

**SUAP “ERRECOM SPA” IN VARIANTE AL PGT
VIGENTE PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA
ESISTENTE - 2025**

PROGETTISTA
Arch. Antonio Rubagotti

RELAZIONE URBANISTICA

COLLABORATORI
Matteo Rizzi
geom. Roberto Fiore

IL COMMITTENTE:

Errecom spa, via Industriale 14, 25030 Corzano (BS)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

VALIDAZIONE:

APPROVAZIONE:

2025 (ns. rif. 733-U)



INDICE

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1 <i>INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO.....</i>	<i>4</i>
2.2 <i>DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA DI BASE.....</i>	<i>6</i>
2.3 <i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</i>	<i>11</i>
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	13
3.1 <i>INTRODUZIONE AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA.....</i>	<i>13</i>
3.2 <i>PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL PTR LOMBARDO</i>	<i>15</i>
3.3 <i>IL TERRITORIO COMUNALE NEL PTR.....</i>	<i>17</i>
3.4 <i>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI BRESCIA</i>	<i>31</i>
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	60
4.1 <i>REGIME DELLE AREE: ELABORATI OPERATIVI DEL PGT</i>	<i>60</i>
4.2 <i>ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO.....</i>	<i>70</i>
4.3 <i>VINCOLISTICA ED ASPETTI INSEDLATIVI.....</i>	<i>84</i>
4.4 <i>ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI.....</i>	<i>85</i>
4.5 <i>INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI.....</i>	<i>97</i>
5. PROGETTO	101
6. MODIFICHE AL PGT VIGENTE	103
7. BILANCIO URBANISTICO DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE	110
7.1 <i>INCIDENZA DELLE PREVISIONI SUL DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO.....</i>	<i>110</i>
7.2 <i>INCIDENZA DELLE PREVISIONI SULLA DOTAZIONE COMUNALE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI</i>	<i>110</i>
7.3 <i>CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO</i>	<i>110</i>

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione urbanistica del procedimento ex articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008” in variante al Piano di Governo del Territorio comunale vigente del comune di Corzano, la cui storia urbanistica è dettagliata al successivo capitolo 4.

La variante urbanistica si rende necessaria in virtù dei contenuti del progetto presentato, in deroga alle previsioni di Piano vigenti. Il progetto in variante al PGT vigente ed oggetto delle presenti analisi è proposto dalla società per azioni denominata Errecom e l'intervento ne riguarda il complesso produttivo di Corzano, sede di una importante struttura che realizza prodotti per refrigerazione, lubrificazione, additivi, pulizia, trattamenti dell'aria (ecc...) destinati al mercato di tutto il mondo. Fondata nel 2001 proprio a Corzano (BS) da Luca Ronga, ex gommista, la Errecom spa è oggi un'eccellenza del Made in Italy nel settore della chimica applicata alla climatizzazione e refrigerazione. L'azienda si è imposta a livello internazionale con soluzioni innovative e sostenibili, esportate in oltre 130 Paesi, e può vantare uffici commerciali a Miami e Dubai. Un elemento distintivo è la tecnologia brevettata per il dosaggio degli additivi in siringa – i cosiddetti “turafalle” – che ha rivoluzionato il mercato e attestato la capacità innovativa di Errecom. L'azienda continua a investire in ricerca e sviluppo per anticipare le esigenze dei settori automotive e HVAC/R.

Dal punto di vista ambientale, Errecom ha adottato un approccio *green*, utilizzando materie prime biodegradabili, packaging sostenibile e prodotti che migliorano l'efficienza energetica, riducendo consumi e emissioni. La sua leadership è riconosciuta anche da Forbes nell'ambito delle “100 eccellenze sostenibili” italiane. La sede produttiva si trova in via Industriale 14 (a Corzano), all'interno di un'area industriale in continua espansione. Qui convergono tutte le fasi – dalla ricerca alla produzione fino alla logistica – garantendo elevati standard qualitativi e una filiera corta, con materie prime e confezionamento rigorosamente locali.

L'intervento proposto in variante ai contenuti del PGT vigente è motivato dalla necessità di rispondere alla continua crescita della domanda, incentrata soprattutto sui prodotti che la ditta li produce e del cui settore è leader mondiale. L'incremento dei nuovi mercati, che vedono Errecom spa competere in ambito internazionale, spingono la ditta a dover tenere il passo coi tempi moderni e le relative dinamiche produttivo-commerciali, garantendosi la possibilità di fruire di spazi consoni al crescente ciclo produttivo e alla necessità di mantenere un benessere aziendale molto elevato.

Attualmente l'immobile è costituito da un grande blocco prefabbricato con una grande superficie esterna, in gran parte destinata a parcheggi, zona carico scarico e una grande superficie a verde. Al suo interno l'azienda è suddivisa in varie zone, indicativamente raggruppate in quattro macro aree: area produttiva, laboratorio chimico, uffici e magazzini.

La pianificazione aziendale vede la ditta costretta a rispondere alle nuove esigenze di spazio e alla crescente necessità di migliorare il benessere aziendale, anche attraverso la sostenibilità.

La possibilità di ampliare il magazzino di stoccaggio dei prodotti finiti garantirà il miglioramento della produttività garantendo un ciclo produttivo in sito, con enormi risparmi in termini di trasporto e quindi di ricaduta sull'ambiente. Sempre nella porzione in ampliamento sarà possibile realizzare uffici dedicati alla logistica delle merci in transito, migliorandone in modo sensibile l'efficienza.

Nella porzione a verde esterna verranno realizzati nuovi parcheggi in modo da garantire la totale copertura dei posti auto per tutti i dipendenti, la caratteristica dei nuovi spazi a parcheggio dovrà rispettare la permeabilità del terreno e trovare la giusta correlazione con ambiente e natura.

Si precisa, inoltre, che allo stato attuale lo strumento urbanistico vigente non individua aree destinate all'ampliamento dell'attività in disponibilità del soggetto attuatore, pertanto si ritiene necessario procedere in variante.

L'intervento si propone attraverso la procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) in variante allo strumento urbanistico generale, secondo quanto stabilito dall'articolo 4 della Legge Regionale 55/2012 (Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante) e dall'articolo 8 del DPR 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008).

Secondo quanto stabilito dalle suddette disposizioni normative, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale, come nel caso in oggetto, sia possibile attivare una procedura di Variante allo strumento urbanistico generale per interventi di edilizia produttiva.

Come testimoniato dagli esiti delle analisi in capo alla presente relazione, illustrati a seguire, le aree di intervento risultano idonee alle previsioni in variante sia per le caratteristiche intrinseche degli immobili che per quelle del loro contesto di inserimento, garantendo una sostanziale sostenibilità delle proposte rispetto all'assetto urbanistico di livello puntuale e generale, fatta salva la risoluzione buon esito delle procedure di rettifica del vigente PTCP di Brescia (si rimanda in tal senso ai successivi approfondimenti della presente relazione).

Inoltre, la variante connessa alle previsioni proposte garantisce la sostenibilità delle stesse rispetto ai contenuti della pianificazione sovraordinata, rispetto al dimensionamento generale di Piano rapportato alla dotazione comunale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e rispetto alle disposizioni vigenti in materia di contenimento del consumo di suolo.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Il Comune di Corzano è situato nella Bassa Pianura Bresciana, in Lombardia, a sud della città di Brescia da cui dista circa 20 km. Inserito in un contesto prevalentemente agricolo e pianeggiante, il territorio comunale si estende per circa 12 kmq a un'altitudine media di 95 metri sul livello del mare.

Corzano confina con i seguenti comuni: a nord con Trenzano, a est con Barbariga, a sud con Comezzano-Cizzago e a ovest con Brandico. La sua posizione, relativamente centrale rispetto alla pianura bresciana occidentale, lo colloca in una zona di facile accessibilità, servita principalmente dalla viabilità provinciale. È infatti attraversato dalla Strada Provinciale SP20, che rappresenta l'asse principale di collegamento con i centri vicini e con le arterie di maggior scorrimento regionale. I collegamenti autostradali più prossimi sono con l'autostrada A21 (Torino-Brescia) e con l'A35 BreBeMi, raggiungibili in meno di 15 minuti di percorrenza.

Il centro urbano di Corzano si caratterizza per una struttura insediativa compatta, di matrice storica, con estensioni recenti a carattere residenziale e produttivo localizzate principalmente lungo le direttrici viarie. Oltre al capoluogo, il territorio comunale comprende le frazioni di Bargnano e Meano, anch'esse con una configurazione insediativa di tipo concentrato, di origine rurale, oggi in parte integrate nelle dinamiche abitative e produttive del comune.

Il tessuto urbano mantiene un'impronta coerente con le origini rurali del territorio: la presenza di corti agricole, cascinali ristrutturati e nuclei storici ne testimonia la tradizione agricola ancora viva. L'ambiente fisico-naturale è quello tipico della pianura alluvionale lombarda: il suolo è fertile e l'uso agricolo del territorio risulta ancora prevalente, con colture cerealicole, foraggere e vitivinicole. L'assetto idrografico è caratterizzato dalla presenza di rogge e canali artificiali, funzionali all'irrigazione dei campi, e di fossati per il deflusso delle acque.

Il paesaggio agricolo, punteggiato da elementi storici di interesse (come chiese, ville padronali e cascine), conferisce al territorio un'identità riconoscibile e stratificata, sulla quale si innestano le attuali dinamiche insediative e le necessità di sviluppo produttivo. Il Comune, pur di dimensioni contenute, è oggi interessato da processi di valorizzazione economica e territoriale che pongono particolare attenzione al rapporto tra attività produttive, qualità del paesaggio e sostenibilità urbanistica, in coerenza con gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio vigente.

Una particolare rilevanza, ai fini dello sviluppo produttivo locale, è rivestita dalla zona industriale situata a nord del capoluogo comunale, in prossimità della Strada Provinciale SP20. Si tratta di un'area a destinazione produttiva ben delimitata e strutturata, dotata di viabilità interna e accessi funzionali, che accoglie insediamenti artigianali, industriali e logistici di piccola e media dimensione. La localizzazione in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale, unita alla facilità di accesso dalla viabilità sovracomunale, rende questa zona strategica per le dinamiche economiche e attrattiva per nuovi insediamenti.

L'area si configura come un comparto omogeneo, in parte già edificato e in parte ancora suscettibile di sviluppo, secondo le previsioni del vigente Piano delle Regole. Il progetto oggetto della presente relazione si colloca al

marginale orientale di questo ambito produttivo, in coerenza con le logiche insediative esistenti e con la volontà dell'Amministrazione comunale di favorire uno sviluppo ordinato e compatibile del tessuto economico locale.

Il comparto di intervento all'oggetto delle presenti analisi si sviluppa comprendendo sia le attività artigianali dell'azienda proponente, presso immobili urbanizzati adeguati a tale funzione, sia aree attualmente ad uso agricolo, in continuità morfologica con quelle precedenti, prive di elementi puntuali o caratteri relazionali col contesto di rilevanza. Gli immobili in oggetto sono censiti in parte al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Corzano, al foglio 3, particella 107, subalterni 1, 8, 9, 10, 13, 14, 15 e 16, e in parte al Nuovo Catasto Terreni, al foglio 3, particelle 13, 139, 140 e 142. La porzione di strada vicinale che attraversa la proprietà, manterrà le medesime caratteristiche essendo la stessa a servizio dei fondi agricoli prospicienti su di essa.



L'immagine sopra inserita afferisce alla vista aerea della zona industriale dove si inserisce il SUAP in disamina (nota: lo stato di fatto visibile appare aggiornato rispetto a quanto rappresentato nelle varie cartografie tecniche vigenti che corredano la presente relazione). La perimetrazione gialla sovrapposta definisce l'ampliamento della zona industriale prefigurato dalle previsioni di un SUAP vigente (già parzialmente attuato, come si evince), mentre la perimetrazione rossa identifica gli immobili oggetto della presente procedura.

2.2 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA DI BASE



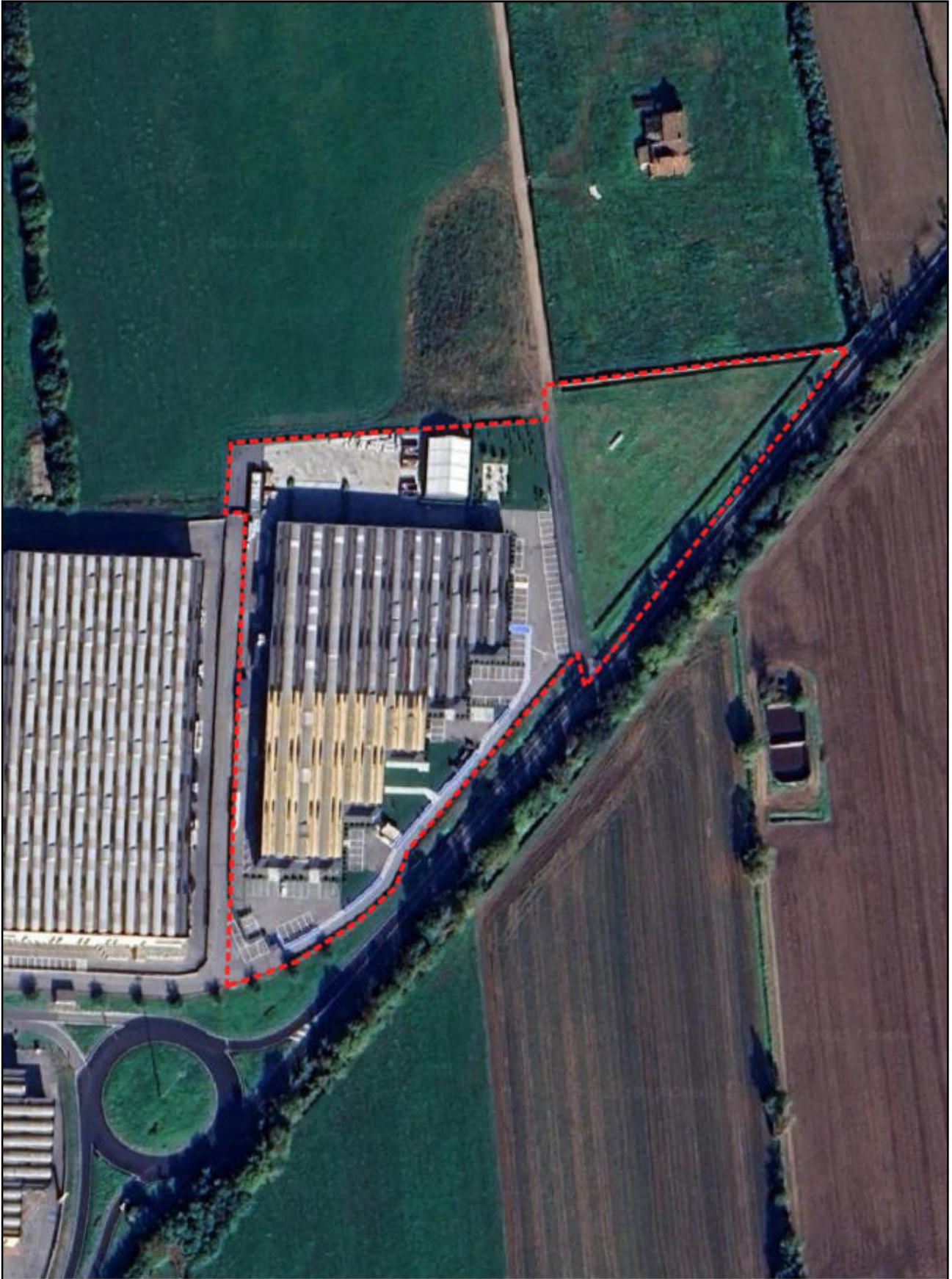
Contestualizzazione dell'ambito di intervento rispetto al confine amministrativo comunale, su ortofotocarta (scala 1:35.000)



Individuazione del comparto di intervento su ortofotocarta, scala 1:10.000



Individuazione del comparto di intervento su ortofotocarta, scala 1:5.000



Individuazione del comparto di intervento su ortofotocarta, scala 1:2.000



Individuazione del comparto di intervento su mappa catastale, scala 1:2.000

2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da est verso ovest , lungo la SP 235, del complesso esistente



Altra vista dalla SP 235, del complesso esistente



Altra vista da sudest, lungo la SP 235, del complesso esistente



Controstrada (dalla SP 235) di accesso al complesso esistente verso le aree oggetto di ampliamento

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La coerenza dei contenuti del progetto proposto in variante allo strumento urbanistico vigente viene valutata partendo dall'analisi dei contenuti urbanistici e pianificatori degli strumenti di programmazione sovraordinati di riferimento, ovvero il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (ed il relativo Piano paesaggistico regionale) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia, sia al fine di verificare l'assenza di discrasie ed interferenze fra le macro-previsioni di carattere regionale e provinciale rispetto alle proposte sostanziate nel progetto in variante che di valutare elementi di indirizzo definiti a livello gerarchicamente superiore potenzialmente coadiuvanti nella redazione degli elaborati progettuali. I paragrafi a seguire introducono i predetti strumenti di pianificazione sovraordinata e inquadrano le aree di intervento all'oggetto della presente relazione rispetto ai contenuti degli elaborati operativi e conoscitivi dei Piani medesimi.

3.1 INTRODUZIONE AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELLA LOMBARDIA

Il Consiglio Regionale della Lombardia (con deliberazione del 19/01/2010, n. 951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario del giorno 11 febbraio 2010) ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale (PTR). Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si è chiuso il percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia. Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. Dal 17 febbraio 2010 il PTR, quadro di riferimento per la pianificazione territoriale in Lombardia e di orientamento per le politiche di settore, esercita quindi gli effetti indicati all'art. 20 della LR 12/05 ("Effetti del PTR"). Per effetto dell'entrata in vigore dello strumento regionale, per i Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale viene stabilito l'obbligo di trasmettere in Regione, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della LR 12/05, il PGT adottato (o sua variante). Medesima procedura diviene obbligo per i Comuni che adottino il PGT successivamente al 17 febbraio 2010, nonché per i Comuni che, alla stessa data, avendo già adottato il PGT, non abbiano ancora dato inizio al relativo deposito. Inoltre, con l'entrata in vigore del Piano, per l'effetto di Piano Paesaggistico del PTR, ai termini del Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., tutti i Comuni sono comunque tenuti ad adeguare il proprio PGT alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del PTR.

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con propria deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al PTR stesso. Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005, il PTR è stato in seguito aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale. In merito, si rilevano quindi gli aggiornamenti a seguire.

- Aggiornamento 2011, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011.

- Aggiornamento 2012/2013, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013.
- Aggiornamento 2014, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 dicembre 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014.
- Aggiornamento 2015, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 24 novembre 2015, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015.
- Aggiornamento 2016, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/5932 del 5 dicembre 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2016, a rettifica al documento di aggiornamento annuale del PTR 2016 di cui al BURL 50, Serie Ordinaria, del 14/12/2016.
- Aggiornamento 2017, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/7279 del 30 ottobre 2017, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 17 dicembre 2017.
- Aggiornamento 2018, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/64 del 10 luglio 2018, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 28 luglio 2018.
- Aggiornamento 2019, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/766 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2019.
- Aggiornamento 2020, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 1443/2020 (BURL Serie Ordinaria n. 50 del 7 dicembre 2020).
- Aggiornamento 2021, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/5439 del 29 ottobre 2021, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 49 del 7 dicembre 2021.
- Aggiornamento 2022, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/7170 del 17 ottobre 2022.
- Aggiornamento 2023, approvato con DCR n. 42 del 20 giugno 2023, pubblicato sul BURL, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023, in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).
- Aggiornamento 2024, approvato con DCR n. 650 del 26 novembre 2024, pubblicato sul BURL, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2024, in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

Il susseguirsi degli aggiornamenti sopra richiamati ha portato continue variazioni all'elenco originario dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT – o sua variante – in Regione; per essi, come detto, vi è la necessità di procedere alla verifica dei contenuti degli strumenti urbanistici locali con le previsioni e le direttive dello strumento urbanistico sovraordinato e, pertanto, gli stessi sono tenuti all'invio del proprio PGT all'ente regionale. Ciò significa che il Piano deve essere adeguato e rispettoso degli obiettivi e delle prescrizioni del PTR stesso.

Per quel che riguarda strettamente il comune di Corzano si evidenzia come questo non risulti essere mai stato inserito nell'elenco regionale.

Perciò, il Comune di Corzano non è tenuto ad ottemperare a quanto sopra.

3.2 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE DEL PTR LOMBARDO

Come anticipato, dal marzo del 2001 lo strumento regionale lombardo di riferimento per la pianificazione paesaggistica è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), attualmente assunto, integrato ed aggiornato dal PTR, del quale costituisce approfondimento/strumento paesaggistico (ex articolo 19 LR 12/05 e ss. mm. e ii.), anche in attuazione dei disposti di cui al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., o "Codice Urbani").

Proprio in osservanza ai contenuti del Codice Urbani, promulgato successivamente alla prima stesura del PTPR, i contenuti paesaggistici dello strumento di pianificazione regionale sono stati integrati individuando le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, con la contestuale proposizione di indirizzi funzionali ad interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado (articolo 143, comma 1, lettera g, Dlgs 42/04).

Viene integrata nel Piano una specifica documentazione cartografica relativa al degrado ed alle aree a rischio di degrado, che delinea (in termini e su scala regionale) i processi generatori di degrado paesaggistico, definendo specifici indirizzi per il loro contenimento, nonché gli interventi di riqualificazione, le indicazioni di priorità per interventi di compensazione territoriale ed ambientale. Contestualmente, il Piano Paesaggistico Regionale del 2001 è stato aggiornato nell'analisi statistico-conoscitiva e revisionato nell'apparato normativo (anche alla luce delle più recenti emanazioni nazionali e regionali) e di indirizzo (in particolare gli indirizzi per la pianificazione comunale, anche relativamente agli strumenti di pianificazione attuativa).

Altresì, a livello sovracomunale, la Regione ha provveduto ad un aggiornamento delle disposizioni per la pianificazione paesaggistica di Province e Parchi regionali, proponendo una schematizzazione unificata di nuovo schema di contenuti (con relativa legenda unificata) per i Piani Territoriali di Coordinamento.

A livello cartografico, le innovazioni del Piano regionale hanno riguardato in prima istanza la base utilizzata, aggiornata secondo quanto elaborato dal SIT. Contestualmente, alcuni livelli informativi sono stati arricchiti nei contenuti con l'introduzione di dati integrativi ed informazioni nuove (quali geositi, siti Unesco, Parchi regionali, nuovi percorsi panoramici, visuali sensibili, belvedere e punti di osservazione), mentre altri sono stati adeguati cartograficamente e/o ridefiniti (vincoli paesaggistici e repertori).

A corredo della cartografia analitico-operativa sono state redatte apposite elaborazioni testuali e schematiche funzionali ad agevolare il processo applicativo di obiettivi ed indirizzi. Infine, ad integrazione dell'apparato paesistico del PTR è stata coordinata e messa a sistema la Rete Ecologica Regionale. Per agevolare la comprensione dei diversi documenti che lo compongono, il PTR propone alcuni canali di lettura che consentono di avere un approccio guidato ai contenuti. I canali proposti sono di tipo normativo (che propone un quadro sinottico dei contenuti del piano rispetto alla norma di riferimento per il PTR) ed a supporto della pianificazione locale (dedicato ai Comuni e finalizzato a fornire una sintesi dei principali riferimenti utili nella predisposizione dei PGT).

Datane la vocazione e la funzione di strumento coordinatore, del PTR solo alcuni elementi sono di immediata operatività; generalmente, la sua concreta attuazione può avvenire con la corretta "traduzione" dei propri principi ed obiettivi, recepiti e declinati a livello subordinato. Pertanto, nella predisposizione del proprio strumento

urbanistico, i Comuni trovano nel PTR gli elementi funzionali alla costruzione del quadro conoscitivo e orientativo del PGT, nonché lo scenario strategico di Piano, le indicazioni immediatamente operative e gli strumenti per il perseguimento degli obiettivi regionali.

Circa gli elementi per il quadro conoscitivo e orientativo, il PTR fornisce informazioni e strumenti utili alla configurazione del quadro di riferimento di cui ogni comune deve tenere conto nella fase di predisposizione del proprio strumento urbanistico. Tali elementi, che consentono una lettura a vasta scala, risultano utili per collocare correttamente le realtà locali nel mosaico regionale.

Dal punto di vista paesaggistico, la sezione del PTR dedicata al tema (il Piano Paesaggistico) contiene elaborati finalizzati alla lettura e comprensione dei paesaggi lombardi, collocando specificamente i Comuni all'interno delle unità tipologiche di riferimento e l'ambito geografico di appartenenza, segnalando la presenza di particolari tutele (di carattere paesaggistico o ambientale) dirette o indirette e segnalando i fenomeni di degrado (o la tendenza allo stesso).

Parallelamente, relativamente a quanto utile alla configurazione dello scenario strategico a livello locale, il PTR identifica un proprio scenario riferito all'intero territorio regionale a partire dal quale la pianificazione comunale può definire le proprie strategie e promuovere specifiche politiche, trovando nel Piano sovraordinato la sintesi di strategie ed azioni già in campo a scala superiore (regionale, nazionale ed europea). In tal senso, come recita il comma 2 dell'articolo 8 della LR 12/5, il PTR deve essere letto come un ausilio per "(...) l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune (...)", laddove il PGT diviene anche momento creativo concreto per le azioni di sviluppo sostenibile della Lombardia. La strategia regionale per lo sviluppo del territorio è presentata nel Capitolo 1 del Documento di Piano e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR. Accanto ad essi, il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, a partire dalla visione sistemica degli spazi del "non costruito" all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e dalla lettura per la Lombardia della struttura policentrica del territorio.

Tramite gli elaborati del Quadro di riferimento paesaggistico e quelli dei Contenuti dispositivi e di indirizzo, la sezione riservata al Piano Paesaggistico regionale fornisce gli indirizzi generali di tutela sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale (quali gli ambiti di elevata naturalità della montagna o di specifica tutela dei grandi laghi insubrici o le strade panoramiche di livello regionale), sia relativamente agli approfondimenti da declinare a scala locale (nuclei ed insediamenti storici, rete verde di ricomposizione paesaggistica, ecc...).

Un tema particolare riguarda la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni ad esso connessi, che impegnano l'azione locale verso un'attenta valutazione della propria realtà territoriale ed alla definizione di misure di salvaguardia concrete.

Per la costruzione del proprio quadro strategico (in raccordo con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di riferimento) il PGT può inoltre partire dai 24 obiettivi del PTR e trovarne una declinazione all'interno degli obiettivi tematici (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimoni culturale, assetto sociale), riconoscendo per il singolo comune il contesto geografico e sistemico di riferimento tra i Sistemi Territoriali del PTR (metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua, del Po e dei grandi fiumi - Tavola 4 del DdP regionale).

Va considerato che i Sistemi Territoriali del PTR non suddividono il territorio in meri distretti geografici, ma identificano alcuni sistemi di relazioni attraverso una geografia condivisa con cui viene letto e proposto alla macro-scala il territorio regionale. Il PGT deve quindi riconoscersi in uno o più dei sei Sistemi Territoriali del PTR, ciascuno dei quali è caratterizzato da una lettura territoriale e da un’analisi delle potenzialità, opportunità, criticità e minacce.

3.3 IL TERRITORIO COMUNALE NEL PTR

Il territorio comunale di Corzano, come evidenziato nella “Tavola A– Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio”, è interessato da una sola unità tipologica di paesaggio, ovvero quella delle colture foraggere.

La “Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” del Piano regionale non rappresenta contenuti di rilevanza entro il territorio amministrativo comunale.

La “Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura” non fornisce indicazioni che interessano direttamente il territorio, o elementi caratterizzanti finalizzati alla tutela.

La “Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”, dal canto suo, non fornisce indicazioni che interessano direttamente il territorio nel merito di particolari contenuti paesaggistici.

La “Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica” non individua *tracciati guida paesaggistici* o *il punti di osservazione del paesaggio lombardo* che intercettino il territorio comunale.

La “Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” individua l’intero territorio comunale (così come tutto il sistema di contesto) come area di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica; il degrado, in particolare, per questo tipo di segnalazione, è genericamente attribuito alla forte presenza di allevamenti intensivi. Tali caratteristiche non hanno rilevanza puntuale in ragione dello stato di fatto.

La “Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” appare graficamente inintelligibile.

