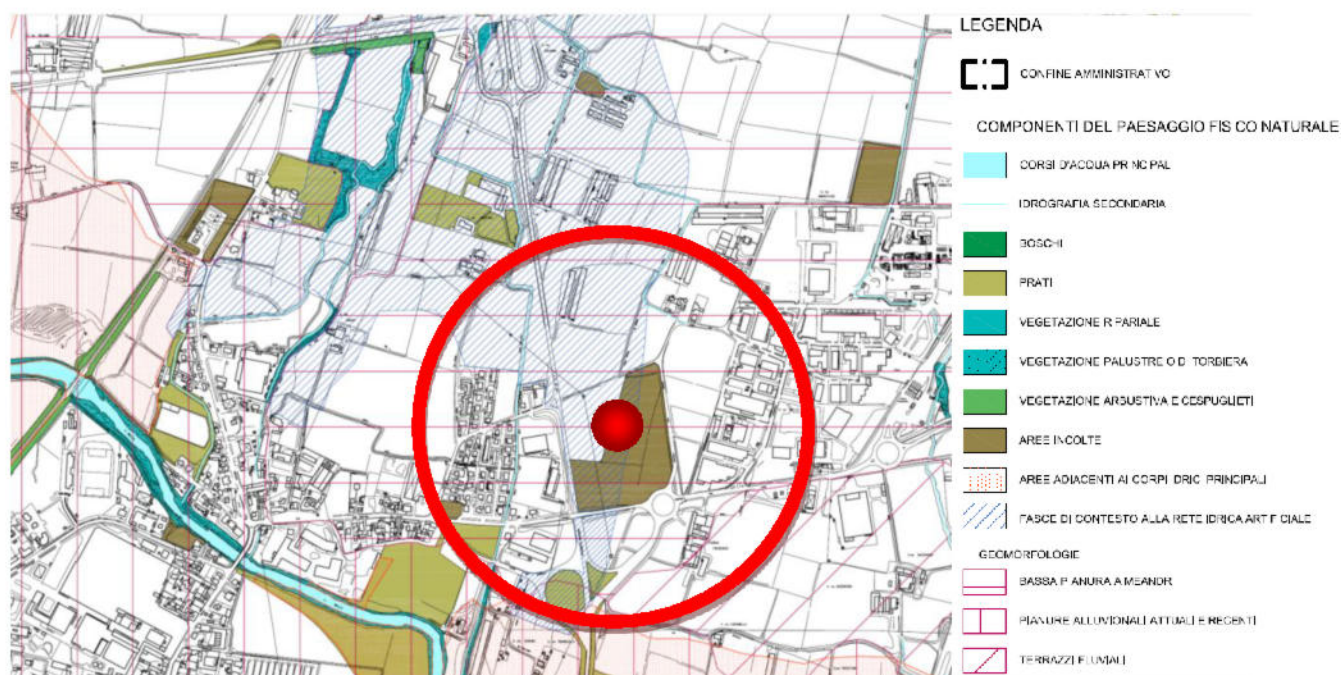


Figura 28 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.01a COMPONENTI FISICO NATURALE.

