

Comune di Manerbio

Provincia di Brescia

Lottizzazione residenziale area dell'ex Consorzio Agrario

Piano attuativo – PA conv 1:

ex Piano di Recupero C.I.S.6



RELAZIONE PAESISTICA

(in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045)

e

ALLEGATO PIANO DI CONTESTO

Febbraio 2026

Progettista: Arch. Fausto Bianchi

EOS PROJECT CONSULTING s.r.l

Via San Giovanni Bosco 11, Brescia

Sommario

Sommario	3
1. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA: ESAME PAESISTICO E RELAZIONE PAESISTICA DI CONTESTO RELATIVA AGLI ELEMENTI CONNOTATIVI INDIVIDUATI	4
2. PIANO DI CONTESTO	8
2.1. INQUADRAMENTO	8
2.2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE	10
2.2.1. SISTEMA DEI VINCOLI A LIVELLO LOCALE	10
2.2.2. CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO	16
2.2.3. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE	19
2.3. STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO	22
2.4. SCELTE PROGETTUALI	23
2.5. SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO	25
2.6. PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE	26
2.7. OPERE DI MITIGAZIONE A VALORE ECOLOGICO COMPENSATIVO	26
2.8. CONCLUSIONI	27

1. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA: ESAME PAESISTICO E RELAZIONE PAESISTICA DI CONTESTO RELATIVA AGLI ELEMENTI CONNOTATIVI INDIVIDUATI

Dopo aver accertato che l'area oggetto di intervento NON è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico, si è provveduto a effettuare la valutazione dell'impatto paesistico del progetto che è riportata nei successivi specifici capitoli della presente relazione. La valutazione ha portato a determinare che l'impatto paesistico del progetto risulta pari a **3 (quindi inferiore alla soglia di rilevanza)**.

L'area individuata dal PA Conv 1 nel P.D.R. del P.G.T. del Comune di Manerbio non è sottoposta ad alcuna tutela specifica ai sensi del D.Lgs 42/04, e la classe di sensibilità paesistica definita da P.G.T. (tav 10 AP_ CLASSI FINALI DI SENSIBILITA PAESISTICA del DP di P.G.T.) è la n. **1 (sensibilità paesistica molto bassa)**.

Estratto d.G.R 8/11/2002 n.7/11045

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1.Incidenza morfologica e tipologica	Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: • alle forme naturali del suolo; • alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico; • alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale.	• Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo. • Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali. • Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici.
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale.	• Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato.
3. Incidenza visiva	• Ingombro visivo. • Contrasto cromatico. • Alterazione dei profili e dello skyline.	• Ingombro visivo. • Occultamento di visuali rilevanti. • Prospetto su spazi pubblici.
4. Incidenza ambientale	• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale.	
5. Incidenza simbolica	• Adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	• Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

02: Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

P.G.T. - COMUNE di TEMU' (BS)

simbolica	ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)
------------------	--	--

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• Alterazione dei caratteri morfologici del luogo : il progetto comporta modifiche: - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.	SI	NO NO NO NO NO NO
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	• Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato;		NO
3. Incidenza visiva	• Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	SI SI	NO
4. Incidenza simbolica	• Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale		NO

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.(sintesi a cura del progettista)