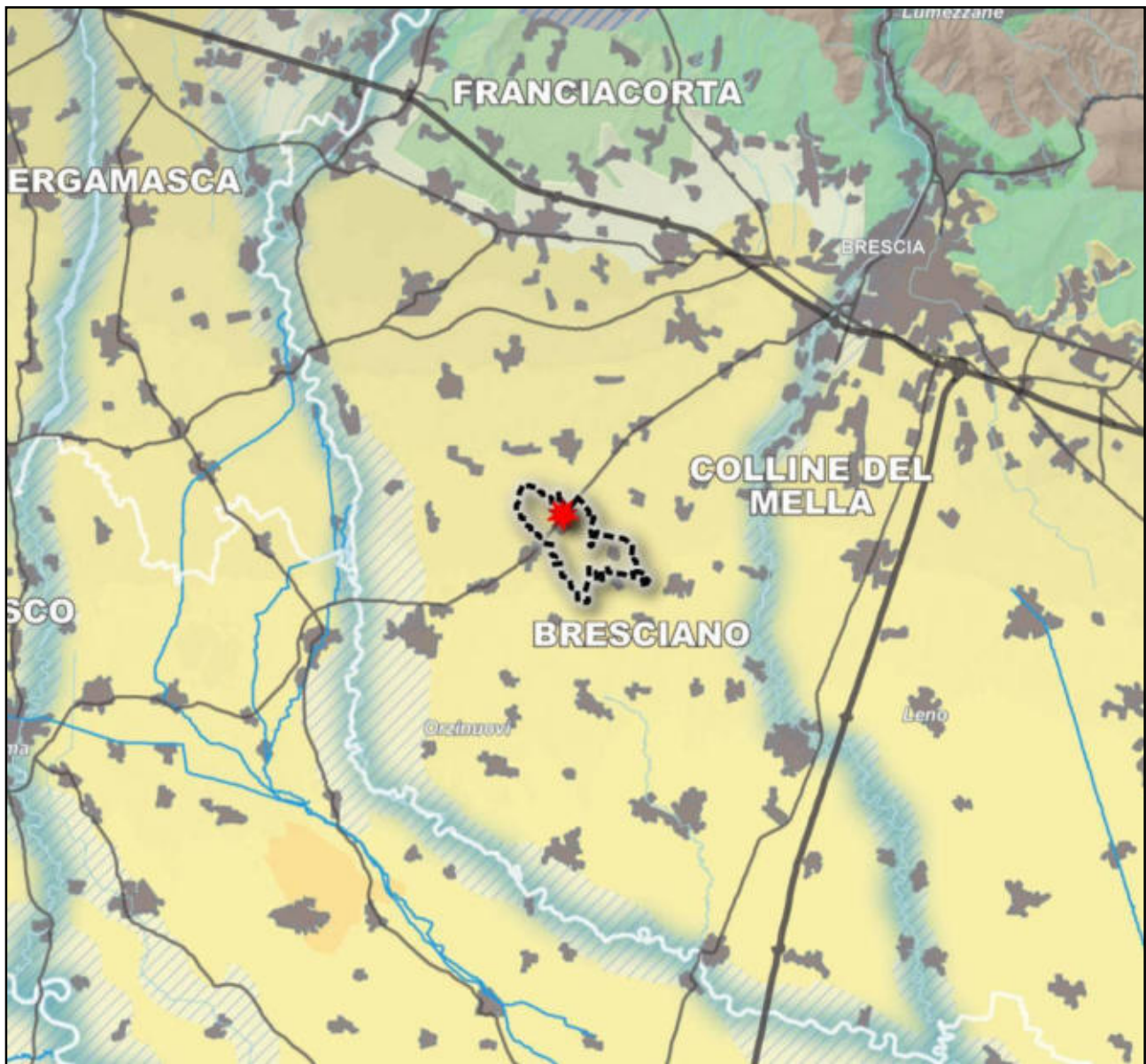
Della “Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti” si è riportata la sintesi, che sottolinea come il territorio si trovi compreso tra ambiti in cui i possibili rischi di degrado sono legati a processi di urbanizzazione e infrastrutturazione.

La “Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge”, infine, riassume le tutele paesistiche di legge (art. 136 ed art. 142 del Dlgs 42/2004)”. La tematica in oggetto verrà approfondita a seguire con un grado di dettaglio idoneo.

Pare opportuno evidenziare come, ai fini delle valutazioni di cui al presente documento, non si rilevino elementi di discrasia o interferenza fra i contenuti del progetto in disamina, proposto in variante al PGT vigente, e i contenuti dello strumento di pianificazione regionale.

Nelle rappresentazioni a seguire si delimita il territorio cazzaghese presso le cartografie del Piano regionale sopra descritte.

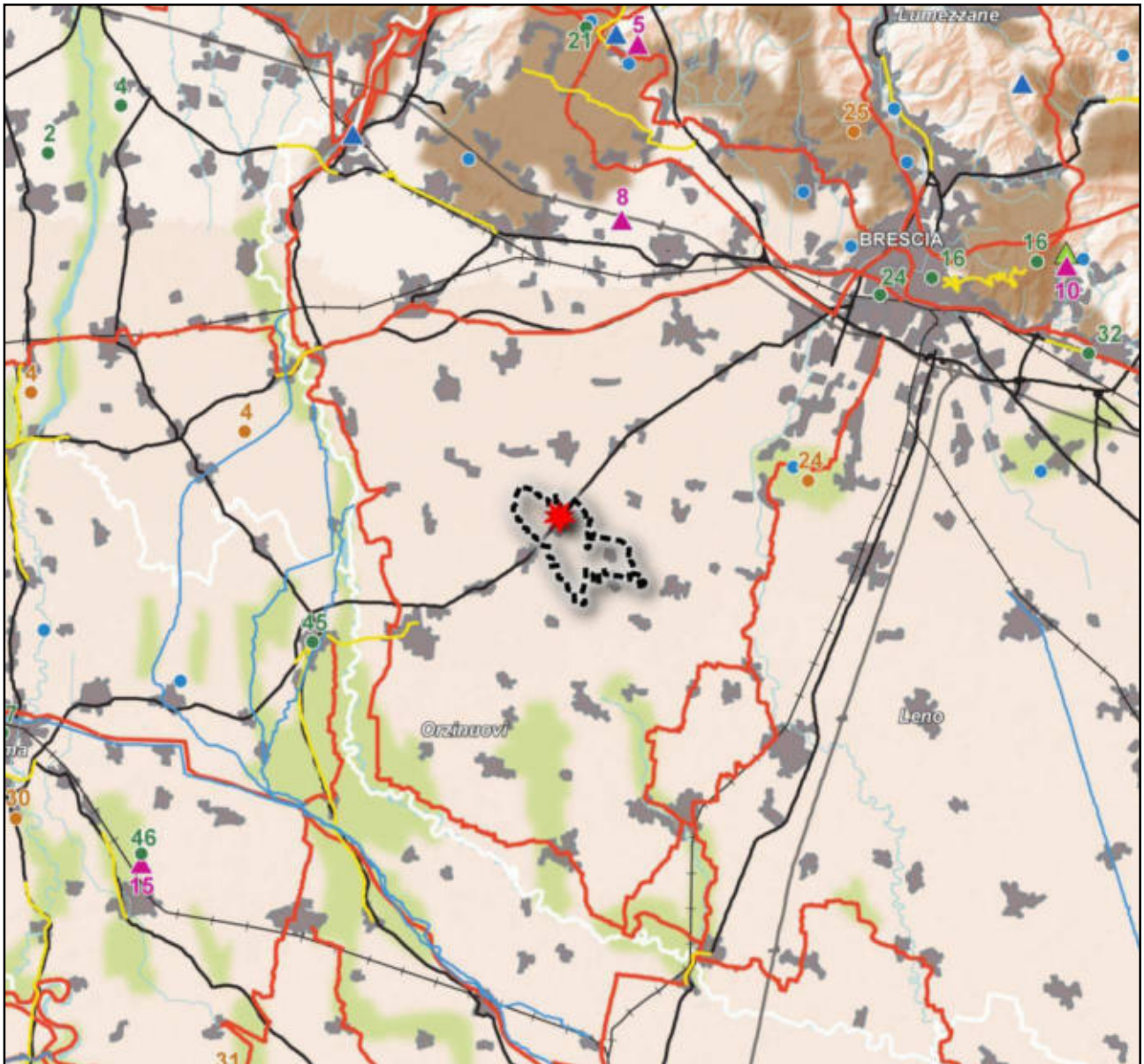
Estratto PTR Tavola A: *Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio* (1:300.000)



- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

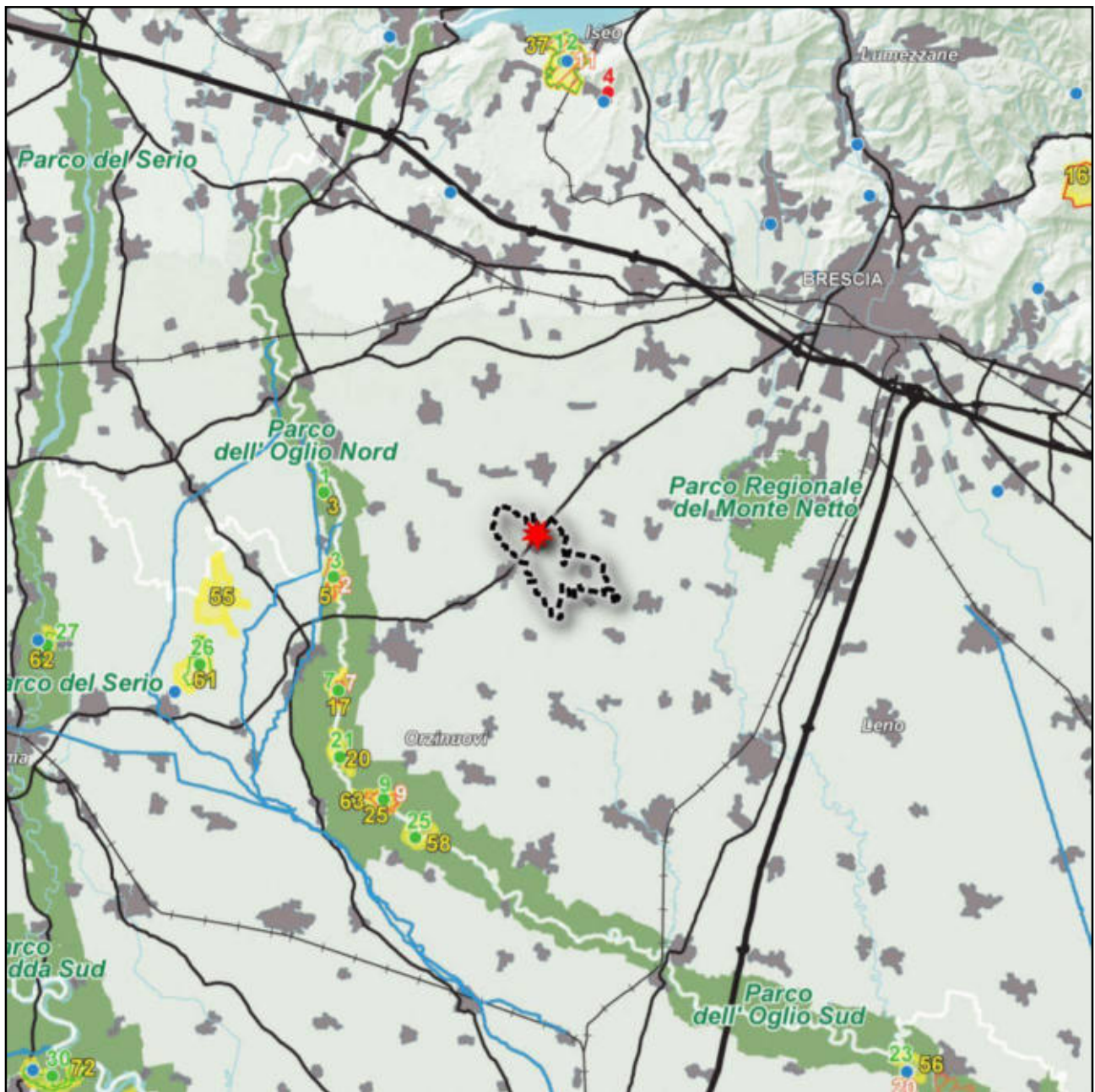
- UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**
- Fascia alpina**
- Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
- Paesaggi dei laghi insubrici
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
 - Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
- Fascia alta pianura**
- Paesaggi delle valli fluviali scavate
 - Paesaggi dei ripiani fluviali e dell'alta pianura asciutta
- Fascia bassa pianura**
- Paesaggi delle fasce fluviali
 - Paesaggi delle colture foraggere
 - Paesaggi della pianura cerealicola
 - Paesaggi della pianura risicola
- Oltrepò pavese**
- Paesaggi della fascia pedesappenninica
 - Paesaggi della montagna appenninica
 - Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

Estratto PTR Tavola B: Elementi indicativi e percorsi di interesse paesaggistico (1:300.000)



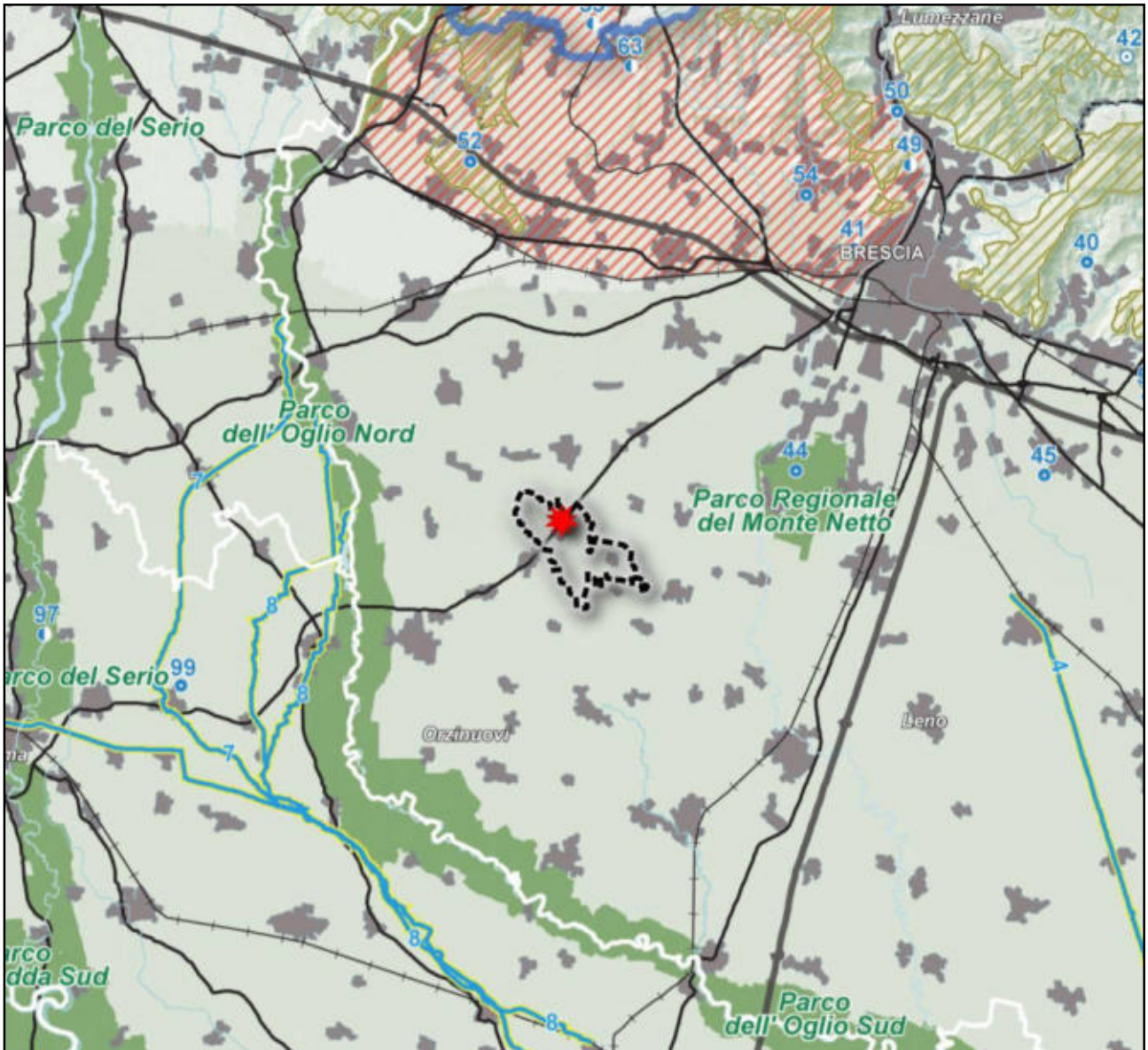


Estratto PTR Tavola C: Istruzioni per la tutela della natura (1:300.000)



- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Bacini idrografici interni
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
 - Idrografia superficiale
 - Ferrovie
 - Strade statali
 - Autostrade e tangenziali
 - Ambienti urbanizzati
 - Parco nazionale dello Stelvio
-
- Monumenti naturali
 - Riserve naturali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - SIC - Siti di importanza comunitaria
 - ZPS - Zone a protezione speciale
-
- PARCHI REGIONALI**
- Parchi regionali istituiti con ptco vigente
 - Parchi regionali istituiti senza ptco vigente

Estratto PTR Tavola D: *Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale (1:300.000)*

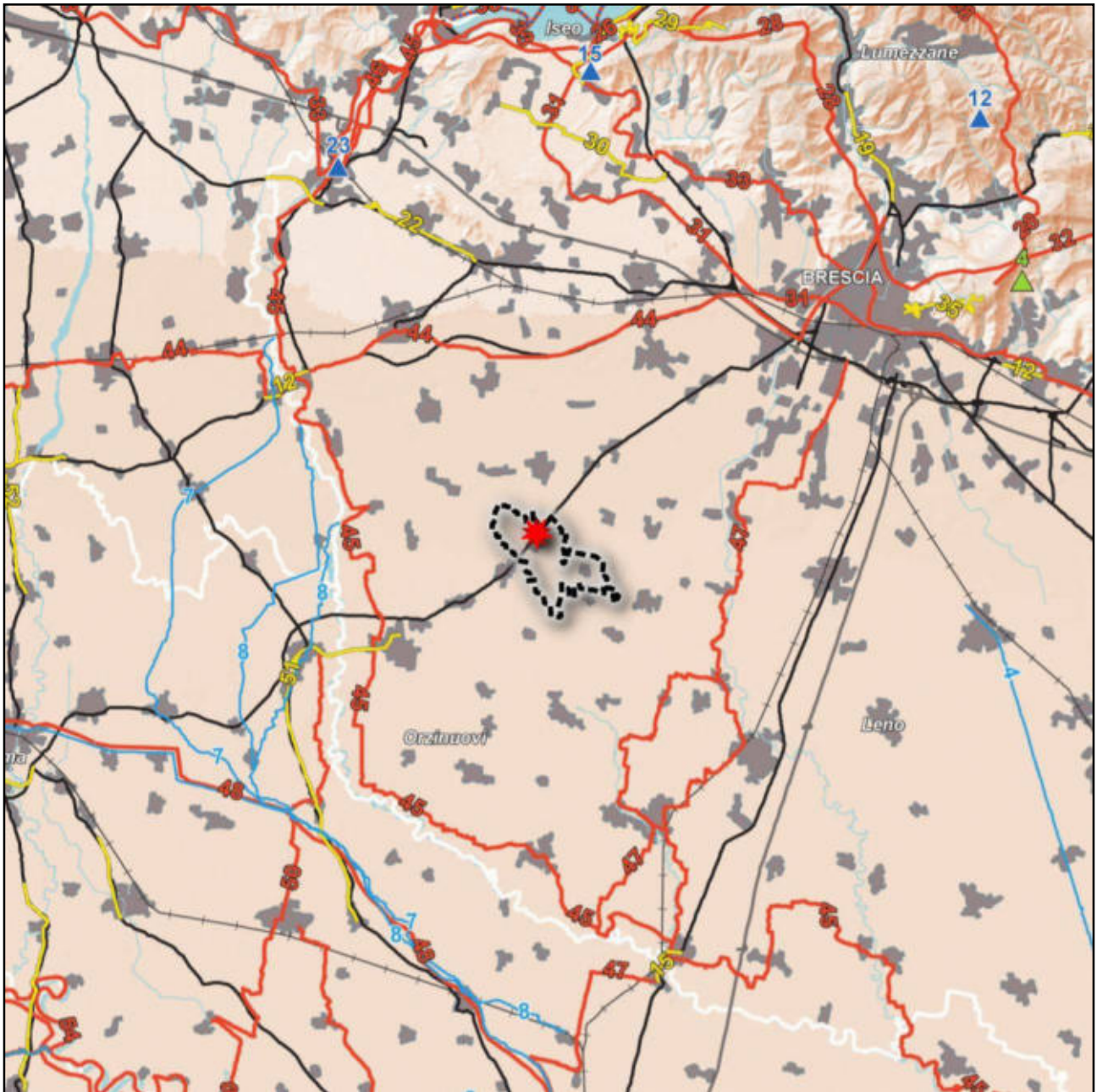


-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Bacini idrografici interni
-  Idrografia superficiale
-  Ferrovie
-  Strade statali
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Parchi regionali istituiti

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

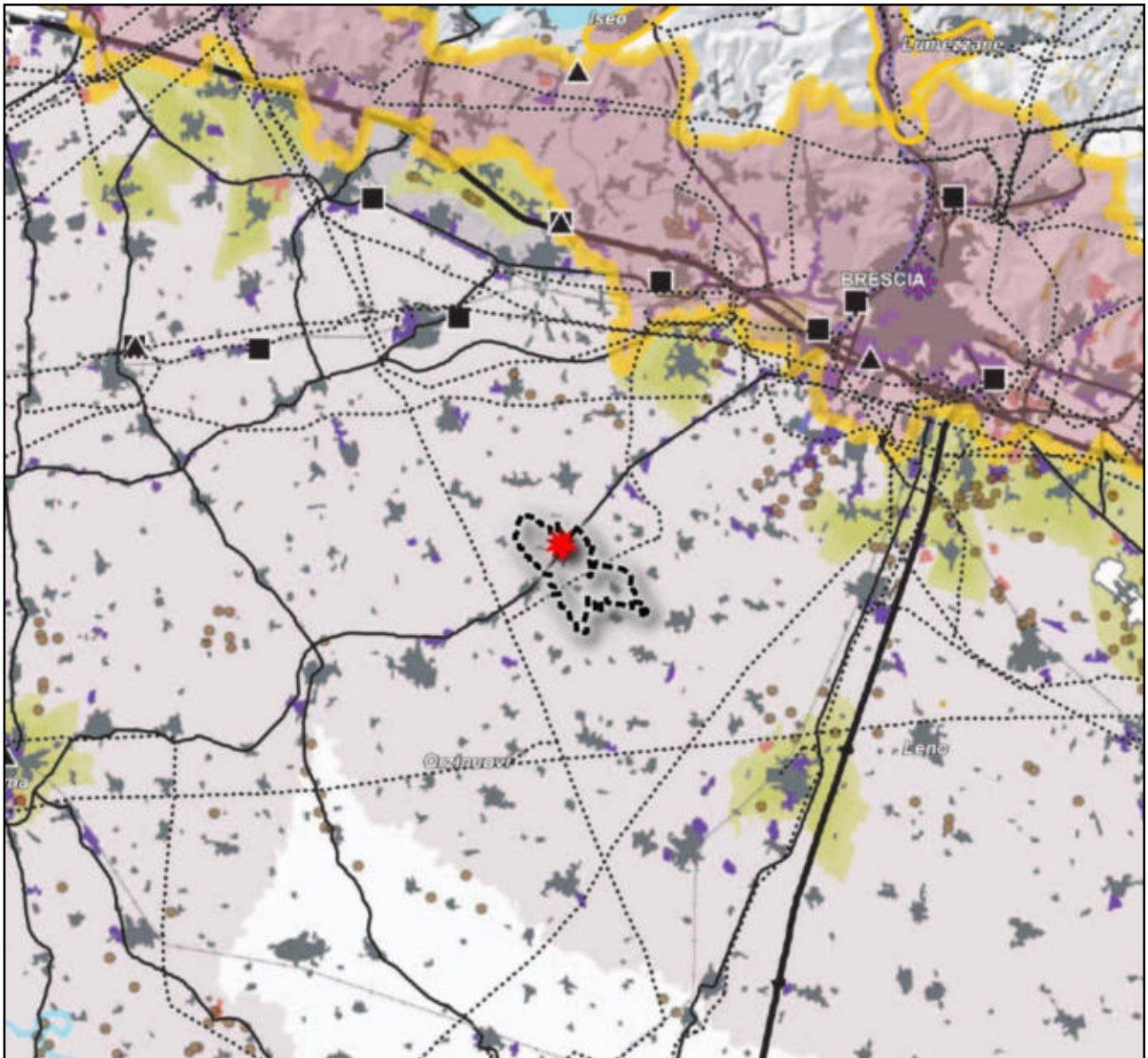
-  Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
-  Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 16]
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
-  Ambito di tutela paesaggistica del sistema valtivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
-  Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
-  Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
-  Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
-  Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
-  Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
-  Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
-  Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
-  Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
-  Ambiti di criticità - (Indirizzi di tutela - Parte III)

Estratto PTR Tavola E: Viabilità di rilevanza paesaggistica (1:300.000)



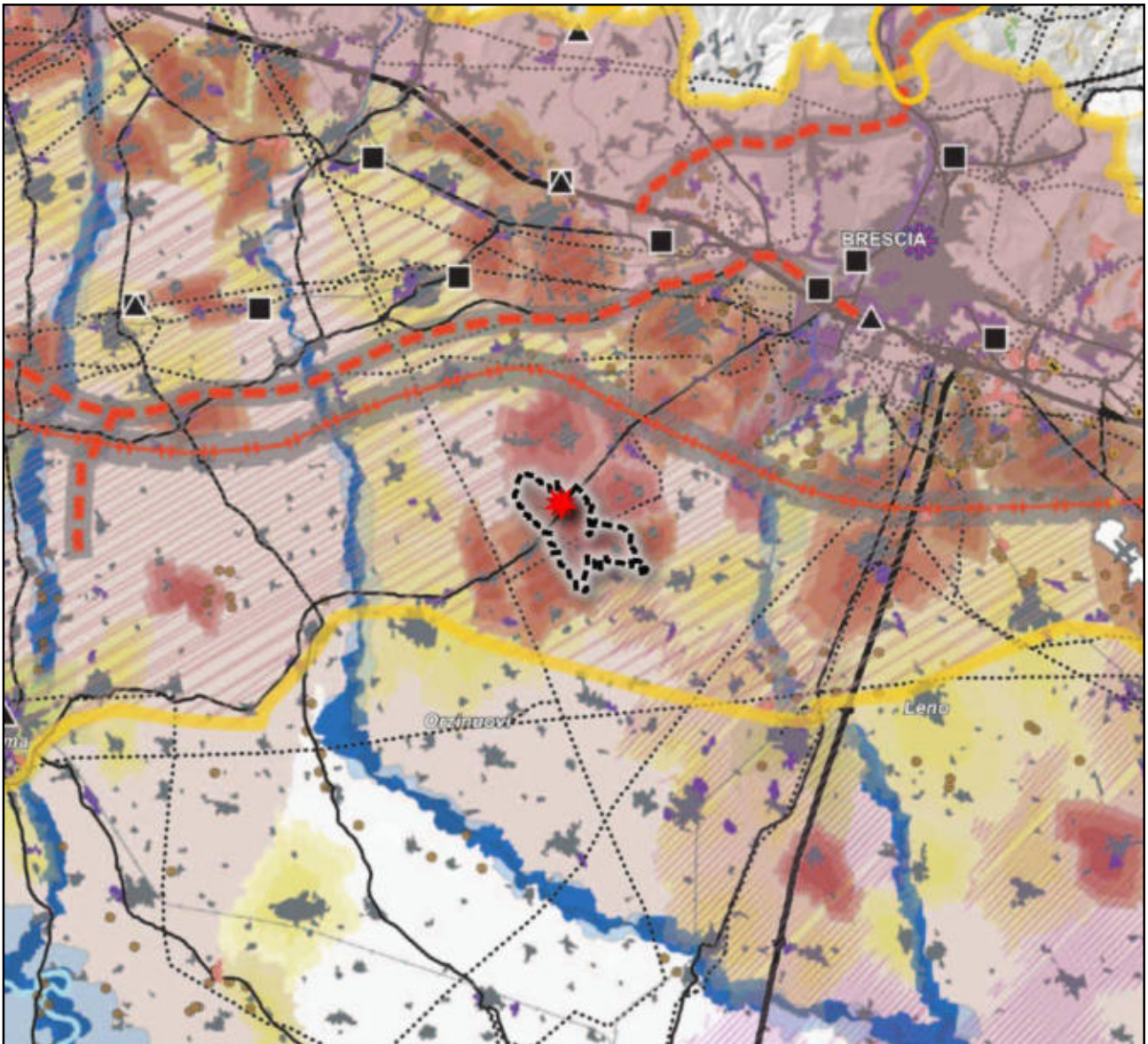
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
- Belvedere - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambienti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Estratto PTR Tavola F: *Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale (1:300.000)*



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Laghi e fiumi principali Orografia superficiale Tessuto urbanizzato Rete ferroviaria Rete viaria di interesse regionale <p>1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree sottoposte a fenomeni fransivi - [par. 1.2] <p>2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1] Concentrazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacustre, ...) - [par. 2.2] Aeroporti - [par. 2.3] Rete autostradale - [par. 2.3] Elettrodotti - [par. 2.3] Principali centri commerciali - [par. 2.4] Moltiplici cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4] Aree industriali-logistiche - [par. 2.5] Aree industriali (per numero di impianti) - [par. 2.6] Aree estrattive in attività - [par. 2.7] Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8] | <p>3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4] <p>4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> Cave abbandonate - [par. 4.1] Aree agricole dismesse - [par. 4.2]
<small>(definizione di tipo maggior del 10% Decreto di emanazione 198/2004)</small> <p>5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI</p> <ul style="list-style-type: none"> Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2] Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4] |
|---|---|

