



# COMUNE DI MANERBIO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO variante ex art.10 comma 6, LR 12/05 e s.m. e i.

<b>COMMITTENTE</b>	<b>COMUNE DI MANERBIO</b> Piazza Cesare Battisti, n. 1 CAP 25025, MANERBIO (BS) tel. 030 938700 - fax 030 9387237 email: urbanistica@comune.manerbio.bs.it	
<b>PROGETTISTA</b> 	<b>Arch. Silvano Buzzi</b>  <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI</b> 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179	<b>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI</b>
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	C04 \	

DOCUMENTO	<b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE</b>  <b>RELAZIONE TECNICA</b>			
A01 PGT				
00 - APPROVAZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
<b>U 720</b>	Aprile 2018	E 206	Marzo 2018	VERIFICATO S01
				REDATTO C04
<small>ATERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI</small>				



## **INDICE**

1	SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
1.1	VIGENZA DELLO STRUMENTO URBANISTICO .....	3
1.2	RIFERIMENTI NORMATIVI .....	3
1.3	ATTI AMMINISTRATIVI .....	10
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE .....	29
2.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E DEFINIZIONE URBANISTICA.....	29
2.2	DEFINIZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO DI VARIANTE AL PDR.....	34
3	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	39
4	PIANIFICAZIONE A LIVELLO LOCALE.....	46
5	DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VARIAZIONE ALLO SRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	48



## 1 SITUAZIONE URBANISTICA

### 1.1 VIGENZA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Manerbio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente in data 18/08/2009, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 48, pubblicato sul BURL serie "Inserzioni e concorsi", n. 51 del 23/12/2009 e oggetto delle successive varianti:

- variante al Piano delle Regole approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 08/11/2010 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n. 52 del 30/12/2010;
- variante al Documento di Piano approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22/12/2010 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.7 del 16/02/2011;
- variante al Documento di Piano approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31/03/2014 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.26 del 25/06/2014;
- variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22/06/2016 e pubblicata sul BURL, serie "Avvisi e concorsi", n.40 del 05/10/2016.

### 1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si pone quale finalità la verifica della sostenibilità ambientale ovvero la determinazione di eventuali effetti sull'ambiente che una procedura di Variante al PGT può comportare.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'articolo 7 della LR 12/2005, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: Il Documento di Piano, Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Nello specifico, la presente *Relazione*, analizza una Variante al Piano delle Regole finalizzata alla ridefinizione di un ambito classificato dallo strumento urbanistico vigente come "**C2** - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2" che si propone venga riclassificato come "**P1** - Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva".

Tra le normative attualmente vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica si richiamano i contenuti della Delibera di Giunta Regionale n. IX/3836 del 25 luglio 2012 "*Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4 LR 12/2005; DCR 351/2007) – Approvazione **allegato 1u** – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole*".

Il modello metodologico procedurale e organizzativo "1u" della Valutazione Ambientale dei Piani dei Servizi e dei Piani delle Regole dei PGT e loro varianti, costituisce specificazione degli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi, alla luce dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s. m. e i.

Si specifica che le disposizioni contenute del suddetto modello riguardano il Piano dei Servizi, di cui all'articolo 9, ed il Piano delle Regole, di cui all'articolo 10, della LR 11 marzo 2005, n. 12.

## **AMBITO DI APPLICAZIONE DEL MODELLO 1U**

Le varianti al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 bis della LR 12/2005, sono soggette a "Verifica di assoggettabilità a VAS", fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, comma 2 e 6, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- A. non costituiscano quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli elaborati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;**
- B. non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE;**
- C. determinino l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.**

**A.** Al fine di dimostrare che la presente Variante al PdR del Comune di Manerbio NON ricade negli elenchi di cui agli allegati I e II della **Direttiva 85/337/CEE** se ne riportano i contenuti.

### **"Allegato I**

*Progetti di cui all'articolo 4, paragrafo 1*

1. *Raffinerie di petrolio greggio (escluse le imprese che producono soltanto lubrificanti dal petrolio greggio) nonché impianti di gassificazione e di liquefazione di almeno 500 tonnellate al giorno di carbone o di scisti bituminosi.*
2. *Centrali termiche ed altri impianti di combustione con potenza termica pari o maggiore di 300 MW e*
  - *centrali nucleari ed altri reattori nucleari, compreso lo smantellamento e lo smontaggio di tali centrali e reattori (\*) (esclusi gli impianti di ricerca per la produzione e la lavorazione delle materie fissili e fertili, la cui potenza massima non supera 1 kW di durata permanente termica).*
3. *a) Impianti per il ritrattamento di combustibili nucleari irradiati.*  
*b) Impianti destinati:*
  - *alla produzione o all'arricchimento di combustibile nucleare,*
  - *al trattamento di combustibile nucleare irradiato o residui altamente radioattivi,*
  - *allo smaltimento definitivo dei combustibili nucleari irradiati,*
  - *esclusivamente allo smaltimento definitivo di residui radioattivi,*
  - *esclusivamente allo stoccaggio (previsto per più di 10 anni) di combustibile nucleare irradiato o residui radioattivi in un sito diverso da quello di produzione.*
4. *Acciaierie integrate di prima fusione della ghisa e dell'acciaio.*
  - *Impianti destinati a ricavare metalli grezzi non ferrosi da minerali, nonché concentrati o materie prime secondarie attraverso procedimenti metallurgici, chimici o elettrolitici.*
5. *Impianti per l'estrazione di amianto, nonché per il trattamento e la trasformazione dell'amianto e dei prodotti contenenti amianto: per i prodotti di amianto-cemento, una produzione annua di oltre 20 000 tonnellate di prodotti finiti; per le guarnizioni da attrito, una produzione annua di oltre 50 tonnellate di prodotti finiti e, per gli altri impieghi dell'amianto, un'utilizzazione annua di oltre 200 tonnellate.*
6. *Impianti chimici integrati, ossia impianti per la produzione su scala industriale, mediante processi di trasformazione chimica, di sostanze in cui si trovano affiancati vari stabilimenti funzionalmente connessi tra di loro:*
  - I. *per la fabbricazione di prodotti chimici organici di base;*
  - II. *per la fabbricazione di prodotti chimici inorganici di base;*
  - III. *per la fabbricazione di fertilizzanti a base di fosforo, azoto o potassio (fertilizzanti semplici o composti);*
  - IV. *per la fabbricazione di prodotti di base fitosanitari e di biocidi;*
  - V. *per la fabbricazione di prodotti farmaceutici di base mediante procedimento chimico o biologico;*
  - VI. *per la fabbricazione di esplosivi.*

7. a) *Costruzione di tronchi ferroviari per il traffico a grande distanza, nonché aeroporti (1) con piste di decollo e di atterraggio lunghe almeno 2 100 m.*  
 b) *Costruzione di autostrade e vie di rapida comunicazione (2).*  
 c) *Costruzione di nuove strade a quattro o più corsie o raddrizzamento e/o allargamento di strade esistenti a due corsie al massimo per renderle a quattro o più corsie, sempreché la nuova strada o il tratto di strada raddrizzato e/o allargato abbia una lunghezza ininterrotta di almeno 10 km.*
8. a) *Vie navigabili e porti di navigazione interna che consentono il passaggio di navi di stazza superiore a 1.350 tonnellate;*  
 b) *Porti marittimi commerciali, moli di carico e scarico collegati con la terraferma e l'esterno dei porti (esclusi gli attracchi per navi traghetto) che possono accogliere navi di stazza superiore a 1.350 tonnellate.*

*(\*) Le centrali nucleari e gli altri reattori nucleari cessano di essere tali quando tutto il combustibile nucleare e gli altri elementi oggetti di contaminazione radioattiva sono stati rimossi in modo definitivo dal sito in cui si trova l'impianto.*

*(1) Gli "aeroporti" ai fini della presente direttiva corrispondono alla definizione data nella convenzione di Chicago nel 1944 relativa alla creazione dell'organizzazione internazionale dell'aviazione civile (allegato 14).*

*(2) Le "vie di rapida comunicazione" ai fini della presente direttiva corrispondono alla definizione data nell'accordo europeo sulle grandi strade di traffico internazionale del 15 novembre 1975.*

9. *Impianti di smaltimento dei rifiuti (cioè rifiuti cui si applica la direttiva 91/689/CEE) (1) mediante incenerimento, trattamento chimico, quale definito nell'allegato II bis, punto D 9 della direttiva 75/442/CEE (2), o interrimento di rifiuti pericolosi.*
10. *Impianti di smaltimento dei rifiuti mediante incenerimento o trattamento chimico di rifiuti non pericolosi, quali definiti nell'allegato II bis, punto D 9 della direttiva 75/442/CEE, con capacità superiore a 100 tonnellate al giorno.*
11. *Sistemi di estrazione o di ricarica artificiale delle acque freatiche in cui il volume annuale dell'acqua estratta o ricaricata sia pari o superiore a 10 milioni di metri cubi.*
12. a) *Opere per il trasferimento di risorse idriche tra bacini imbriferi inteso a prevenire un'eventuale penuria di acqua , per un volume di acque trasferite superiore a 100 milioni di metri cubi all'anno.*  
 b) *In tutti gli altri casi, opere per il trasferimento di risorse idriche tra bacini imbriferi con un'erogazione media pluriennale del bacino in questione superiore a 2 000 milioni di metri cubi all'anno e per un volume di acque trasferite superiore al 5 % di detta erogazione. In entrambi i casi sono esclusi i trasferimenti di acqua potabile convogliata in tubazioni.*
13. *Impianti di trattamento delle acque reflue con una capacità superiore a 150 000 abitanti equivalenti quali definiti all'articolo 2, punto 6 della direttiva 91/271/CEE (3).*
14. *Estrazione di petrolio e gas naturale a fini commerciali, per un quantitativo estratto superiore a 500 tonnellate al giorno per il petrolio e a 500 000 m<sup>3</sup> al giorno per il gas naturale.*
15. *Dighe e altri impianti destinati a trattenere le acque o ad accumularle in modo durevole, laddove un nuovo o supplementare volume di acqua trattenuta o accumulata sia superiore a 10 milioni di metri cubi.*
16. *Gasdotti, oleodotti o conduttore per prodotti chimici, di diametro superiore a 800 mm e di lunghezza superiore a 40 km.*
17. *Impianti per l'allevamento intensivo di pollame o di suini con più di:*  
 a) *85.000 posti per polli da ingrasso, 60.000 posti per galline;*  
 b) *3.000 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o*  
 c) *900 posti per scrofe.*
18. *Impianti industriali destinati:*  
 a) *alla fabbricazione di pasta per carta a partire dal legno o da altre materie fibrose;*  
 b) *alla fabbricazione di carta e cartoni con capacità di produzione superiore a 200 tonnellate al giorno.*
19. *Cave e attività minerarie a cielo aperto, con superficie del sito superiore a 25 ettari, oppure torbiere, con superficie del sito superiore a 150 ettari.*
20. *Costruzione di elettrodotti aerei con un voltaggio di 220 kV o superiore e di lunghezza superiore a 15 km.*

21. Impianti per l'immagazzinamento di petrolio, prodotti petrolchimici o prodotti chimici, con una capacità superiore a 200 000 tonnellate."

**"Allegato II**

Progetti di cui all'articolo 4, paragrafo 2

1. Agricoltura, selvicoltura ed acquicoltura

- a) Progetti di ricomposizione rurale.
- b) Progetti volti a destinare terre incolte o estensioni seminaturali alla coltivazione agricola intensiva.
- c) Progetti di gestione delle risorse idriche per l'agricoltura, compresi i progetti di irrigazione e di drenaggio delle terre.
- d) Primi rimboschimenti e disboscamento a scopo di conversione ad un altro tipo di sfruttamento del suolo.
- e) Impianti di allevamento intensivo di animali (progetti non contemplati nell'allegato I).
- f) Piscicoltura intensiva.
- g) Recupero di terre dal mare.

2. Industria estrattiva

- a) Cave, attività minerarie a cielo aperto e torbiere (progetti non compresi nell'allegato I).
- b) Attività mineraria sotterranea.
- c) Estrazione di minerali mediante dragaggio marino o fluviale.
- d) Trivellazioni in profondità, in particolare:
  - trivellazioni geotermiche,
  - trivellazioni per lo stoccaggio dei residui nucleari,
  - trivellazioni per l'approvvigionamento di acqua, escluse quelle intese a studiare la stabilità del suolo.
- e) Impianti di superficie dell'industria di estrazione di carbon fossile, di petrolio, di gas naturale e di minerali metallici nonché di scisti bituminosi.

3. Industria energetica

- a) Impianti industriali per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda (progetti non compresi nell'allegato I).
- b) Impianti industriali per il trasporto di gas, vapore e acqua calda; trasporto di energia elettrica mediante linee aeree (progetti non compresi nell'allegato I).
- c) Stoccaggio in superficie di gas naturale.
- d) Stoccaggio di gas combustibile in serbatoi sotterranei.
- e) Stoccaggio in superficie di combustibili fossili.
- f) Agglomerazione industriale di carbon fossile e lignite.
- g) Impianti per il trattamento e lo stoccaggio di residui radioattivi (se non compresi nell'allegato I).
- h) Impianti per la produzione di energia idroelettrica.
- i) Impianti di produzione di energia mediante lo sfruttamento del vento (centrali eoliche).