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	La lottizzazione inserisce nuovi elementi volumetrici all'interno di un vuoto urbano del tessuto urbano consolidato. Tale inserimento si configura quale completamento del T.u.c. in un' area abbandonata e fatiscente. L'intervento va dunque a restituire ordine urbano anche rispetto al tessuto residenziale esistente, rispetto al quale il P.A. si pone in allineamento rispetto alle quote planimetriche esistenti. Non sono presenti elementi di rilevanza paesistica nell'area e nell'intorno, ad eccezione di un canale esistente consortile presente nel terreno confinante a sud del lotto. Tale canale non intercetta però il P.A. oggetto di pianificazione e lottizzazione.	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	La soluzione adottata è coerente con le tipologie edilizie presenti nel contesto residenziale del Tessuto Urbano Consolidato, adottandone materiali e cromie. lo stile architettonico può rivelarsi anche più moderno rispetto ad un contesto urbano datato ma non di matrice storica, sia per soluzioni tecnico-ambientali più all'avanguardia che per identità unitaria complessiva dell'intervento.	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
Incidenza visiva.	L'inserimento dei nuovi 5 corpi di fabbrica avviene in un ampio vuoto urbano delimitato da una cortina edilizia esistente e da muri di cinta che impediscono la percezione del luogo specifico ad altezza uomo. L'area non è dunque direttamente e ben visibile dalla strada di via Stazione né tantomeno da altri punti di vista pubblici ad eccezione del sedime dei binari della ferrovia e dal confine sud, da un'altra area incolta. E' da questi punti di vista che la percezione del paesaggio urbano ha maggior rilevanza: la nuova lottizzazione ha l'effetto di riordinare questo grande vuoto urbano fatiscente e restituire una nuova porzione di città. I volumi come disposti nell'area del P.A. consentono di mantenere la permeabilità visiva a lungo raggio da e verso la città esistente, ed essendo di altezza limitata (2 piani fuori terra 4 edifici e 4/5 piani un unico condominio dalle dimensioni contenute) non creano una cortina edilizia impenetrabile alla percezione dei piani e tipi esistenti.	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