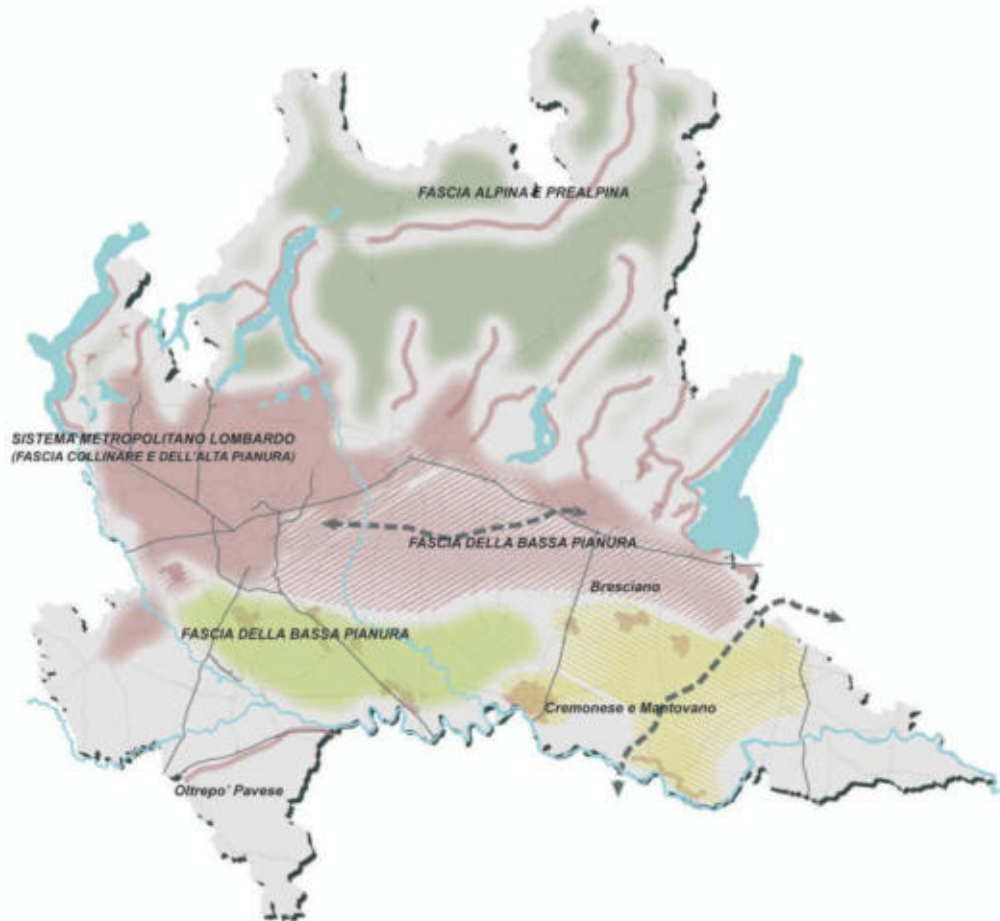
Est. PTR Tav. G: Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale (1:300.000)





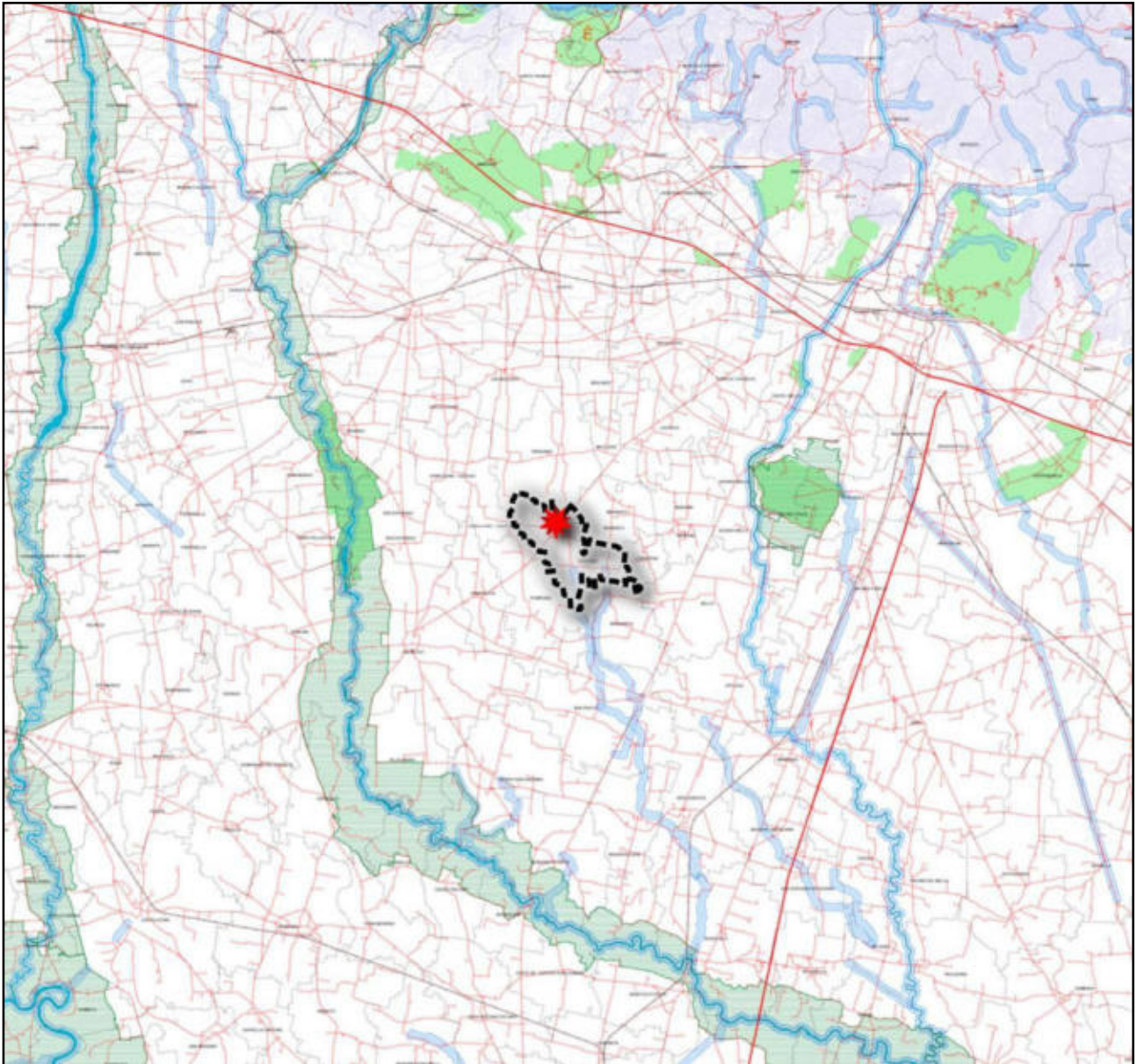
Estratto PTR Tavola H: Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

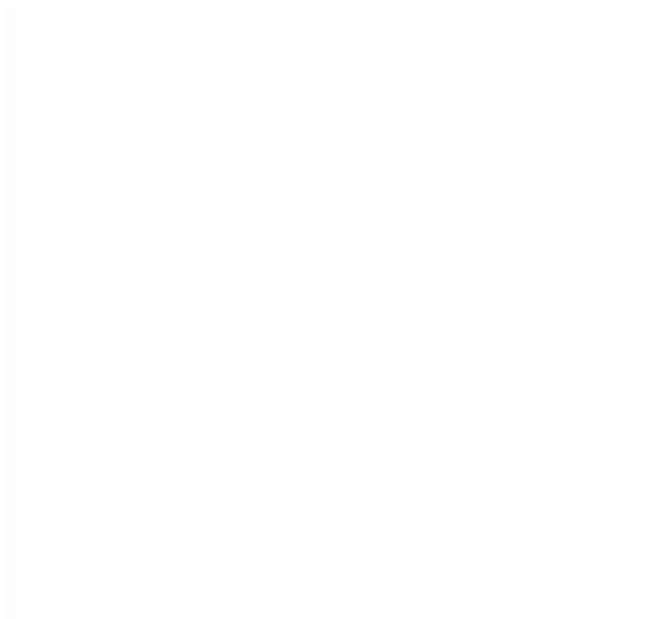
SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



RISCHI DI DEGRADO PROVOCATO DA	RISCHI DI DEGRADO				
	AMBITO	CALAMITA'	PROCESSI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE	TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA	ABBANDONO E DISMISSIONE
(Green)	X	X		X	
(Red)			X		X
(Hatched)			X	X	X
(Yellow-green)			X	X	
(Yellow)	X	X	X	X	X

Estratto PTR Tavola I: Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge (art. 136 e art. 142 del D.Lgs 42/2004) (1:300.000)





3.4 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI BRESCIA

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 ed entrato in vigore a seguito della sua pubblicazione sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014; tale strumento è stato successivamente oggetto di diverse varianti puntuali. Il PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri Piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del Dlgs 267/2000 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.. A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della precitata Legge regionale:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale;
- indica modalità di coordinamento tra pianificazioni comunali, prevedendo forme compensative e finanziarie;
- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;
- definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 18, c. 2, della LR 12/05 le previsioni del PTCP prescrittive e prevalenti sul PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Per quanto riguarda in particolare le tematiche ambientali, il PTCP assume come macro-obiettivo l'azione di migliorare la qualità ambientale e la resilienza del territorio contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e contenimento dell'inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e

promuovendo le infrastrutture verdi nella pianificazione e programmazione generale e di settore e perseguendo la sostenibilità delle singole trasformazioni urbanistiche e territoriali (art. 3). Per quanto riguarda, invece, le tematiche della mobilità, il PTCP assume come macro-obiettivo l'azione di definire il quadro di riferimento per le reti di mobilità e tecnologiche, per il sistema dei servizi, ed in generale per tutti i temi di rilevanza sovracomunale. Si premette che il PTCP recepisce le previsioni dei piani di settore approvati dalla Provincia e valutati compatibili (art. 13). Si analizzano a seguire i contenuti del PTCP rispetto alle aree di cui al progetto in disamina ed al loro intorno. Il PTCP definisce l'assetto generale delle maggiori infrastrutture di mobilità in rapporto all'assetto del territorio provinciale.

Le tavole 1.1 e 1.2 “Struttura e mobilità” rappresentano i principali elementi del sistema infrastrutturale: a) rete viaria e relative intersezioni parcheggi; b) rete ferroviaria sovraordinata e relative stazioni/fermate; c) sistemi di trasporto pubblico a guida vincolata e relative estensioni e stazioni; d) installazioni per trasporto pubblico su gomma e relative fermate; e) sistemi di trasporto pubblico a fune; f) aeroporti; g) porti, approdi e installazioni per il trasporto pubblico su natante; h) centri di interscambio merci e passeggeri; i) mobilità dolce. La rete viaria è classificata in relazione al tipo prevalente di movimento servito o di servizio nelle categorie primaria, principale, secondaria e locale di connessione. Le intersezioni della rete viaria sono classificate in funzione della tipologia, mentre le infrastrutture si distinguono, in relazione allo stato di avanzamento progettuale e operativo, in: opere esistenti o in costruzione, opere programmate in via definitiva, opere programmate in salvaguardia, opere allo studio. Ulteriormente, il PTCP rappresenta alle medesime tavole la partizione delle funzioni territoriali in essere sul territorio provinciale in relazione al quadro programmato delle infrastrutture ed agli elementi strutturali del sistema rurale-paesistico-ambientale, procedendo altresì alla ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali (APS), ovvero i principali ambiti produttivi comunali e gli ambiti produttivi sovracomunali intesi come le porzioni del tessuto urbano consolidato o di trasformazione caratterizzate dalla prevalenza di attività produttive manifatturiere o logistiche e da complementari funzioni di servizio o commerciali. Gli ambiti produttivi sovracomunali fanno riferimento a parametri quali la dimensione territoriale dell'ambito comunale superiore a 40 ettari (30 ettari nei territori delle Comunità Montane, la dimensione territoriale dell'ambito comunale interno al tessuto urbano consolidato superiore a 10 ettari, la presenza di attività a rischio di incidente, la significativa presenza di attività logistiche compresi gli spazi operativi anche di una singola ditta (indicativamente superiori a 3 ettari), la significativa presenza di attività dismesse o non utilizzate e di fenomeni di inquinamento ambientale, nonché la presenza di accordi perequativi ai sensi dell'articolo 8 della normativa provinciale. L'ambito di intervento all'oggetto delle presenti analisi, per la porzione già impegnata dalle attività esistenti, è ubicato dalla tavola 1.2 “Struttura e mobilità, ambiti territoriali” fra gli ambiti a prevalente destinazione produttiva. In particolare, gli immobili appartengono all'Ambito Produttivo Sovracomunale (APS) 19-064-01. Il progetto di estensione delle aree funzionali all'attività del soggetto proponente presso gli spazi immediatamente ad est dell'insediamento esistente prefigurerebbe un'espansione moderata in estensione, ma logica e coerente del predetto APS. Si ricorda altresì, come anticipato, che le aree a nord della zona industriale attuale sono già oggetto di un consistente intervento di raddoppio del compendio artigianale complessivo, già parzialmente attuato. Tali previsioni, legate ad una diversa procedura di SUAP, non interferiscono col il comparto di intervento all'oggetto delle presenti analisi, che ne prefigura il completamento.

Presso la tavola 2.2 “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio”, relativamente alle aree di interesse e di immediato contesto, il PTCP declina le informazioni puntuali rilevate alla precedente cartografia assimilando lo stato di fatto dell’insediamento produttivo di riferimento alle aree produttive realizzate. Presso la cartografia in disamina viene posta in particolare evidenza la SP 235 quale “tracciato stradale di riferimento”; tale infrastruttura, che collega direttamente e velocemente l’APS di intervento con altri presenti presso i comuni contermini, costituisce un elemento di particolare importanza per lo sviluppo della zona industriale locale, qualificando indirettamente le aree prefigurate per l’espansione della azienda proponente quali luoghi preferenziali. Presso la tavola in menzione non si rilevano ulteriori informazioni determinanti o influenti ai fini del progetto proposto.

Presso la tavola 2.4 “Fenomeni del degrado del paesaggio”, il PTCP nulla segnala di rilevante entro le aree di interesse, classificate in parte come tessuto produttivo, o quelle contestuali.

Presso la tavola 2.7 “Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali”, il PTCP riporta – per il contesto di inserimento delle aree in disamina – i contenuti di cui alla Tavola D dello strumento urbanistico regionale. La tavola provinciale non evidenzia l’interferenza dei siti oggetto di analisi con immobili vincolati. I contenuti di merito sono comunque ulteriormente approfonditi nelle cartografie di maggior dettaglio del PGT, analizzate a seguire nel corso della presente relazione.

Presso la tavola 3.1 “Ambiente e rischi”, il PTCP annovera l’ambito di contesto delle aree di intervento in oggetto fra le aree di ricarica potenziale del gruppo A.

Presso la tavola 3.2 “Inventario dei dissesti”, il PTCP nulla segnala in corrispondenza delle aree di analisi come del resto nell’intero territorio comunale e limitrofo.

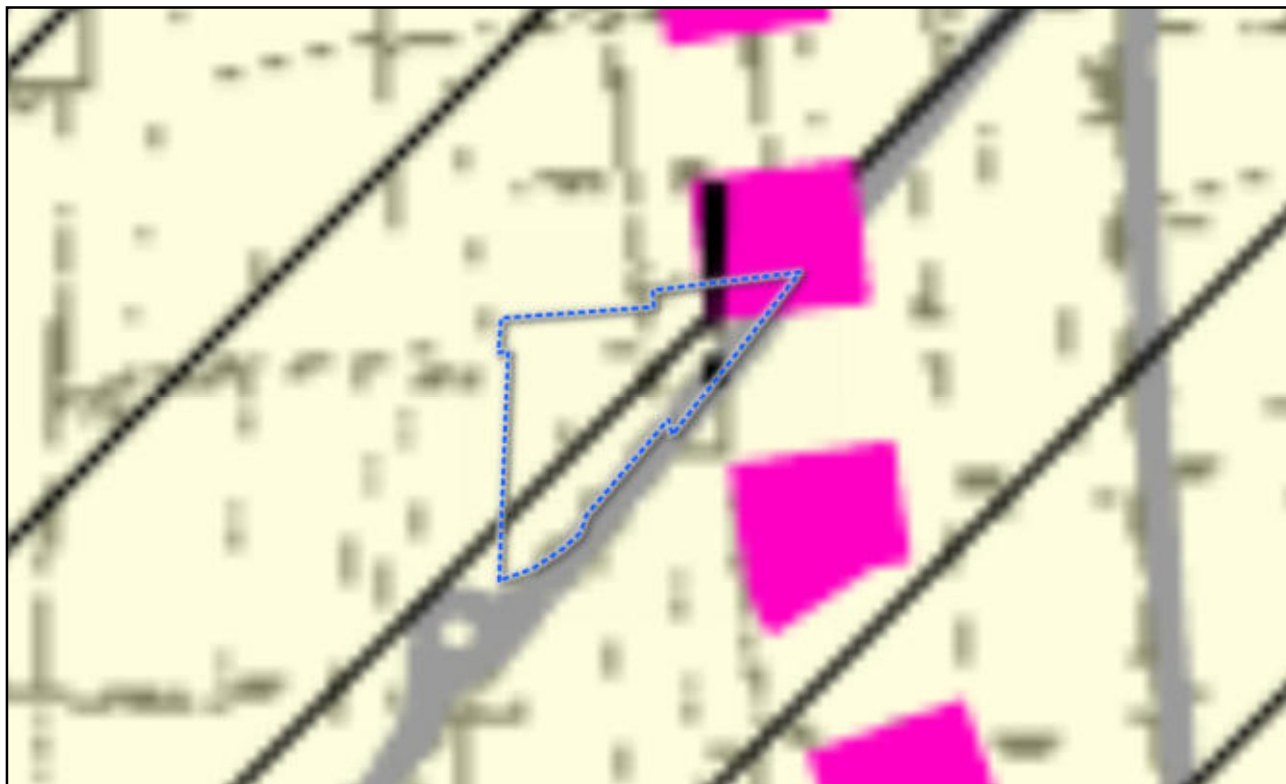
La tavola 3.3 “Pressioni e sensibilità ambientali” aggiunge alle informazioni della precedente tavola 1.2 alcuni elementi di attenzione paesistico-naturalistica; in particolare, per quanto di interesse ai fini dell’inquadramento del comparto di intervento, l’elaborato evidenzia la presenza di margini urbani degradati lungo i perimetri degli insediamenti produttivi esistenti.

Presso la tavola 4 “Rete ecologica provinciale”, il PTCP annovera l’ambito in oggetto (così come l’intero territorio comunale) nel *continuum* delle aree per la ricostruzione polivalente dell’agroecosistema. Sono gli ambiti provinciali che rappresentano le aree agricole soggette a potenziali fenomeni di semplificazione della struttura ecosistemica e di frammentazione e abbandono a causa dell’espansione delle strutture urbane ed alla realizzazione delle infrastrutture. La Rete Ecologica Provinciale individua specifici obiettivi. In primo luogo, si perseguono il mantenimento, il miglioramento e l’incremento degli elementi naturali e paraturali dell’ecomosaico, valorizzando l’esplicarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti, al fine di concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell’attività agricola e di quelle derivanti dalle pressioni esercitate dal sistema insediativo urbano e al fine di migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale. E’ pure auspicato il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate o infrastrutturate e il territorio libero, con ripristino dei degradi artificiali e naturali e l’arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione dell’ecomosaico rurale. Per tali ambiti si indicano alcuni indirizzi generali, come contenere i rischi di consumo e compromissione degli spazi liberi esistenti di rilevanti dimensioni nella definizione delle scelte localizzative di urbanizzazioni ed infrastrutturazioni in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali; è pure da valutare che le trasformazioni

previste in ambito urbano non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico; i progetti di realizzazione di nuove opere devono essere soggetti ad una specifica analisi che verifichi il mantenimento della qualità e della funzionalità ecologica; devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino i consumi indebiti di ambiente naturale e la sua frammentazione; devono essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo; si invita a prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza prevalentemente paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale; risultano da valorizzare gli ambiti agricoli come piattaforma privilegiata per interventi di conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo-arbustive); si invita a promuovere la realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione, così come promuovere la realizzazione di interventi (fasce inerbite, fossati, barriere vegetali, sistemi di ritenuta delle acque di ruscellamento e dei sedimenti, ecc.) finalizzati ad una gestione appropriata della conservazione del suolo e delle acque; si auspica il mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo-arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi; sono da favorire gli interventi di valorizzazione della viabilità podereale ed interpodereale attraverso la realizzazione e/o l'arricchimento di filari arborei lungo i margini che possano svolgere anche un ruolo dal punto di vista ecosistemico oltre che paesaggistico. E' prevista la verifica della tutela dei segni morfologici del territorio anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale in sede di analisi dei piani e dei progetti. Per le aree agricole delle colture di pregio (vigneti, oliveti), è previsto il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato e loro valorizzazione attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali (siepi e filari, ecc.) selezionate in base alla compatibilità col contesto locale; è parimenti auspicato il mantenimento dei prati e delle marcite. Si invita a favorire l'agricoltura conservativa e le pratiche di lavorazione rispettose del suolo, la tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando, se possibile, alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati. E' previsto il rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009, riferita agli elementi di primo livello della RER, e in quelle contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello". A tali indirizzi generali se ne affiancano di specifici riferiti alla rete irrigua. Per i corsi d'acqua di pregio ittico e pregio ittico potenziale individuati dal Piano ittico provinciale, si invita a prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari.

All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua. A livello operativo, la Provincia e gli altri enti, in collaborazione con i Comuni interessati, promuovono in generale la valorizzazione del sistema rurale sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista del ruolo di fornitura di servizi ecosistemici anche in relazione al loro concorso nella riduzione delle criticità ambientali generate dalle aree urbanizzate; inoltre, verificano che gli strumenti di governo del territorio di livello comunale attribuiscono la dovuta attenzione all'equilibrio che deve instaurarsi tra sviluppo urbano e tutela / valorizzazione ambientale e paesistica e promuovono, anche attraverso forme di incentivazione e di coordinamento con soggetti pubblici e privati, l'attuazione di interventi di manutenzione negli ambiti fluviali, sviluppando azioni volte al miglioramento delle condizioni di sicurezza e alla qualità ambientale e paesaggistica. Nell'ambito delle specifiche competenze di polizia idraulica, verranno definiti programmi di manutenzione sinergici con altri settori di governo (es. agricoltura, energia, pesca). Gli enti, in sinergia, favoriscono il miglioramento complessivo del ciclo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, "fasce buffer" lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruibili) e integrano nelle politiche di sviluppo del settore agricolo gli aspetti di tutela e valorizzazione degli elementi ecosistemici. Le aree in oggetto risultano altresì delimitate ad est da un corridoio ecologico secondario che collega (idealmente) due corridoi ecologici primari a bassa o media antropizzazione posti uno nella porzione sud del territorio comunale e l'altro a nord, che collega orizzontalmente i territori contermini e intercetta in parte Corzano. I corridoi ecologici secondari della REP costituiscono direttrici privilegiate all'interno della pianura che connettono tra loro i corridoi individuati dalla RER ricalcando percorsi di permeabilità esistenti che sarebbe opportuno mantenere in essere. Obiettivi dichiarati della Rete Ecologica sono favorire la funzionalità della direttrice attraverso il mantenimento di adeguati livelli di permeabilità e la conservazione e miglioramento della strutturazione ecosistemica e favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata infrastrutturazione; si indicano parimenti i seguenti indirizzi: conservazione degli spazi liberi connessi al tracciato dei corridoi in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali e definizione, se possibile o opportuno, di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica dei medesimi; conservazione ed incremento della dotazione vegetazionale che ricade all'interno e nei pressi dei corridoi al fine di costruire veri e propri "percorsi verdi" di connessione ecosistemica; criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale dei corridoi. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di deframmentazione, mitigazione e compensazione ambientale. La provincia e gli altri enti, in accordo con i soggetti pubblici e privati, verificano in sede di analisi degli strumenti di governo del territorio locale il rispetto delle indicazioni in merito alla preservazione dei corridoi ecologici secondari di cui deve essere garantita la presenza e la funzionalità ecosistemica e favoriscono la realizzazione di azioni utili alla connettività ecologica, attraverso il potenziamento naturalistico di habitat locali o la realizzazione di interventi di de-frammentazione o la creazione di nuovi punti di appoggio in aree fortemente frammentate o banalizzate; inoltre, promuovono in generale interventi di consolidamento paesistico-ambientale all'interno delle aree agricole al fine di renderle

elementi di appoggio per la continuità del sistema di connessioni ecologiche connesse ai corridoi. Dato il dettaglio e la scelta grafica delle elaborazioni provinciali risulta difficile dire se e in che misura l'intervento di espansione delle attività esistenti intersechi il corridoio (vedasi estratto di dettaglio a seguire della relativa tavola, riprodotta successivamente alla scala di elaborazione – il corridoio è tracciato linearmente in fucsia; il comparto di intervento è perimetrato in sovrapposizione alla cartografia originale, in blu).



Ulteriormente appare opportuno rilevare che le aree di intervento, così come la gran parte del territorio comunale, ricadono negli elementi di primo livello della RER e negli ambiti dei fontanili. Le considerazioni di dettaglio relative a tali aspetti verranno approfondite di seguito, nel corso della presente relazione.

In merito ai contenuti della tavola 5.2 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”, si rileva che parte marginale delle aree di intervento oggetto di proposta di espansione delle attività produttive esistenti è inclusa nel sistema delle aree agricole strategiche (si tratta di circa 670 mq).

Il Titolo V della Normativa provinciale tratta il tema degli ambiti agricoli definendone, all’articolo 74, gli obiettivi di carattere generale. Il successivo articolo 75 riguarda ambiti agricoli di peculiare importanza, definiti – come detto - Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico.

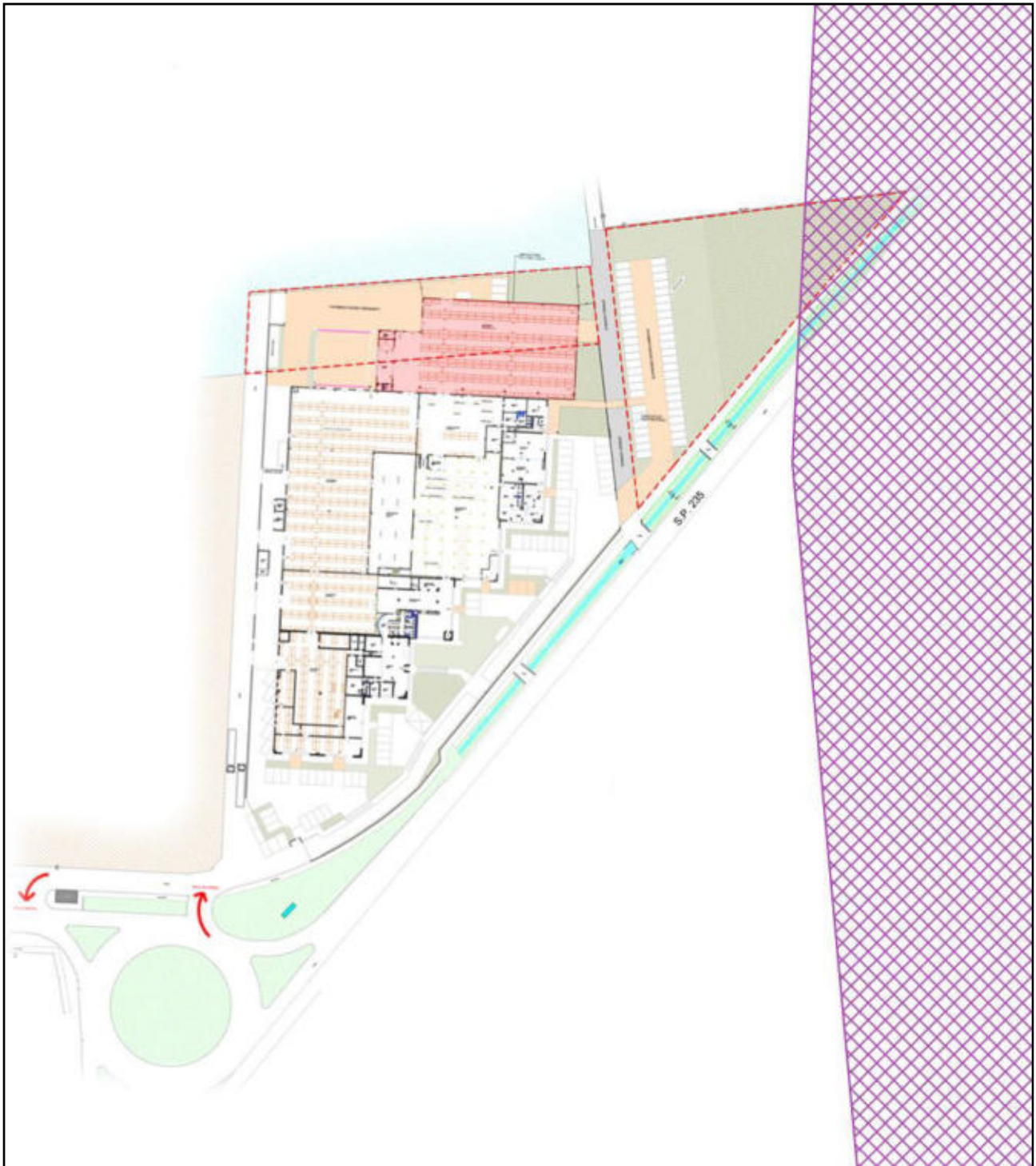
Essi, secondo i predetti disposti del PTCP, rappresentano gli omonimi ambiti di cui all’art. 15, comma 4, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Come si evince dal testo della norma provinciale, “(...) *Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l’insieme delle aree di fatto utilizzate per l’attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall’interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna (...) differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di*

essi: a) l'ambito della pianura per l'elevata capacità d'uso dei suoli, ovvero per la presenza di suoli adatti ad ogni tipo di utilizzo e per la rilevanza socio-economica delle attività agricole che in tale contesto dispongono di ampie superfici adatte alla gestione agronomica dei reflui zootecnici (...); b) l'ambito collinare e lacustre per la presenza di colture legnose di pregio (vigneti e oliveti) riconosciuti per le produzioni di qualità (DOC, IGT, DOCG, DOC ecc.), adagiati su una morfologia di connessione tra montagna, pianura e laghi dalla straordinaria valenza paesaggistica ed ecologica; c) l'ambito montano a sua volta distinto negli orizzonti di fondovalle, di versante e alta quota (...)"