4. Produzione e trasformazione dei metalli

- a) Impianti di produzione di ghisa o acciaio (fusione primaria o secondaria), compresa la relativa colata continua.
- b) Impianti destinati alla trasformazione di metalli ferrosi mediante:
  - i) laminazione a caldo,
  - ii) forgiatura con magli,
  - iii) applicazione di strati protettivi di metallo fuso.
- c) Fonderie di metalli ferrosi.
- d) Impianti di fusione e lega di metalli non ferrosi, esclusi i metalli preziosi, compresi i prodotti di recupero (affinazione, formatura in fonderia ecc.).
- e) Impianti per il trattamento di superficie di metalli e materie plastiche mediante processi elettrolitici o chimici.
- f) Costruzione e montaggio di autoveicoli e costruzione dei relativi motori.

- g) Cantieri navali.*
  - h) Impianti per la costruzione e riparazione di aeromobili.*
  - i) Costruzione di materiale ferroviario .*
  - j) Imbutitura di fondo con esplosivi.*
  - k) Impianti di arrostimento e sinterizzazione di minerali metallici.*
5. *Industria dei prodotti minerali*
- a) Cokerie (distillazione a secco del carbone).*
  - b) Impianti destinati alla fabbricazione di cemento.*
  - c) Impianti destinati alla produzione di amianto e alla fabbricazione di prodotti a base di amianto (progetti con compresi nell'allegato I).*
  - d) Impianti per la fabbricazione del vetro, compresi quelli destinati alla produzione di fibre di vetro.*
  - e) Impianti per la fusione di sostanze minerali, compresi quelli destinati alla produzione di fibre minerali.*
  - f) Fabbricazione di prodotti ceramici mediante cottura, in particolare tegole, mattoni, mattoni refrattari, piastrelle, gres o porcellane.*
6. *Industria chimica (progetti non compresi nell'allegato I)*
- a) Trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici.*
  - b) Produzione di antiparassitari e di prodotti farmaceutici, di pitture e vernici, di elastomeri e perossidi.*
  - c) Impianti di stoccaggio di petrolio, prodotti petrolchimici e chimici.*
7. *Industria dei prodotti alimentari*
- a) Fabbricazione di oli e grassi vegetali e animali.*
  - b) Fabbricazione di conserve di prodotti animali e vegetali.*
  - c) Fabbricazione di prodotti lattiero-caseari.*
  - d) Industria della birra e del malto.*
  - e) Fabbricazione di dolci e sciroppi.*
  - f) Impianti per la macellazione di animali.*
  - g) Industrie per la produzione della fecola.*
  - h) Stabilimenti per la produzione di farina di pesce e di olio di pesce.*
  - i) Zuccherifici.*
8. *Industria dei tessuti, del cuoio, del legno e della carta*
- a) Impianti industriali destinati alla fabbricazione di carta e cartoni (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - b) Impianti per il pretrattamento (operazioni di lavaggio, imbianchimento, mercerizzazione) o la tintura di fibre o di tessuti.*
  - c) Impianti per la concia delle pelli.*
  - d) Impianti per la produzione e la lavorazione di cellulosa.*
9. *Industria della gomma*
- Fabbricazione e trattamento di prodotti a base di elastomeri.*
10. *Progetti di infrastruttura*
- a) Progetti di sviluppo di zone industriali.*
  - b) Progetti di riassetto urbano , compresa la costruzione di centri commerciali e parcheggi.*
  - c) Costruzione di ferrovie, di piattaforme intermodali e di terminali intermodali (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - d) Costruzioni di aerodromi (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - e) Costruzione di strade, porti e impianti portuali, compresi i porti di pesca (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - f) Costruzione di vie navigabili interne non comprese nell'allegato I, opere di canalizzazione e di regolazione dei corsi d'acqua.*
  - g) Dighe e altri impianti destinati a trattenere le acque o ad accumularle in modo durevole (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - h) Tram, metropolitane sopraelevate e sotterranee, funivie o linee simili di tipo particolare, esclusivamente o principalmente adibite al trasporto di persone.*
  - i) Installazioni di oleodotti e gasdotti (progetti non compresi nell'allegato I).*

- j) *Installazione di acquedotti a lunga distanza.*
  - k) *Opere costiere destinate a combattere l'erosione e lavori marittimi volti a modificare la costa mediante la costruzione, per esempio, di dighe, moli, gettate e altri lavori di difesa dal mare, esclusa la manutenzione e la ricostruzione di tali opere.*
  - l) *Progetti di estrazione o di ricarica artificiale delle acque freatiche, non compresi nell'allegato I.*
  - m) *Opere per il trasferimento di risorse idriche tra bacini imbriferi, non comprese nell'allegato I.*
11. *Altri progetti*
- a) *Piste permanenti per corse e prove di veicoli a motore.*
  - b) *Impianti di smaltimento di rifiuti (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - c) *Impianti di depurazione delle acque reflue (progetti non compresi nell'allegato I).*
  - d) *Depositi di fanghi.*
  - e) *Immagazzinamento di rottami di ferro, comprese le carcasse di veicoli.*
  - f) *Banchi di prova per motori, turbine e reattori.*
  - g) *Impianti per la produzione di fibre minerali artificiali.*
  - h) *Impianti per il recupero o la distruzione di sostanze esplosive.*
  - i) *Stabilimenti di squartamento.*
12. *Turismo e svaghi*
- a) *Piste da sci, impianti di risalita, funivie e strutture connesse.*
  - b) *Porti turistici.*
  - c) *Villaggi di vacanza e complessi alberghieri situati fuori dalle zone urbane e strutture connesse.*
  - d) *Terreni da campeggio e caravanning a carattere permanente.*
  - e) *Parchi tematici.*
13. *Modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato I o all'allegato II già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente.*
- *Progetti di cui all'allegato I, che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo e il collaudo di nuovi metodi o prodotti e che non sono utilizzati per più di due anni.*

## **B. La Direttiva 92/43/CEE "Habitat"**

La Direttiva del Consiglio del 21 maggio 1992 "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" detta Direttiva "Habitat", e la Direttiva Uccelli costituiscono il cuore della politica comunitaria in materia di conservazione della biodiversità e sono la base legale su cui si fonda Natura 2000.

Scopo della Direttiva Habitat è "salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche nel territorio europeo degli Stati membri al quale si applica il trattato" (art 2). Per il raggiungimento di questo obiettivo la Direttiva stabilisce misure volte ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat e delle specie di interesse comunitario elencati nei suoi allegati.

La Direttiva è costruita intorno a due pilastri: la rete ecologica Natura 2000, costituita da siti mirati alla conservazione di habitat e specie elencati rispettivamente negli allegati I e II, e il regime di tutela delle specie elencate negli allegati IV e V.

La Direttiva stabilisce norme per la gestione dei siti Natura 2000 e la valutazione d'incidenza (art 6), il finanziamento (art 8), il monitoraggio e l'elaborazione di rapporti nazionali sull'attuazione delle disposizioni della Direttiva (articoli 11 e 17), e il rilascio di eventuali deroghe (art. 16). Riconosce inoltre l'importanza degli elementi del paesaggio che svolgono un ruolo di connessione ecologica per la flora e la fauna selvatiche (art. 10).

Il recepimento della Direttiva è avvenuto in Italia nel 1997 attraverso il Regolamento DPR 8 settembre 1997 n. 357 modificato ed integrato dal DPR 120 del 12 marzo 2003.

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003 n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle successive DGR integrative, si ricorda che, **all'interno del territorio comunale di Manerbio e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).**

I siti più prossimi al Comune di Manerbio sono il SIC Gabbioneta (codice IT20A0020) a circa 10 Km ed il SIC Lanche di Azzanello (codice IT20A0006) a circa 12,3 km.

La ZPS più vicino al Comune di Manerbio è denominato Lanca di Gabbioneta (codice IT20A0005) e dista da quest'ultimo circa 11 km.

#### **D. Uso di piccole aree a livello locale e/o modifiche minori.**

La presente *Relazione* ha ad oggetto una variante al Piano delle Regole del PGT vigente inerente la modifica della destinazione urbanistica di un'area sita in Strada per Leno, da zona urbanistica "C2 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2" a zona urbanistica "P1 - Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva".

La destinazione commerciale/direzionale è stata attribuita all'ambito in oggetto nella prima fase di redazione del PGT vigente (2009) in quanto risultava gravato da una Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/05/2009, con atto n. 38082 di Repertorio del Notaio Paola Esposito, stipulata a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo, avvenuta in data 02/12/2008 con Delibera della Giunta Comunale n. 195.

Precedentemente l'area era individuata come ambito "D2 - produttiva artigianale e industriale" in quanto occupata da un immobile dismesso, attinente ad un'attività produttiva cessata.

In occasione della redazione del PGT del 2009, il cambio di destinazione urbanistica dell'area da produttiva a commerciale/direzionale ha comportato un innegabile aumento dei flussi veicolari sia in entrata che in uscita.

In occasione della redazione del succitato strumento urbanistico è stata condotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica; nello specifico, la nuova destinazione assegnata all'area qui in esame è stata riportata, quale variante, nell'analisi preliminare valutata nella conferenza del 01/10/2008 e nel Rapporto Ambientale valutato nella conferenza del 03/11/2008 a conclusione del procedimento VAS, senza che i soggetti competenti in materia ambientale avessero riscontrato criticità o impartito prescrizioni.

La presente proposta di variazione urbanistica (da Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessato da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2 ad Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva), rappresenta pertanto la retrocessione ad una situazione preesistente e conforme alla destinazione della zona in cui si colloca l'area. Contestualmente si sottolinea come la modificazione in analisi implichi un'innegabile riduzione dei flussi veicolari transitanti sia in entrata che in uscita dall'area.

La superficie territoriale complessiva del PA Conv – 2 è pari a 8.188,00 mq.

L'ambito in analisi si propone venga assoggettato alla seguente norma particolare:

*"L'attuazione del comparto identificato nella cartografia di Piano con il numero 2 è subordinata alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 13, comma 15, delle presenti Norme, che regolamenti la realizzazione di un collegamento viario, anche interessante aree fuori comparto, che consenta l'accesso ed il deflusso veicolare dal comparto stesso direttamente sulla rotatoria esistente.*

*Il nuovo tracciato viario dovrà garantire il mantenimento delle nuove previsioni viarie indicate dal vigente Piano dei Servizi e dovrà essere progettato in conformità al comma 1, articolo 7 "Attuazione delle previsioni relative alla viabilità" delle presenti Norme."*



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Numero 46 in data 26/03/2018

**OGGETTO:        AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).**

L'anno **duemiladiciotto** oggi **ventisei** del mese di **Marzo** alle ore **14:45** nella sala giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta comunale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Nominativo	Carica	Presente	Assente
ALGHISI SAMUELE	Sindaco	X	
BOSIO FABRIZIO	Assessore		X
CARLOTTI NERINA MARIA TERESA	Vice Sindaco	X	
MASINI PAOLA	Assessore	X	
PRETI GIANDOMENICO	Assessore	X	
SAVOLDI LILIANA	Assessore	X	
Presenti – Assenti		5	1

Assiste alla seduta il Segretario generale, dott. Santi Moschella, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il dott. Samuele Alghisi – nella sua qualità di Sindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Manerbio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente in data 18/08/2009, con delibera consigliere n. 48, pubblicato sul B.U.R.L. serie “Inserzioni e concorsi”, n. 51 del 23/12/2009 e oggetto delle successive varianti:

- variante al Piano delle Regole approvata con DCC n. 36 del 08/11/2010 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 52 del 30/12/2010;
- variante al Documento di Piano approvata con DCC n. 42 del 22/12/2010 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n.7 del 16/02/2011;
- variante al Documento di Piano approvata con DCC n. 47 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con DCC n. 48 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con DCC n. 16 del 31/03/2014 e pubblicata sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n.26 del 25/06/2014;
- variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con DCC n. 29 del 22/06/2016 e pubblicata sul BURL, serie “Avvisi e concorsi”, n.40 del 05/10/2016.

VISTO che in data 08/03/2018 (prot. 5563) è pervenuta da parte della società C. G. S.P.A. una richiesta di variante al Piano delle Regole del PGT di Manerbio, tesa a modificare la destinazione urbanistica di un’area sita in Strada per Leno, da zona urbanistica C2 (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2*) a zona urbanistica P1 (*Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva*).

PRESO ATTO che la società richiedente ha dichiarato di avere nei propri programmi aziendali di trasferire le sedi e i magazzini di Leno e di Manerbio, insediandoli e concentrandoli nell’area oggetto di richiesta di variante urbanistica, la quale risulta strategicamente adatta per soddisfare le politiche aziendali, vista soprattutto l’immediata vicinanza al casello autostradale.

VALUTATO che l’Amministrazione comunale ha sempre posto il lavoro come obiettivo primario, e si è sempre impegnata nella creazione di tutte quelle precondizioni che possono favorire, nel limite del possibile, l’insediamento di nuove attività produttive o il sostegno alle imprese presenti

sul territorio e, quindi, ritiene che la variante urbanistica richiesta costituisca presupposto essenziale per lo sviluppo di un'importante azienda esistente nel territorio comunale di Manerbio.

CONSIDERATO, altresì, che la variante richiesta costituisce una retrocessione alla situazione urbanistica preesistente, precedente all'approvazione del Piano Attuativo commerciale insistente sull'area, approvato ma mai attuato; le aree nell'immediato intorno hanno la destinazione urbanistica proposta, quindi la richiesta si pone in linea con il tessuto consolidato esistente; di fatto, il passaggio da una destinazione urbanistica commerciale ad una produttiva rappresenta un alleggerimento in termini di carico urbanistico.