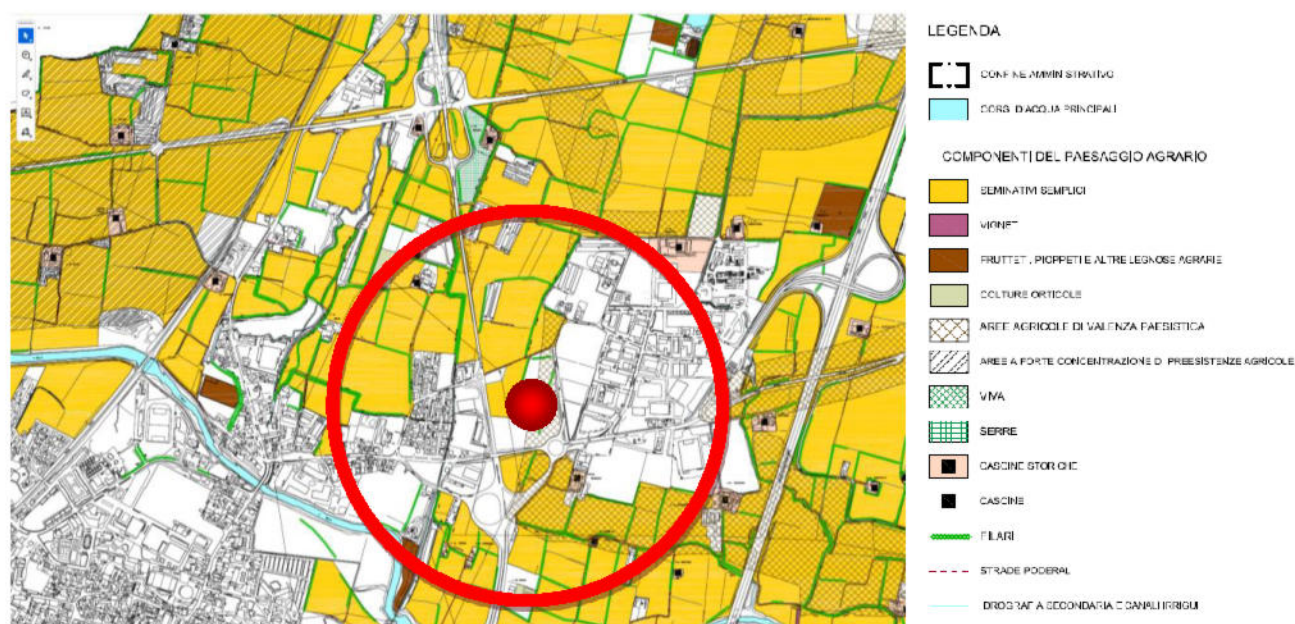


Figura 29 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.02a COMPONENTI AGRARIO.

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477 172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com

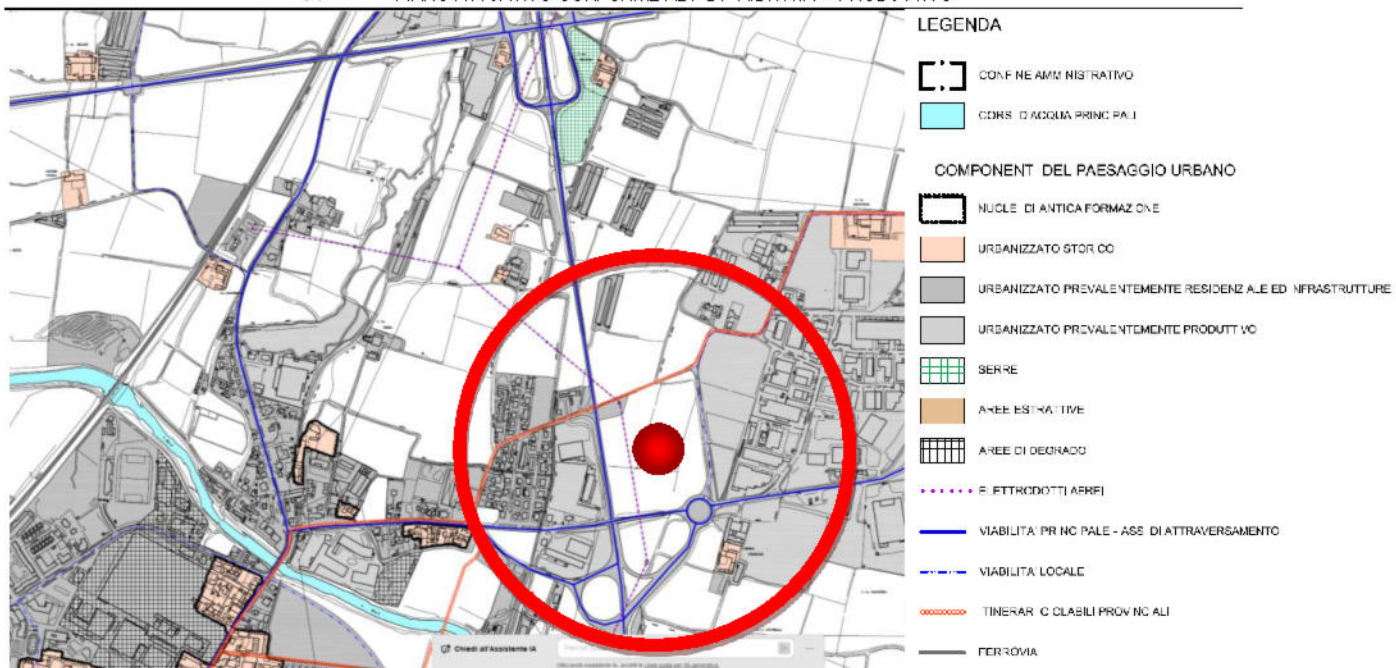


Figura 30 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.04a COMPONENTI URBANO.