Il PGT vigente, parimenti, non risulta dotato di cartografia apposita redatta a perfezionamento dei contenuti sovraordinati al dettaglio comunale. L'intervento prefigurato su tali aree, pertanto, rende necessaria una rettifica puntuale ai contenuti della cartografia di merito del PTCP di Brescia. L'estratto di dettaglio a seguire della relativa tavola (che viene comunque, poi, riprodotta alla scala di elaborazione originaria) evidenzia la limitata interferenza tra il comparto di intervento, perimetrato in sovrapposizione alla cartografia originale, in blu, e le aree agricole strategiche, gialle. Si precisa, sostenendo motivatamente la possibilità di proporre una rettifica al PTCP, come all'interno della limitata area individuata dallo strumento pianificatorio provinciale il progetto non prevede trasformazioni del territorio ma esclusivamente una sistemazione a verde di pertinenza.



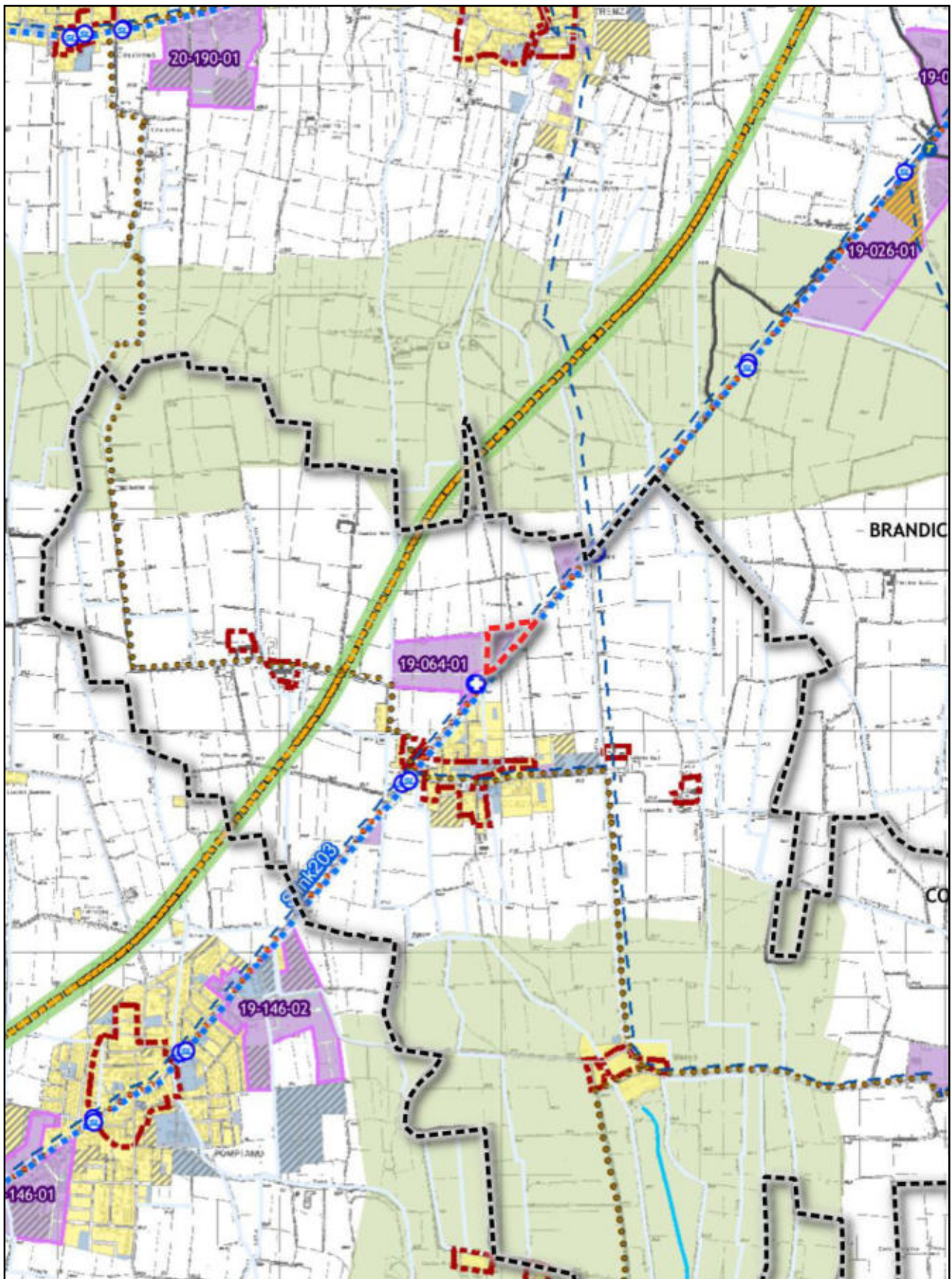
Appare in ogni caso opportuno evidenziare che il progetto, presso le aree interferenti con gli ambiti agricoli strategici provinciali, prevede il solo mantenimento a verde degli spazi naturali (cfr. sovrapposizione a seguire tra progetto georeferenziato e AAS, retinate in viola).



Al fine di agevolare il confronto con i contenuti del PTCP di Brescia si riportano a seguire, in estratto, le cartografie dello strumento di pianificazione provinciale ritenute significative rispetto al tema qui trattato con localizzazione dell'ambito di intervento.

PTCP vigente, estratto tavola 1.2 Struttura e mobilità – Ambiti territoriali con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire)

(1:25.000)



SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

Nucleri d'antica formazione (NAF)

		Ambiti a prevalente destinazione residenziale
		Ambiti a prevalente destinazione produttiva
		Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale
		Inseadimenti turistici-ricettivi
		Inseadimenti per servizi comunale e sovracomunali

Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)
Ambiti Produttivi Comunali

S Grandi strutture di vendita di area sovracomunale
B Grandi strutture di vendita di area estesa
Centri ordinari
Centri integrativi

Servizi di livello sovracomunale

A Autodromo	V Ospedali	V Case di Cura
G Golf	r Parco acquatico/divertimenti	I Siti militari
O Istituzioni	r Piscine	< Stadio
W Musei	Π Quartiere fieristico	; Teatri/Auditorium
I W.F.E.	S Scuole secondarie di secondo grado	m Terme
I ex Caserme	B Università	

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete viaria

esistente o in costruzione

	di progetto		
	programmata in via definitiva	programmata in salvaguardia	proposta o allo studio

Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione

	di progetto
A Casello autostradale	A Casello autostradale
1 Intersezione di tipo 1	1 Intersezione di tipo 1
2 Intersezione di tipo 2	2 Intersezione di tipo 2
! Intersezione di tipo rotonario esistente	

Rete del trasporto pubblico

Ferrovie Alta velocità/Alta capacità (AV/AC)

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

– Rete su ferro

esistente o in costruzione

	da potenziare	di progetto	programmata in salvaguardia	proposta o allo studio

– Rete su gomma e a fune

- Linee suburbane (S-Link)
- Linee locali

– Rete su natante

- Linee di navigazione

– Stazioni, fermate, porti e aeroporti

- Fermate metropolitana esistenti
- Stazioni/Fermate ferroviarie esistenti (linee S)
- Fermate linee S-Link
- Porti e approdi
- Fermate metropolitana di progetto
- Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate
- Fermate linee TPL
- Aeroporti esistenti

– Piano Territoriale Regionale d' Area-Montichiari (PTRA)

- Ambito A
- Areale A1
- Curve isofoniche 60-65-70dB(A)
- Ambito territoriale T1: sedime aeroportuali
- Ambito territoriale T2: sedime per lo sviluppo aeroportuale
- Ambito territoriale T3: di sviluppo locale
 - Sub-Ambito T3.2
 - Sub-Ambito T3.3
 - Sub-Ambito T3.4
 - Sub-Ambito T3.5
- Zone di rischio aeroportuale (Piani di rischio approvati)
- Zone di rischio -PTRA

– Rete della mobilità dolce

esistente o in costruzione

- Itinerari ciclo-pedonali di livello regionale e provinciale
- Itinerari ciclo-pedonali di fruizione di livello regionale

di progetto

- programmata in via definitiva
- proposta o allo studio

Centri di interscambio modale di livello primario

- Nodo del trasporto pubblico esistente
- Nodo del trasporto pubblico programmato

Centri di interscambio modale di livello secondario

– Interscambi passeggeri

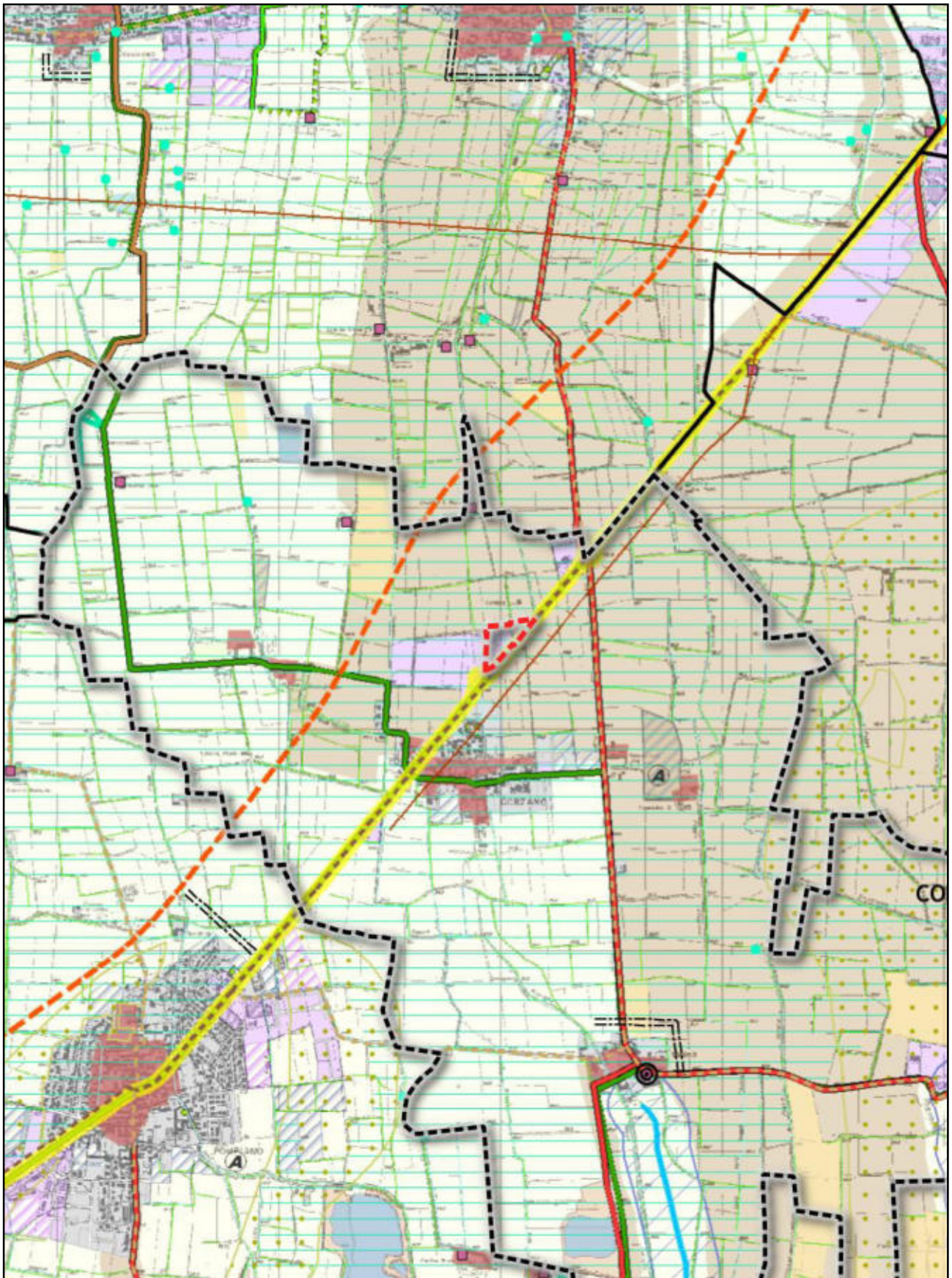
- Interscambi ferro-gomma-acqua
- Interscambi gomma pubblica-gomma privata
- Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico
- Aree parcheggio attrezzate

Domini sciabili

- esistenti
- ampliamento
- Impianti di risalita sciistici
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico minore
- Laghi
- Rete verde
- Confini amministrativi comunali

PTCP vigente, estratto tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire)

(1:25.000)









- **AMBITI**
- Sistemi
- Elementi

Legenda unificata ai sensi DGR 8/6421- Allegato I. alla Normativa di Piano del PTCP



1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

Sistema delle rilevanze geomorfologiche

-  Crinali e loro ambiti di tutela
-  Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
-  Elementi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda

-  Terrazzi naturali
-  Terrazzi fluviali
-  Rilievi isolati della pianura

Sistema dell'idrografia naturale











-  Aree idriche e laghetti alpini
-  Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti

-  Reticolo idrico minore
-  Ghiacciai, neval

Sistema dei geositi (art.22 NTA-PPR/art.73 NTA-PTCP)

- | | | |
|--|--|--|
|  GEOLOGIA STRATIGRAFICA |  GEOMORFOLOGICO |  PALEOANTROPOLOGICO |
|  GEOLOGIA STRUTTURALE |  IDROGEOLOGICO |  PALEONTOLOGICO |
|  GEOMINERARIO |  MINERALOGICO |  SEDIMENTOLOGICO |
| |  NATURALISTICO |  VULCANOLOGICO |



Sistema delle aree di rilevanza ambientale

-  Alberi monumentali (art.40 NTA-PTCP)
-  Monumenti naturali
-  SIC e ZPS
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR art. 17/art.41 NTA-PTCP)
-  Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art.19)
-  Fontanili attivi
-  Boschi, macchie e frange boscate
-  Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
-  Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
-  Siepi e filari (art.39 NTA-PTCP)




-  Zone umide (art.41 NTA-PTCP)
-  Parchi regionali nazionali
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
-  Riserve naturali
-  Parchi naturali riconosciuti
-  Fascia dei fontanili
-  Accumuli detritici e affioramenti litoidi
-  Aree sabbiose e ghialose
-  Vegetazione palustre e delle torbiere

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE



Sistema dei siti di valore archeologico (art.23 NTA-PPR/art.71 NTA-PTCP)

-  Siti Unesco - Arte rupestre Val Camonica- I luoghi del potere Longobardi (art.23 NTA-PPR)
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino



Aree archeologiche



-  vincolata con decreto
-  non vincolata
-  Parchi archeologici

Siti di valore archeologico



-  vincolato con decreto
-  non vincolato






Sistemi dell'idrografia artificiale






-  Navigli storici: Isorella (art.21 NTA-PPR)
-  Altri navigli, canali irrigui, cavi, rogge

-  Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
-  Fascia di contesto alla rete idrica artificiale




Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

-  Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
-  Aree a forte concentrazione di presistenze agricole

- Culture specializzate**
-  Oliveti
 -  Vigneti
 -  Frutteti e frutti minori
 -  Castagneti da frutto
 -  Terrazzamenti con muro a secco e gradonature

-  Seminativi arborati
-  Pioppeti
-  Seminativi e prati in rotazione
-  Altre culture specializzate
-  Aree agricole di valenza paesistica

Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA-PPR)

-  Rete ferroviaria storica
-  Rete stradale storica principale
-  Rete stradale storica secondaria




Sistemi dei centri e nuclei urbani

-  Nuclei di antica formazione (levata IGM)
-  Aree produttive realizzate
-  Altre aree edificate
-  Aree produttive impegnate da PGT vigenti
-  Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana









-  Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
-  Architettura fortificata
-  Architetture civili
-  Architetture rurali
-  Manufatti territoriali
-  Parchi e giardini
-  Architetture della montagna
-  Architetture della produzione
-  Architetture religiose

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE






-  Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda
- Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata*
-  Mercati storici
-  Sistema fieristico

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)

-  Tracciati stradali di riferimento
-  Strade panoramiche
- Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA-PPR)
-  Ferrovia Storica
-  Sentieri
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Strade
-  Vie navigabili
-  Strade del vino

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

-  Sentieri valenza paesistica
-  Piste ciclabili provinciali
-  Itinerari fruizione paesistica
-  Ippovie
-  Linea di navigazione Lago d'Ildro

Luoghi della rilevanza percettiva

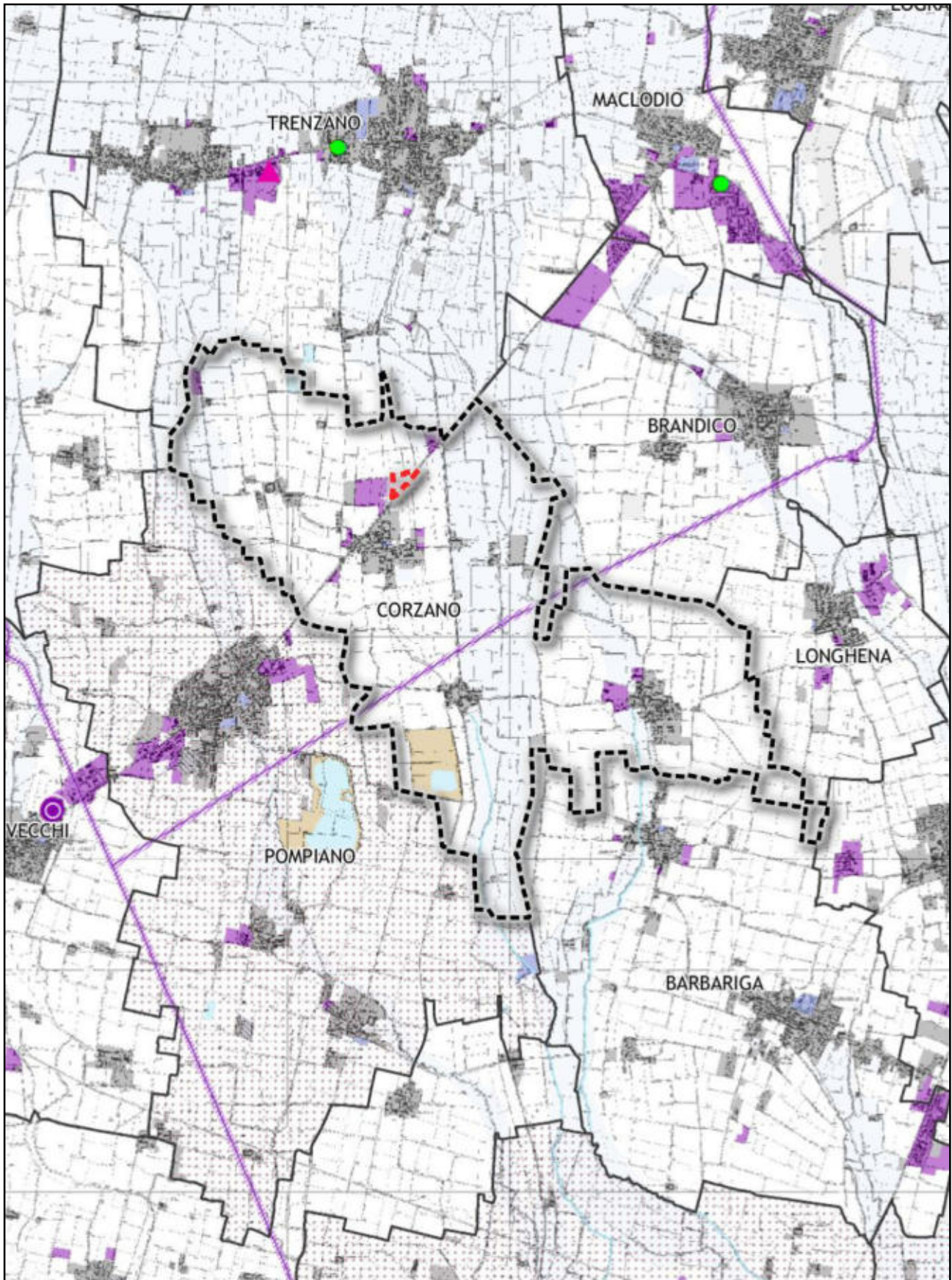
a livello regionale

-  Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)

a livello provinciale

-  Ambiti alto valore percettivo
-  Ambiti alto valore percettivo proposti
-  Contesti di rilevanza storico-testimoniale
-  Punti panoramici
-  Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
-  Visuali panoramiche
-  Varchi
-  Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
-  Limite varco
-  Viabilità esistente
-  Diretrice di permeabilità
-  Viabilità in progetto
-  Cave
-  Confini provinciale
-  Confini comunali

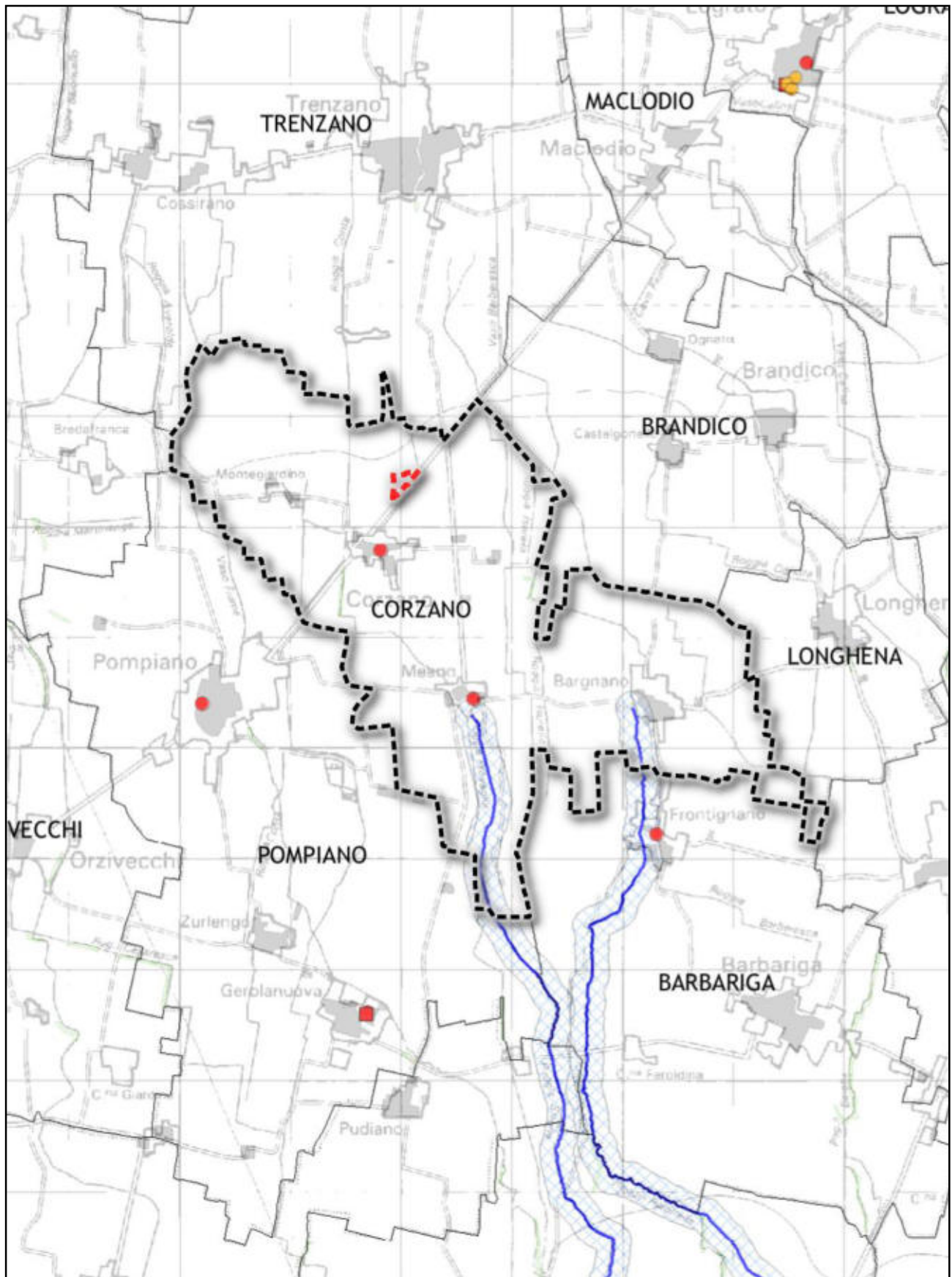
PTCP vigente, estratto tavola 2.4 Fenomeni del degrado del paesaggio con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire)
(1:50.000)


















PTCP vigente, estratto tav. 2.7 *Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali con localizzazione ambito analisi (legenda a seguire)*

(1:50.000)







Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)











-  Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L.1089/39)
-  Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
-  Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39)
-  Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex. L.431/85)
-  Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L.431/85)
-  Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L.431/85)
-  Foreste e boschi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L.431/85)
-  Territori alpini ed appenninici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L.431/85)
-  Ghiacciai (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L.431/85)
-  Zone umide (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera i; ex L.431/85)
-  Parchi archeologici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L.431/85)

 Buffer zone-Siti archeologici



Sistema delle aree protette

-  Parchi naturali istituiti (L.394/91)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR.86/83)
-   Monumenti naturali

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale

-  Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)
-  Geositi (PPR, art.22)
-  Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art.17)
-  Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR,art.19)
-  Laghi (PPR,ART.19)
-  Centri e nuclei storici (PPR,art.25)
-    Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 c.4 PPR)

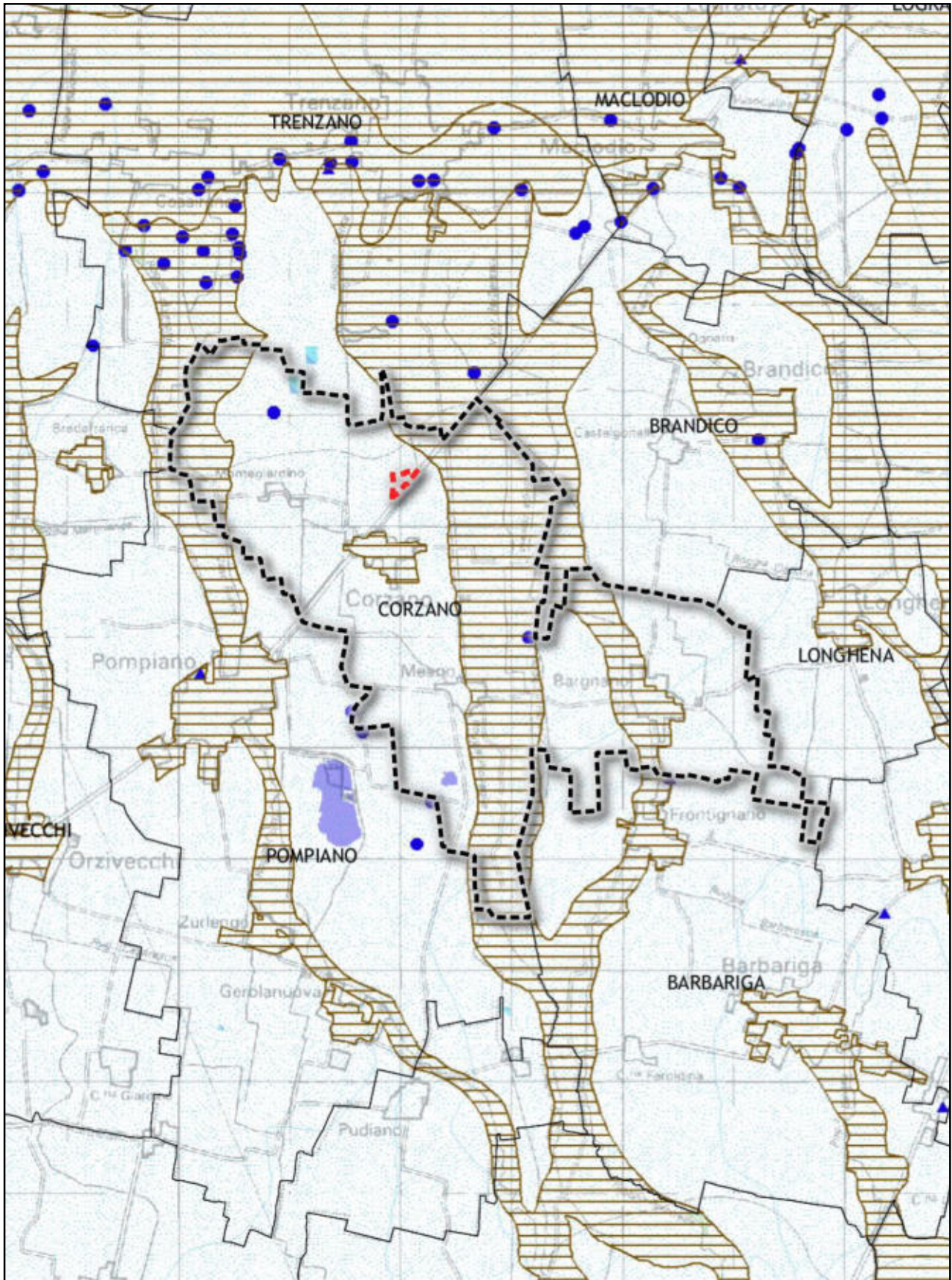
Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000

-  Siti di Interesse Comunitario (SIC-Direttiva 92/43/CEE "Habitat")
-  Zone di Protezione Speciale (ZPS-Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art.23)

-  Arte Rupestre della Val Camonica
-  I luoghi del potere - I Longobardi in Italia
-  Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n°94
 - a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Massi di Cemmo, Capo di Ponte
 - b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
 - c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
 - d) Parco Comunale di Sellero
 - e) Parco pluritematico del "Coren de le Fate", Sonico
-  Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino
 - a) La Maraschina Tafella, Sirmione
 - b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
 - c) Lucone, Polpenazze del Garda
 - d) Lugana Vecchia, Sirmione
 - e) San Sivino - Gabbiano, Manerba del Garda
 - f) West Garda - La Fabbrica, Padenghe sul Garda




PTCP vigente, estratto tavola 3.1 Ambiente e rischi con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire) (1:50.000)







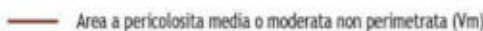
Fasce PAI

-  Fascia a
-  Fascia b
-  Fascia c
-  Fascia fluviale PAI B di progetto
-  Fascia fluviale PAI A
-  Fascia fluviale PAI B
-  Fascia fluviale PAI C

Dissesti di dimensioni non cartografabili

-  Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
-  Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
-  Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

Dissesti lineari

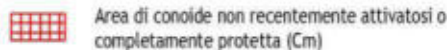

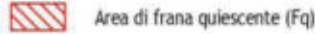

-  Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata (Va)
-  Area a pericolosità elevata non perimetrata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Vm)

Are a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

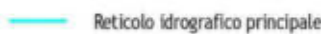
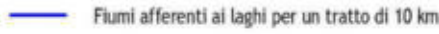
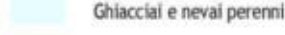
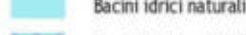
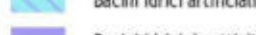

-  CONOIDI: Zona 1
-  CONOIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2

Are di cui all'art. 9 NTA P.A.I.