MANIFESTATO che, per tutto quanto sopra descritto, è intenzione di questa Amministrazione comunale avviare le procedure volte ad attuare la variante al Piano delle Regole del PGT di Manerbio, così come richiesta.

CONSIDERATO che:

- in base all'art. 4, comma 2, della L.R. 12/05 e s.m.i., vi è obbligo di procedere alla Valutazione Ambientale e Strategica (VAS) per quanto attiene le varianti al solo Documento di Piano, previsto dall'art. 8 della medesima legge regionale, con esclusione delle varianti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori, per le quali si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'allegato 1a della DGR 9/761 del 10 novembre 2010, che modifica ed integra gli atti precedentemente assunti dalla Giunta Regionale e la successiva determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS, approvate con D.g.r. n. IX/3836 del 25/07/2012;
- l'art. 12, comma 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) prevede che la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

RITENUTO di:

- avviare la procedura di variante e della verifica della sua sostenibilità ambientale;
- nominare l'Autorità Competente, l'Autorità Procedente ed il Proponente; demandare all'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente, come di seguito individuate, la determinazione di quanto necessario in termini di procedura in merito alla verifica degli

eventuali effetti sull'ambiente della variante in parola, così da individuare i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e le modalità di svolgimento o partecipazione.

RITENUTO opportuno individuare l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente all'interno del Comune di Manerbio, nominando due professionalità con competenze ben distinte tra loro:

- Quale Autorità Competente, ai sensi del punto 3.4 dell'allegato 1/a della DGR 27/12/2007, n. 8/6420, il Dott. Santi Moschella, Segretario Generale del Comune di Manerbio, ritenuto idoneo per formazione e per esperienza professionale, come si evince dall'esperienza e dal curriculum professionale depositato agli atti;
- Quale Autorità Procedente, l'Arch. Maria Vittoria Tisi, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Manerbio, che risulta anche Responsabile del Procedimento della variante in corso.

DATO ATTO che Proponente risulta l'Amministrazione Comunale di Manerbio.

VISTI:

- l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- lo Statuto Comunale;
- la L. R. 12/05 e s. m. e i.;
- il D.lgs 152 del 3 aprile 2006;
- gli indirizzi regionali generali per la VAS.

ACQUISITI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, dal Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Maria Vittoria Tisi;
- il parere di regolarità contabile dell'atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, dal Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Nicoletta Guerrini.

TUTTO ciò premesso e considerato.

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e descritte,

- 1) DI avviare la procedura per la redazione di una variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, tesa a modificare la destinazione urbanistica di un'area sita in Strada per Leno, da zona urbanistica C2 (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2) a zona urbanistica P1 (Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva).
- 2) DI avviare la procedura di VAS secondo gli indirizzi generali regionali per la VAS, come sopra richiamati.
- 3) DI nominare quale Autorità Competente, ai sensi del punto 3.4 dell'allegato 1/u della DGR 25 luglio 2012 n. 3836, il Dott. Santi Moschella, Autorità Pubblica, Segretario Generale del Comune di Manerbio, ritenuto idoneo per formazione e per esperienza professionale, come si evince dall'esperienza e dal curriculum professionale depositato agli atti.
- 4) DI nominare quale Autorità Procedente l'Arch. Maria Vittoria Tisi, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Manerbio, dando atto che il Proponente risulta l'Amministrazione Comunale di Manerbio.
- 5) DI demandare all'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente, come sopra individuate, la determinazione di quanto necessario in termini di procedura in merito alla verifica degli eventuali effetti sull'ambiente della variante in parola, così da individuare i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e le modalità di svolgimento o partecipazione.
- 6) DI incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica dell'attuazione della presente deliberazione.
- 7) DI dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, in modo da procedere in tempi brevi all'adozione della variante in oggetto.



Protocollo 8317

**OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PER LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT INERENTE LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA SITA IN STRADA PER LENO, DA ZONA URBANISTICA C2 A ZONA URBANISTICA P1.**

**L'Autorità competente per la verifica di esclusione dalla VAS della variante al PDR del PGT inerente la modifica della destinazione urbanistica di un'area sita in Strada per Leno, da zona urbanistica C2 (Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2) a zona urbanistica P1 (Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva).**

Premesso che il Comune di Manerbio è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente in data 18/08/2009, con delibera consiliare n. 48, pubblicato sul B.U.R.L. serie "Inserzioni e concorsi", n. 51 del 23/12/2009 e oggetto delle successive varianti:

- variante al Piano delle Regole approvata con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 08/11/2010 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n. 52 del 30/12/2010;
- variante al Documento di Piano approvata con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 22/12/2010 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.7 del 16/02/2011;
- variante al Documento di Piano approvata con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 48 del 21/12/2011 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.12 del 21/03/2012;
- variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 31/03/2014 e pubblicata sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n.26 del 25/06/2014;
- variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 22/06/2016 e pubblicata sul BURL, serie "Avvisi e concorsi", n.40 del 05/10/2016;

Vista la delibera di G. C. n. 46 del 26/03/2018 con cui l'Amministrazione comunale, in recepimento ad una richiesta avanzata da privati, ha avviato le procedure volte ad introdurre una variante agli atti del PGT, tesa a modificare la



destinazione urbanistica di un'area sita in Strada per Leno, da zona urbanistica C2 (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2*) a zona urbanistica P1 (*Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva*).

Con la stessa delibera viene nominata quale Autorità Competente, ai sensi del punto 3.4 dell'allegato 1/a della DGR 27/12/2007, n. 8/6420, il Dott. Santi Moschella, Segretario Generale del Comune di Manerbio, ritenuto idoneo per formazione e per esperienza professionale.

Visto, pertanto, che in Strada per Leno è ubicata un'area con destinazione urbanistica **C2** (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2*).

Questa destinazione è stata attribuita nella prima fase di redazione del PGT vigente, nel 2009, in quanto l'area risultava gravata da una Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/05/2009, con atto n. 38082 di Repertorio del Notaio Paola Esposito, stipulata a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo, avvenuta in data 02/12/2008 con delibera della Giunta Comunale n. 195.

Precedentemente questa zona era individuata quale zona urbanistica **D2** (*produttiva artigianale e industriale*), occupata da un immobile dismesso, attinente ad un'attività produttiva cessata.

In occasione della redazione del PGT del 2009, la trasformazione dell'area da D2 a C2 (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere*) ha comportato, pertanto, un innegabile aumento dei flussi in entrata e in uscita.

In quell'occasione è stata condotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica; nello specifico, la nuova destinazione è stata riportata, quale variante, nell'analisi preliminare valutata nella conferenza del 01/10/2008 e nel rapporto ambientale valutato nella conferenza del 03/11/2008 a conclusione del procedimento VAS, senza che i soggetti competenti in materia ambientale avessero riscontrato criticità o impartito prescrizioni.

L'attuale richiesta di variante, da zona urbanistica C2 (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2*) a zona urbanistica P1 (*Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva*), rappresenta pertanto la retrocessione ad una situazione preesistente, conforme alla destinazione della zona, con cui l'area in questione confina in lato nord, con un' innegabile riduzione dei flussi in entrata e in uscita.



Atteso che le normative di riferimento per la procedura di Vas sono:

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) articolo 6– atto di recepimento della direttiva europea da parte dello Stato italiano;
- la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) articolo 4.

Dato atto che:

- la VAS è finalizzata a promuovere lo sviluppo sostenibile assicurando un elevato livello di protezione dell'ambiente, ed è quindi finalizzata a verificare e valutare gli effetti ambientali derivanti da piani e programmi.
- le norme mirano quindi a far sì che la pianificazione urbanistica venga costruita anche attraverso l'integrazione della dimensione ambientale alle dimensioni economica, sociale e territoriale.

Ritenuto che, nel caso specifico, leggendo ed incrociando l'art. 6 della norma statale e l'art. 4 di quella regionale emerge sì la necessità di effettuare un procedimento di VAS (o di verifica di assoggettabilità alla VAS) per le varianti al piano delle regole/documento di piano, ma le stesse stabiliscono anche:

- che per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree e per modifiche minori ai piani è l'autorità competente che valuta se gli impatti ambientali prodotti dalla trasformazione producano effetti significativi e quindi siano sottoponibili a procedura di VAS;
- che nel caso in cui lo strumento attuativo introduca una variante allo strumento generale, solo ed esclusivamente gli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione nell'ambito di procedure VAS già svolte debbano essere verificate e valutati.

Verificato che l'art. 12 comma 6 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) prevede che *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

Appurato che la D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836, *“Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi VAS (art. 4 l.r. 12/2005: d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u – Modello metodologico*



*procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole.*” al punto 2.1 dispone esplicitamente che:

**“Le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, ai sensi dell’art. 4, comma 2 bis della L.R. 12/2005, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l’applicazione della VAS di cui all’art. 6, commi 2 e 6, del D. Lgs. 152/2006, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:**

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l’autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;**
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;**
- c) determinano l’uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.”**

Ricordando che la legittimità sostanziale dell’azione amministrativa impone la semplificazione delle procedure evitando la duplicazione degli atti e degli adempimenti, la sottoscritta Autorità Competente per la presente procedura di verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica per la variante al Piano delle Regole del PGT di un’area da zona urbanistica C2 (*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale/Direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2*) a zona urbanistica P1 (*Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva*) **decreta l’esclusione dall’assoggettabilità alla VAS della variante in oggetto.**

Manerbio, 11/04/2018

L’Autorità Competente  
Dott. Santi Moschella



*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell’articolo 24 del D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii..*

Repertorio n. 38082 Raccolta n. 12518  
**CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA LENO"**  
 zona D2 produttive, artigianali e industriali con annessa  
 attività commerciale (riferimento articolo 23, N.T.A. appro-  
 vato con delibera del C.C. del 09/09/2004)

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilanove, il giorno ventinove del mese di maggio.  
 (29/05/2009)

In Manerbio, nel mio Studio alla Via Cremona n.10.  
 Innanzi a me dott. **Paola Esposito, Notaio in Manerbio, i-**  
**scritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia,**

sono comparsi:

- **COMUNE DI MANERBIO**, con sede Manerbio (BS) Piazza Cesare Battisti n.1/2, codice fiscale:00303410179, qui rappresentato da **TISI MARIA VITTORIA**, nata a Montichiari (BS) il 19 gennaio 1967, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune predetto, **tale nominata con decreto del Sindaco in data 3 settembre 2004**, prot. 14170, esecutivo ai sensi di legge, agli atti comunali, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale, munita di tutti i necessari poteri ai sensi di legge e di statuto, ed in esecuzione delle delibere della Giunta Comunale del 14 ottobre 2008 n.159, del 2 dicembre 2008 n.195 e del 31 marzo 2009 n.40, tutte esecutive ai sensi di legge, e della delibera della Giunta Comunale n.103 del 26 maggio 2009, immediatamente eseguibile, tutte regolarmente depositate presso la casa municipale di seguito chiamato il "Comune"

- società **"A21 S.R.L."** con sede in Manerbio (BS) alla via San Martino del Carso n.6/A, Codice Fiscale e numero d'iscrizione n. 03055930980 del Registro delle Imprese di Brescia, Partita IVA n.03055930980, R.E.A.n.BS-501526, qui rappresentata da **ANELLI ROBERTO**, nato a manerbio (BS) il giorno 11 agosto 1962, in qualità di Consigliere delegato e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, munito di tutti i necessari poteri per la firma del presente atto in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione della società predetta in data 25 maggio 2009,

- società **"RIO S.R.L."** con sede in Mantova (MN) in via Gilberto Govi n.17, Codice Fiscale e numero d'iscrizione n.01773970205 del Registro delle Imprese di Mantova, Partita IVA n.01773970205, R.E.A.n.MN-180430, qui rappresentata da **ZANOTTI ANNAMARIA**, nata a Bagnolo Mella (BS) il 9 marzo 1959, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante, domiciliata per la carica presso la suindicata sede sociale, munita di tutti i necessari poteri per la firma del presente atto ai sensi del vigente statuto sociale;  
 di seguito denominati "LOTTIZZANTI".

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualità e poteri dei costituiti.