Incidenza simbolica.	Non rilevante	Molto Bassa Bassa Media Alta Molto Alta
Giudizio Complessivo	2 = Incidenza paesistica bassa: Gli elementi volumetrici costituiscono sì un nuovo ingombro ma senza risultare vincolo alla fruibilità percettiva e fisica degli elementi paesistici compositivi presenti: viene mantenuta la quota altimetrica media del terreno e dunque dell'attacco a terra degli edifici consentendo di mantenere con visivi esistenti.(dalla e verso la ferrovia, dall'accesso di via Stazione)	1 2 3 4 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media**
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 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*”, il progetto è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico;
- Da 5 a 15: “*impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza*” gli elaborati progettuali devono essere corredati da 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. Il progetto sarà esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere parere favorevole o neutro approvando l’esame del progetto, mentre, in caso di giudizio negativo, potrà richiedere anche di modificare il progetto in esame;
- Da 16 a 25: “*impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza*”, la procedura è quella descritta nel punto precedente, ma il giudizio della Commissione potrà essere solo positivo o negativo. In caso di esito negativo il progetto dovrà essere riformulato, rendendo inefficace l’eventuale DIA già depositata;

Il giudizio complessivo risulta essere compreso entro la soglia di rilevanza.

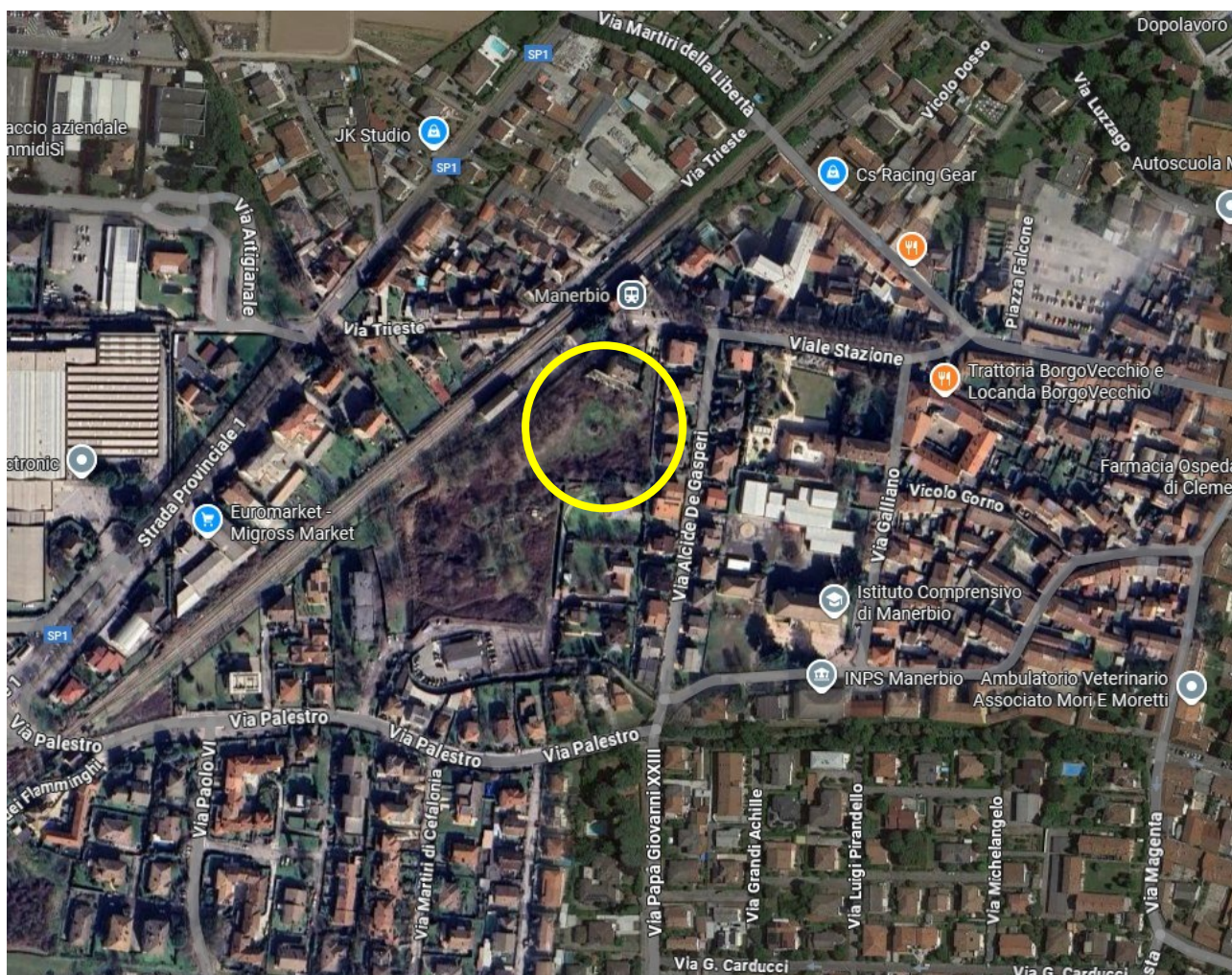
Non risulta dunque necessario procedere con un’analisi più approfondita a livello paesaggistico in quanto non sono presenti vincoli ed elementi rilevanti.