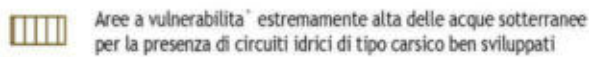






-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)

-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Idrografia

-  Reticolo idrografico principale
-  Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
-  Ghiacciai e nevai perenni
-  Bacini idrici naturali
-  Bacini idrici artificiali
-  Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda

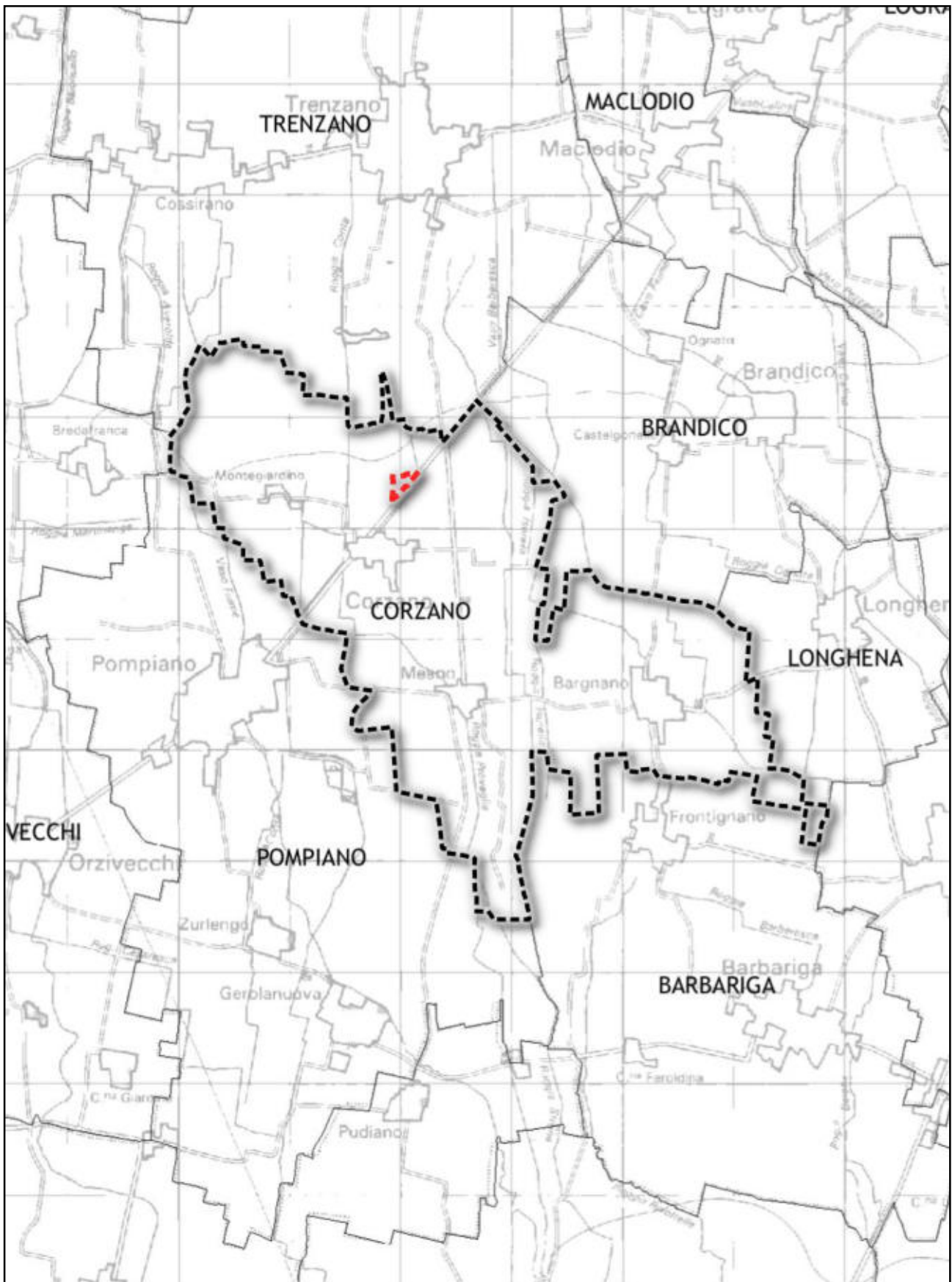
Are vulnerabili

-  Are a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati
-  Vulnerabilità alta e molto alta della falda
-  Geositi
-  Are Umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici
-  Fontanili
-  Pozzo
-  Sorgente

Are di ricarica potenziale




-  Gruppo A
-  Gruppo B

PTCP vigente, estratto tavola 3.2 Inventario dei dissesti con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire) (1:50.000)



- Punto identificativo del fenomeno franoso
- ★ Scheda valanghe

Frane lineari

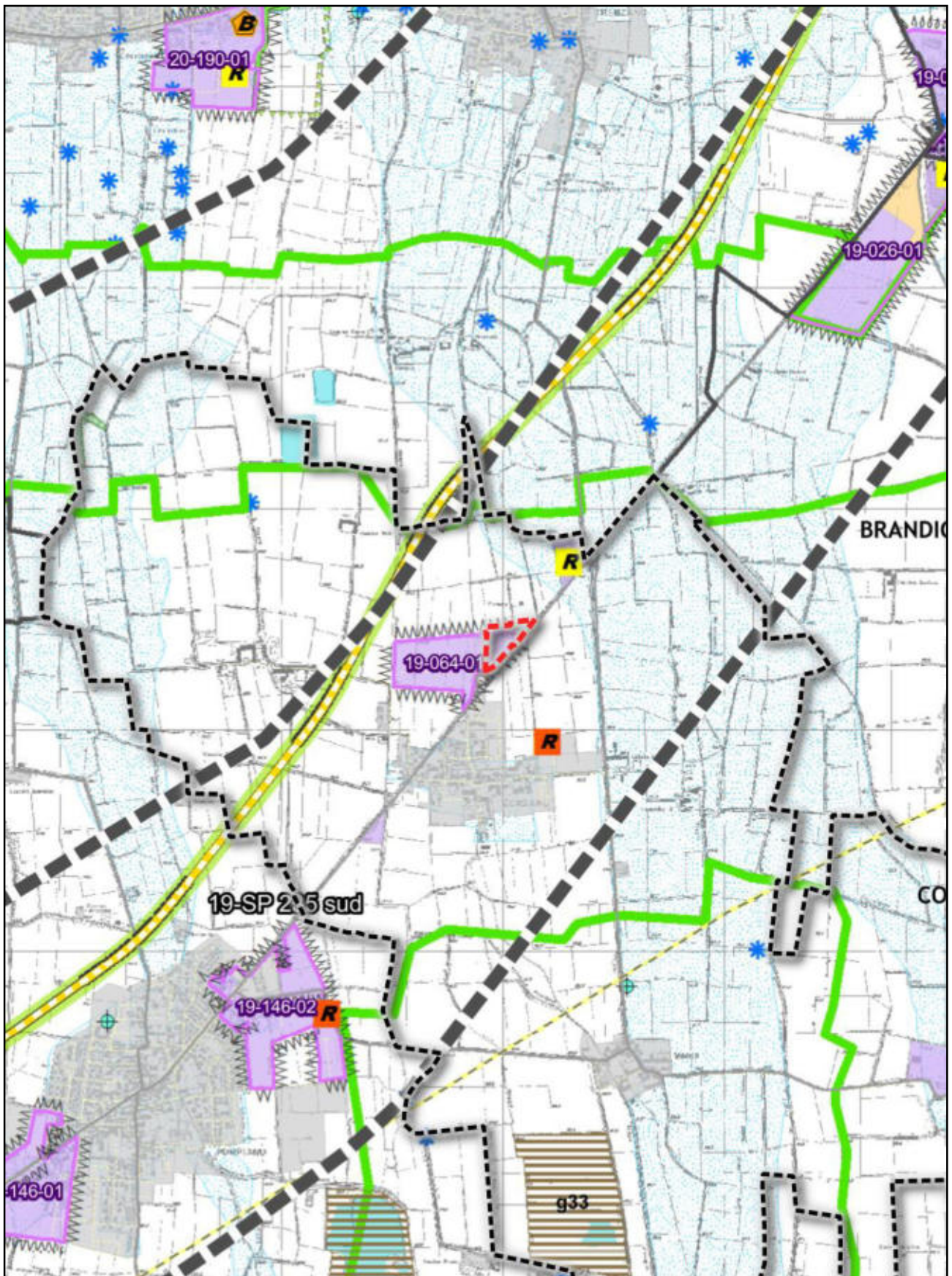
-  colamento "rapido" Attivo/riattivato/sospeso
-  colamento "rapido" Quiescente generico
-  Pericolo_localizzato_da_rilevamento_line

Aree franose

-  Aree soggette a crolli/ribaltamenti diffusi
-  Aree soggette a frane superficiali diffuse
-  Aree soggette a sprofondamenti diffusi
-  Colamento lento, non determinato
-  Colamento lento, attivo/riattivato/sospeso
-  Colamento lento, quiescente
-  Colamento rapido, non determinato
-  Colamento rapido, attivo/riattivato/sospeso
-  Colamento rapido, quiescente
-  Colamento rapido, stabilizzato generico
-  Complesso, non determinato
-  Complesso, attivo/riattivato/sospeso
-  Complesso, quiescente
-  Complesso, relitto
-  Crollo/Ribaltamento, non determinato
-  Crollo/Ribaltamento, attivo/riattivato/sospeso
-  Crollo/Ribaltamento, relitto
-  Scivolamento rotazionale/traslato, non determinato
-  Scivolamento rotazionale/traslato, attivo/riattivato/sospeso
-  Scivolamento rotazionale/traslato, quiescente
-  Scivolamento rotazionale/traslato, relitto
-  n.d., non determinato
-  n.d., attivo/riattivato/sospeso
-  n.d., quiescente
-  Conoidi
-  DGPV - Deformazioni gravitative profonde
-  Siti valanghivi da rilevamento

PTCP vigente, estratto tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire)

(1:25.000)







Elementi di sensibilità ambientale

-  Laghi
-  Ambiti elevata naturalità art.17 PPR
-  Monumenti naturali
-  Parchi naturali
-  Parchi nazionali
-  Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
-  Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica
-  Ghiacciai e nevali perenni
-  Corridoi ecologici da REP
-  Fontanili
-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale
-  Cordoni morenici
-  Zone umide

-  Parchi regionali
-  PLIS
-  Riserve naturali
-  Sic
-  ZPS
-  Geositi
-  Delimitazione del varco
-  Diretrice permeabilità del varco
-  Bacini idrici naturali e artificiali
-  Fasce di ambientazione delle infrastrutture
-  Sorgenti

Elementi di pressione ambientale


Barriere insediative

-  Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
-  Ambiti a prevalente destinazione commerciale
-  Ambiti a prevalente destinazione produttiva
-  Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

Barriere infrastrutturali

-  Viabilità primaria
-  Viabilità da potenziare a primaria
-  Viabilità principale
-  Viabilità da potenziare a principale
-  Viabilità principale di progetto
-  Viabilità secondaria
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Viabilità da potenziare a secondaria

Elementi di rischio ambientale

-  ATE calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie

Rischio industriale

-  RIR Art. 6
-  RIR Art. 8
-  Industrie IPPC
-  Aree industriali dismesse
-  Perimetrazione sito di interesse nazionale Brescia - Caffaro
-  Perimetrazione sito Brescia - Caffaro- Ordinanza Comune di Brescia settembre 2014

Sistemi produttivi

-  Sistema produttivo
-  Polarità funzionali
-  Margini urbani degradati
-  Domini sciabili
-  Ambiti produttivi comunali
-  Aeroporto
-  Linee ferroviarie metropolitane
-  Ferrovia AV/AC
-  Linee ferroviarie storiche "S"
-  Metropolitana in progetto
-  Metropolitana
-  Metropolitana in programmazione
-  Rete viabilità locale

Discariche

- cessata, archiviata, sospesa
- nuova istanza
- gestione operativa con conferimenti rinnovato
- gestione operativa conferimento ultimato
- Discariche

Bonifiche

- Deposito carburanti
- Industrie attive
- Recupero aree industriali dismesse
- Siti da bonificare

Impianti trattamento rifiuti

- Autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi
- Impianti semplificati
- Trattamento e Recupero
- Termo Utilizzatori in esercizio

Sistemi di collettamento

- Prese superficiali (comuni gestiti)
- Prese superficiali (comuni non gestiti)
- Reti Acquedotto

Vulnerabilità della falda

- Vulnerabilità alta e molto alta della falda
- Aree a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee per circuiti idrici di tipo carsico

Fasce fluviali (PAI)

- A
- B
- C

Elettrodotti

- Tensione 132 KV
- Tensione 220 KV
- Tensione 400 KV

- Residenze
- Sversamento
- Non classificato

- Pozzi (comuni gestiti)
- Pozzi (comuni non gestiti)

- Fascia fluviale PAI B di progetto
- Fascia fluviale PAI A
- Fascia fluviale PAI B
- Fascia fluviale PAI C

Dissesti poligonali

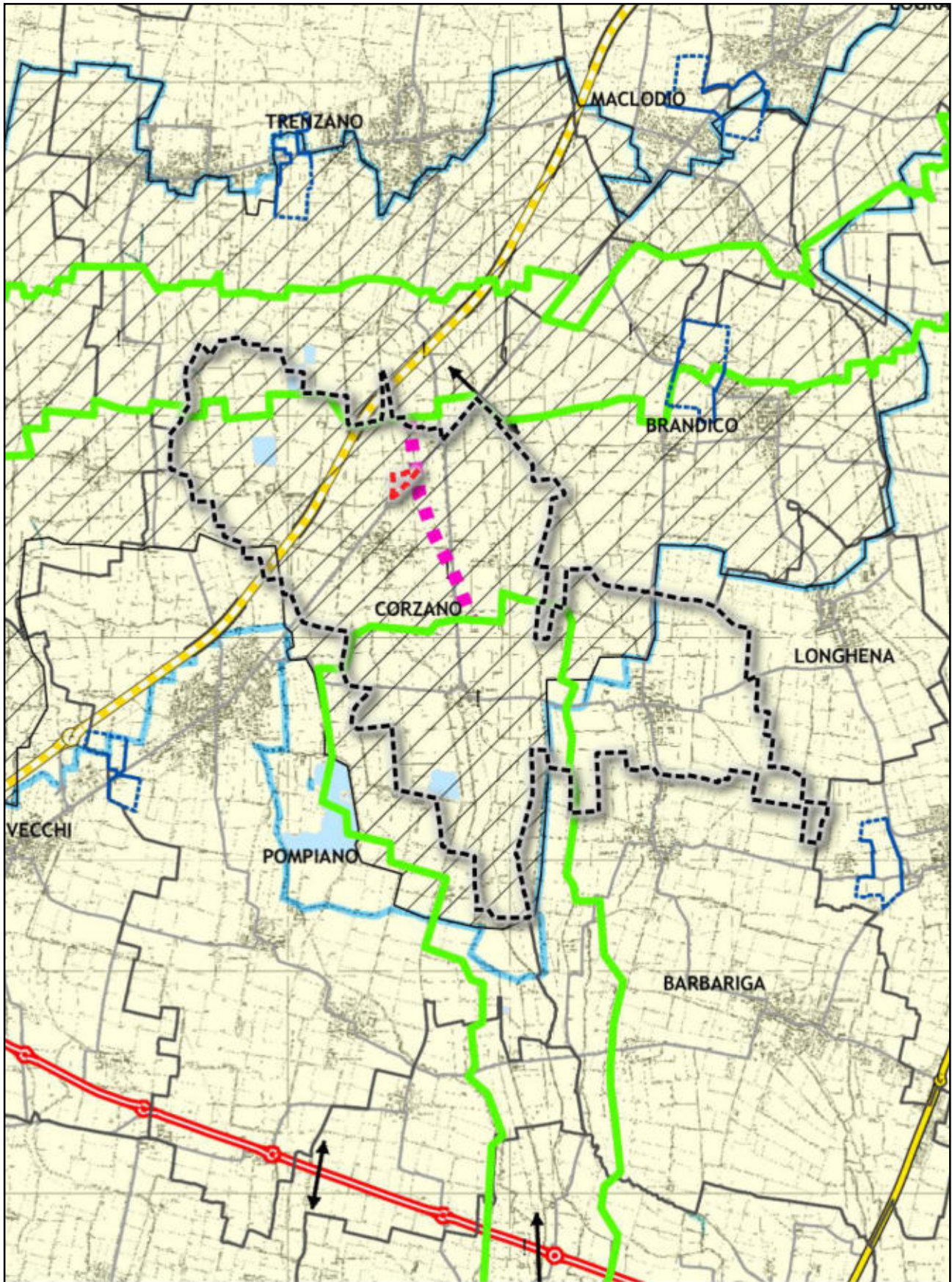
Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

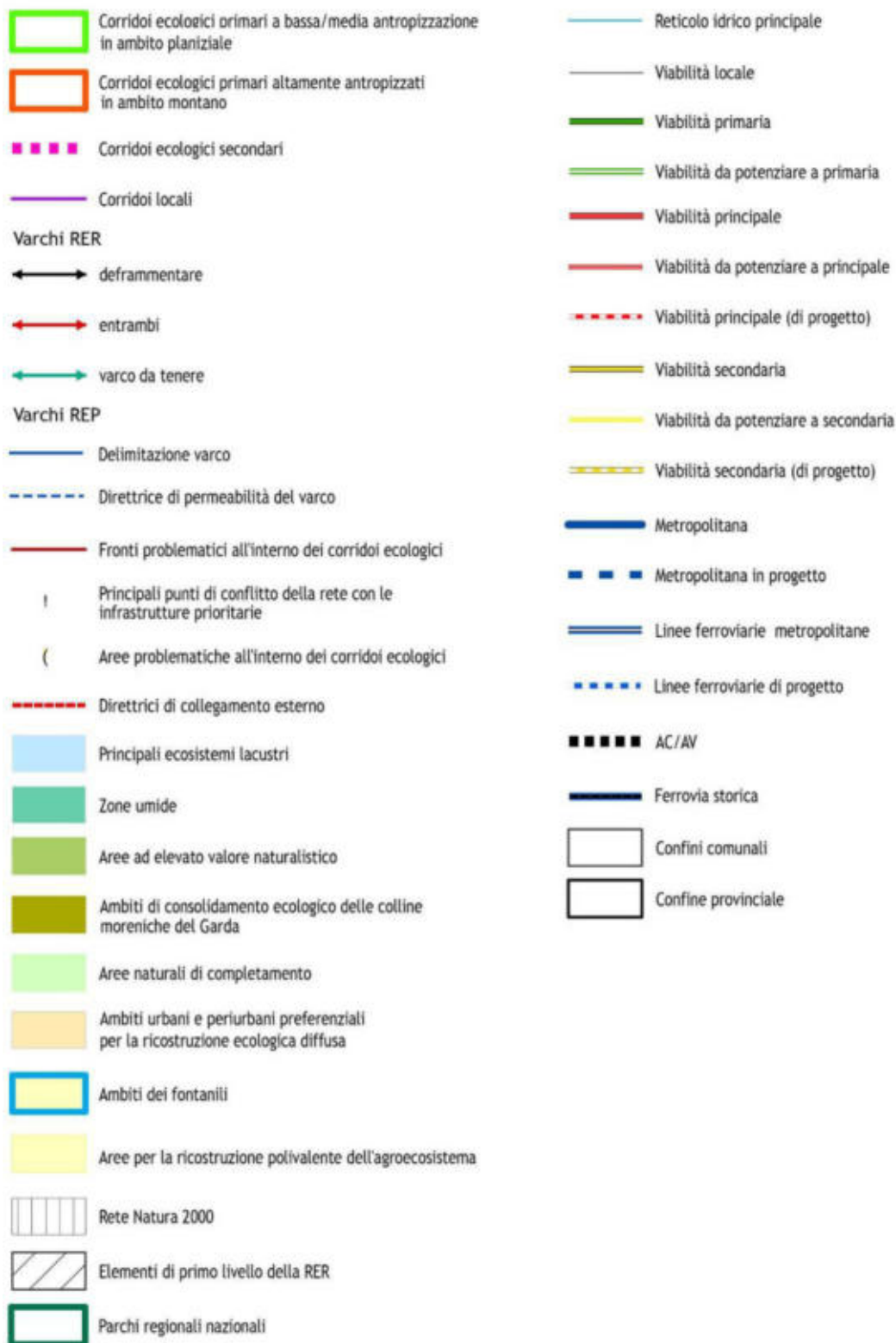
- Area a pericolosità elevata (Eb)
- Area a pericolosità media o moderata (Em)
- Area a pericolosità media o moderata (Vm)
- Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
- Area di frana attiva (Fa)
- Area di frana quiescente (Fq)
- Area di frana stabilizzata (Fs)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

- CONOIDI: Zona 1
- CONOIDI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona 1
- ESONDAZIONI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona B-Pr
- ESONDAZIONI: Zona I
- FRANE: Zona 1
- FRANE: Zona 2

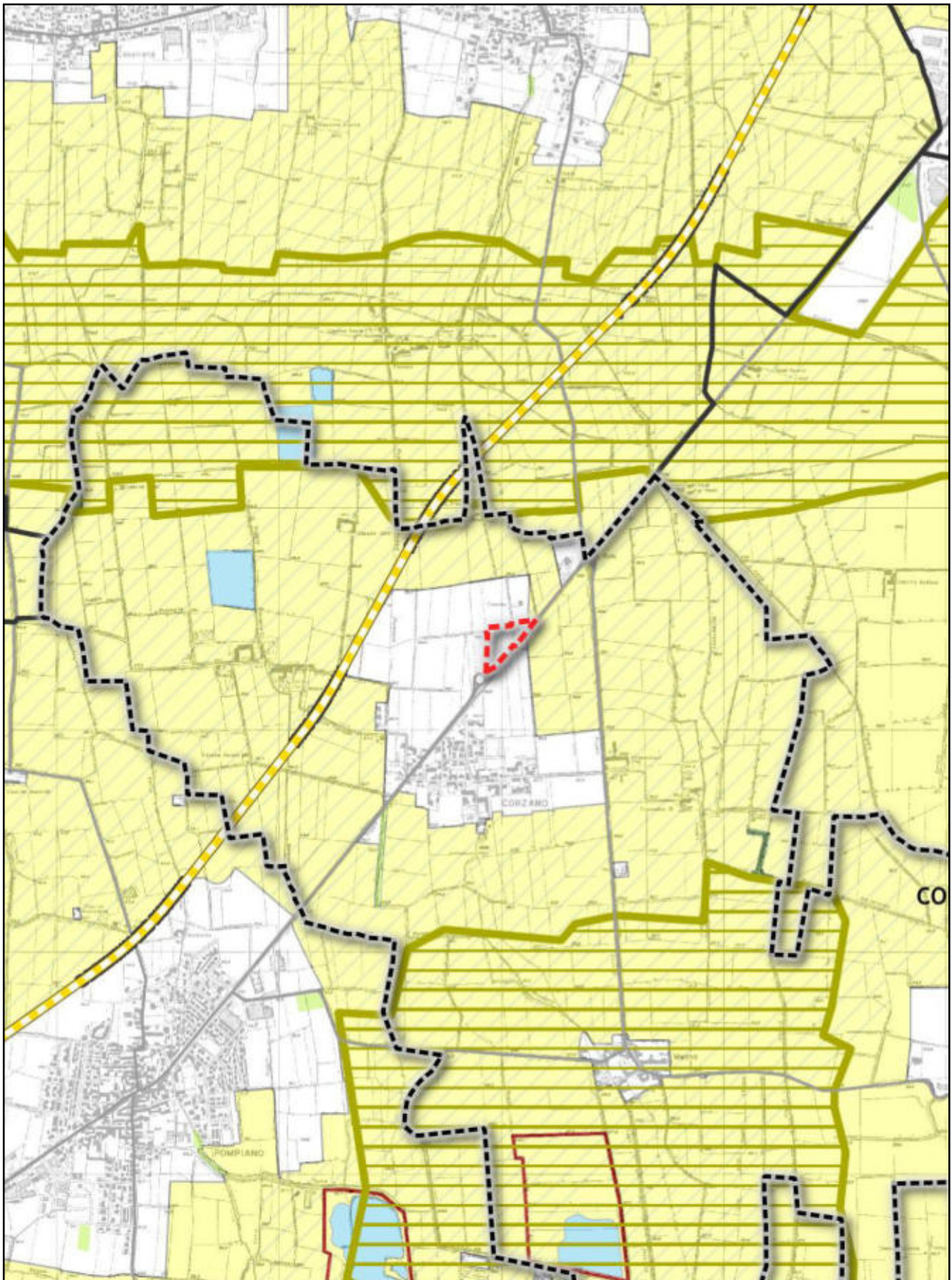
PTCP vigente, estratto tavola 4 Rete ecologica provinciale con localizzazione dell'ambito di analisi (legenda a seguire) (1:50.000)





PTCP vigente, estratto tav. 5.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con localizzazione ambito analisi (legenda a seguire)

(1:25.000)



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)



Alpeggi

#

Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico



Parchi nazionali



PLIS



ZPS



Parchi regionali



Riserve naturali



Parchi naturali



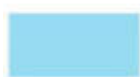
Sic



Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano



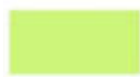
Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale



Ecosistemi acquatici (DUSAF)



Boschi (DUSAF e PIF)



Aree sterili



Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica



Laghi























Ambiti di valore paesistico



Ambiti di valore paesistico ambientale



Ambiti elevata naturalità art.17 PPR

	Ambiti estrattivi		
	Viabilità locale		
	Viabilità primaria		
	Viabilità da potenziare a primaria		
	Viabilità principale		Viabilità principale (di progetto)
	Viabilità da potenziare a principale		
	Viabilità secondaria		Viabilità secondaria (di progetto)
	Viabilità da potenziare a secondaria		
	Metropolitana		Metropolitana in progetto
	Linee ferroviarie metropolitane		Linee ferroviarie di progetto
	AV/AC		
	Ferrovia storica		
	Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico		
	Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale		
	Stazioni Ferroviarie		Nodo del trasporto pubblico
	Fermate metropolitana		Aeroporti esistenti
	Areale A- PTRA Montichiari		
	Confini amministrativi comunali		

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Successivamente al confronto con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata di cui al precedente capitolo, la coerenza dei contenuti del progetto proposto in variante è stata valutata attraverso l'analisi dei contenuti urbanistici e pianificatori dello strumento urbanistico comunale vigente, sia al fine di verificare l'assenza di discrasie ed interferenze rispetto agli approfondimenti connessi alla fattibilità delle proposte (vincolistica, caratteristiche geologiche ed idrogeologiche, emergenze paesistico-ambientali, rilevanza naturalistica, ecc...), sia al fine di definire la disciplina urbanistica del PGT in variante in assonanza alla metodologia pianificatoria ed alla struttura dello strumento di pianificazione locale vigente.

Il comune di Corzano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 4 aprile 2012, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 20 del 16 maggio 2012.

Il PGT originario è stato oggetto di una variante puntuale al Piano delle Regole (PdR) approvata con DCC n. 3 del 20/02/2019 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 12 del 20/03/2019.

Successivamente, il PGT è stato modificato puntualmente, operando sul PdR e sul Piano dei Servizi (PdS), in promozione del SUAP “WB Factory”, approvato con DCC n. 26 del 10/12/2020 e pubblicato sul BURL (s.a.c.) n. 11 del 17/03/2021.

4.1 REGIME DELLE AREE: ELABORATI OPERATIVI DEL PGT

Per le finalità anticipate *ad incipit* del presente capitolo, si ritiene opportuno procedere, in primo luogo, all'inquadramento del regime urbanistico delle aree ricomprese entro il perimetro di intervento ed oggetto della presente relazione. Con riferimento alla strutturazione in atti del PGT secondo i contenuti della legislazione urbanistica regionale, si prendono a riferimento le cartografie operative del DdP, del PdS e del PdR.