**PREMESSO**



**Paola Esposito**  
**Notaio**

Registrato all'Ufficio delle  
 Entrate di Verolanuova

il 16 GIU. 2009

al n. 2236 Serie AT

esatti € 323,00

**TRASCritto**

a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

al nn. \_\_\_\_\_



- che la società "A21 S.R.L." è proprietaria dei seguenti immobili in Comune di **COMUNE DI MANERBIO (BS)** e precisamente:

a) - capannone artigianale costruito sul mappale 348 di Ha. 0.62.65 del foglio 13 del N.C.T.R. e relativa area pertinenziale censito al N.C.E.U. del Comune di Manerbio (BS) al **Foglio 13 Sez.NCT**  
**mapp. 348**, Strada per Leno,P.T, cat.D/7, R.C.Euro 8.704,36;  
-Confini: come alle mappe e planimetrie catastali.  
pervenuto con atto da me autenticato nelle firme in data 27 febbraio 2009 rep. 37601/12193, registrato a Verolanuova in data 12 marzo 2009 n.852 serie 1T, trascritto a Brescia in data 13 marzo 2009 ai n.ri 10881/6933;

b)- fabbricato da cielo a terra in via Strada per Leno ad uso civile abitazione sviluppantesi su due livelli composto al piano terra da cucina, quattro vani, bagno, corridoio, portico, due legnaie; al piano primo, solaio; con annessa area pertinenziale esclusiva;  
si precisa che è di pertinenza dell'immobile sopra descritto l'area urbana scoperta inedificata di mq. catastali 190 (centonovanta); il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al  
**foglio 13 Sez. NCT**,  
**mapp.156**, via Strada per Leno n.1, piano T-1, cat.A/2, cl.3, vani 8,5, R.C.Euro 412,65;  
**mapp.489 sub.2**, via Strada per Leno n.1, piano T, area urbana di mq. 190 che identifica l'area urbana di pertinenza dell'immobile di cui al predetto foglio 13 mappale 156.  
nei confini in un sol corpo come alle mappe e planimetrie catastali;  
pervenuto con atto da me autenticato nelle firme in data 27 febbraio 2009 rep. 37602/12194, registrato a Verolanuova in data 12 marzo 2009 n.853 serie 1T, trascritto a Brescia in data 13 marzo 2009 ai n.ri 10882/6934;

c)- casa per civile abitazione da cielo a terra in via Strada per Leno composta al piano terra da due vani ed in corpo staccato, stalle; al piano primo, due camere e balcone; al piano sottotetto, due solai; al piano scantinato un vano; con annesso orto pertinenziale esclusivo; il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al  
**foglio 13 Sez. NCT**,  
**mapp.32=mappale 33 (mappali graffati)**, via Strada per Leno n.c.m., piano T-1-2, cat.A/6, cl.2, vani 4,5, R.C.Euro 97,61.  
nei confini in un sol corpo come alle mappe e planimetrie catastali;  
pervenuto con atto da me autenticato nelle firme in data 27 febbraio 2009 rep. 37603/12195, registrato a Verolanuova in data 12 marzo 2009 n.854 serie 1T, trascritto a Brescia in data 13 marzo 2009 ai n.ri 10884/6936;

- che le società "A21 S.R.L." e la società "RIO S.R.L." sono comproprietaria per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezz-

zo) ciascuno in piena proprietà il Comune di Manerbio del terreno censito al N.C.T.R. del predetto Comune di MANERBIO

al

**Foglio 13**

**mapp.351** di ha 0.08.70, natura semin.irrig., cl.2, R.D.Euro 8,67, R.A.Euro 8,54;

confini: come alle mappe e planimetrie catastali;

pervenuto nel seguente modo:

nella società "A21 S.R.L." per la quota di 1/2 in piena proprietà con atto da me autenticato nelle firme in data 27 febbraio 2009 rep. 37601/12183, come sopra citato;

nella società "RIO S.R.L." per il diritto di superficie per la quota di 1/2 (un mezzo) con atto a rogito Notaio Roberta Cocchia di Seriate in data 27 maggio 2009 rep. 56902/2743, in corso di formalità perchè nei termini, nonchè in piena proprietà in forza dei miei atti in data odierna repertorio n. 38079/12516 e n. 38080/12517 in corso di formalità perchè nei termini.

A miglior individuazione degli immobili sopra descritti, loro consistenza e più esatti confini si allega al presente atto sotto **lettera "A"** estratto mappa;

- che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che l'area di cui alla convenzione ha una superficie totale territoriale di **mq.8.188,00 (ottomilacentottantotto virgola zero zero)** e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 47596 in data 29 dicembre 1999 è classificata in parte come **Area Stradale** ed in parte come zona omogenea **D2 - Zone produttive, artigianali e industriali con annessa attività commerciale e con l'attribuzione di standards commerciale come regolato dall'articolo 23, N.T.A. del PRG vigente** con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato Piano di lottizzazione e nel PGT adottato con delibera del Consiglio Comunale n.55 del 4 dicembre 2008 "Piano Attuativo Convenzionato";

- che quanto innanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

**VISTI**

- A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 17134 del 10 ottobre 2008;
- B) La deliberazione della Giunta Comunale n. 159 in data 14 ottobre 2008 esecutiva ai sensi legge, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta Comunale n. 195 in data 2 dicembre 2008 , esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione. Tutto ciò premesso da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti, tuttavia in caso di trasferimento le garanzie già prestare dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

**ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 anni (otto anni) almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.  
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di lottizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte,

devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) anni.

4. In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire o D.I.A. , almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal Permesso di Costruire o D.I.A. medesima. Nessun Permesso di Costruire o D.I.A. può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 8 anni (otto anni).

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 36 mesi (trentasei mesi) dalla stipula della convenzione.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) - eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico:

- b)- posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- c)- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d)- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2.Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'ultimo edificio e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARDS**

1.Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standards che competono al Piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione commerciale:

superficie fondiaria mq.8.188,00 (ottomilacentottantotto virgola zero zero);

superficie edificabile zona D2 mq.7.331, (settemilatrecentotrentuno virgola);

utilizzazione fondiaria (slp) mq.5.498,25 (cinquemilaquattrocentonovantotto virgola venticinque);

superficie coperta ammissibile mq.4.398,60 (quattromilatrecentonovantotto virgola sessanta);

superficie coperta progetto mq.2.742,00 (duemilasettecentoquarantadue virgola zero zero).

2.In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standards commerciale per parcheggi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie di mq. 5.498,25 (cinquemilaquattrocentonovantotto virgola venticinque).

I rimanenti mq. 1.099,65 (millenovantanove virgola sessantacinque) sono totalmente da monetizzare.

#### **ART. 8 - CORRISPETTIVO PER MONETIZZAZIONE AREE NON CEDUTE E MANCATO CONFERIMENTO IN PROPRIETA' DELLE AREE A STANDARD**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq.1.099,25 (millenovantanove virgola venticinque).

2.Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 70,00 (settanta virgola zero zero) al metro quadrato, come stabilito dalla Delibera comunale n. 159 del 14 ottobre 2008 per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: Euro 76.947,50 (settantaseimilanovecentoquarantasette virgola cinquanta).

3. Su tutte le altre aree adibite, in base alla presente convenzione, a parcheggio pubblico, che dovrebbero essere cedute al Comune, viene col presente atto costituita servitù di uso pubblico. Tale servitù cesserà con il venir meno della situazione urbanistica e edilizia attuale che richiede il rapporto funzionale di dette aree agli edifici realizzati ed alle loro destinazioni.

4. Quale corrispettivo per il mancato conferimento in proprietà delle aree a parcheggio della superficie complessiva di mq. 5.498,25 (cinquemilaquattrocentonovantotto virgola venticinque) sulle quali, come stabilito al punto precedente, viene col presente atto tuttavia costituita servitù di uso pubblico, il proponente si impegna a corrispondere al Comune l'importo di Euro 35,00 (trentacinque virgola zero zero) al mq. come stabilito dalla Delibera comunale n.159 del 14 ottobre 2008.

5. L'importo totale della monetizzazione di cui al comma 2 e del corrispettivo di cui al comma 4, pari a Euro 192.438,75 (centonovantaduemilaquattrocentotrentotto virgola settantacinque) è stato versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune prima d'ora, come risulta

- che il corrispettivo sopra convenuto è stato versato a mezzo di bonifico bancario n. CRO 28020323601 emesso in data odierna dalla banca CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (LENO-BRESCIA) filiale di Manerbio di pari importo beneficiario il Comune di Manerbio, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti per l'esecuzione dei parcheggi e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 288.000,00 (duecentottantottomila virgola zero zero) e non è suscettibile di aumento a nessun titolo.

2. A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la convenzione, la lottizzante società A21 S.R.L. anche nell'interesse della lottizzante società RIO S.R.L., come la stessa conferma, presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa che in copia da me notaio certificata conforme al presente atto si allega **sub "B"**

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo col-

laudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva esecuzione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 10 - PERMESSO DI COSTRUZIONE**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruzione per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia e il rilascio dei permessi di costruzione in qualunque forma ai sensi del comma 1, sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

#### **ART. 11 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a)- la realizzazione degli spazi con configurazione anche diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali (ad esempio, la distribuzione degli edifici su unico piano nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, la variazione del numero e configurazione degli edifici, ecc.) ;

b)- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444;

c)- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al pre-

sente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella produttiva, artigianale, industriale e commerciale, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 legge regionale 5 dicembre 1977, n.60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio della concessione edilizia.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai lottizzanti diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

#### **ART. 13 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Per quanto concerne le fognature potrà essere eseguita un'ispezione con sonda e telecamera .

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo,

questo si intende reso in senso favorevole.

**ART. 14 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS**

1. Non sono previste cessione al Comune di aree per urbanizzazione.

**ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree da convenzionare ad uso pubblico resta a carico dei lottizzanti.

**ART. 16 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

**ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- a)- relazione illustrativa;
- b)- norme tecniche di attuazione;
- c)- elaborati grafici urbanistici in n° 6 tavole;
- d)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione

**ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

**Io Notaio vengo dispensato dalla lettura di quanto allegato.**

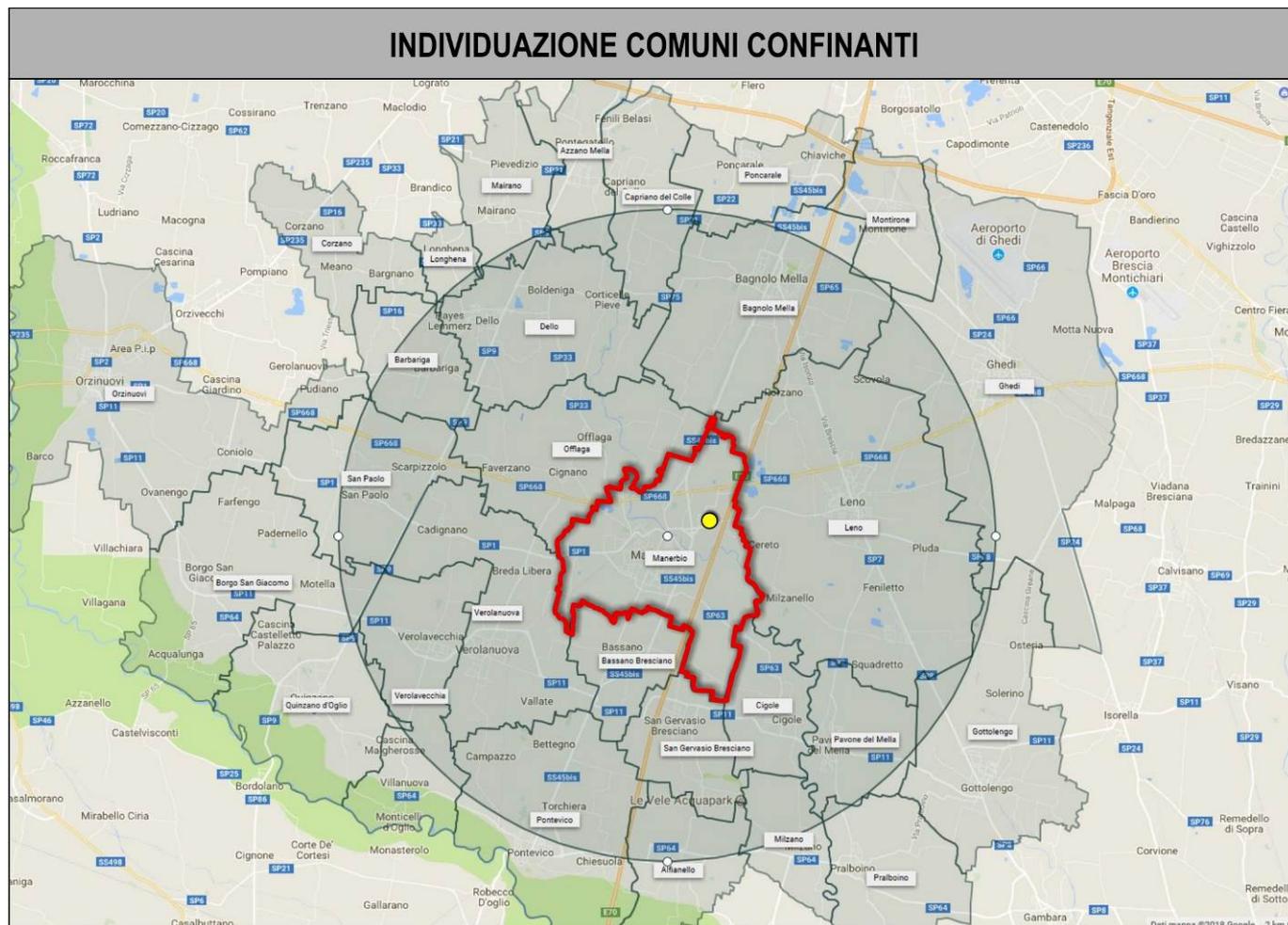
Del presente atto scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno su tre fogli per undici facciate sin qui, io Notaio ho dato lettura, ai costituiti

componenti che l'approvano e lo sottoscrivono essendo le ore  
 quindici e quattro minuti.  
 F.TO MARIA VITTORIA TISI  
 F.TO ANELLI ROBERTO  
 F.TO ZANOTTI ANNAMARIA  
 F.TO PAOLA ESPOSITO NOTAIO L.S.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

### 2.1 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E DEFINIZIONE URBANISTICA

Il territorio amministrativo di Manerbio, esteso su di una superficie di circa 27 kmq, si colloca nella Pianura Padana, nel baricentro della Bassa Bresciana; si trova pressappoco a metà strada tra la Città di Brescia (da cui dista circa 20 km) e la Città di Cremona (da cui dista circa 25 km). Manerbio, Comune fra i centri ordinatori del sistema urbano sovralocale n. 8 "Orzinuovi-Leno-Manerbio", confina a settentrione con Bagnolo Mella ed Offlaga, ad occidente con Verolanuova, a meridione con Bassano Bresciano e San Gervasio Bresciano, e ad oriente con Cigole e Leno. Il Comune s'inserisce in una zona composta ed eterogenea che, anche per la sua collocazione geografica, rende Manerbio un centro strategico di riferimento per la Bassa Bresciana. Si qualifica, infatti, come importante nodo viario, in quanto, nel suo territorio, si incrociano la ex SS45 bis "Gardesana occidentale", l'autostrada A21 "Brescia-Piacenza-Torino" (provvista, proprio in territorio amministrativo manerbiese, di un casello autostradale di notevole influenza per la viabilità dell'intera Bassa Bresciana), la SP668 "Lenese" (che collega Milano con il Lago di Garda e con la Città di Verona) e la rete ferroviaria storica "Brescia-Cremona", della quale una stazione ferma proprio nei pressi del nucleo fondativo del capoluogo di Manerbio.