Si procederà comunque nel prossimo paragrafo all’analisi del contesto.

2. PIANO DI CONTESTO

2.1. INQUADRAMENTO

Inquadramento su ortofoto

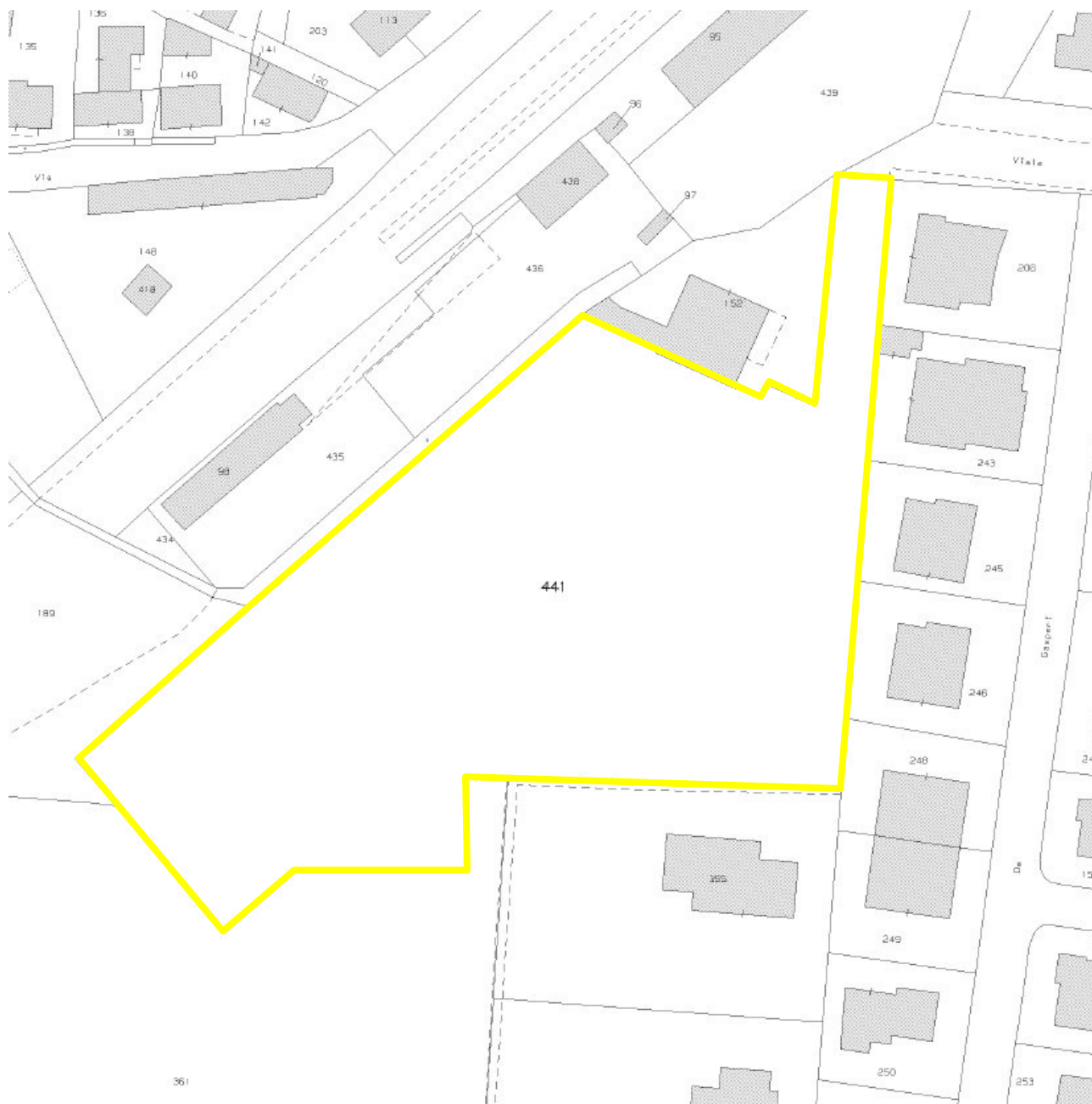


L'area oggetto di pianificazione attuativa è situata a nord ovest del tessuto consolidato della città di Manerbio, con accesso da via Stazione, nei pressi della Stazione Ferroviaria della Città.

Nel P.G.T. l'area è individuata quale area del Piano delle Regole quale PA CONV 1, normata dall'art. 29 delle N.T.A. di P.G.T.

Essendo limitrofa alla stazione ferroviaria l'area intercetta in parte l'area di rispetto delle infrastrutture all'interno della quale non è consentita l'edificazione. (art. 44 delle N.T.A)

Estratto mappa catastale fg. 17 Mappale 441 N.C.T.



2.2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

2.2.1. SISTEMA DEI VINCOLI A LIVELLO LOCALE

- Vincolo amministrativo: fascia rispetto ferrovia

Estremi di approvazione del P.G.T. VIGENTE: Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 14/11/2023

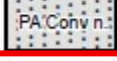
Estratto tav. T02d PdR - Piano delle Regole 2000_var (1)



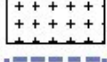
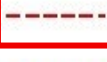
Legenda :

-  Area perimetrata da convenzione specifica n. 71377 di REP., n. 20725 di RACC., registrata a Brescia il 27-12-2006 al n. 10600. non attuata del PA Conv1
-  Lotto del PA Conv 1 già attuato

IL SISTEMA RESIDENZIALE

-  (R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
-  (R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF
-  (R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
-  (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere
-  (AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana

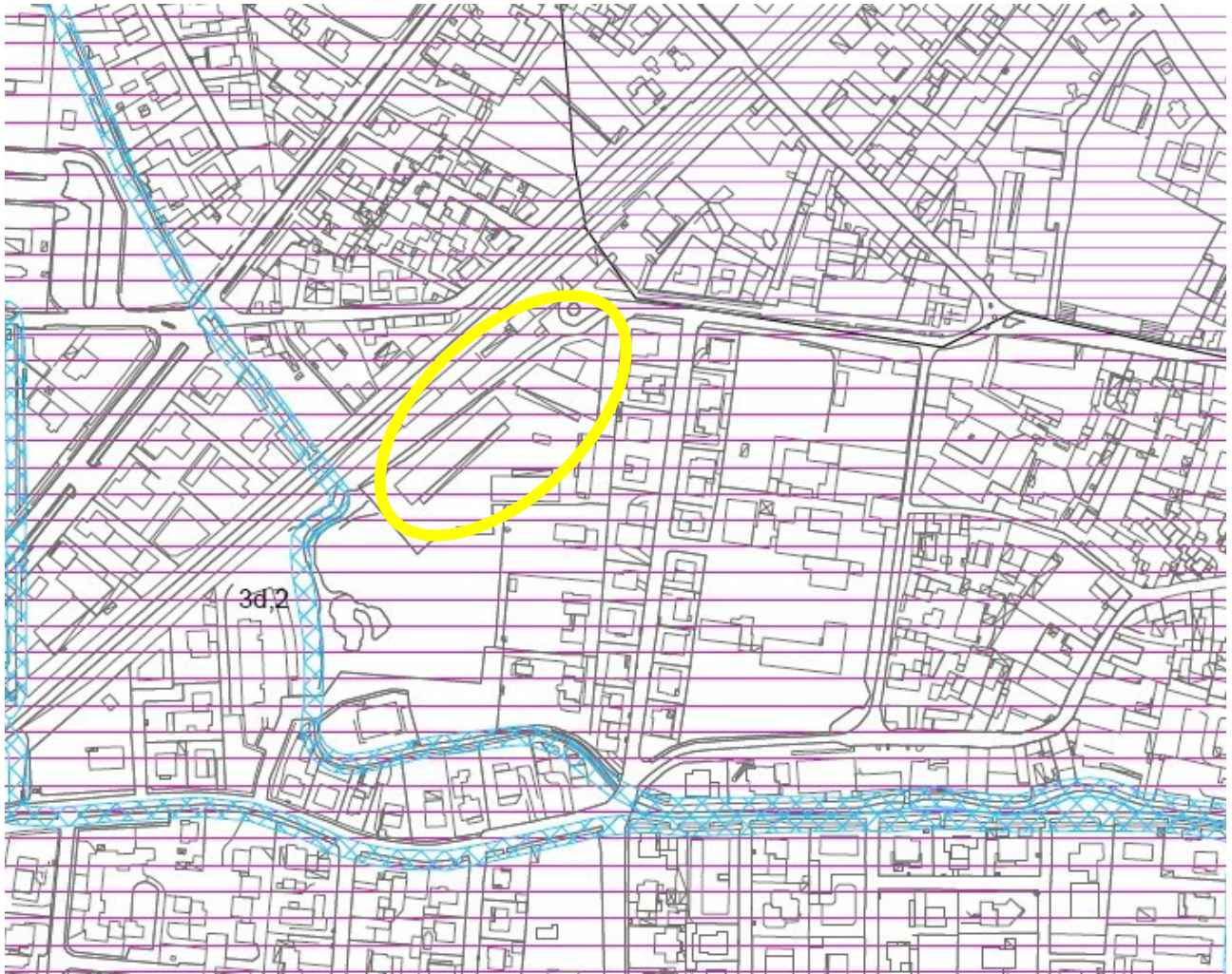
Legenda

-  Confine amministrativo comunale
-  Area interessata dal Masterplan di cui all'art. 34 delle NTA del DdP
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Area di rilevanza storico - archeologica
-  PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia A) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  PAI: aree a rischio idrogeologico molto elevato (Fascia B) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  Limite rispetto captazione acque sorgive
-  Limite rispetto depuratore
-  Distanze minime da RLI (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)
-  Deroga distanze a 300 metri (Fonte: Carta delle aree di rispetto degli allevamenti zootecnici, marzo 2023)
-  Rispetto cimiteriale
-  Linee di arretramento (RIM) (Fonte: Studio Geologico Comunale)
-  Linee di arretramento (stradale, ferroviario)
-  Viabilità di previsione
-  Linee di attenzione al rischio per l'insediamento permanente di attività e abitanti
-  Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (ENAC - art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)
-  Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE)
-  Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

- **Rispetto delle prescrizioni di piano delle norme geologiche di Piano**

Estremi di approvazione del P.G.T. VIGENTE: Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 14/11/2023

Estratto tav. T06 CG – Carta della fattibilità geologica per azioni di piano



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a	3a - Fascia di esondazione del F. Mella (Fascia B del PAI), area interessata da alluvioni poco frequenti (P2/M) dell'ambito RP del PGRA esterna alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)
3b ¹	3b ¹ - Fascia di inondazione per piena catastrofica del F. Mella (Fascia C del PAI), Aree interessate da alluvioni rare (P1/L) dell'ambito RP del PGRA; area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto
3b ²	3b ² – Aree debolmente depresse alla confluenza del Molone nel F. Mella, potenzialmente allagabili; area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto
3c	3c – Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F. Mella e incisione del Vaso Moloncello; area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto
3d	3d – Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava
3e	3e – Fasce A e B del PAI, area interessata da alluvioni molto frequenti (P3/H) e frequenti (P2/M) dell'ambito RP del PGRA interna alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)

3d – Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava

La realizzazione di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art. 3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

- Verifica esistenza vincoli paesaggistici e/o del Piano Paesaggistico Regionale (PTR)

(FONTE: <https://www.cartografia.servizirl.it/viewsiba/>)



Vincoli paesaggistici

Beni e immobili di notevole interesse pubblico



Zone umide



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde



Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico



Area argini maestri fiume Po



Alvei fluviali tutelati



Piano paesaggistico

PPR artt. 17-18

Ambiti di elevata naturalità della montagna - [art. 17]