Si rileva in primis che il Documento di Piano comunale non prefigura presso le aree di indagine (sia quelle interessate dalle attività esistenti, sia quelle prospettate per l'espansione di queste) previsioni di trasformazione o opere correlate ad altri ambiti di trasformazione normati dallo specifico atto di PGT.

La tavola DP.P3 “Carta delle previsioni di piano e vincoli” (scala 1:5.000), classifica le aree interessate dalle attività produttive allo stato di fatto come “tessuto urbano consolidato”, mentre le aree ad est di queste, deputate all'espansione delle stesse, sono classificate come “area agricola”. L'elaborato strategico del DdP non evidenzia altro, nel contesto, ad eccezione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore che interviene presso le aree di indagine. L'elaborato, presso le aree di approfondimento e di intervento, non individua elementi progettuali.

Interrogata la cartografia operativa del Piano dei Servizi vigente, tavola PS.P2 “Carta dei servizi esistenti e di progetto” (scala 1:2.500), si rileva parimenti l'assenza di qualsiasi elemento (allo stato di fatto o di progetto) afferente allo specifico atto di Piano che interessi l'ambito di intervento oggetto delle presenti analisi (peraltro escluso dalle rappresentazioni in scala di dettaglio). Presso il contesto si rileva la sola presenza dei parcheggi che servono la zona industriale.

Per le aree in disamina, dunque, il PGT vigente esprime i propri contenuti di ordinaria operatività attraverso il Piano delle Regole. Le tavole vPR.P3 “Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato” (scala 1:5.000) e la tavola analogica di maggior dettaglio vPR.P3a “Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato” (scala 1:2.000) sono coerenti, per le aree di interesse, con i contenuti della tavola operativa del DdP precedentemente vista: esse classificano le aree attualmente interessate dalle attività produttive in essere come “PC – Tessuto urbano consolidato produttivo polifunzionale – art. 45 delle NGT del PdR”, mentre le aree ad est di queste, deputate all’espansione delle stesse dal progetto di SUAP in oggetto, sono classificate come “E2 paesistica ambientale” ed appartengono al compendio delle aree agricole di cui agli articoli dal 47 al 53 delle NGT (le NTA...) del PdR; anche le tavole operative del PdR non evidenziano altro, nel contesto, ad eccezione della fascia di rispetto del RIM che interviene presso le aree di indagine; però, proprio sugli immobili di interesse a destinazione extraurbana, la tavola pone un simbolo grafico (un asterisco azzurrognolo) che identifica attività sportive e rimanda all’articolo 53 delle NGT (la normativa) del PdR.

Le Norme di governo del territorio (le NGT) di cui al documento vPR.P1 del PGT vigente regolamentano, all’articolo 45, il cosiddetto “Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC”; si tratta delle aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti “PC”; comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali, in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell’ultimo decennio completate o in via di completamento. Gli interventi ammessi nell’ambito devono essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme di Piano. Sono ammesse le attività di tipo secondario e terziario. E’ consentita la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SL produttiva e comunque nei limiti complessivi di mq 220 di SL: sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SL abitativa attuale. Sono consentite nuove attività di logistica aventi superficie coperta non superiori a mq 2.000. Sono sempre escluse le nuove destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento locale d’igiene. Nell’ambito PC sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Mediante titolo abilitativo diretto, sono ammessi tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 5%, una tantum, della capacità edificatoria. Mediante permesso di costruire convenzionato, sono ammessi il recupero e il mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 15% una tantum della stessa. L’ampliamento non può determinare aumento dell’indice fondiario di zona superiore al 20%. Mediante Programma Integrato di Intervento, può essere ammessa la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale, con conservazione della volumetria nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC2 e relativi ampliamenti massimi consentiti. Mediante convenzionamento, sono ammessi i

mutamenti di destinazione d'uso terziari/commerciali specificati all'articolo 5 delle Norme (sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal predetto articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso, con opere e senza opere edilizie, quando riguardanti sedi di esercizi commerciali, alimentari o non alimentari; per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie le prescrizioni si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato; è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi). Mediante permesso di costruire convenzionato è consentito un aumento del rapporto di copertura di un ulteriore 10% rispetto l'indice di zona. Gli indici ed i parametri di zona prevedono un rapporto di copertura fondiario del 60%, un rapporto di verde profondo pari almeno al 5% ed un'altezza massima di zona non superiore a 10 m (fatte salve preesistenze maggiori). Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Le preesistenze aziendali che intervengono in tali ambiti omogenei del PdR appaiono coerenti con le relative norme e con i contenuti del SUAP proposto, cosa che – evidentemente – non accade presso gli immobili azzonati come “E2”. La zona E2 è regolamentata nel dettaglio dall'articolo 53 “Ambito agricolo di valenza paesistica” della Normativa del PdR. Si tratta, ai sensi del Piano, di aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici. In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo ma solo recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti. Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della LR 11 marzo 2005, n. 12, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito: il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente; ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle norme destinati all'attività agricola nei limiti di copertura della superficie produttiva del fondo di cui all'ambito E1 (con un massimo di mq 400 di SL produttiva per azienda) e l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente; ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq 120 di SL (l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente); costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari (tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio); la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate. Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1: altezza massima pari a 9 m (o esistente, se maggiore); altezza massima per edifici produttivi agricoli pari a 16 m; altezza massima per le serre pari a 5 m; distanza minima dalle proprietà pari a 10 m (5 m per le sole serre); distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m (2,5 m per le sole serre); distanza minima dalle strade pari a 20 m (10 m per le sole serre). Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, In funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale

effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi. Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti: la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas; la realizzazione, previo convenzionamento, di posti di ristoro (chioschi stagionali), attrezzature ricreative all'aperto, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali; la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare; la realizzazione, previo convenzionamento, all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale (la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie). Tali attività sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi. Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito. Inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1. In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

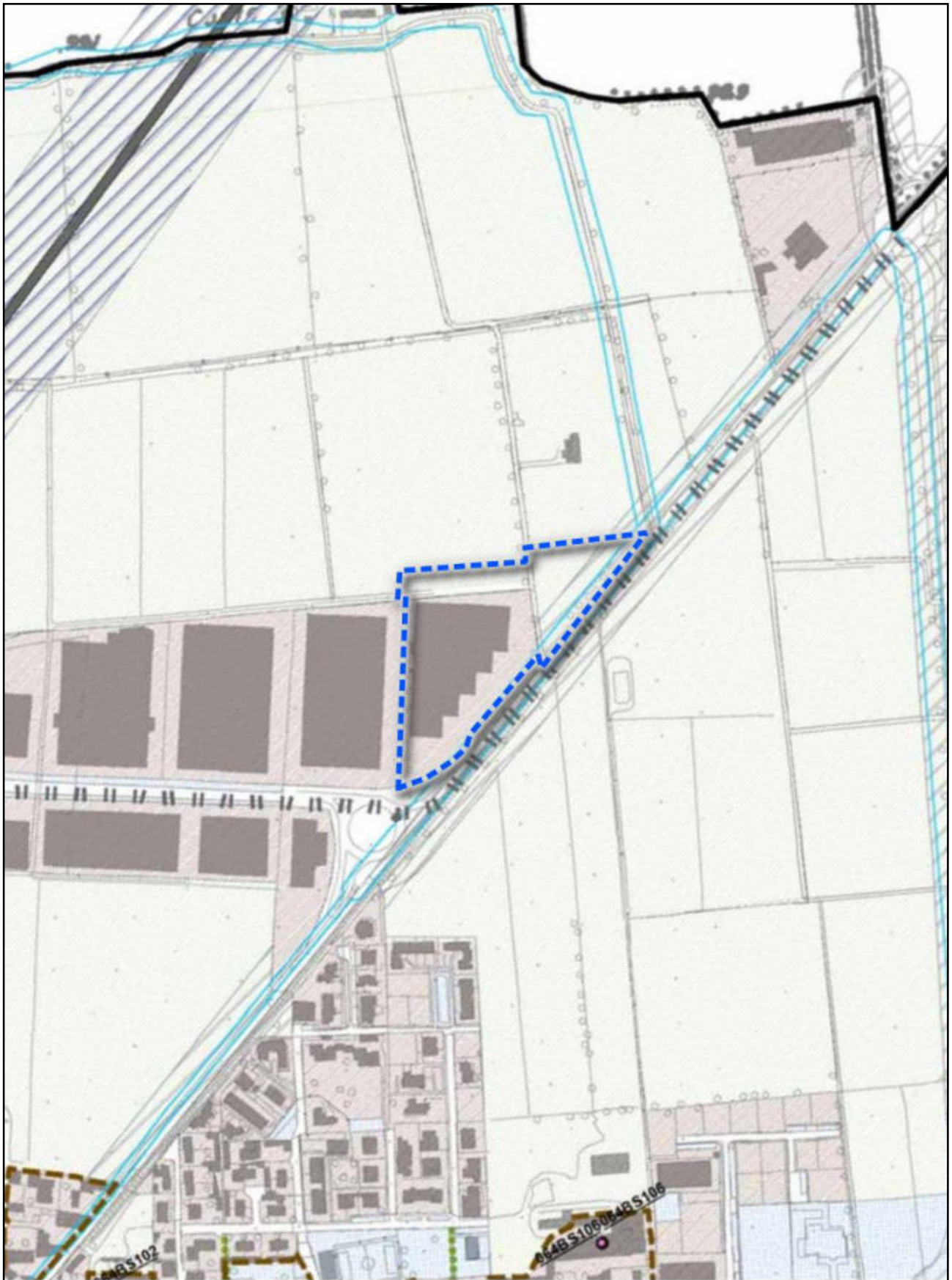
In calce all'articolo in disamina, la norma chiarisce il significato dell'asterisco azzurrognolo posto sulle aree che il presente SUAP intende destinare al soddisfacimento delle esigenze aziendali; recita la norma: “(...) *In cartografia di piano è individuata un'area agricola, a nord del centro abitato di Corzano, in cui previo convenzionamento con l'amministrazione comunale, è ammessa un'attività sportiva temporanea per il Soft-air e similari senza realizzazione di strutture edilizie e/o edifici, né attività di asportazione con commercializzazione di materiale inerte e/o modifiche delle colture agricole. In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.*”

Appare giusto e significativo evidenziare che, pur non contemplando usi produttivi, il PGT vigente già individua presso le aree oggetto di previsioni in variante usi diversi da quelli agricoli.

Dati tuttavia i contenuti del progetto del SUAP in disamina, appare evidente la necessità di operare in variante.

Si riporta a seguire, in estratto, la documentazione di Piano di interesse, per la contestualizzazione di quanto sinora segnalato e rilevato. L'ambito oggetto di previsioni in variante di cui alla presente procedura è opportunamente perimetrato in sovrapposizione alle grafiche originali del PGT.



DP.P3 "Carta delle previsioni di piano e vincoli" (scala 1:5.000)





DP.P3 "Carta delle previsioni di piano e vincoli" – *Legenda*

TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI




Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - TUC - art.36-46 delle NGT del PdR

-  Tessuto urbano consolidato
-  Nucleo di antica formazione - NAF

Aree Agricole - art.47-53 delle NGT del PdR

-  Area agricola
-  ATE - Ambito per attività estrattiva - ATEg33



Servizi pubblici di interesse generale - art.55-56 delle NGT del PdR

-  Aree per servizi
-  Percorsi ciclo-pedonali: esistente
-  Percorsi ciclo-pedonali: progetto

Mobilità



-  Viabilità
-  Viabilità progetto

Ambiti delle trasformazioni controllate - ATC - art.21-23 dei criteri attuativi del DdP



-  ATR - Ambito residenziale prevalente
-  ATP - Ambito produttivo polifunzionale

SISTEMA DEI VINCOLI - art.58-70 delle NGT del PdR






Beni vincolati

-  vincolo D.M. o D.Lgs
-  individuata dal PTCP





Vincoli ambientali

-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pub. e rel. sponde_DLgs 42/04 art 142 com. 1, let. c)
-  Roggia Strone e Roggia Rivoltella



Zone a prevalente non trasformabilità edilizia

-  Fontanili
-  fascia di rispetto (50 m)
-  Strade secondarie programmate (variante SP 235)
-  Corridoio di salvaguardia delle nuove infrastrutture (60m)
-  Fascia di rispetto strade esistenti - Comunali 20m -Provinciali 30m

Fasce di rispetto a scopo sanitario

-  Fascia di rispetto cimiteriale (200m - 60m)
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti
-  Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (100 m)
-  Fascia di rispetto del pozzo



Fascia di rispetto degli allevamenti

-  200
-  500

Allevamenti

- Api
- Bovini
- Equini
- Polli
- Suini
- Volatili per richiami vivi

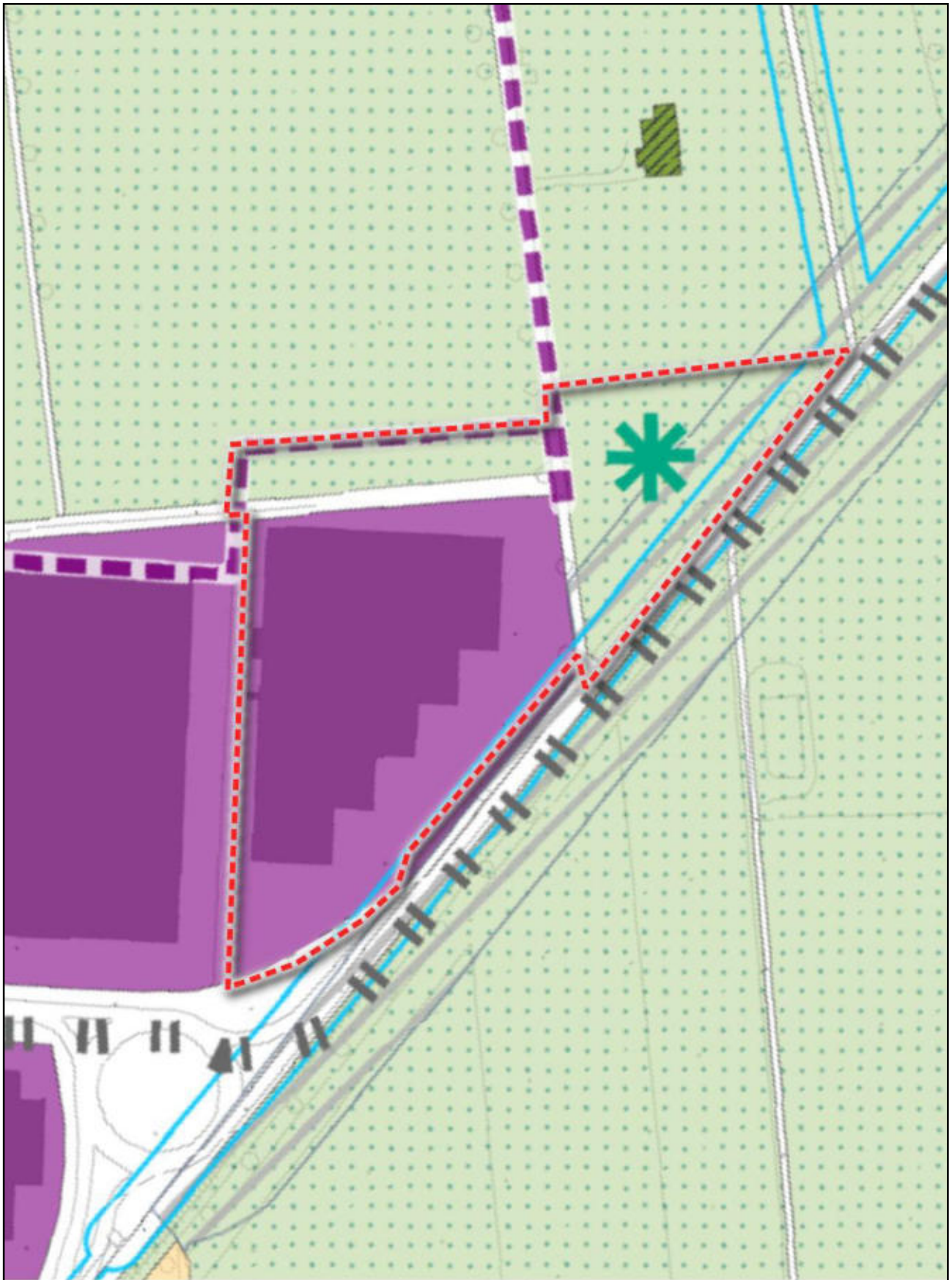
Reticolo Idrico Minore

-  Fascia di rispetto
-  Confine comunale

vPR.P3 "Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato" (scala 1:5.000)



vPR.P3a *“Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato”* (scala 1:2.000)



vPR.P3/vPR.P3a "Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato" – *Legenda*

TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

Ambiti residenziali prevalenti



NAF - Nuclei di antica formazione - artt. 41-43 delle NGT del PdR



RC1 - Ambito residenziale prevalente consolidato - medio - art. 44 delle NGT del PdR



RC2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - estensivo - art. 44 delle NGT del PdR



V - Verde privato - art. 46 bis delle NGT del PdR

Ambiti produttivi consolidati



PC - Tessuto urbano consolidato produttivo polifunzionale - art. 45 delle NGT del PdR

Aree Agricole - art. 47-53 delle NGT del PdR



AR - Edifici rurali di interesse storico ambientale



E1 agricola produttiva e di concentraz. edilizia



E2 paesistica ambientale



ATE - Ambito per attività estrattiva - ATEg33

Ambiti delle trasformazioni controllate ATC - art.21-23 dei criteri attuativi del DdP



ATR - Ambito residenziale prevalente

Servizi pubblici di interesse generale - art. 55-56 delle NGT del PdR



S - Servizi



SP - Servizi di progetto

Mobilità



Viabilità



Viabilità progetto



Piani in corso di attuazione del PRG

Comparti di completamento



PA - Comparti di completamento soggetti a piano attuativo - art. 43.6 e 44.4 delle NGT del PdR



PCC - Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire predeterminato - art. 44.6 delle NGT del PdR



Area agricola didattica



Comparto di riconversione plesso scolastico - art. 44.7 delle NGT del PdR



Incentivazione edilizia negli ambiti NAF - art.47.3 NAF



Attività sportive - art.53 NGT del PdR

Percorsi ciclo-pedonali

 esistente

 progetto


 Potenziamento strade

 Confine comunale

 SUAP/1 WBFactory srl - Procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010

SISTEMA DEI VINCOLI- art.58-70 delle NGT del PdR


Vincoli ambientali

 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pub. e rel. sponde_DLgs 42/04 art 142 com. 1, let. c)


 Roggia Strone e Roggia Rivoltella

Zone a prevalente non trasformabilità edilizia


 Fontanili

 fascia di rispetto (50 m)

Viabilità

 Strade secondarie programmate (variante SP 235)

 Corridoio di salvaguardia delle nuove infrastrutture (60m)


 Strade Comunali 20 m _ Strade Provinciali 30 m

Fasce di rispetto a scopo sanitario

 Cimitero (200m - 60m)

 Fascia di rispetto degli elettrodotti

 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (100 m)

 Fascia di rispetto del pozzo

Reticolo Idrico Minore

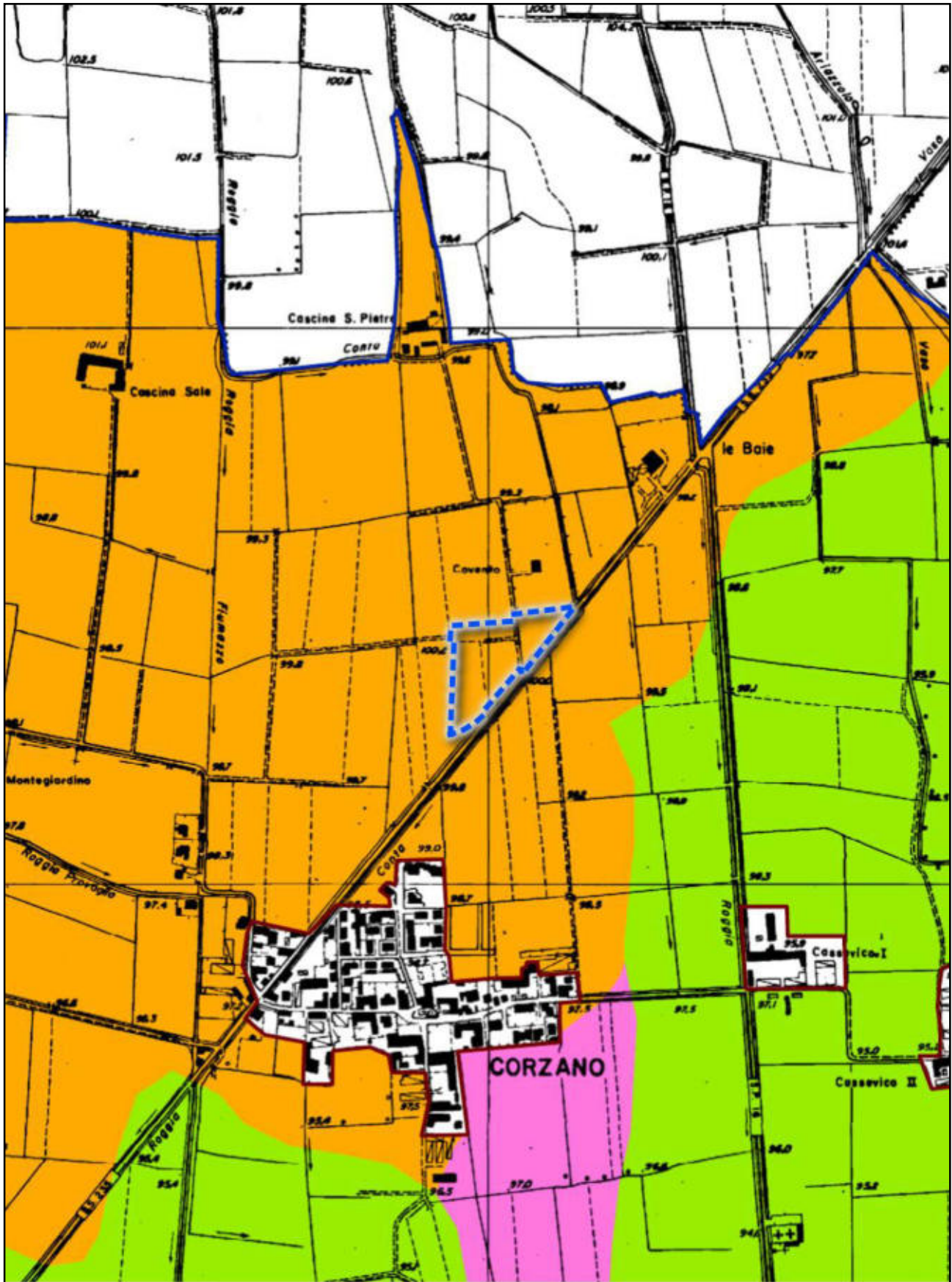
 Fascia di rispetto

4.2 ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Indagando le cartografie d'analisi dell'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT si verificano puntualmente i contenuti della documentazione a disposizione con contenuti di indirizzo o operativi. La tavola El.1 “Carta pedologica” (scala 1:10.000) qualifica tutte le aree del compendio immobiliare oggetto di analisi e di intervento, così come quelle di contesto, come unità pedologica (UP) 2, ovvero suoli profondi a tessitura moderatamente grossolana con drenaggio lento e permeabilità da moderata a moderatamente elevata avente substrato costituito da sabbie poco gradate con ghiaia e limo. La tavola El.3 “Carta idrogeologica” (scala 1:10.000) attribuisce a tutte le aree del compendio immobiliare oggetto di analisi e di intervento (e a quelle di contesto) permeabilità del suolo da moderata a moderatamente elevata e segnala la presenza di un corso d'acqua secondario da cui derivano le fasce di rispetto definite nelle cartografie operative di Piano. A sud del comparto, a circa 10 m dal relativo limite, la carta registra un pozzo privato. La tavola El.6 “Carta della pericolosità sismica locale” (scala 1:10.000) classifica l'intero ambito amministrativo comunale (comprese perciò le aree di intervento in oggetto) con scenario di pericolosità sismica Z4a (zona rilevata di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi). La tavola El.9 “Carta dei vincoli” (scala 1:10.000) rappresenta la fascia di rispetto del RIM in base ai tracciati di cui alla precedente carta idrogeologica. La fascia di rispetto è definita in 10 m e, rispetto al comparto di intervento, interseca in parte le aree libere a destinazione agricola, mentre è ridotta a 4 m presso le aree urbane (i limiti di dettaglio sono meglio rappresentati presso le cartografie operative del PdR precedentemente introdotte). La tavola El.10 “Carta di sintesi” (scala 1:10.000) definisce vulnerabilità idrogeologica medio-elevata presso gli areali di interesse che, tuttavia, non appaiono interferire con ulteriori elementi dirimenti o di indirizzo. La El.11 “Carta di fattibilità geologica” (scala 1:10.000), di particolare interesse ai fini operativi, classifica le aree unitariamente in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni); sottoclasse 3a è data alle aree in fascia di rispetto del RIM. La Carta della fattibilità geologica è il fine ultimo dell'elaborazione delle ulteriori carte tecniche predisposte in approfondimento delle tematiche di tipo geologico ed idrogeologico e si propone di suddividere il territorio comunale in classi d'uso in funzione dello stato di rischio desunto dall'unione e sovrapposizione delle varie carte tematiche di inquadramento. Lo scopo finale dello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio è infatti quello di definire un quadro delle caratteristiche fisiche dell'area e fornire una base progettuale su cui compiere le necessarie scelte per l'adeguata gestione e pianificazione del territorio stesso. La sensibilità del territorio nei confronti dell'azione antropica è sintetizzata nella carte della fattibilità geologica che forniscono le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio. La carta di fattibilità viene desunta dalla carta di sintesi e dalla carta dei vincoli attribuendo un valore di classe di fattibilità a ciascun poligono. Ai sensi delle norme geologiche di Piano (El.12 “Norme Tecniche Geologiche di attuazione”), i terreni appartenenti alla classe 3, caratterizzati da vulnerabilità idrogeologica medio-elevata/elevata e da bassa (o molto bassa) soggiacenza della falda freatica, sono da salvaguardare per i valori ambientali presenti e come riserva idrica. Al fine di ottenere la maggior protezione del patrimonio idrico, ai sensi del Dlgs 152/99, art. 21, comma 4, punto 1, e successive modifiche ed integrazioni, da attuare con apposito studio idrogeologico, in questa classe le derivazioni di acque pubbliche sono da sottoporre ad accurato controllo e, eventualmente, alle procedure di valutazione di impatto ambientale. In questa classe sono vietati: smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali;

esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici sprovviste dell'indispensabile impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna; esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico con asportazione di materiale dal fondo. I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario devono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito. Per quanto riguarda gli insediamenti abitativi, è possibile (previa puntuale relazione geotecnica-idrogeologica ed adeguate opere di impermeabilizzazione) costruire al di sotto del piano campagna. I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico vigente sono assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e sismica che determini la condizione locale della falda e le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi. In alcuni settori di questa classe potrebbero verificarsi allagamenti, pertanto: i nuovi edifici dovranno essere costruiti con un franco significativo dalle sponde dei corsi d'acqua; le fognature a servizio dei nuovi edifici dovranno dotarsi di sistemi di sicurezza che impediscano il rigurgito delle acque verso l'interno; dovrà essere mantenuta in efficienza la rete interna di smaltimento delle acque piovane ed il reticolo idrico minore circostante. Gli accessi dei nuovi edifici o di quelli esistenti che sovrapassano i corsi d'acqua del reticolo idrico minore dovranno essere dotati di luce adeguata e tale da non impedire il deflusso delle acque. La misura di tale luce, la quota di intradosso di dette opere dovranno essere menzionate, inequivocabilmente, nella relazione geologica di supporto ai progetti o ai piani attuativi, riferiti in quota assoluta s.l.m. e relativa rispetto a ben individuati e controllabili punti dell'edificio in progetto. Per quel che riguarda le aree con sottoclasse 3a, l'edificazione è inammissibile entro i limiti definiti dalla fascia di rispetto del reticolo. Inoltre, nessun corso d'acqua può essere deviato dal suo alveo, né manomesso, né possono essere modificate le giaciture delle sue sponde, le quote e la disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie ed efficaci, del corpo idrico; su tutti i corsi d'acqua sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche; tutti i canali e le rogge saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo; su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere preferibilmente eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte devono essere impiegati materiali tipici; nella fascia di 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale; scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti alla distanza minima di 10 m, misurati dal ciglio superiore del corso d'acqua; scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza minima di 20 m dal ciglio superiore del corpo idrico; tale distanza dovrà essere comunque pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m e misurata come sopra. In virtù dei contenuti di merito delle norme geologiche di Piano, si rimanda in questa sede agli approfondimenti in materia effettuati in relazione al SUAP in oggetto, di cui costituiscono parte sostanziale. Si riportano a seguire, invece, gli estratti cartografici del PGT vigente di specifico interesse rispetto alle considerazioni di cui al presente punto.

El.1 "Carta pedologica" (scala 1:10.000)



El.1 "Carta pedologica" – *Legenda*

UNITA' PEDOLOGICHE



UP1: Suolo moderatamente profondo a tessitura media con drenaggio mediocre e permeabilità moderata; substrato costituito da ghiaie ben gradate con sabbia ed argilla.