Il tessuto urbanizzato è costituito da un esteso impianto storico centrale, che ha fatto da base per un successivo sviluppo edilizio piuttosto intenso e compatto, e da decentrati episodi costituiti, per la gran parte, da cascine isolate o piccoli raggruppamenti di edifici in ambito agricolo.

Il nucleo urbano (d'antica e recente costituzione) centrale viene lambito, oggi, solo marginalmente dalle vie di comunicazione primarie e risulta altresì intercluso da una cinta di verde adibita prevalentemente a colture estensive che assume una funzione mitigativa per la salvaguardia delle funzioni insediate nel centro.

L'attività industriale risulta concentrata in prevalenza nella zona nord-orientale del territorio (nei pressi dell'asse viario autostradale) e, solo in piccola parte, nella porzione settentrionale del nucleo abitato, mentre quella artigianale è localizzata nella porzione più occidentale del tessuto urbanizzato, nettamente separata dal nucleo storico dalla linea ferroviaria. I lembi territoriali non urbanizzati sono interessati da un'attività agricola principalmente incentrata sulla produzione di frumento e granturco, nonché da allevamenti zootecnici conformi alle tipiche caratteristiche della produzione bovina della Bassa Pianura.

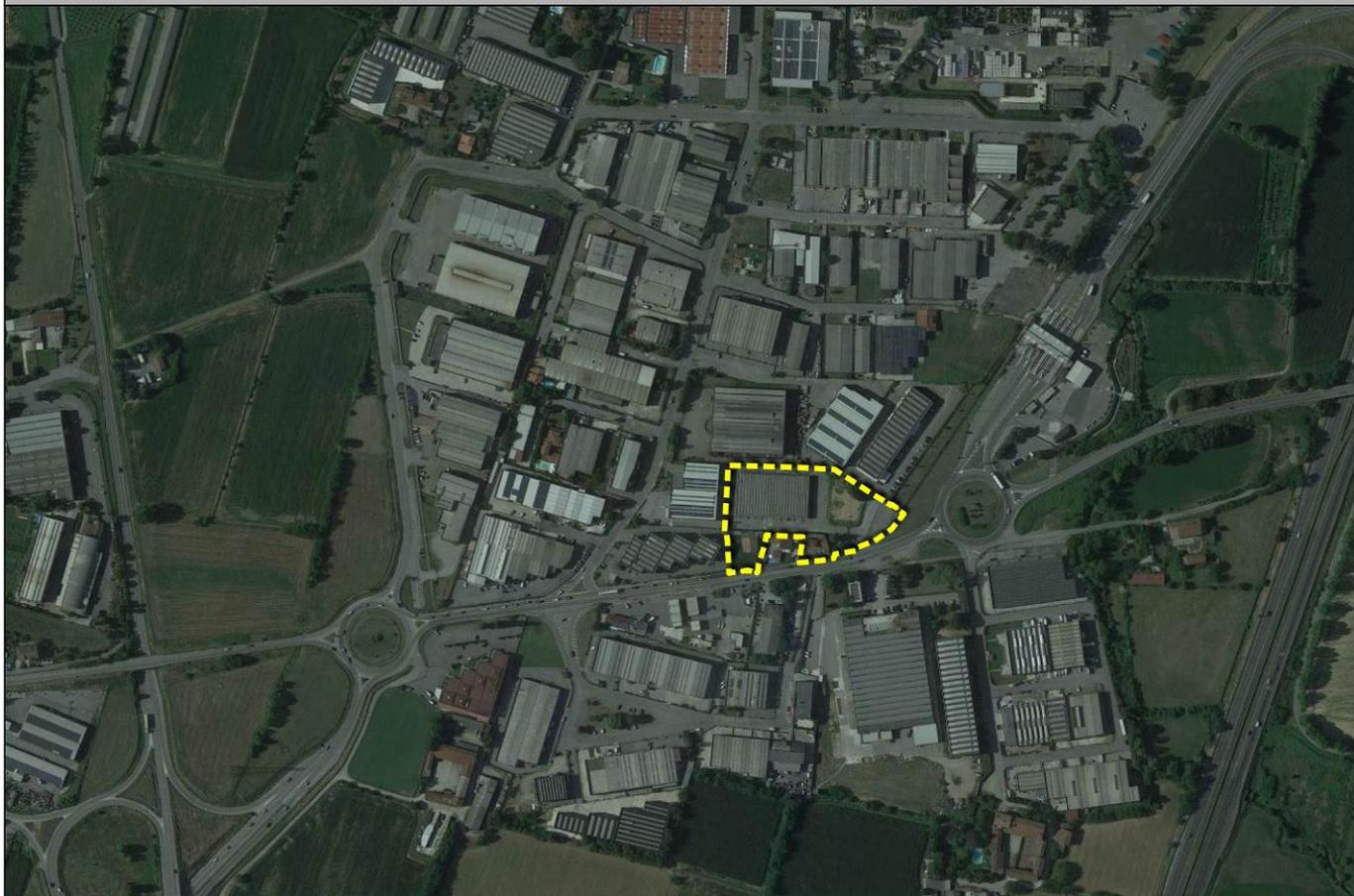
Dal punto di vista geografico è rilevante la presenza del fiume Mella, che attraversa tutto il territorio Comunale e rappresenta uno dei principali elementi costitutivi del sistema ambientale e paesistico della Bassa.

La popolazione residente all'interno del territorio comunale al 31 dicembre 2016 (fonte: Istat) è pari a 13.063 abitanti; il numero degli abitanti a partire dal 2001 è stato caratterizzato da un andamento discordante. Il numero massimo di abitanti residenti (13.295 ab) si è rilevato nell'anno 2009 mentre la variazione negativa assoluta si è rilevata nell'anno 2012. Il numero delle famiglie è passato da 5.187 nel 2003 a 5.453 nel 2016.



L'ambito oggetto di variante al Piano delle Regole del PGT vigente è collocato tra Strada per Leno e Via S. Martino del Carso. Ad oggi sull'area sono già pretesi dei fabbricati come si può appurare dalla documentazione fotografica di seguito allegata.

**ORTOFOTOCARTA DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITO L'AMBITO DI VARIANTE AL PDR**

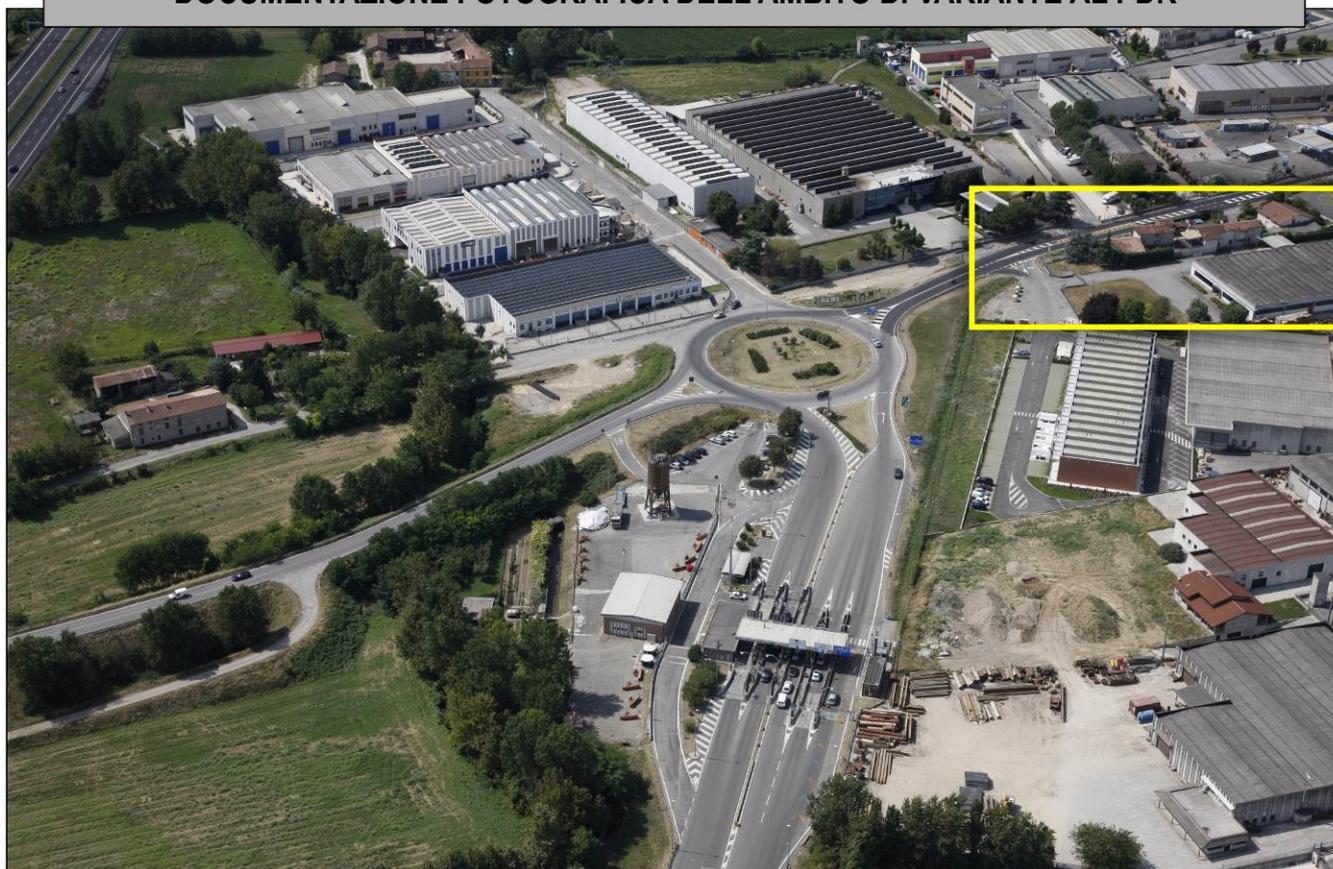


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AMBITO DI VARIANTE AL PDR**





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AMBITO DI VARIANTE AL PDR**





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AMBITO DI VARIANTE AL PDR**



## 2.2 DEFINIZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO DI VARIANTE AL PDR

Come già anticipato, l'area oggetto di variante è assoggettata alla disciplina dell'articolo 36 "C2 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente.

Di seguito si riporta la succitata normativa.

### ART. 36 (C2)

#### **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/ DIREZIONALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE**

##### **Obiettivo del piano**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione commerciale e/o direzionale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa o approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata sono fatte salve le prescrizioni ed i parametri dimensionali di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