Figura 31 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV.05a CLASSI FISICO NATURALE.

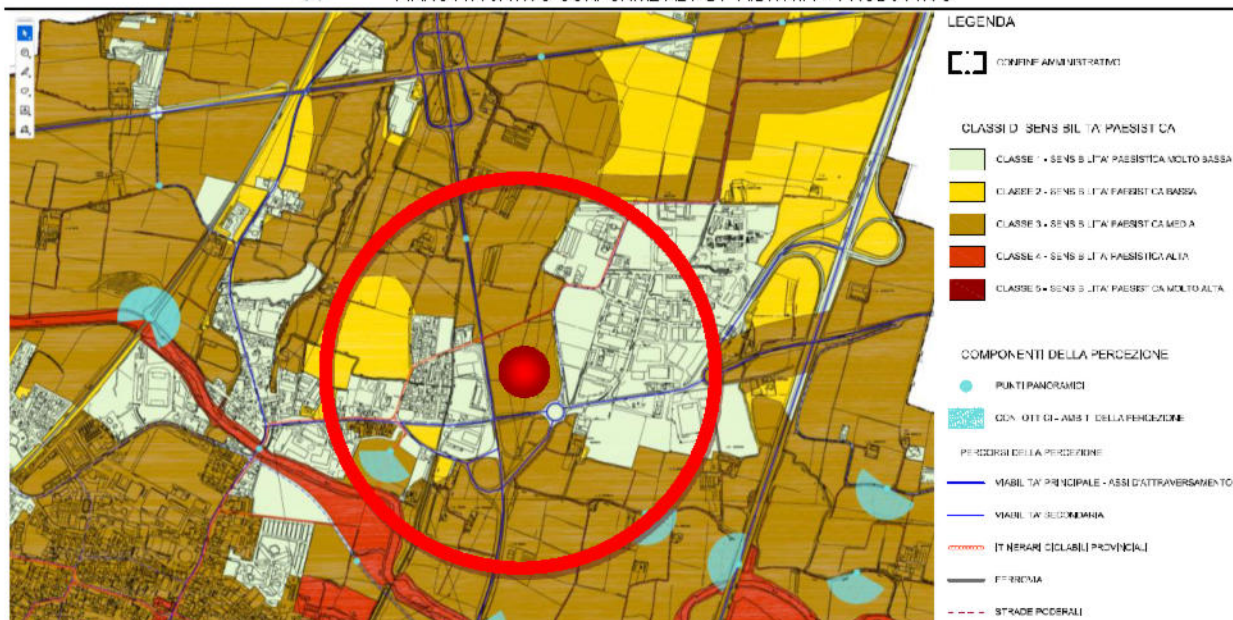


Figura 32 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV. 09a SINTESI DELLE CLASSI SENSIBILITA'.