UP2: Suolo profondo a tessitura moderatamente grossolana con drenaggio lento e permeabilità da moderata a moderatamente elevata; substrato costituito da sabbie poco gradate con ghiaia e limo.



UP3: Suolo profondo a tessitura media con drenaggio mediocre e permeabilità da moderata a moderatamente elevata; substrato costituito da ghiaie ben gradate con sabbia.



UP4: Suolo moderatamente profondo a tessitura moderatamente grossolana con drenaggio mediocre e permeabilità moderata; substrato costituito da ghiaie poco gradate con sabbia.



UP5: Suolo profondo a tessitura moderatamente grossolana o media con drenaggio moderatamente rapido e permeabilità moderatamente elevata; substrato costituito da sabbie poco gradate con limo.














UP6: Suolo moderatamente o poco profondo a tessitura moderatamente grossolana con drenaggio mediocre e permeabilità moderata; substrato costituito da sabbie poco gradate con limo e sabbie argillose.

LIMITI AMMINISTRATIVI







Confine comunale

El.3 "Carta idrogeologica" – *Legenda*

-  Corsi d'acqua secondari
-  Isopieze
-  Fontanili
-  Fascia di rispetto di testa di fontanile pari a 50 m di raggio
-  Pozzo pubblico ad uso idropotabile, zona di tutela assoluta pari a 10 m di raggio (non in scala)
-  Zona di rispetto di pozzo pubblico pari a 200 m di raggio
-  Pozzo comunale dismesso
-  Pozzo privato
-  Pozzo pubblico del Comune di Pompiano
-  Lago di cava
-  Urbanizzato

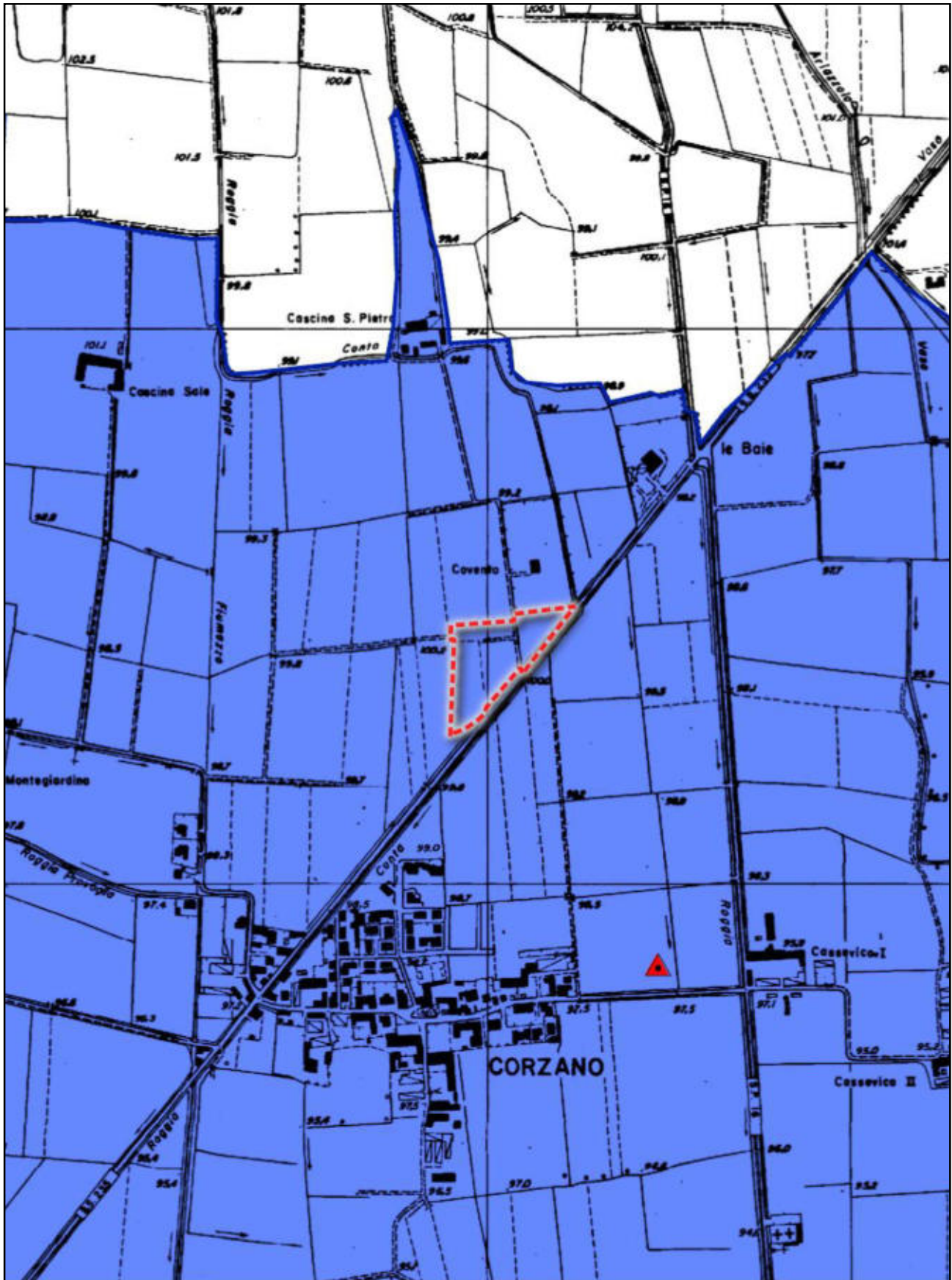
PERMEABILITA' DEL SUOLO

-  Permeabilità moderata
-  Permeabilità da moderata a moderatamente elevata
-  Permeabilità moderatamente elevata
-  Traccia di sezione idrogeologica

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Confine comunale

El.6 "Carta della pericolosità sismica locale" (scala 1:10.000)




El.6 "Carta della pericolosità sismica locale" – *Legenda*

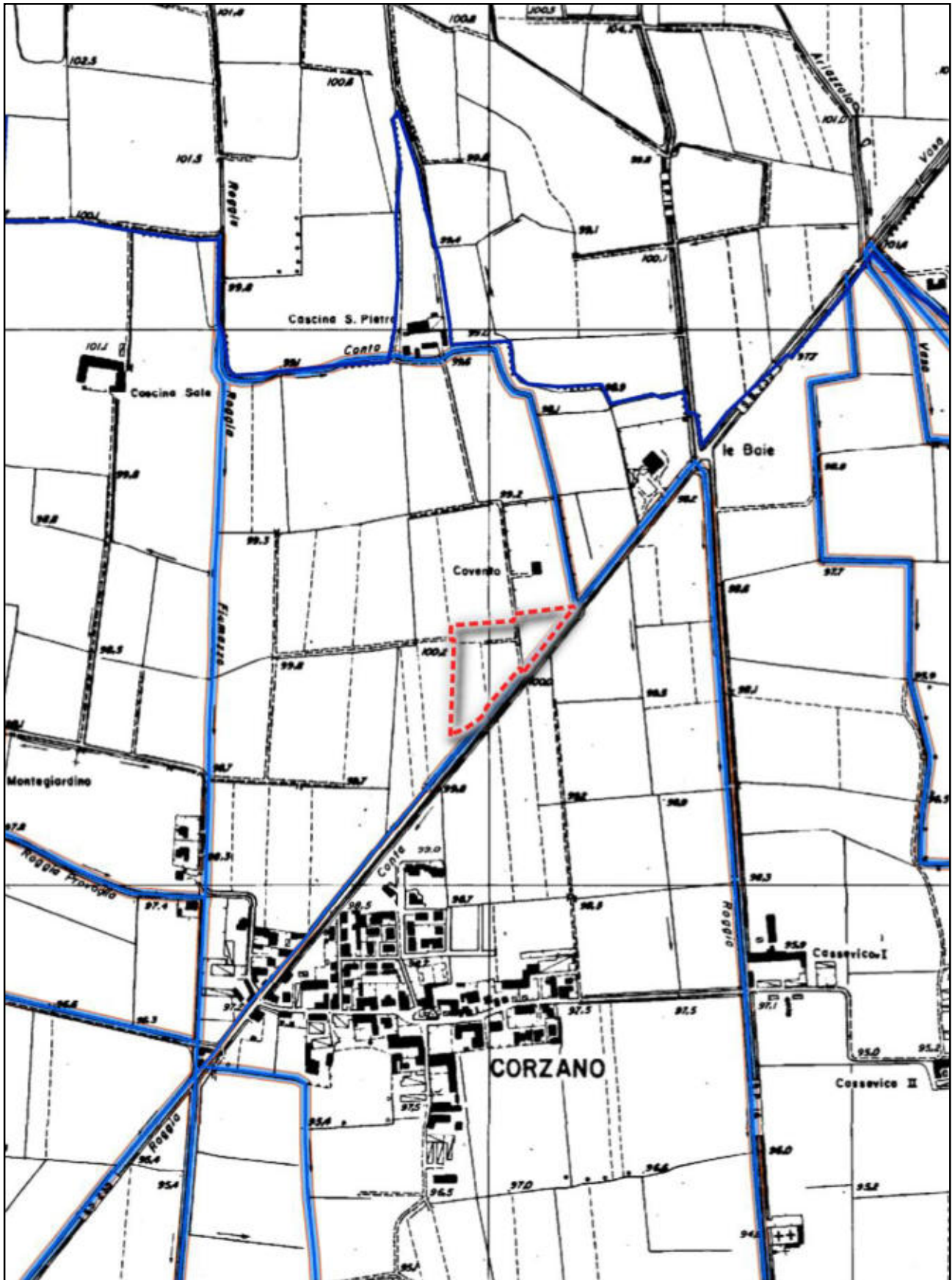
SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

-  **Z1a:** Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi (NON RILEVATA)
-  **Z1b:** Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti (NON RILEVATA)
-  **Z1c:** Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana (NON RILEVATA)
-  **Z2:** Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti e zona con depositi granulari fini saturi (NON RILEVATA)
-  **Z3a:** Zona di ciglio H > 10 m (RILEVATA)
-  **Z3b:** Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo (NON RILEVATA)
-  **Z4a:** Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (RILEVATA)
-  **Z4b:** Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre (NON RILEVATA)
-  **Z4c:** Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (NON RILEVATA)
-  **Z4d:** Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale (NON RILEVATA)
-  **Z5:** Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (NON RILEVATA)
-  Stendimento geofisico tipo MASW


LIMITI AMMINISTRATIVI

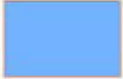
-  Confine comunale


El.9 "Carta dei vincoli" (scala 1:10.000)





El.9 "Carta dei vincoli" – *Legenda*


-  Corsi d'acqua secondari


-  Fascia di rispetto (10 m) dei corsi d'acqua come da R.D. n. 523/1904;
nelle aree urbane la profondità della fascia di rispetto è ridotta a 4 m su entrambe le sponde


-  Fascia di rispetto (150 m) dei corsi d'acqua soggetti al vincolo paesistico
ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004


-  Pozzo pubblico ad uso idropotabile, zona di tutela assoluta
pari a 10 m di raggio (non in scala) come da D.Lgs. 258/2000


-  Zona di rispetto di pozzo pubblico pari a 200 m di raggio ai sensi del D.Lgs. 258/2000

-  Fascia di rispetto di testa di fontanile pari a 50 m di raggio

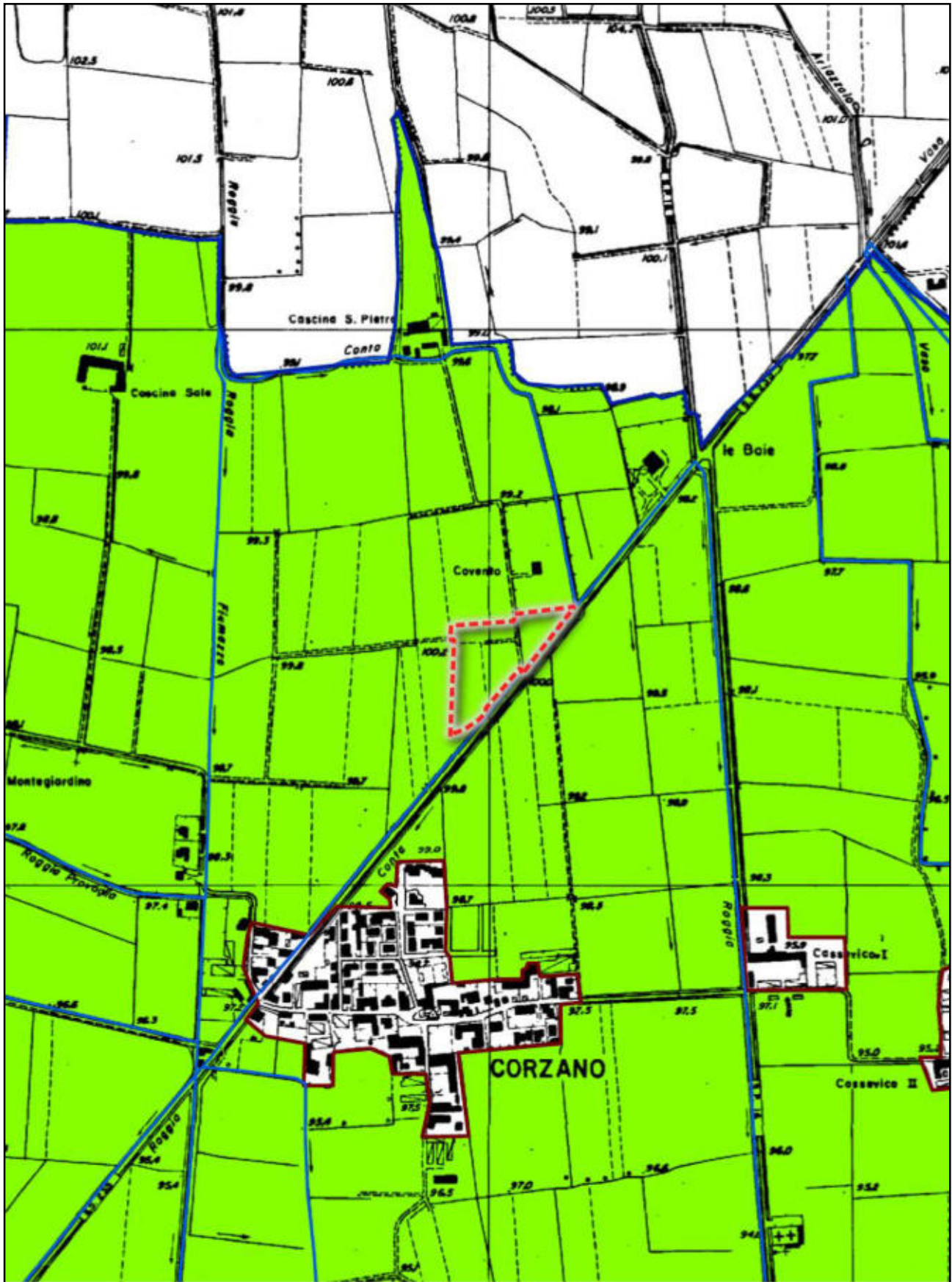
-  Orlo di terrazzo morfologico e relativa fascia di tutela, al piede e al ciglio,
di profondità pari a 10 m

-  Ambito territoriale estrattivo "ATEg33"

-  Lago di cava


- LIMITI AMMINISTRATIVI**
-  Confine comunale

El.10 "Carta di sintesi" (scala 1:10.000)





El.10 "Carta di sintesi" – *Legenda*


VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

-  Zona a vulnerabilità elevata
-  Zona a vulnerabilità medio-elevata
-  Urbanizzato
-  Ambito territoriale estrattivo "ATEg33"
-  Lago di cava
-  Pozzo pubblico ad uso idropotabile, zona di tutela assoluta pari a 10 m di raggio (non in scala)
-  Zona di rispetto di pozzo pubblico pari a 200 m di raggio
-  Fascia di rispetto di testa di fontanile pari a 50 m di raggio
-  Fascia di rispetto (150 m) dei corsi d'acqua soggetti al vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

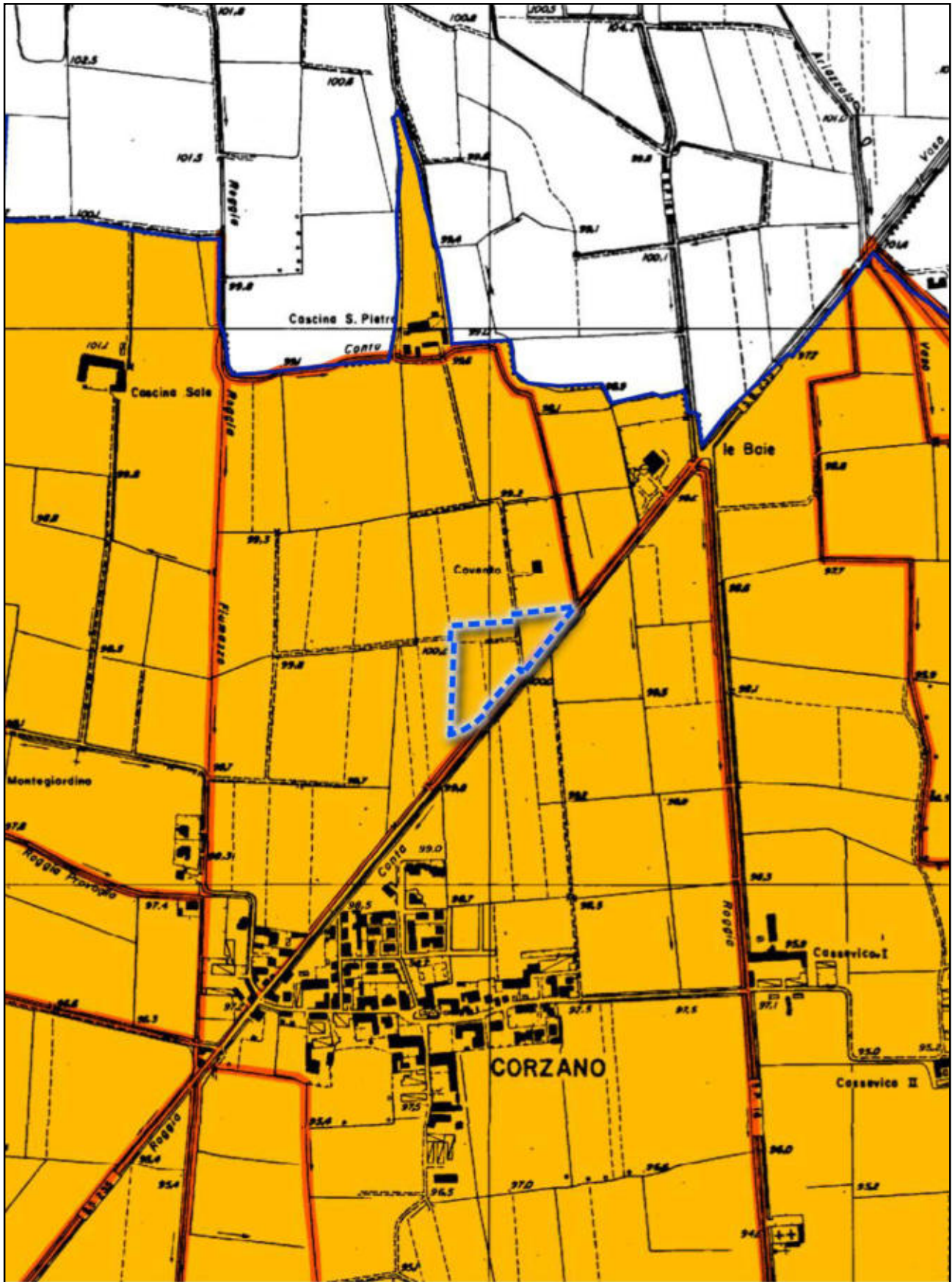
SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

-  **Z4a:** Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, corrispondente a tutto il territorio comunale
-  **Z3a:** Zona di ciglio H > 10 m (RILEVATA)
-  Orlo di terrazzo morfologico
-  Corsi d'acqua secondari

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Confine comunale

El.11 "Carta di fattibilità geologica" (scala 1:10.000)



El.11 "Carta di fattibilità geologica" – *Legenda*

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni



Classe 3a: fascia di rispetto (10 m) dei corsi d'acqua come da R.D. n. 523/1904; nelle aree urbane la profondità della fascia di rispetto è ridotta a 4 m su entrambe le sponde



Classe 3b: zona di rispetto di pozzo pubblico pari a 200 m di raggio



Classe 3c: fascia di rispetto di testa di fontanile pari a 50 m di raggio

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni



Classe 4a: pozzo pubblico ad uso idropotabile, zona di tutela assoluta pari a 10 m di raggio (non in scala)



Classe 4b: orlo di terrazzo morfologico



Classe 4c: lago di cava con la relativa fascia di tutela pari a 10 m

SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE



Z4a: Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi, corrispondente a tutto il territorio comunale



Z3a: Zona di ciglio H > 10 m (RILEVATA)

LIMITI AMMINISTRATIVI



Confine comunale

4.3 VINCOLISTICA ED ASPETTI INSEDIATIVI

Procedendo nell'analisi puntuale delle condizioni di fattibilità del presente progetto di SUAP costituente variante urbanistica al PGT vigente, si provvede alla verifica degli eventuali elementi di vincolo che possono interessare gli immobili in disamina ed il territorio contermina, a partire dal complesso documentale a corredo dello strumento urbanistico comunale in vigore.

Come anticipato in precedenza, il PGT, per tali aspetti, si basa su una unica cartografia che sovrappone il progetto di Piano del DdP alla vincolistica presente. La tavola DP.P3 “Carta delle previsioni di piano e vincoli”, già analizzata in precedenza per quanto attiene agli aspetti progettuali del PGT, rappresenta sia la struttura di Piano (tessuto urbano consolidato, Nuclei di Antica Formazione, aree agricole, ambiti territoriali estrattivi, aree per servizi pubblici e percorsi ciclopeditoni, viabilità esistente e di progetto, ambiti delle trasformazioni controllate differenziati per destinazione prevalente), sia la collezione degli elementi di vincolo (di tipo amministrativo o paesistico-ambientale) rilevati. In particolare, la carta definisce:

- i beni vincolati decretati o ope legis e quelli individuati dal PTCP vigente all'epoca (ora superato);
- i fontanili e la relativa fascia di rispetto di 50 m;
- i tracciati delle strade secondarie programmate;
- il corridoio di salvaguardia delle nuove infrastrutture;
- le fasce di rispetto delle strade esistenti;
- le fasce di rispetto cimiteriali;
- le fasce di rispetto degli elettrodotti;
- le fasce di rispetto del depuratore;
- le fasce di rispetto dei pozzi;
- le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, secondo la tipologia;
- le fasce di rispetto del RIM.

Le aree in oggetto, secondo i contenuti dell'elaborato, risultano interferire con le fasce di rispetto del RIM e stradali, queste ultime entro 30 m per le parti a destinazione agricola secondo il PGT vigente in affaccio sulla provinciale. Il comparto, parimenti, non risulta interferire con vincoli di tipo paesaggistico-ambientale.

In relazione al sistema vincolistico rilevato, il progetto non prevede l'edificazione di edifici entro le fasce di rispetto; la realizzazione dei volumi in ampliamento delle preesistenze è prevista lungo il lato nord dell'edificio produttivo attuale, senza interessare aree di rispetto stradale o del reticolo idrico. Entro una parte marginale della fascia di rispetto della provinciale è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso.

Per il riscontro di quanto qui svolto si rimanda alla visione della cartografia di merito già riportata in estratto al precedente paragrafo 4.1 della presente relazione.

4.4 ASPETTI PAESISTICI ED ECOLOGICI

Dal punto di vista di inserimento delle previsioni trasformative nel contesto territoriale di riferimento, si ritengono fondamentali le valutazioni di matrice paesistico-ambientale ed ecologica che, a prescindere dalla presenza di elementi dirimenti per l'edificabilità in termini stretti di disposizioni di legge (per i quali si rimanda al precedente paragrafo), possono diventare significative nell'ottica dell'inserimento sostenibile (o quanto meno coerente) del progetto rispetto agli obiettivi, alle necessità e/o alle linee guida dello strumento urbanistico locale, sia nell'ottica della valorizzazione puntuale dei siti, sia nell'ottica delle preservazione dei sistemi di contesto, da un punto di vista della percepibilità degli interventi, ma anche in relazione all'eventuale appartenenza dei siti a nodi cruciali di permeabilità ecologica o compensazione ambientale. In tal senso, risulta necessario dapprima considerare le risultanze della documentazione del PGT vigente già redatta in approfondimento e dettaglio degli elaborati dei Piani territoriali e di coordinamento sovraordinati.

L'analisi del sistema paesistico dello strumento urbanistico comunale vigente risale al PGT originario ed appare pertanto datata, ancorché presso i siti di indagine e di contesto immediato non risultano cambiati significativamente i connotati salienti. La tavola di analisi DP.C10 “Carta delle rilevanze paesistiche” (scala 1:10.000) del PGT pone a sistema componenti geomorfologiche e naturalistiche, agrarie e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio storico e culturale o urbano ed evidenzia gli elementi di criticità e degrado, oppure quelli di rilevanza ed identificativi, secondo la tecnica pianificatoria consolidata. Si evince dalla tavola di analisi che le aree ricomprese nel comparto oggetto del presente SUAP risultano caratterizzate dallo stato dei suoli, di tipo urbano produttivo oppure prativo/seminativo, dove, sull'intero territorio, tale componente naturale-agricola assume un ruolo (sempre ai sensi del Piano paesistico in disamina) di valenza paesistica. Puntualmente, il Piano evidenzia la presenza di filari (derivati dal PIF del tempo) che accrescono il valore ecologico ed ambientale, oltre che concorrere alla calmierazione degli impatti antropici dal sistema rurale. Rispetto a quest'ultima componente lineare si rileva che, oggi, tali elementi significativi appaiono in parte compromessi. Focalizzando l'attenzione sulle aree di comparto attualmente a destinazione agricola (con le eccezioni in conclusione del precedente paragrafo 4.1), si rileva, in particolare, che, allo stato attuale, non esiste più il filare che le separa dalla zona produttiva esistente (ad ovest), mentre quello che si pone in affaccio sulla provinciale è di nuovo impianto (cfr. immagini a seguire).





Risulta invece presente il filare orientale posto all'interno del muro storico che recinta sui lati sud, est e nord le pertinenze della cascina a settentrione delle aree in oggetto. Tale muro, che nel lato meridionale del predetto brolo segna il confine con le aree di intervento (cfr. immagine a seguire), definisce un elemento di rilevanza storico-culturale delle antropizzazioni agricole che, curiosamente, non appare segnalato dalla tavola analitica del PGT vigente. La naturale crescita dei filari arborei di recente impianto fa attendere la cesura del rapporto visivo diretto del muro dalla SP 235 verso nord in corrispondenza delle aree di comparto oggetto di approfondimento, mentre la caratterizzazione extraurbana e gli usi agricoli in essere presso il sistema ad est del contesto del cascinale summenzionato prefigurano la conservazione di tale elemento antropico di interesse storico-ambientale quale baluardo percettivo a mitigazione del compendio artigianale percepibile dalla provinciale.



Sempre nel medesimo contesto, acquisiscono positivamente la caratterizzazione ambientale i canali irrigui ed i relativi sistemi di regimazione, mentre definiscono puntualmente elementi di degrado le palificazioni dei sistemi dei sottoservizi a rete.



In termini di contenuti del PGT vigente, gli esiti delle analisi di natura paesistica si sostanziano nell’ulteriore elaborato dedicato al tema, ossia la tavola DP.P4 “Carta delle classi di sensibilità paesistica” (scala 1:5.000), funzionale alla valutazione dell’impatto paesistico dei progetti. La predetta tavola, aderendo alla suddivisione del territorio comunale in 5 classi di sensibilità paesistica (sensibilità molto bassa, bassa, media, alta e molto alta) come previste a livello sovraordinato e costituenti lo standard per la classificazione paesistica presso gli strumenti di pianificazione comunale in Lombardia, individua nel Comune solo tre classi, dalla 3 (media) alla 5 (molto alta).

Per quel che attiene agli immobili ricompresi nel perimetro di intervento, i suoli urbanizzati e dedicati alle attività produttive in essere assumono – ai sensi dell’elaborato vigente – classe 3; è curioso evidenziare come, presso l’elaborato, la stessa classe sia stata assegnata all’intero sistema del paesaggio edificato recente, senza distinzione di destinazione o caratteristiche edilizie. I suoli liberi non caratterizzati da elementi puntuali o lineari di rilievo vengono invece classificati con sensibilità alta (classe 4), in analogia alle ulteriori aree del territorio comunale caratterizzate da componenti analoghe; in questo caso, appare curioso rilevare che l’attribuzione della sensibilità non consta essere legata agli elementi della percezione, pur rappresentati, in parte, nella tavola analitica precedentemente analizzata. Classe 5 (sensibilità paesistica molto alta) viene invece attribuita ai sistemi irrigui ed alla relativa vegetazione ripariale, situazione che, per gli areali di intervento, si rileva in fregio alla provinciale.