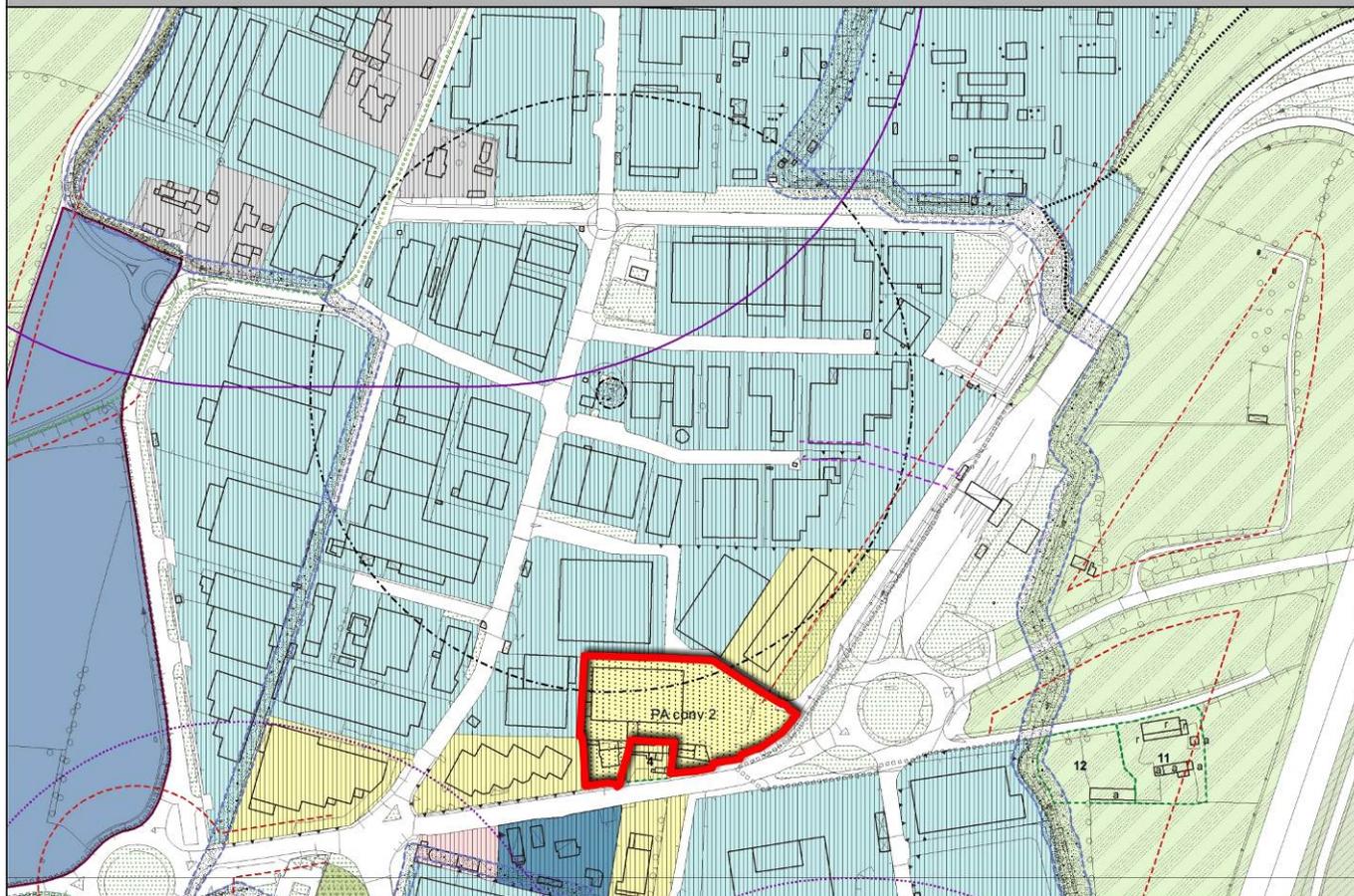
### 36.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	(1)	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	(1)	
	Volume predefinito	mc	(1)	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	(1)	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	(1)	
	Utilizzazione predefinita	mq	(1)	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	(1)
		territoriale	mq/mq	(1)
	Copertura predefinita	mq	(1)	
Incrementi (lotti saturi)	volume	slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15	
Altezza	Minima	m	\	
	Massima (secondo art. 10.1, comma 1)	m	(1)	

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal procedimento d'approvazione (in assenza di convenzionamento).

1. Si riepiloga di seguito lo stato di attuazione del Documento di Piano:
  - AdT 06a, convenzione n. 103489 del 28/03/2013 con scadenza il 06/03/2016 (3 anni a partire dalla data del 7 marzo 2013, data stabilita dalla convenzione)



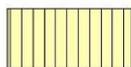


### IL SISTEMA PRODUTTIVO

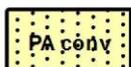


(P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

### IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE



(C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale



(C2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere



Con la presente proposta di variante urbanistica si propone di assoggettare le aree in analisi alla disciplina dell'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente.

Si sottolinea che la variante urbanistica qui in esame comporta una modifica alle NTA del PdR dovuta alla nuova previsione di norma particolare.

## ART. 33 (P1)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

#### Obiettivo del piano

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

#### 33.1 Indici

				(1)	
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\	\
	Volume predefinito		mc	\	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	90	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	90
	Utilizzazione predefinita		mq	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	mq/mq	60	\
		territoriale	mq/mq	\	60
	Copertura predefinita		mq	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		slp	%	10	10
		SC	%	5	5
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15	15
Altezza	Minima		m	\	\
	Massima	(secondo art.10.1, comma 1)	m	15,00	15,00

(1) Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato con norma particolare nelle tavole operative del PdR e contraddistinto dal numero **1**. L'indice territoriale si applica all'intero comparto così come delimitato nelle tavole operative del PdR. I manufatti assentiti dall'applicazione dei parametri, di cui al presente articolo, dovranno ubicarsi esclusivamente negli ambiti interni al perimetro classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".

2. In caso di riutilizzo dell'area, ai fini non produttivi, dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
3. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 51 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.



### 3 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Di seguito viene riportata una tabella nella quale sono sinteticamente riportate le eventuali interferenze rilevabili tra l'ambito di variante e gli elaborati propri della pianificazione sovraordinata che si ritengono maggiormente significativi per la modifica urbanistica proposta.

RETE ECOLOGICA REGIONALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
PTCP – Tav 1.2 STRUTTURA E MOBILITÀ	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale;</li> <li>- Ambiti produttivi sovracomunali (APS).</li> </ul> <p><u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u></p>
PTCP – Tav 2.1 UNITÀ DI PAESAGGIO	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella;</li> <li>- Bassa pianura a meandri;</li> <li>- Fascia della bassa pianura – Paesaggi della pianura cerealicola;</li> <li>- Tessuto residenziale rado e nucleiforme (parte);</li> <li>- Insediamenti industriali, artigianali, commerciali (parte).</li> </ul> <p><u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u></p>
PTCP – Tav 2.2 AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
PTCP – Tav 2.3 FENOMENI DI DEGRADO (ELEMENTI AREALI)	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura;</li> <li>- Face di rispetto delle strade comunali;</li> <li>- Dispersione insediativa in ambito Planiziale;</li> <li>- Dispersione insediativa / Urbanizzazione diffusa.</li> </ul> <p><u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u></p>
PTCP – Tav 2.4 FENOMENI DI DEGRADO (ELEMENTI PUNTUALI)	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulnerabilità della falda (nitrati)_PTUA 2006;</li> <li>- L'ambito di trova a circa 285 m da un sito RIR;</li> <li>- Insediamenti industriali, artigianali, commerciali.</li> </ul> <p><u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u></p>
PTCP – Tav 2.5 PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI	A ovest dell'ambito (circa 560 m) si registra la presenza di Siti archeologici.  <p><u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u></p>
PTCP – Tav 2.6 RETE VERDE PAESAGGISTICA	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>

PTCP – TAV 2.7 RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
PTCP – TAV 3.1 AMBIENTE E RISCHI	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: - Vulnerabilità alta e molto alta della falda; - Area di ricarica potenziale gruppo A.  <u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u>
PTCP – TAV 3.2 INVENTARIO DEI DISSESTI	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
PTCP – TAV 3.3 PRESSIONI E SENSIBILITÀ AMBIENTALI	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: - Ambiti a prevalente destinazione commerciale.  <u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u>
PTCP – TAV 4 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: - Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema.  <u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u>
PTCP – TAV 5 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO	L'ambito di variante è classificato come "Ambiti agricoli NON strategici"
PTCP – TAV 10 CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI AGRICOLI	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: - Bassa pianura irrigua compresa tra il Mella e suoi affluenti.  <u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u>
PTCP – TAV 14 ANALISI DI SUPPORTO ALLA STESURA DELLA RETE ECOLOGICA	L'area è inclusa e/o classificata come di seguito riportato: - BS13 – Area della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema; - Barriere insediative.  <u><i>Note: la variazione urbanistica in esame risulta essere conforme con quanto indicato dall'elaborato in analisi.</i></u>
PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
PIANO PROVINCIALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>

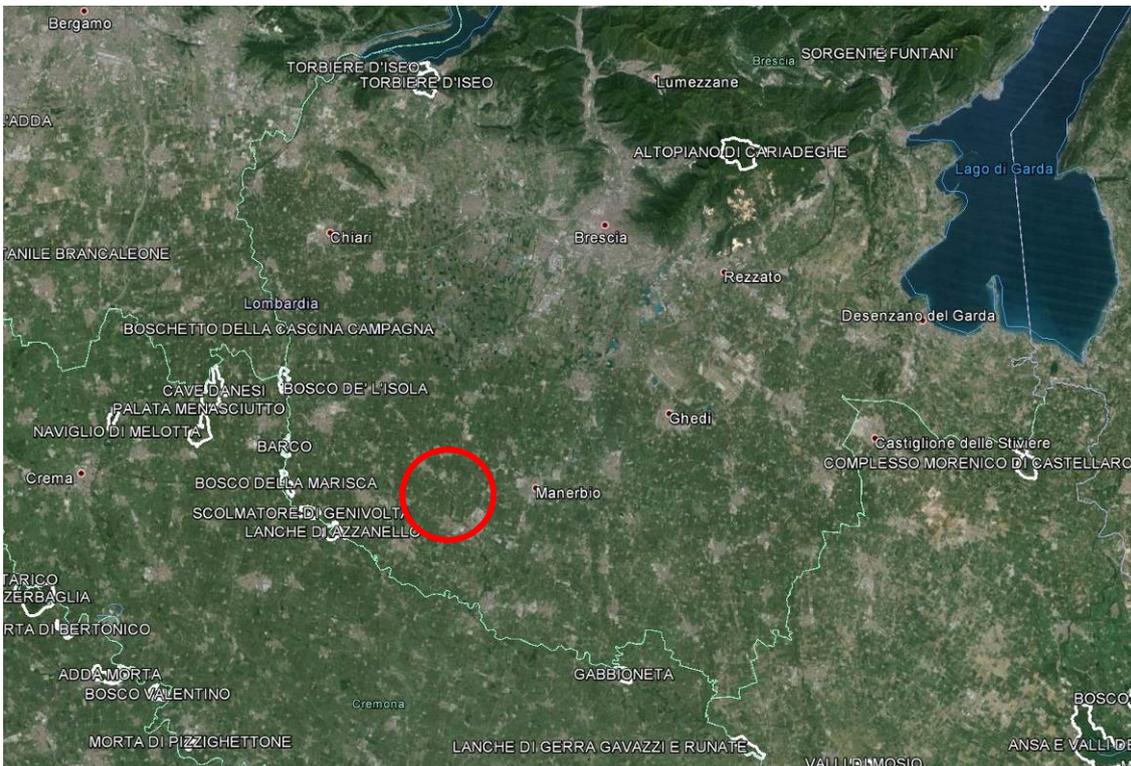
PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA	<p>La tavola 2 "Classificazione tecnico funzionale della rete stradale esistente" individua quattro arterie principali quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autostrada A21 "Torino – Piacenza" – classe funzionale prevista A "Autostrada", fascia di rispetto di 60 m;</li> <li>- strada provinciale n. 45bis "Gardesana Occidentale" – classe funzionale prevista C "strada extraurbana secondaria", fascia di rispetto fuori dal centro abitato di 30 m e internamente al centro abitato di 10 m;</li> <li>- strada provinciale n. 668 "Lenese" – classe funzionale prevista C "strada extraurbana secondaria", fascia di rispetto fuori dal centro abitato di 30 m e internamente al centro abitato di 10 m;</li> <li>- strada provinciale n. 33 "Quinzanese" – classe funzionale prevista F "strada locale", fascia di rispetto fuori dal centro abitato di 20 m e internamente al centro abitato stabilita dal PGT.</li> </ul> <p><u>La variante qui in esame non ha ad oggetto tratti viari di interesse provinciale.</u></p>
SISTEMA INFORMATIVO DEI BENI AMBIENTALI (SIBA) DI REGIONE LOMBARDIA	<p><i>Non si riscontra alcuna indicazione</i></p>

Di seguito si riporta quanto indicato dal Rapporto Ambientale redatto in occasione della stesura dello strumento urbanistico vigente in merito ai SIC/ZPS ed al tema della mobilità.

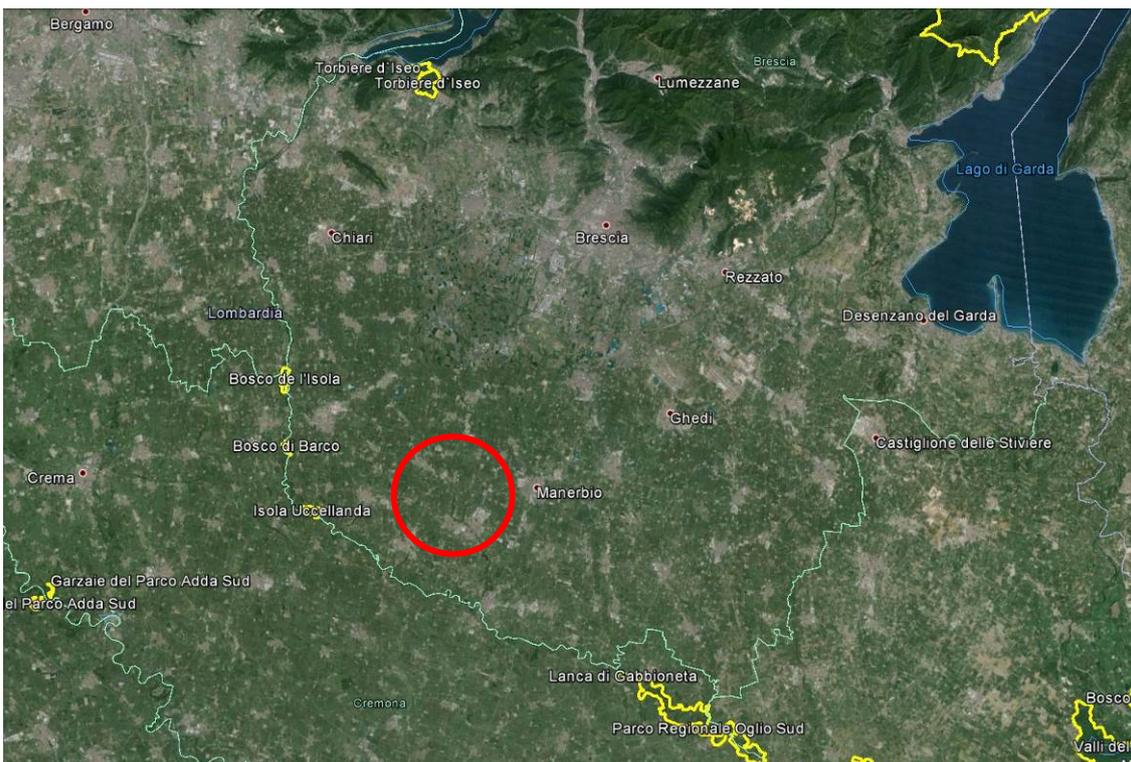
**“PRESENZA DI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE**

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003 n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle successive DGR integrative, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). i siti più prossimi al Comune di Manerbio sono il SIC Gabbioneta (codice IT20A0020) a circa 10 Km ed il SIC Lanche di Azzanello (codice IT20A0006) a circa 12,3 km. La ZPS più vicino al Comune di Manerbio è denominato Lanca di Gabbioneta (codice IT20A0005) e dista da quest'ultimo circa 11 km.