Ambiti di specifico valore storico ambientale Barco della Certosa - [art. 18]



PPR art.19

Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale- art. 19-c4



Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici - art. 19-c5



Ambito di specifica tutela dei laghi di Mantova - art. 19-c2



Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]

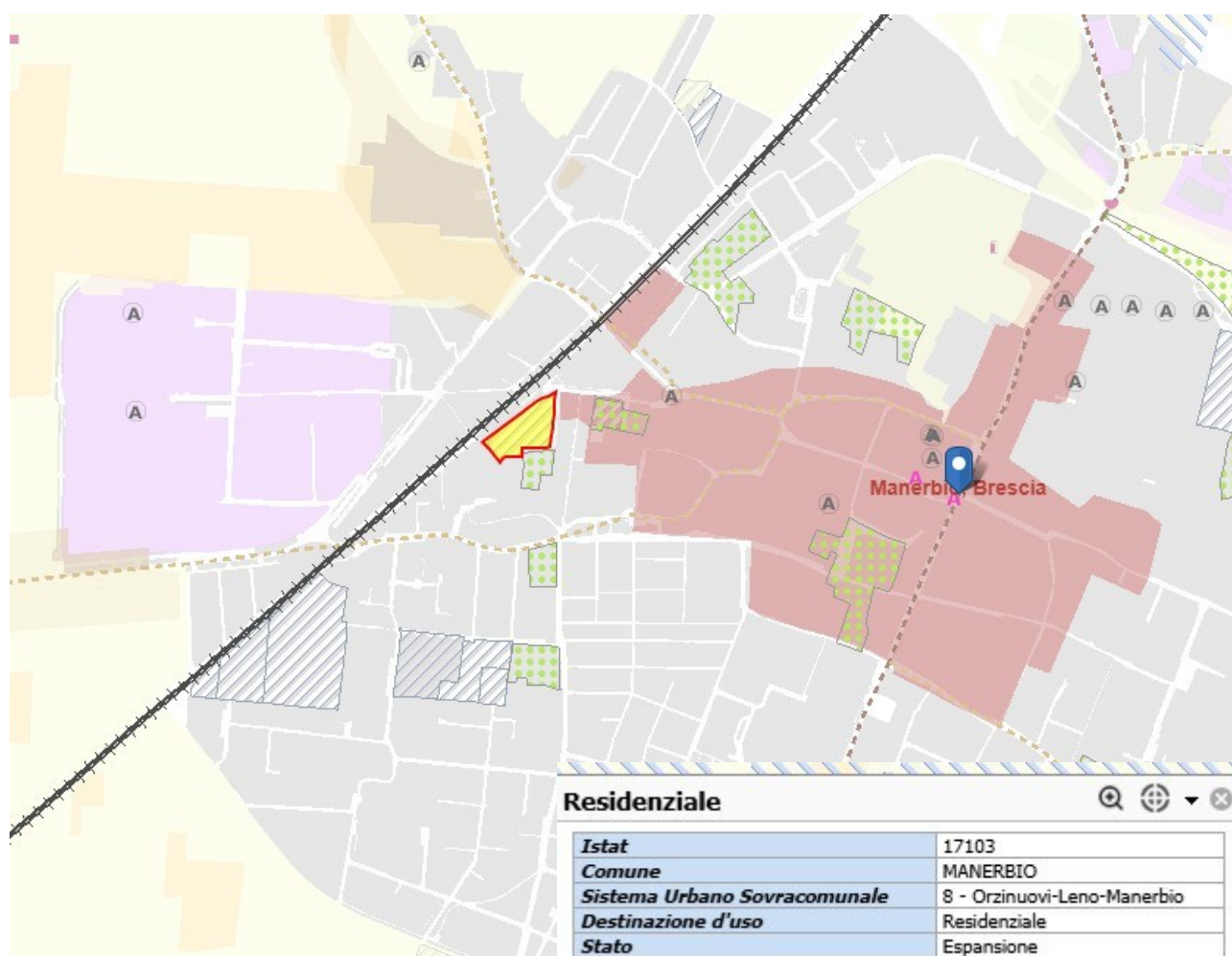


Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po - [art.20, comma 9]



- Verifica esistenza elementi di valenza paesistica del P.T.C.P

Tav 2.2 del P.P.R. Ambiti, sistemi el elementi del paesaggio (FONTE : <https://sit.provincia.brescia.it/>)



Sia in riferimento al Piano di Contesto a livello Comunale, ai vincoli eventualmente derivanti da Piani sovraordinati (PTR e PTCP) non si riscontra alcuna criticità né presenza di elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, né sul lotto di intervento né nell'intorno circostante l'area.