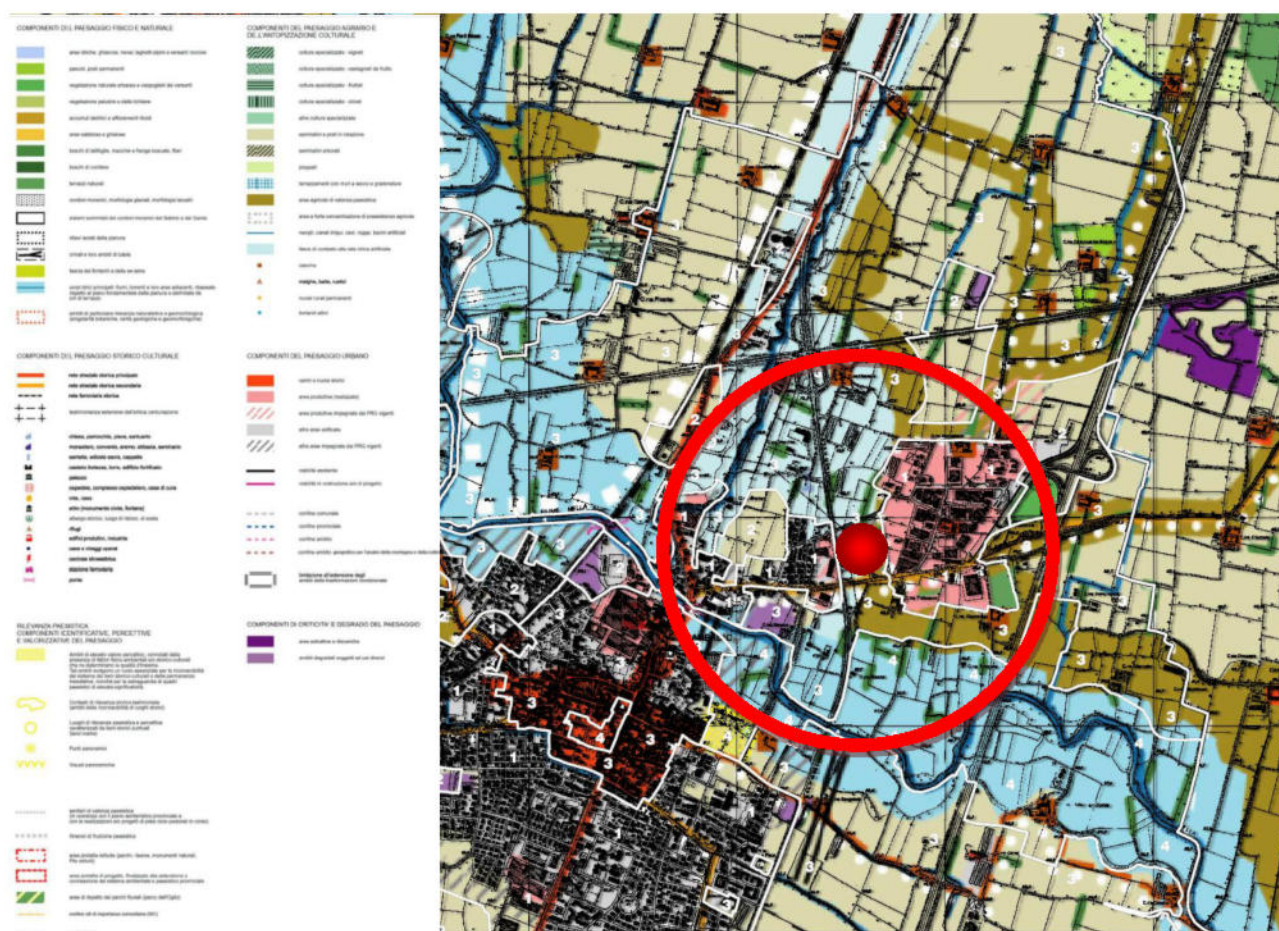


Figura 33 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO CONFRONTO CON PTCP.