*Individuazione Siti di Interesse Comunitario*



*Individuazione Zone di Protezione Speciale.*



La Direttiva Habitat 92/43/CEE, sottoscritta dai paesi membri della comunità europea, prevede la creazione di una rete ecologica, denominata Rete Natura 2000, formata da siti in cui si trovano habitat naturali, specie faunistiche e floristiche contemplate negli allegati I e II della direttiva e rappresentativi delle diverse regioni biogeografiche europee. Il DPR 357/1997 e s.m.e.i introduce, all'articolo 5, la procedura della Valutazione d'Incidenza, cui sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito (SIC e/o ZPS) della Rete Natura 2000. Lo studio presentato dal proponente viene valutato dalle autorità competenti che individuano l'effettiva incidenza sul sito e sugli elementi peculiari per cui il sito è stato istituito e definiscono eventuali interventi di mitigazione o compensazione necessari. L'iter logico proposto dalla guida redatta dalla Commissione europea DG Ambiente, nella quale vengono suggerite quattro fasi, non obbligatorie ma consequenziali, di analisi e valutazione progressiva del piano/progetto è il seguente:

*Fase 1 – Screening: processo di verifica delle possibili incidenze significative sul sito del piano/progetto, singolarmente o congiuntamente ad altri piani/progetti e determinazione del possibile grado di significatività di tali incidenze;*

*Fase 2 - Valutazione appropriata: analisi dell'incidenza del piano/progetto sull'integrità del sito Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani/progetti, tenendo conto della struttura, della funzione e degli obiettivi di conservazione del sito e, in caso di incidenza negativa, individuazione delle misure di mitigazione necessarie;*

*Fase 3 – Analisi di soluzioni alternative: individuazione e analisi di soluzioni alternative per l'attuazione del piano/progetto che non comportino incidenze negative sul sito Rete Natura 2000;*

*Fase 4 - Definizione di misure di compensazione: valutazione delle necessarie misure compensative laddove, per motivi di rilevante interesse pubblico, sia necessario realizzare il piano/progetto, nonostante la provata incidenza negativa sul sito.*

La legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i., "Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale", all'articolo 25 bis, "Rete Natura 2000", commi 5 e 6, riporta:

“5. Le province:

- a) effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, verificandola ed eventualmente aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS). In caso di presenza dei siti di cui al comma 3, lettera b), la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza;
- b) effettuano la valutazione di incidenza delle varianti dei piani regolatori generali, nonché dei piani attuativi dei piani regolatori generali e dei piani di governo del territorio non già assoggettati a valutazione di incidenza, che interessano aree comprese e contermini a SIC, ZSC e ZPS;
- c) definiscono intese con le province confinanti per la gestione dei siti di Rete Natura 2000 e delle aree protette regionali contermini di loro competenza.

6. La valutazione di incidenza degli atti di pianificazione viene espressa previo parere obbligatorio dell'ente di gestione dei siti interessati dalla pianificazione”.

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003, n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Il SIC/ZPS più prossimo al Comune di Manerbio è rappresentato dal SIC “Gabbioneta” (codice IT20A0020) e dalla ZPS “Lanca di Gabbioneta” situati nel Cremonese e distanti circa 16 Km in linea d'aria da Manerbio.

Il Comune di Manerbio si colloca a circa 6,50 km in linea d'aria con il PLIS “Parco dello Strone” che si sviluppa nel territorio dei comuni di Pontevico, San Paolo, Verolanuova e Verolavecchia, lungo il corso del fiume Strone e a

circa 9,50 km con il PLIS del Basso Mella, situato tra il Comune di Milzano e Pralboino; a circa 10 km da Manerbio si incontra il Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, situato tra i Comuni di Capriano, Flero e Poncarale.”

## **“MOBILITA’**

Il Comune di Manerbio è dotato di Piano Generale del Traffico Urbano. Secondo le Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico (Art. 36 del decreto legislativo 30 settembre 1992, n. 285. Nuovo codice della strada) – “Il Piano urbano del traffico (PUT) è costituito da un insieme coordinato di interventi per il miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell’area urbana, dei pedoni, dei mezzi pubblici e dei veicoli privati, realizzabili e utilizzabili nel breve periodo -arco temporale biennale- e nell’ipotesi di dotazioni di infrastrutture e mezzi di trasporto sostanzialmente invariate”. Deve essere inteso come “piano di immediata realizzabilità”. Il PUT è uno strumento di programmazione e gestione nel breve periodo che si integra con gli strumenti di programmazione di settore alla scala comunale e sovracomunale (Piano della Mobilità, Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana, Piano Regionale dei Trasporti) e con gli strumenti di pianificazione urbanistica (PGT, PTCP).

La città di Manerbio è collocata nella zona sud della provincia ed è servita dalla SPex SS668 “Lenese” e dalla SP exSS45bis “Gardesana Occidentale” che attraversano il territorio comunale rispettivamente in direzione est-ovest e nord-sud. È collegata dalla SP33 al comune di Offlaga ed ai comuni di Cigole e Pavone Mella dalla SP63. È servita dall’autostrada A21 Brescia-Piacenza attraverso il casello collocato nella zona nord-est del territorio.

La classificazione tecnico-funzionale della rete stradale esistente contenuta nel Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia definisce la seguente gerarchia delle strade extraurbane:

- A21 Brescia Piacenza STRADA DI TIPO A - RETE PRIMARIA
- SP ex SS668 “Lenese” STRADA DI TIPO C – RETE SECONDARIA
- SP exSS45bis “Gardesana Occidentale” STRADA DI TIPO C – RETE SECONDARIA
- SP33 E SP63 (e tutte le strade extraurbane) STRADA DI TIPO F –RETE LOCALE

Lo stesso PTVE stabilisce, secondo le linee programmatiche di indirizzo, la seguente classificazione tecnico-funzionale di progetto:

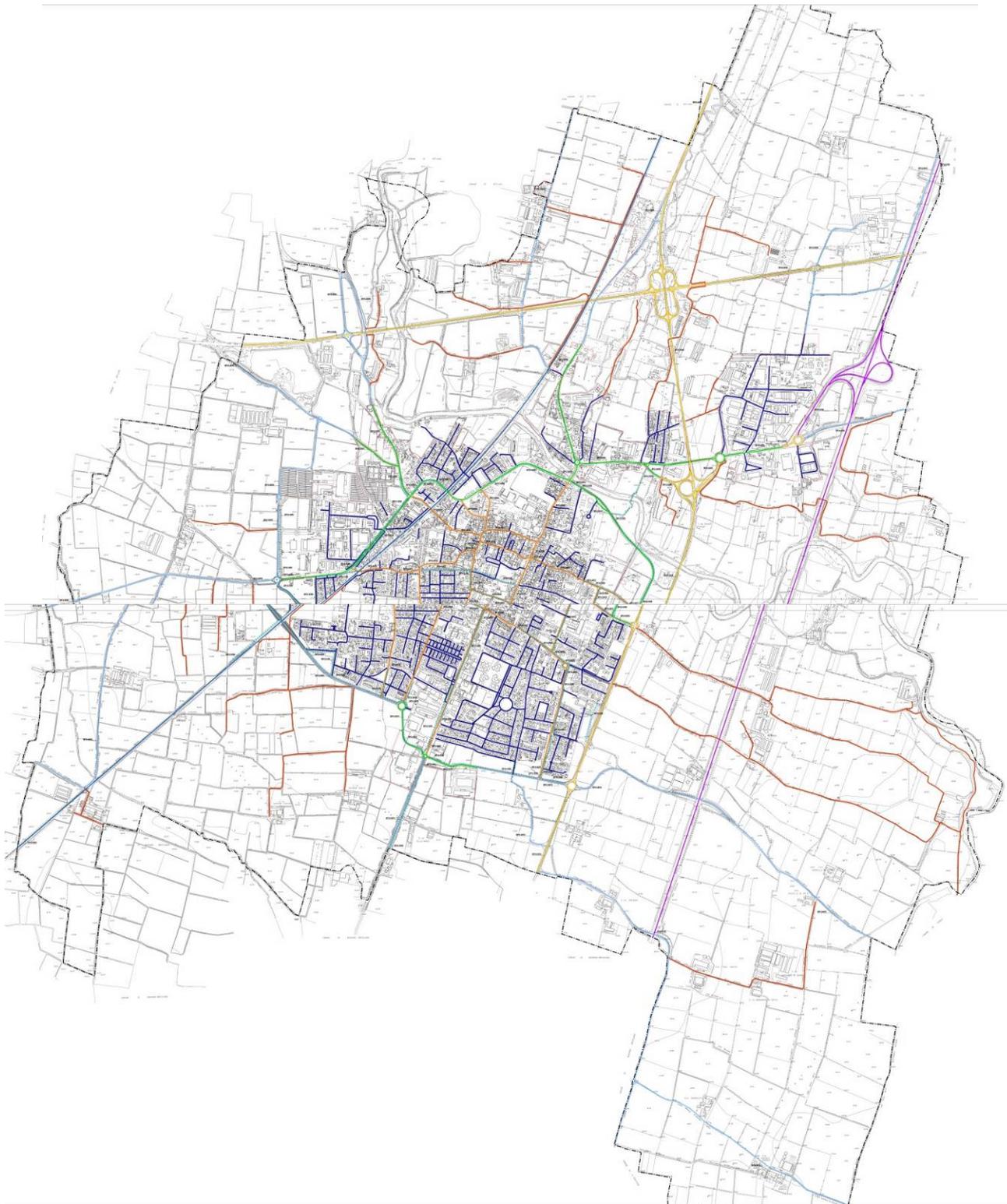
- A21 Brescia Piacenza RETE PRIMARIA
- SP ex SS668 “Lenese” RETE PRINCIPALE
- SP exSS45bis “Gardesana Occidentale” RETE SECONDARIA
- SP33 E SP63 (e tutte le strade extraurbane) RETE LOCALE

assegnando alla SP exSS668 un ruolo più importante rispetto a quello attuale.

La viabilità urbana è costituita da un asse centrale che attraversa la città da nord a sud costituito dalle vie Dante, Mazzini e Cremona. Costituisce il tracciato storico della ex SS45bis deviata sull’attuale tracciato ad est della città.

Vi è una di strada di circonvallazione ovest costituita dalle vie Moretto e Verdi che raccolgono i flussi provenienti dai comuni ad ovest di Manerbio (Verolanuova, Borgo San Giacomo, San Paolo). A sud dell’abitato è stata recentemente realizzata la nuova strada di gronda che collega la SP ex SS45bis a via Cremona. L’asse principale di accesso a Manerbio da nord, dall’autostrada e dalla exSS668 è costituito da via San Martino del Carso e da via Brescia.

Di seguito si riporta una sintesi grafica relativa ai tracciati viari esistenti presente sul territorio comunale.