2.2.2. CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Non sono presenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004. Si riportano altresì gli estratti del piano paesistico di P.G.T.

Estratto tav 01 AP_COMPONENTI PAESAGGIO FISICO NATURALE



COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

-  CORSI D'ACQUA PRINCIPALI
 -  IDROGRAFIA SECONDARIA
 -  BOSCHI
 -  PRATI
 -  VEGETAZIONE RIPARIALE
 -  VEGETAZIONE PALUSTRE O DI TORBIERA
 -  VEGETAZIONE ARBUSTIVA E CESPUGLIETI
 -  AREE INCOLTE
 -  AREE ADIACENTI AI CORPI IDRICI PRINCIPALI
 -  FASCE DI CONTESTO ALLA RETE IDRICA ARTIFICIALE
- GEOMORFOLOGIE
-  BASSA PIANURA A MEANDRI
 -  PIANURE ALLUVIONALI ATTUALI E RECENTI
 -  TERRAZZI FLUVIALI

□□

10

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO



10

11

10

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ELETTRODOTTI AEREI

=====

17

Estratto tav 04 AP_COMPONENTI PAESAGGIO URBANO



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- CLASSE 1 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO BASSA
- CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
- CLASSE 3 - SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
- CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
- CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA

- AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE

COMPONENTI DELLA FRUIZIONE PAESISTICA

- PERCORSI DI FRUIZIONE

- n OBIETTIVI DI FRUIZIONE PAESISTICA

1. Contesto agricolo di pregio di cascina Colombare
2. Contesto agricolo e naturale di pregio di cascina Boschi
3. Contesto agricolo di pregio della strada Remondina
4. Centro storico e beni vincolati
5. Zona rinaturalizzata delle rive del Mella
6. Villa Rosa e parco
7. Contesto agricolo e naturale di pregio con terrazzi fluviali, presso cascina Mercandone
8. Contesto agricolo e naturale di pregio con terrazzi fluviali, presso cascina Lepre

2.2.3. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Riprese aeree dello stato di fatto







2.3.STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO

L'area è in zona (R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere_PA conv 1 soggetto a pianificazione attuativa (P.L. / P.P./P.R) con indici urbanistici fissati da specifica convenzione "convenzione per l'attuazione degli interventi compresi nel piano di recupero C.I.S. 6, così come normato dall'art. 29 delle N.T.A di P.G.T.;

La convenzione di riferimento è la n. 71377 di REP., n. 20725 di RACC., registrata a Brescia il 27-12-2006 al n. 10600.

Al momento della stipula della "convenzione per l'attuazione degli interventi compresi nel piano di recupero C.I.S. 6" sul lotto insistevano tre fabbricati interessati da ampliamento e ristrutturazione dal Piano di Recupero: tali fabbricati sono stati interamente demoliti con una successiva pratica di demolizione del 30/04/2012, Pratica n. BS0118232.

Attualmente l'area si presenta quale area a prato con arbusti e vegetazione spontanea incontrollata. Tale area era stata in passato utilizzata dal Consorzio Agrario. All'interno dell'area è presente un fabbricato fatiscente, a nord del lotto, e a ridosso di un altro fabbricato residenziale in buone condizioni.

Vista aerea dell'area



2.4.SCELTE PROGETTUALI

La soluzione non vincolante del P.A. prevede l'edificazione a destinazione residenziale di n. 5 nuovi edifici per una volumetria complessiva di **16.367 mc.** Il progetto di Piano prevede la realizzazione di un P.A. "sicuro", ovvero un'area residenziale circoscritta da recinzione il cui accesso è unico e controllato da un cancello di ingresso.

Si prevede la demolizione del fabbricato ad ex uso del Consorzio Agrario ormai fatiscente e in stato di rudere.

È prevista la realizzazione della strada di accesso da via Stazione così come definito dalle previsioni urbanistiche di Piano vigente.