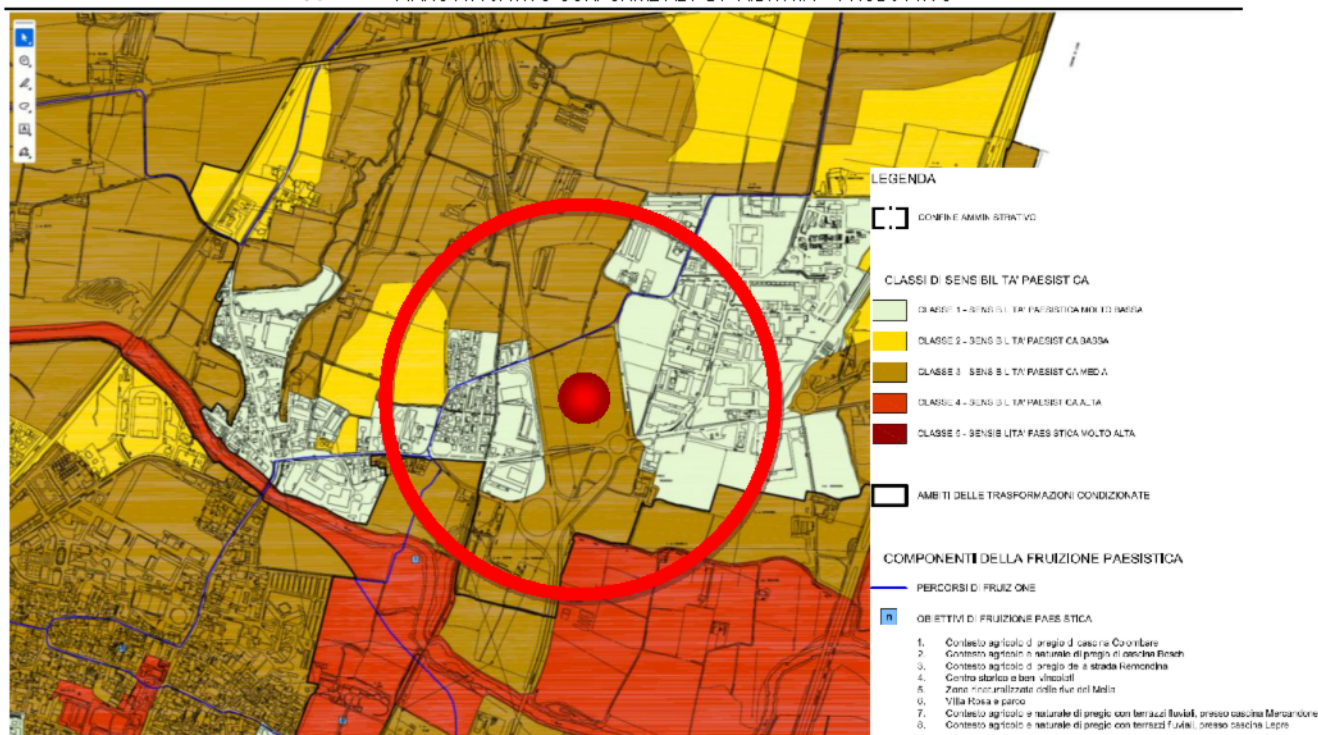


Figura 34 – Estratto documento di piano - PIANO PAESISTICO TAV. 10a CLASSI FINALI SENSIBILITA'.

Gli indirizzi del quadro ricognitivo e conoscitivo dell'analisi paesistica del documento di piano costituenti, sotto il profilo paesistico, le NTA del PGT, contribuiscono a definirlo quale piano di valenza paesistica di maggiore dettaglio vigente sul territorio comunale rispetto ai precedenti documenti qui analizzati, PPR e PPP in virtù del citato principio di maggiore definizione

Proprio negli indirizzi del quadro ricognitivo e conoscitivo dell'analisi paesistica del documento di piano si legge: *"l'Analisi Paesistica si propone quale strumento di lettura, interpretazione e valutazione del paesaggio, con l'obiettivo di tutelare la qualità paesistico-ambientale del territorio comunale e influire sulla qualità dei progetti. Tali operazioni rientrano fra quelle previste per il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 12/2005, il quale:*

- *a. comma 1 lettera b): definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;*
- *b. comma 2 lettera e): individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione definendo i relativi criteri d'intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica.*

L'articolo 10 della L.R. 12/2005 definisce invece il Piano delle Regole, il quale:

- *a. comma 1, lettera e): individua le aree agricole, quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.*
- *b. comma 4: detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia per le aree agricole, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione del PTPR e del PTCP".*

Ai sensi dell'art. 3 la procedura analitica per la descrizione del paesaggio individua ogni componente e lo associa ad ambienti naturali ed a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza ad una delle quattro tipologie di paesaggio come di seguito individuate:

- *paesaggio fisico naturale;*



- *paesaggio agrario;*
- *paesaggio storico culturale;*
- *paesaggio urbano (comprensivo degli ambiti di degrado).*

Successivamente lo studio paesistico comunale attribuisce ad ogni componente un valore capace di definirne il grado di sensibilità, rispetto alle proprie specifiche caratteristiche e alla tipologia di paesaggio di riferimento (fisico naturale, agricolo, storico culturale, urbano), classificabile in uno dei seguenti modi:

- - *classe 1: sensibilità paesistica molto bassa;*
- - *classe 2: sensibilità paesistica bassa;*
- - *classe 3: sensibilità paesistica media;*
- - *classe 4: sensibilità paesistica alta;*
- - *classe 5: sensibilità paesistica molto alta.*

Gli ambiti ricompresi nelle classi 4 e 5 sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del P.T.C.P.