## LEGENDA



Confine amministrativo



Perimetro del tessuto urbano consolidato



Progetti di viabilità di futura realizzazione



SP10-3  
Strade di tipo "C" - Strade extraurbane secondarie



SP10-5  
Strade di tipo "Q" - Urbane di quartiere



SP10-6  
Strade di tipo "T" - Strade urbane interzonali



SP10-08  
Strade di tipo "F" - Locali di interquartiere



SP10-10  
Percorsi ciclo-pedonali di progetto



SP10-10  
Percorsi ciclo-pedonali provinciali

#### 4 PIANIFICAZIONE A LIVELLO LOCALE

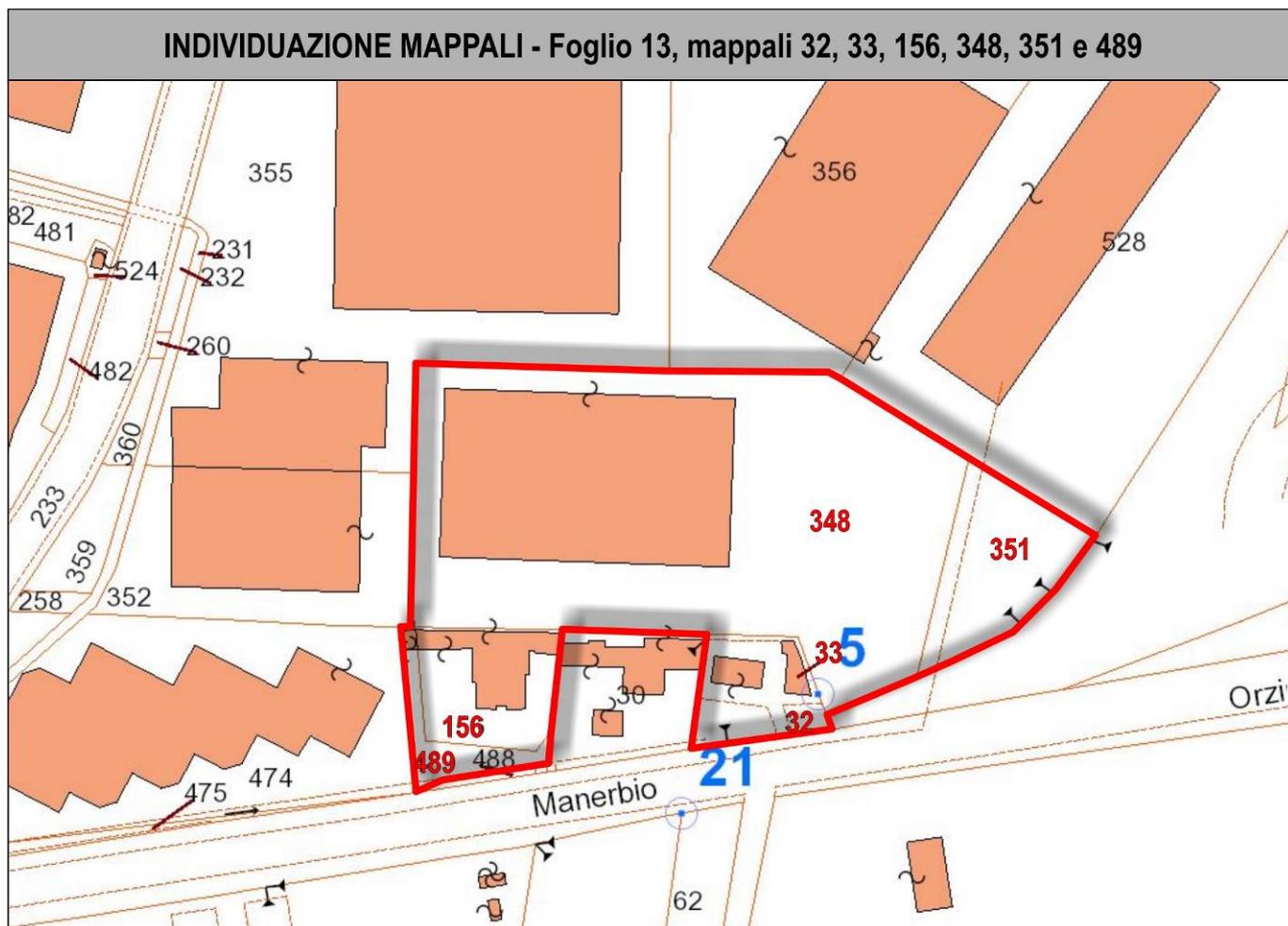
Di seguito si propone una tabella riepilogativa riportante l'indicazione delle possibili interferenze tra la proposta di variante e gli strumenti di pianificazione comunale.

	ELABORATO	AMBITO DI VARIANTE
DOCUMENTO DI PIANO	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Ambito territoriale a prevalente destinazione commerciale/direzionale interno al perimetro del tessuto urbano consolidato
	SISTEMA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI	Rispetto captazione acque sorgive
	CONSUMO DI SUOLO	Ambiti territoriali già urbanizzati
ANALISI PAESISTICA	CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO	Urbanizzato prevalentemente produttivo
	CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO AGRARIO	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO URBANO	Classe 1 – sensibilità paesistica molto bassa
	CARTA DI SINTESI DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	Classe 1 – sensibilità paesistica molto bassa
	CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	Classe 1 – sensibilità paesistica molto bassa
REC	TAVOLA DI PROGETTO	Barriere insediative
STUDIO AGRONOMICO	CARTA MORFOLOGICA	Urbanizzato
	CARTA PEDOLOGICA	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELLE CAPACITÀ DEI SUOLI	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA DELL'USO DEL SUOLO	Aree urbane e fiumi

<b>STUDIO GEOLOGICO COMUNALE</b>	CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
	CARTA DI SINTESI	Grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto
	CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO	Vulnerabilità alta delle acque sotterranee Pozzo privato (numero di riferimento: 35)
	CARTA DEI VINCOLI	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zone di rispetto (parzialmente)
	CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO	Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni; Classe 3d – Aree caratterizzate da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava; Classe 3° - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (parzialmente)
<b>RETICOLO IDRICO MINORE</b>		<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b>		Classe 5 – Aree prevalentemente industriali
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>	AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – STATO DI FATTO	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – PROGETTO	<i>Non si riscontra alcuna indicazione</i>
	IMPIANTI URBANIZZATIVI - ACQUEDOTTO	L'ambito è già servito da tutti i sottoservizi.
	IMPIANTI URBANIZZATIVI - ELETTRDOTTO	
	IMPIANTI URBANIZZATIVI - GASDOTTO	
	IMPIANTI URBANIZZATIVI – RETE DI SMALTIMENTO REFLUI URBANI	

## 5 DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VARIAZIONE ALLO SRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

La proposta di variante al Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Manerbio ha ad oggetto i mappali 32, 33, 156, 348, 351 e 489 – foglio 13 del Nuovo Catasto Terreni.



Come già detto l'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente come "C2 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione urbanistica in itinere – P.A. Conv. 2".

L'ambito di variante è oggetto della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/05/2009, con atto n. 38082 di Repertorio del Notaio Paola Esposito, stipulata a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo, avvenuta in data 02/12/2008 con delibera della Giunta Comunale n. 195.

La succitata Convenzione Urbanistica prevedeva i seguenti parametri:

A. Destinazione prevalente:	commerciale
B. Superficie fondiaria:	8.188,00 mq
C. Superficie edificabile zona D2:	7.331,00 mq
D. Utilizzazione fondiaria (slp):	5.498,25 mq
E. Superficie coperta ammissibili:	4.398,60 mq
F. Superficie coperta progetto:	2.742,00 mq

Con la proposta modificazione urbanistica esaminata dalla presente *Relazione* si propone che l'area venga riclassificata come "P1 - Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva".

La presente procedura proposta ai sensi dell'articolo 10, comma 6 della LR 12/05 e s. m. e i. comporta modifica sia della cartografia del Piano delle Regole sia alle Norme Tecniche di Attuazione (articolo 33, comma 1).

Di seguito si riportano i parametri urbanisti applicabili all'ambito di interesse nel caso in cui venga assoggettato alle disposizioni dell'articolo 33.1 "Indici" delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Piano delle Regole.

[AMBITI P1]

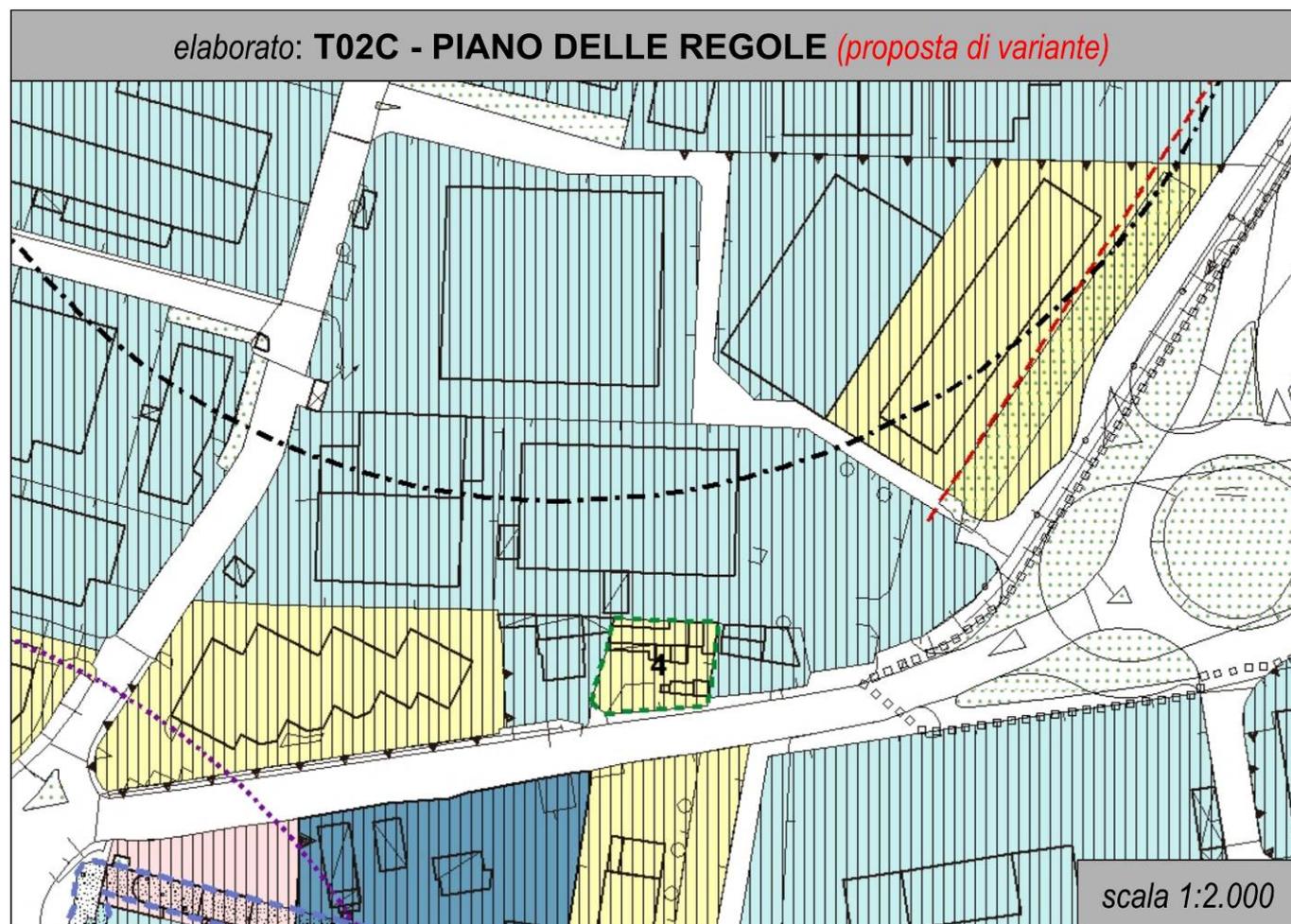
G. Destinazione prevalente:		produttivo
H. Superficie fondiaria:		8.188,00 mq
I. Utilizzazione fondiaria (slp):	(8.188,00 mq x 90%)	7.369,20 mq
J. Rapporto di copertura (RC) fondiaria:	(8.188,00 mq x 0,60mq/mq)	4.912,80 mq
K. Incremento lotti saturi (slp):	(8.188,00 mq x 10%)	818,80 mq
L. Incremento lotti saturi (SC):	(8.188,00 mq x 5%)	409,40 mq

**La variazione in analisi comporta un minimo incremento delle potenzialità edificatorie consentite.**

**Nello specifico, si sottolinea, che l'utilizzazione fondiaria sarà incrementata di 1.870,95 mq (I – D) mentre il rapporto di copertura (RC) fondiaria sarà aumentato di 514,20 mq (J – E).**

**Va ricordato che l'ambito ad oggi è già considerato come suolo già urbanizzato e pertanto le modificazioni introdotte non comporteranno nuovo consumo di suolo.**

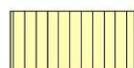
A seguito della previsione di riclassificazione dell'insediamento, si specificano gli elaborati cartografici e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole dovranno essere variati come di seguito riportato.

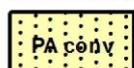


#### IL SISTEMA PRODUTTIVO

 (P1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

#### IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE

 (C1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale

 (C2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere



(I testi introdotto a seguito del recepimento della proposta di variante sono in rosso)

## ART. 33 (P1)

### AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

#### Obiettivo del piano

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

#### 33.1 Indici

				(1)	
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\	\
	Volume predefinito		mc	\	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	90	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	90
	Utilizzazione predefinita		mq	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarria	mq/mq	60	\
		territoriale	mq/mq	\	60
	Copertura predefinita		mq	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		slp	%	10	10
		SC	%	5	5
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15	15
Altezza	Minima		m	\	\
	Massima	(secondo art.10.1, comma 1)	m	15,00	15,00

(1) Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato con norma particolare nelle tavole operative del PdR e contraddistinto dal numero 1. L'indice territoriale si applica all'intero comparto così come delimitato nelle tavole operative del PdR. I manufatti assentiti dall'applicazione dei parametri, di cui al presente articolo, dovranno ubicarsi esclusivamente negli ambiti interni al perimetro classificati come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".

2. In caso di riutilizzo dell'area, ai fini non produttivi, dovranno essere effettuati accertamenti analitici che escludano le compromissioni delle matrici suolo e acqua ai sensi del D.Lgs 152/06, art. 242.
3. Si richiamano i disposti di cui all'articolo 51 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. L'attuazione del comparto identificato nella cartografia di Piano con il numero 2 è subordinata alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 13, comma 15 delle presenti Norme, che regolamenti la realizzazione di un collegamento viario, anche interessante aree fuori comparto, che consenta l'accesso ed il deflusso veicolare dal comparto stesso direttamente sulla rotatoria esistente. Il nuovo tracciato viario dovrà garantire il mantenimento delle nuove previsioni viarie indicate dal vigente Piano dei Servizi e dovrà essere progettato in conformità al comma 1, articolo 7 "Attuazione delle previsioni relative alla viabilità" delle presenti Norme.