Lungo la via di accesso sono individuate le postazioni per i servizi condominiali destinate a:

- Area raccolta rifiuti condominiali
- Cabina di trasformazione elettrica

Presso l'ingresso al P.A. sono individuate le aree relative a :

- Area contatori
- Area cassette postali condominiali
- Citofoni

Presso l'accesso da via Stazione sono presenti tutti i sottoservizi pubblici necessari ad urbanizzare l'area: è prevista la realizzazione della rete di derivazione e adduzione all'acquedotto e fognatura comunale, alla rete elettrica e trasmissione dati, e al metanodotto.

Saranno realizzati dei pozzetti di stacco e derivazione all'ingresso del P.A. dai quali poi verranno serviti i diversi edifici previsti nel P.A.

Nello specifico la proposta di lottizzazione prevede di fissare la quota del piano terra a + 67,30 con un innalzamento rispetto alla quota naturale del terreno inferiore a mt. 1,50, così come normativamente concesso. La quota fissa di riferimento è stata considerata quella del pozzetto esistente su via Stazione, indicato in planimetria, con quota assoluta pari a mt + 67,82.

- per meglio collegarsi alla quota esistente delle abitazioni circostanti e all'accesso presso via Stazione (vedi quota caposaldo in tav. A0)
- per consentire di impostare la quota del piano interrato, destinato alle autorimesse private e pertinenziali, ad una quota di sicurezza rispetto alla presenza dell'acquifero superficiale circolante.

I fabbricati a destinazione residenziale, come illustrato nella proposta non vincolante del planivolumetrico, sono in totale 5:

- 4 villette a schiera di due piani con area a verde privato, per un totale di 33 alloggi;
- 1 condominio a 4 piani, per un totale di 27 alloggi;

L'area esterna comune è lasciata a verde (con reperimento di verde profondo pari a 2.460,71 mq) ed è dotata di parcheggi con posto auto all'aperto a servizio dell'area residenziale, mentre il piano interrato è pensato come uno spazio comune in cui alloggiare i box pertinenziali alle abitazioni (almeno 1 per ogni alloggio con superficie superiore a 1 mq./10,00 mc. di costruzione).

NB. Stante la vicinanza all'ambito di PA. dell'edificio denominato "condominio Stazione", ferme restando le responsabilità civili e penali derivanti in caso di danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel corso dei lavori, sarà cura del progettista presentare all'amministrazione del condominio, e depositarla presso gli uffici comunali, la proposta specifica dell'intervento che interesserà l'area attigua, prima dell'inizio delle lavorazioni.

2.5. SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Stato di fatto



Previsione attuazione P.A.



2.6. PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE

L'incidenza della trasformazione ambientale del comparto che avverrà a seguito della realizzazione dell'intervento previsto dal P.G.T. e dal presente Piano attuativo sarà minima in quanto non incide sulla presenza di elementi ambientali ma sull'esistenza di un'area a prato incolta e ormai area fatiscente con sterpaglie, arbusti e piante infestanti.

L'intervento ha un effetto migliorativo sull'assetto urbano in quanto va a riordinare e regolamentare un vuoto urbano del tessuto urbano residenziale. Inoltre, con la demolizione di un rudere fatiscente, si andrà a mettere in sicurezza la struttura residenziale esistente di altra proprietà sul confine nord del lotto di intervento.

Adottando una quota di attacco a terra dell'edificio (ovvero la quota zero) pari alla media dell'intero livello altimetrico dell'area a prato (alzando in determinati punti localizzati al centro dell'area fino ad un massimo di 1,50 mt il livello di quota del terreno) si andrà ad ottenere un piano in continuità con le quote delle strade e terreni prospicienti e confinanti.

Anche l'impatto sulla viabilità è considerato limitato poiché sfrutta l'esistenza di un accesso esistente da via stazione n. 35, ovvero dalla strada comunale. La distribuzione della viabilità tra i vari fabbricati rimarrà interna al comparto e dunque non inficia sul traffico esistente.

2.7. OPERE DI MITIGAZIONE A VALORE ECOLOGICO COMPENSATIVO

Non sono previste opere di mitigazione ambientale non essendo presenti elementi diretti di rilevanza paesaggistica.

Nel lotto le abitazioni nelle tipologie a schiera saranno dotate di area a verde.

2.8.CONCLUSIONI

Dall'analisi redatta nella presente relazione risulta che l'intervento di nuova edificazione previsto all'interno del P.G.T. del Comune di Manerbio nel PA Conv 1 del Piano delle Regole presso via Stazione n. 35 risulta proporzionato nelle dimensioni volumetriche e sussiste la condizione di coerenza con la struttura insediativa preesistente.

Brescia, *febbraio 2026*

Il Tecnico

Arch. Fausto Bianchi