In definitiva per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT comunale e in particolare alla Tavola Paesistica, qui illustrata:

Dalla tavola di sintesi l'area d'intervento viene identificata in una zona di sensibilità di classe 3 (sensibilità media). Le aree di sviluppo dell'ambito produttivo ADT4 sono classificate in **classe 3: sensibilità paesistica media.**
Valutazione da considerarsi nello schema per la determinazione dell'incidenza del progetto, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002 di seguito riportato

TITOLO IV - MITIGAZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

B.3.9 GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO E MITIGAZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

- 31 -

In questa sezione si riportano gli estratti del punto:

11.3.3.5 del PPC rubricato: "Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati"

A) Sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente;
- 2) costruzioni di nuovi edifici e complessi insediativi, purché si inseriscano armoniosamente nel contesto circostante sia dal punto di vista estetico che funzionale attraverso anche una maggiore definizione e organizzazione degli spazi aperti;
- 3) nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

11.3.4.5 Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

A) Sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) nuovi manufatti edilizi devono essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio, e devono adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento;
- 2) sistemazione della recinzione dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali, secondo materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio;

3) trasformazione di aree degradate per il recupero e la trasformazione dell'area al fine di poter ospitare sia le funzioni originarie che nuove destinazioni d'uso.

L'attuazione delle mitigazioni ambientali proposte conformemente a quanto previsto dal PGT e dall'indirizzo previsto dai punti precedenti saranno disciplinate nell'apposita sezione delle NTA e saranno oggetto di concertazione e approfondita progettazione in sede di rilascio dei titoli edificatori.

In generale con le integrazioni degli studi ambientali e naturalistici si prevedono la piantumazione delle barriere vegetali visive a mascheramento delle nuove attività insediate e da insediare con l'intenzione di mascherare il comparto.

In particolare, in linea con la REC comunale, si prevede la piantumazione di siepi e fasce tampone come di seguito descritte:

- impianto su più file di specie arboree ed arbustive di medie e piccole dimensioni, con funzione di filtro visivo, cattura delle polveri e della CO₂, immagazzinamento dei nitrati, connessione ecologica, habitat;
- tale elemento risulta utile per la fruizione, gli spostamenti e la sosta della fauna di dimensioni medio-piccole.

Per quanto sopresposto si evidenzia che:

- nella valutazione della compatibilità relativa alla nuova edificazione proposta, sita ai margini dell'insediamento produttivo esistente, è stato verificato che la percettibilità del manufatto progettato non interferisce significativamente con il contesto privo di insediamenti storici e limitando al massimo le interferenze per intrusione e per continuità (anziché contrasto) con il tessuto tipico locale ed escludendo l'occlusione di parti significative di eventuali con visivi su insediamenti di valore mitigandone l'impatto con la residuale struttura agricola del paesaggio tramite il verde di progetto.
- i nuovi manufatti edilizi saranno allontanati dal ciglio stradale, (vedi planimetria di progetto) al fine di consentire la percezione del paesaggio locale, e verranno adottati cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento (colori chiari alla diversa altezza e finiture omogenee nelle tonalità);
- si adotteranno recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo la via per Porzano secondo materiali, altezze e colori analoghi al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio;

Per lo schema di sesto di impianto per nuovi elementi, nonché indirizzi per la riqualificazione di elementi esistenti si farà riferimento ai modelli previsti nella relazione della REC comunale che differiscono per la presenza, nello stato di fatto considerato, di arbusti autoctoni o alloctoni, ed eventuale presenza di specie differenti all'interno della medesima categoria. A seconda degli impianti, in linea generale, si evidenzia come le specie alloctone debbano essere sostituite o integrate con specie autoctone.



Figura 35 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Figura 36 – Estratto tavola A.11 Planivolumetrico 3D con viabilità esterna

Analisi del grado di incidenza del progetto:

In coerenza con le indicazioni contenute nelle "linee guida regionali" per l'esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell'incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

1. incidenza morfologica: riguarda la coerenza dell'insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
2. incidenza linguistica: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
3. incidenza visiva: riguarda l'ingombro visivo del nuovo insediamento e l'impedimento di visuali rilevanti;
4. incidenza ambientale: riguarda il grado di interferenza del progetto con le possibilità di piena fruizione paesistica del luogo;
5. incidenza simbolica: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Ciascuno dei criteri sopra elencati viene di seguito brevemente analizzato e valutato, alla scala locale e a quella sovralocale come descritto nell'allegata scheda.

Parametri valutativi **dell'incidenza del progetto:**

6. Incidenza morfologica e tipologica: L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale della pianura e del paesaggio agrario, la leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile percorrendo via Per Porzano ed il Cavalcavia. Il progetto tutela le visuali sul paesaggio senza introdurre elementi in contrasto con l'ambiente circostante. A livello locale il comparto di progetto, ai margini di situazioni già interessate dal tessuto urbano produttivo esistente, è comunque interessato da un ambito naturalistico e agricolo in buone condizioni. Le altezze degli edifici di progetto non determinano contrasti dimensionali rispetto alle strutture esistenti poste ai confini est ed nord dell'intervento di tipo produttivo ammesso nell'area con lo strumento urbanistico vigente. La soluzione progettuale rispetta i caratteri morfologici del territorio. Per tali ragioni si propone, un grado d'incidenza del progetto BASSA (2).
7. Incidenza linguistica: Lo schema planimetrico pone attenzione alle caratteristiche del paesaggio circostante realizzando spazi aperti tra i corpi edilizi e quindi visuali sul territorio mantenendo proporzioni dimensionali adeguate. Il linguaggio architettonico proposto è contemporaneo, essenziale e caratterizzato da una forte attenzione ai dettagli costruttivi, ai materiali e colori adatti al contesto paesaggistico. La soluzione degli



edifici si integra senza contrasti nell'ambiente, le quote di progetto previste non ostacolano la percezione del paesaggio. Si ritiene che a livello sovra locale e a livello locale l'incidenza del progetto dal punto di vista linguistico sia BASSA (2).

8. Incidenza visiva: A livello sovralocale la potenziale percepibilità dell'area d'intervento è contenuta o quasi nulla dalla pianura circostante. Elementi arborei di progetto interni al comparto ed edifici esistenti nel territorio circostante schermano la vista dei corpi edilizi di progetto; pertanto si propone di assegnare un valore BASSO (2) di incidenza a livello sovralocale. A livello locale il principale obiettivo del progetto è l'inserimento dei volumi di progetto senza contrasti dimensionali e cromatici nell'ambiente circostante. L'intervento per le sue caratteristiche non determina ingombri visivi o variazioni nella vista panoramica del contesto come riportato nelle viste precedenti. L'attenzione all'integrazione del progetto con zone a verde mitiga l'inserimento delle strutture anche rispetto al paesaggio circostante. L'incidenza visiva a livello locale si ritiene BASSA (2).
9. Incidenza ambientale: La chiave di lettura per la componente ambientale proposta dalle citate linee guida è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto sulla "percezione e fruizione complessiva del luogo", con specifico riguardo alle caratteristiche acustiche e olfattive. Trattandosi di un complesso produttivo per stoccacci e lavorazioni leggere (sono escluse industrie insalubri) come descritto nelle specifiche relazioni acustiche ed ambientali è possibile ipotizzare che l'impatto sia basso e la destinazione d'uso proposta dal progetto abbia un'incidenza ambientale BASSA (2).
10. Incidenza simbolica: A scala sovralocale e a scala locale l'intervento non presenta incidenze simboliche, e non incide su elementi esistenti di rilevante valore simbolico o identitario presenti a scala sovralocale e locale. Per tali ragioni l'incidenza simbolica del progetto si ritiene BASSA (2).

In conclusione le linee guida regionali impongono l'assunzione del valore più alto emerso dalla precedente analisi: considerato come risultato finale il parametro più elevato, anche se tutti gli altri fossero nulli o irrilevanti.

In sintesi, secondo lo schema delle linee guida, e per quanto sopra descritto, l'incidenza complessiva del progetto di trasformazione urbanistica AdT 4 produttivo è da considerarsi BASSA (2).

**TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.**

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	Il progetto proposto comporta nuovi ingombri volumetrici con altezze, allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili analoghi agli esistenti pertanto non confligge con le regole costruttive locali	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	Il linguaggio del progetto è analogo a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato seppur estremamente più raffinato nella tecnologia e nella definizione dei materiali moderni	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza visiva.	La forma compatta limita l'ingombro visivo a favore delle prospettive agricole a nord non vengono occultate visuali rilevanti i prospetti sulla via Per Porzano risultano lineari e coordinati con il contesto	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Incidenza simbolica.	Sono escluse interferenze con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
Giudizio Complessivo	Per quanto sopraespresso il giudizio complessivo per il progetto di trasformazione dell'AdT 4 produttivo è sintetizzabile con la media delle voci secondo il seguente valore: 2	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Figura 37 – Estratto Tabella 2B "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045

TITOLO V - B.1.5. CONCLUSIONI**B.4.1 CONCLUSIONI**

La società **LO.GI.MAN. S.R.L.**, soggetto attuatore delle opere interne al Comparto A.d.T. 4, in Manerbio, in via per Porzano, richiamati:

- il pgt vigente;
- i vincoli di varia natura presenti in sito

tenuto conto che l'impianto urbanistico è limitato e definito:

- dalla viabilità esterna, ad ovest la SS 45-bis, ovest la via per Porzano e a nord la viabilità di progetto del Piano dei Sevizzi con la nuova rotatoria,
- dai vincoli presenti in sito, ad ovest la linea di alta tensione di Terna, con la sua ampia fascia di rispetto e a est la linea di distribuzione di media pressione del gas di Snam con altrettanto ampia fascia di rispetto;
- inoltre è presente un tracciato stradale comunale che divide i lotti costituito da una ramificazione della via per Porzano che conduce ad un'area comunale,

Dato atto che per il **calcolo dell'impatto paesistico del progetto** e per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e di incidenza del progetto si seguono le indicazioni ed i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione venga articolata seguendo un flusso di analisi e valutazioni, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e successivamente del grado di incidenza del progetto.

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previste due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo. Come stabilito dall'art. 29 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

L'impatto paesistico del progetto viene 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	20	25
4	4	8	12	16	20
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: il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza ed è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico (gli elaborati progettuali saranno corredati delle sole tabelle 2 e 3 di sintesi).

Da 5 a 15: il progetto è considerato ad impatto paesistico rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico".

A tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica, con allegate le tabelle di sintesi 1, 2, 3

La relazione paesistica deve chiarire il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, deve illustrare il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.

L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica.

- 37 -

Quindi l'impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto Grado di incidenza del progetto
Classe di sensibilità del sito.

Con il metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002 il progetto proposto supera leggermente la soglia di rilevanza: 5 ed è abbondantemente inferiore alla soglia di tolleranza: 16 Da 5 a 15.

CONCLUSIONI Riprendendo lo schema di valutazione mutuato dalle linee guida regionali, l'impatto paesistico del progetto risulta dal prodotto di un'incidenza BASSA (valore più alto pari a 2) con una sensibilità paesistica del sito di livello MEDIO (classe di sensibilità 3): L'impatto è dunque da considerarsi pari a 6: compreso nella soglia di rilevanza, non quindi tale da potersi considerare nullo o indifferente, ma inferiore alla soglia di tolleranza (valori superiori a 16). Come descritto nei capitoli precedenti che l'inserimento dell'intervento produttivo non produce apprezzabili impatti sulla struttura paesaggistica del territorio comunale di Manerbio poiché il piano si inserisce in un territorio di medio valore paesaggistico, le scelte progettuali sono state effettuate in modo da conseguire il minore impatto possibile, in particolare sul paesaggio, e in genere sull'ambiente. La principale minimizzazione del potenziale impatto sul paesaggio è stata attuata mediante la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale sul lato nord, sud-est ed est lungo la via Per Porzano.

La visibilità residua del piano è stata ridotta sensibilmente grazie all'impianto di nuova vegetazione arborea ed arbustiva lungo entrambe i lotti in modo da non alterare la conformazione paesistica del luogo. Le essenze utilizzate per la vegetazione d'alto fusto sono coerenti con il contesto e le prescrizioni di piano, anzi contribuiscono a formare la vegetazione caratteristica della pianura circostante.



Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.3477172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com