Da un punto di vista legato maggiormente al sistema ambientale e naturale inteso come complesso degli elementi di connessione ecologica connessa gli habitat ed agli ecosistemi che caratterizzano il contesto risultano determinanti i contenuti sostanzianti nel progetto della Rete ecologica comunale (REC). In tal senso, le elaborazioni di merito sostanziate nel PGT comunale riassumono ed approfondiscono le analisi effettuate a livello regionale (RER) e provinciale (REP). Si richiama dappprincipio, in questa sede, quanto già svolto al precedente paragrafo 3.4, in particolare in disamina dei contenuti della tavola 4 “Rete ecologica provinciale” del PTCP di Brescia e si rileva la cartografia di riferimento allegata al PGT, che ne integra il PdS ed è denominata PS.P3 “Carta della rete ecologica” (scala 1:10.000). L’elaborato si fonda sui contenuti del PTCP previgente e ne assume la strutturazione di base; presso tale mosaico, il comparto di intervento ricade comunque nel compendio delle aree della ricostruzione polivalente dell’agroecosistema (cfr. paragrafo 3.4). Il dettaglio alla scala locale delle elaborazioni provinciali permette di localizzare il corridoio secondario già analizzato al paragrafo della presente relazione dedicato alla REP in posizione maggiormente ad oriente rispetto alle aree di intervento; tuttavia queste, sia per la parte naturale che per quella già edificata ai fini industriali, appaiono essere intercettate dal c.d. “wildlife corridor” schematizzato presso la tavola comunale. Inoltre, si evince che proprio le aree oggetto di ipotesi di

ampliamento delle attività produttive oggetto del presente SUAP definiscono una “restoration area” puntuale. Ciò evidenzia una parziale discrasia con i contenuti puntuali del PdR che, proprio in quel punto, sottrae le aree ad un uso prettamente naturale/agricolo. Ulteriormente, **si evidenzia come le previsioni vigenti legate all’espansione a nord – mediante SUAP – della zona industriale contestuale al presente intervento siano state legittimate proprio presso le aree libere di un “wildlife corridor” ben più consistente del corridoio secondario tracciato dalla REP e ridefinito dalla REC.**

A fronte della vetustà di tale scenario del progetto di REC rispetto ai contenuti vigenti di trasformazione del PGT, la lettura e l’analisi del territorio consentono di indirizzare le opportune misure mitigative e compensative a risarcimento della perdita di permeabilità determinata dalle previsioni in variante.

Ciò evidenziando dapprima due concetti fondamentali:

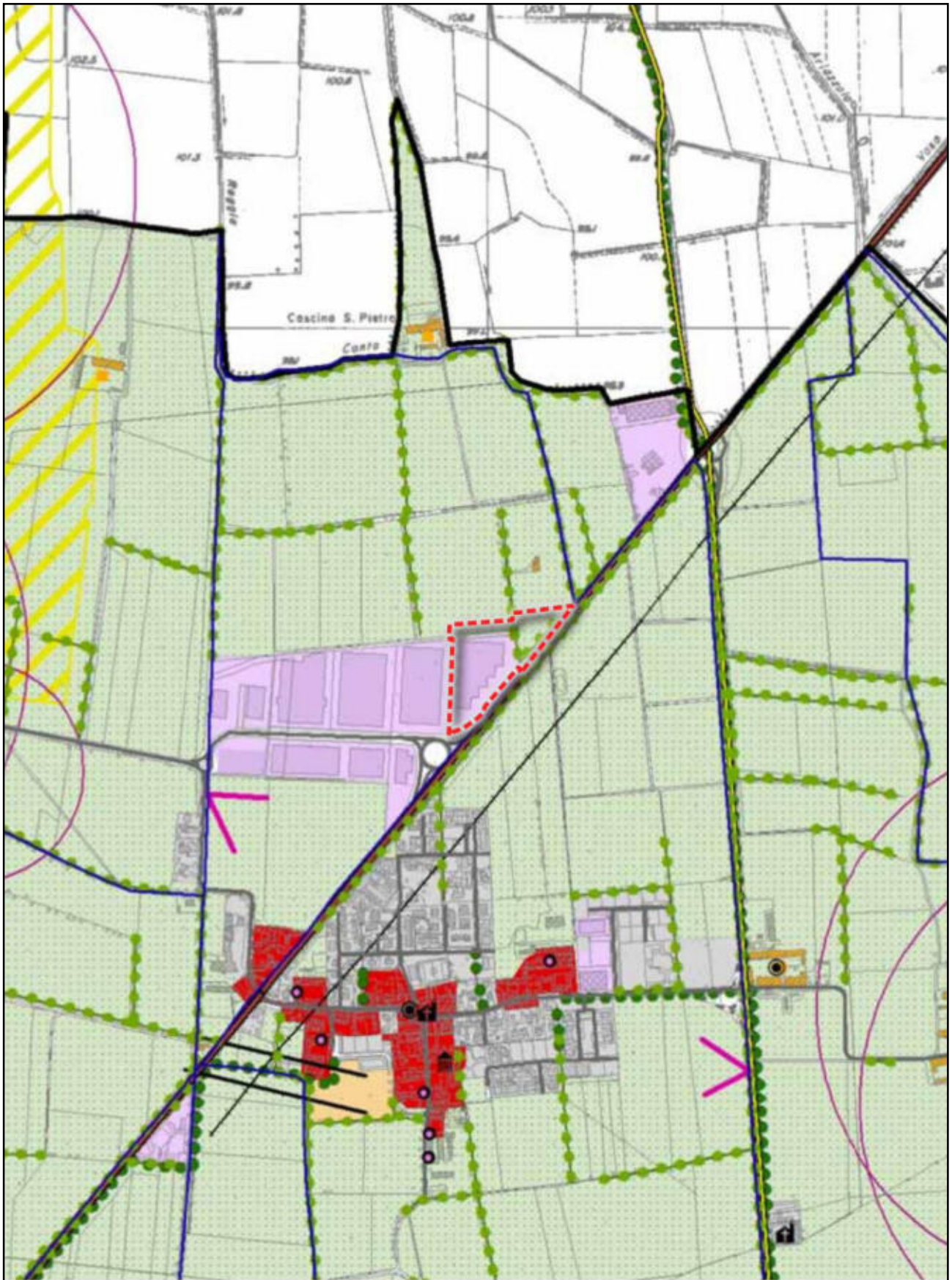
- 1. l’espansione fisiologica delle attività produttive in essere non è altrimenti dislocabile;**
- 2. i contenuti di natura ecologica della strumentazione urbanistica, comunale e sovraordinata, non sono dirimenti.**

A fronte dell’impossibilità fisica (per questioni di localizzazione, proprietà e contenuti progettuali del PGT vigente) di localizzare a nord o altrove le previsioni di ampliamento del sistema industriale esistente, aderendo agli indirizzi provinciali di merito, appare coerente – come detto – attestare idonei interventi risarcitori ad integrazione degli elementi di supporto della permeabilità locale; è perciò necessario identificare nel contesto gli elementi esistenti. Essi attengono evidentemente ai sistemi continui della vegetazione ripariale e dei filari che sostituiscono l’equipaggiamento verde della SP 235 e che delimitano gli appezzamenti terrieri del sistema rurale. Ai fini prospettati, si ritiene corretto indirizzare il progetto del verde di mitigazione/compensazione delle attività edilizie del SUAP potenziando puntualmente gli elementi di appoggio della permeabilità esistenti e creandone di nuovi; l’immagine a seguire sintetizza quanto proposto (i filari esistenti sono in verde, quelli da potenziare in giallo, quelli di nuova costituzione in rosso) e si rimanda, per i dettagli, alle specifiche tavole progettuali.



Si riportano a seguire le cartografie vigenti funzionali all'inquadramento delle aree di intervento (evidenziate in sovrapposizione) rispetto ai temi trattati nel presente paragrafo.

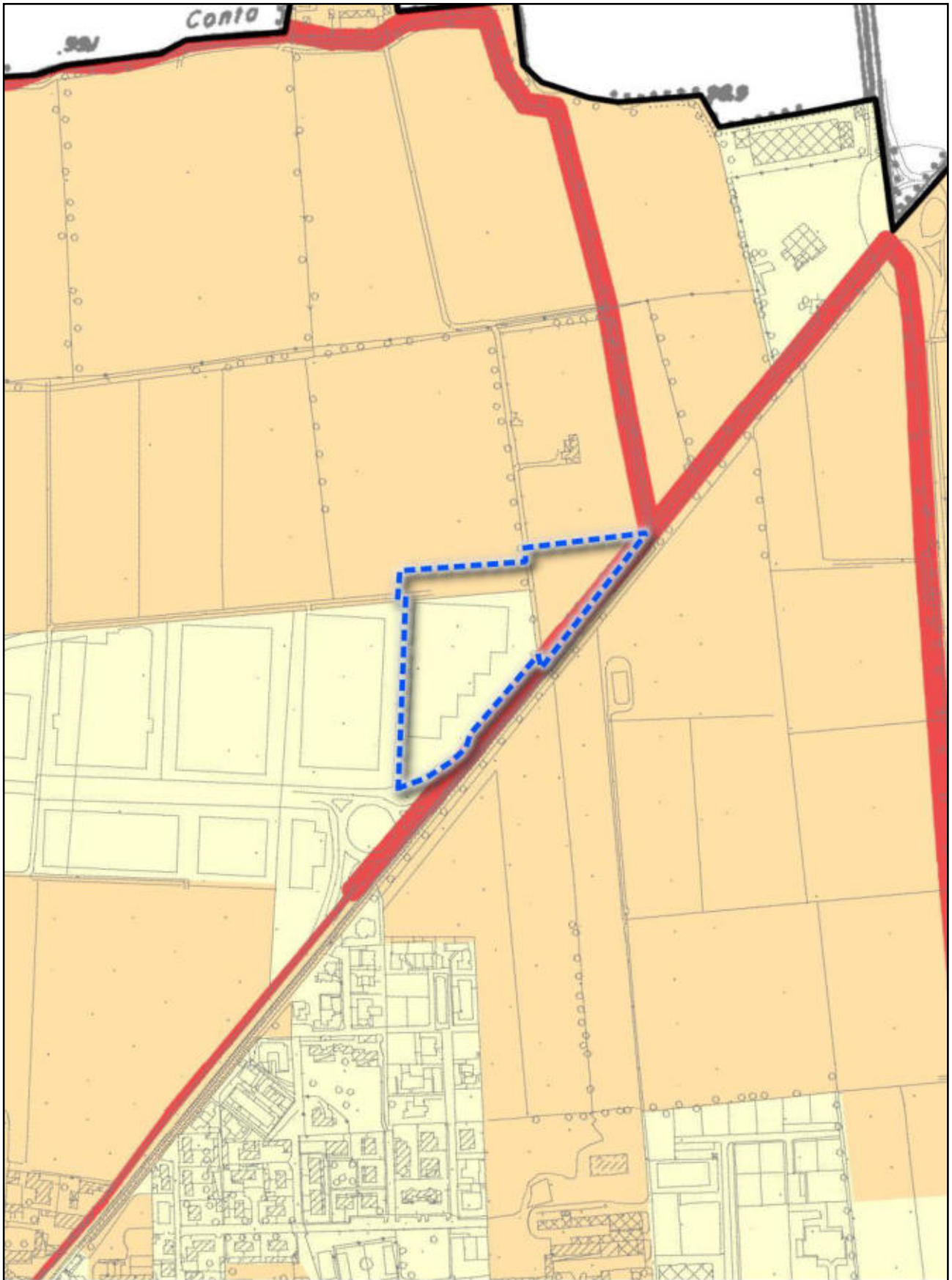
DP.C10 "Carta delle rilevanzze paesistiche" (scala 1:10.000)



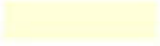



DP.C10 “*Carta delle rilevanze paesistiche*” – *Legenda*



DP.P4 "Carta delle classi di sensibilità paesistica" (scala 1:5.000)



DP.P4 "Carta delle classi di sensibilità paesistica" - *Legenda***Classi di sensibilità paesistica**

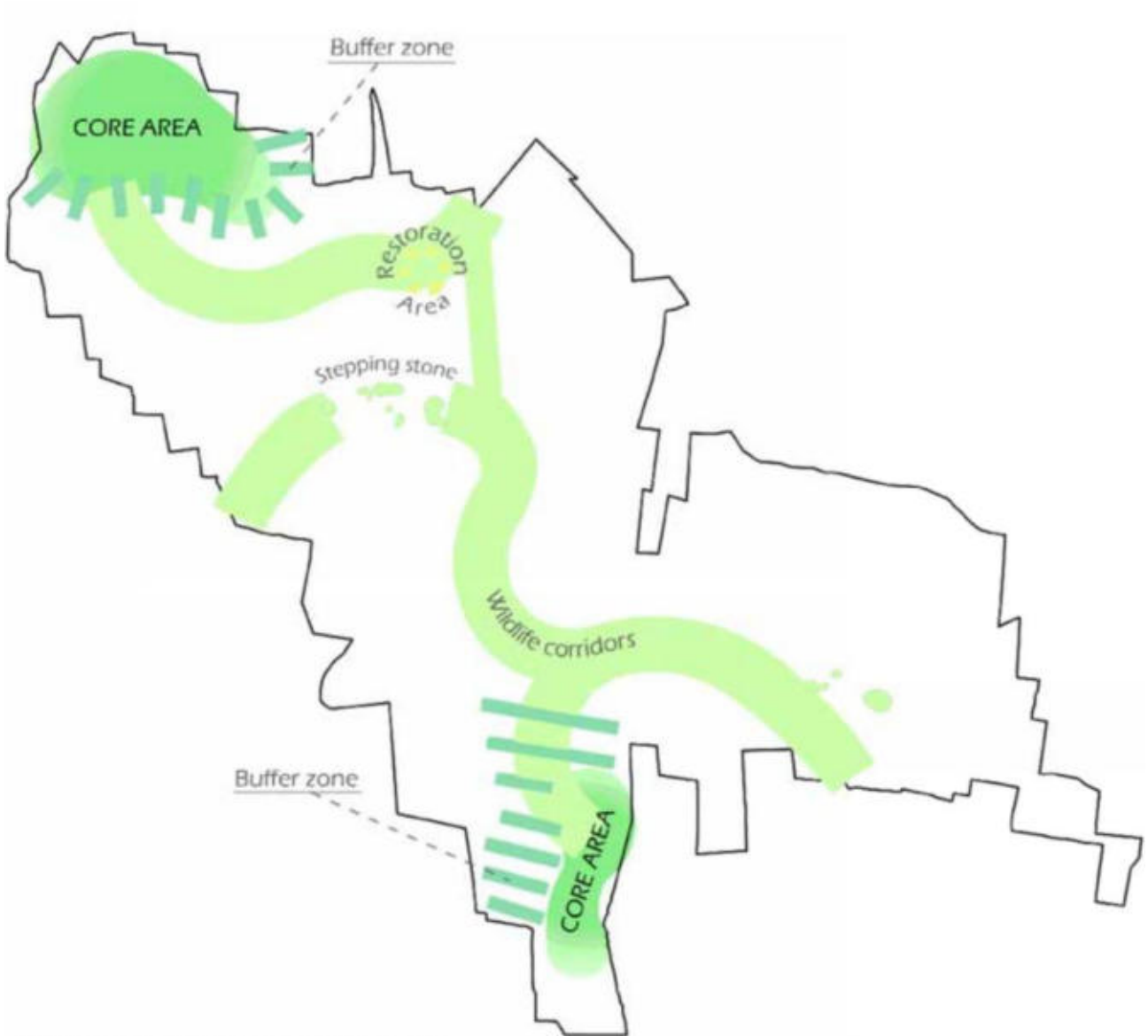
	Classe 3
	Classe 4
	Classe 5
	Confine comunale

1	Cimitero con cappella	D.M. 08/09/1927
2	Chiesa parr.le. di S.Martiro?	D.Lgs 22/01/04 n.42 art.10
3	Piazza pubblica adiacente alla Chiesa parrocchiale	D.Lgs 22/01/04 n.42 art.10
4	Chiesa parr.le S. Pancrazio	D.Lgs 22/01/04 n.42 art.10
5	Chiesa parr.le. di S. Maria della Neve	D.Lgs 22/01/04 n.42 art.10
6	Complesso il Mulino e annessi	D.M. 09/12/2003
7	Ex scuole elementari	D.Lgs 22/01/04 n.42 art.10
8	Palazzo Comini-Bozzi (Castello)	D.M. 03/03/1917
9	Palazzo Maggi	D.M. 11/03/1982
10	Cascina Casseviso	Segnalato PTCP
11	Villa già Coccaglio	Segnalato PTCP

PS.P3 "Carta della rete ecologica" (scala 1:10.000)













PS.P3 "Carta della rete ecologica"



PS.P3 "Carta della rete ecologica" – *Legenda*

Elementi della rete ecologica

-  Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale e collinare
-  Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
-  Ambiti della ricostruzione del sistema dei fontanili
-  Corridoi fluviali principali
-  Gangli secondari in ambito pianiziale
-  Elementi primari della rete ecologica
-  Elementi secondari della rete ecologica
-  BS18 - Corridoi fluviali secondari
-  BS19 - Corridoi terrestri principali
-  BS21 - Greenways principali
-  BS25 - Varchi insediativi a rischio
- Vincoli ambientali**
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pub. e rel. sponde_DLgs 42/04 art 142 com. 1, let. c)
-  n. 18 corridoio della pianura centrale (da Lambro a Mella)
-  Reticolo idrografico
-  Principali ecosistemi lacustri
-  Principali punti di conflitto della rete con le barriere infrastrutturali
- Componenti di rilevanza paesistica, e identificative del paesaggio**
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Visuali panoramiche
-  Roggia Strone e Roggia Rivoltella
-  Servizi a verde
-  Lago ex cava
-  Viabilità storica
-  Sentieri
-  Principali barriere infrastrutturali ed insediative
-  Confine comunale di Corzano

4.5 INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI

La verifica delle condizioni di fattibilità antecedente alla valutazione del progetto ed alla conformazione dell'ipotesi di variante urbanistica agli elaborati operativi del PGT vigente si completa con l'analisi degli ulteriori elaborati di Piano propedeutici all'individuazione degli elementi di urbanizzazione esistenti, programmati e/o necessari.

Come già novellato nel corso della presente relazione, le aree ricomprese entro il perimetro del SUAP proposto in variante al PGT vigente appaiono inequivocabilmente essere le uniche idonee al soddisfacimento delle esigenze logistiche dell'attività produttiva consolidata in loco e perciò gli spazi non già deputati all'uso e ad oggi ancora di matrice agricola definiscono il territorio prioritario destinato allo sviluppo del sistema urbano di matrice produttiva sia in relazione alle edificazioni di contesto, sia al sistema delle infrastrutture esistenti in fregio alle stesse, che delimitano e servono funzionalmente il comparto.

Pur essendo alla data di redazione della presente relazione inedificate, tali aree risultano infatti idoneamente servite dalla viabilità locale esistente. In ragione del contesto di inserimento, le attuali condizioni degli immobili all'oggetto del presente documento appaiono come quelle preferenziali per il completamento fisiologico del sistema produttivo che caratterizza la località, tenuto peraltro conto dei contenuti delle analoghe – ancorché ben più ingenti – procedure di SUAP approvate a nord, a espansione dell'intero polo industriale.

In tema di sottoservizi si prende atto del fatto che il Comune non è dotato di PUGSS, né la documentazione del PdS vigente deputata a delineare il tema appare adeguata. Tuttavia, l'urbanizzazione dei siti proposti per l'ampliamento delle attività esistenti non consta palesare problematiche di sorta in ragione del fatto che il progetto, per via dei propri contenuti, non necessita di nuove urbanizzazioni dedicate, ma dell'estensione di quelle esistenti. Si rimanda per questo aspetto ai dettagli della documentazione tecnica del progetto del SUAP.

Per quel che attiene al sistema della mobilità territoriale si specifica che attualmente le attività produttive della società proponente hanno accesso da una controstrada di via Industriale. Via Industriale (strada F di competenza comunale) è la pubblica via che collega la zona artigianale del Comune alla rotatoria sulla SP 235 che, ad est, delimita il polo produttivo. In posizione diametralmente opposta, verso ovest, via Industriale, percorrendo orizzontalmente la zona omonima, devia dolcemente verso sud di 90° per innestarsi su una piccola rotatoria che serve via Manzoni, via, quest'ultima, che, provenendo da sud con direttrice verticale, dopo essere confluita nella predetta intersezione devia verso ovest con direttrice orizzontale. Via Manzoni collega la zona industriale al tessuto urbano consolidato del capoluogo comunale (a meridione) e alle varie cascine e insediamenti agricoli produttivi che caratterizzano la campagna occidentale; tuttavia, l'innesto veloce e fluido sulla provinciale attraverso la rotatoria ad est della zona industriale locale rende questa un ambito territoriale privilegiato per i collegamenti intercomunali, verso l'analogo polo industriale di Pompiano (a sudovest) e Bettolino (a nordest).

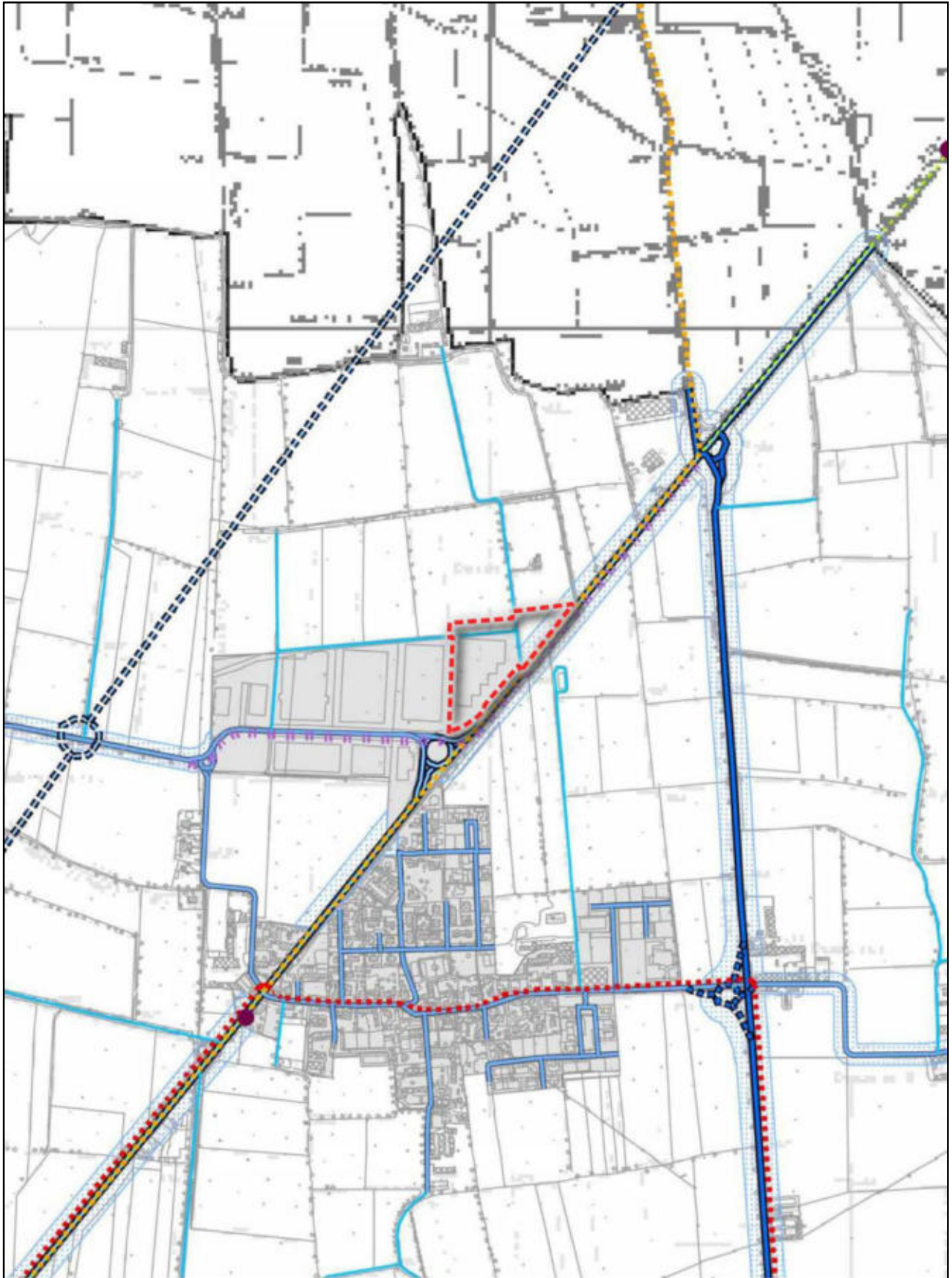
Il progetto di ampliamento dell'insediamento industriale esistente consente di usufruire adeguatamente della viabilità di distribuzione interna dell'insediamento stesso, di quella della zona industriale e, infine, della trama della viabilità pubblica esistente senza rendere necessari interventi di potenziamento o modifica della stessa, fatta eccezione per la creazione di un accesso ulteriore in uscita dalla rotatoria sulla SP 235 (cfr. schema a seguire).



Il carico aggiuntivo previsto, infatti, non appare significativo in ragione dell'incidenza percentuale su quella attuale e prefigurata (con particolare riferimento al SUAP WB Factory, autorizzato e in fase di completamento). Parimenti, le previsioni del SUAP oggetto della presente procedura non modificano la tipologia di trasporto correlato.

Si riportano a seguire gli stralci cartografici del PGT vigente di interesse per l'inquadramento delle aree di intervento (evidenziate in sovrapposizione) rispetto ai temi trattati.

DSP.P2 "Carta del sistema della mobilità comunale" (scala 1:10.000)



DSP.P2 "Carta del sistema della mobilità comunale" - *Legenda*

(LINEE BUS (che passano nel comune di Corzano

Brescia-Orzinuovi-Soncino 

Iseo-Rovato-Chiari-Orzinuovi 

Orzinuovi-Manerbio 

Pompiano-Brescia 

FERMATE 

(Classificazione funzionale (art.2 del codice della strada

Strade esistenti

Strade Classe C di competenza Provinciale 


Strade Classe F di competenza Provinciale 


Strade Classe F di competenza Comunale 


Strade Classe F di competenza Comunale - Vicinali 

Strade di progetto

Strade di progetto Classe C di competenza Provinciale 

Strade di progetto Classe F di competenza Provinciale 

Strade di progetto Classe F di competenza Comunale 

Potenziamento strade 

Rispetto stradale

Strade Comunali 20 m _ Strade Provinciali 30 m 

Centro abitato 

5. PROGETTO

Successivamente alla disamina di tutti gli aspetti analizzati precedentemente nel corso della presente relazione, si procede in questa sede alla verifica dei contenuti del progetto proposto, ricordando e/o evidenziando che, in esito alle valutazioni inerenti allo stato delle aree rispetto al sistema di contesto, le previsioni riguardano modalità attuative che non pongono problematiche rispetto al tema del consumo di suolo di cui alla LR 31/2014, non palesano elementi ostativi di discrasia con i contenuti prevalenti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, sono coerenti con le caratteristiche geomorfologiche e le norme geologiche ed idrogeologiche vigenti, non interferiscono con elementi di vincolo che ne impediscano la realizzabilità, non configgono con le caratteristiche paesistico-ambientali ed ecologiche di rilevanza sistemica e risultano adeguatamente inserite nel sistema di contesto anche grazie alle misure mitigative/risarcitorie prefigurate. La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante allo strumento urbanistico generale riguarda come noto il comparto produttivo esistente della Errecom spa e le aree contermini già di proprietà della ditta. L'ambito sottoposto a SUAP interessa una superficie complessiva pari a circa 24.900 mq (misurazione GIS su DBT). Allo stato di fatto, l'immobile produttivo aziendale è costituito da un grande blocco prefabbricato con una significativa superficie pertinenziale scoperta destinata a parcheggi, zona carico scarico e a verde. Al suo interno, l'azienda è suddivisa in varie zone, indicativamente raggruppate in quattro macro aree: area produttiva, laboratorio chimico, uffici e magazzini. La pianificazione aziendale vede la ditta costretta a rispondere alle nuove esigenze di spazio. In tal senso, il progetto prevede integrare nel perimetro del compendio produttivo aziendale due aree limitrofe, una a nord, l'altra ad est del capannone esistente. La parte a nord si estende su circa 3.000 mq attualmente classificati in parte come strada (600 mq ca.) e in parte come zona agricola (2.400 mq ca.). Questa parte del SUAP è riservata all'ampliamento dei volumi aziendali, funzionalmente all'ampliamento del magazzino e degli uffici, mantenendone comunque a verde una quota di circa 300 mq. La possibilità di ampliare il magazzino di stoccaggio dei prodotti finiti garantirà il miglioramento della produttività garantendo un ciclo produttivo in sito, con enormi risparmi in termini di trasporto e quindi di ricaduta sull'ambiente, mentre il potenziamento degli uffici dedicati alla logistica delle merci in transito concorrerà a migliorarne in modo sensibile l'efficienza. La parte orientale, invece, interessa circa 4.600 mq che il PGT inserisce in zona agricola (come già ampiamente svolto). Tale parte del SUAP è riservata esclusivamente alla sistemazione di parte delle superfici per la realizzazione di parcheggi pertinenziali fuori terra scoperti e della relativa viabilità di manovra e accesso, ad interessare complessivamente circa 1.200 mq. La restante parte dell'areale orientale del SUAP (per circa 3.400 mq) è riservata al mantenimento dei connotati di naturalità esistenti. Nella porzione a verde esterna verranno realizzati nuovi parcheggi in modo da garantire posti auto per tutti i dipendenti; la caratteristica dei nuovi spazi a parcheggio rispetterà la permeabilità del terreno. Nel maggior rispetto possibile delle connotazioni ambientali esistenti, dunque, il progetto di ampliamento delle strutture esistenti è previsto a nord, in continuità con le stesse e a completamento della trama urbana definita dal progetto complessivo di potenziamento della zona industriale del SUAP WB Factory, mentre in lato est non si prevedono edificazioni fuori terra, ma solo la sistemazione dei suoli funzionalmente al parcheggio dei veicoli, lasciando con connotati di naturalità la maggioranza delle aree attualmente a destinazione agricola. Lungo il

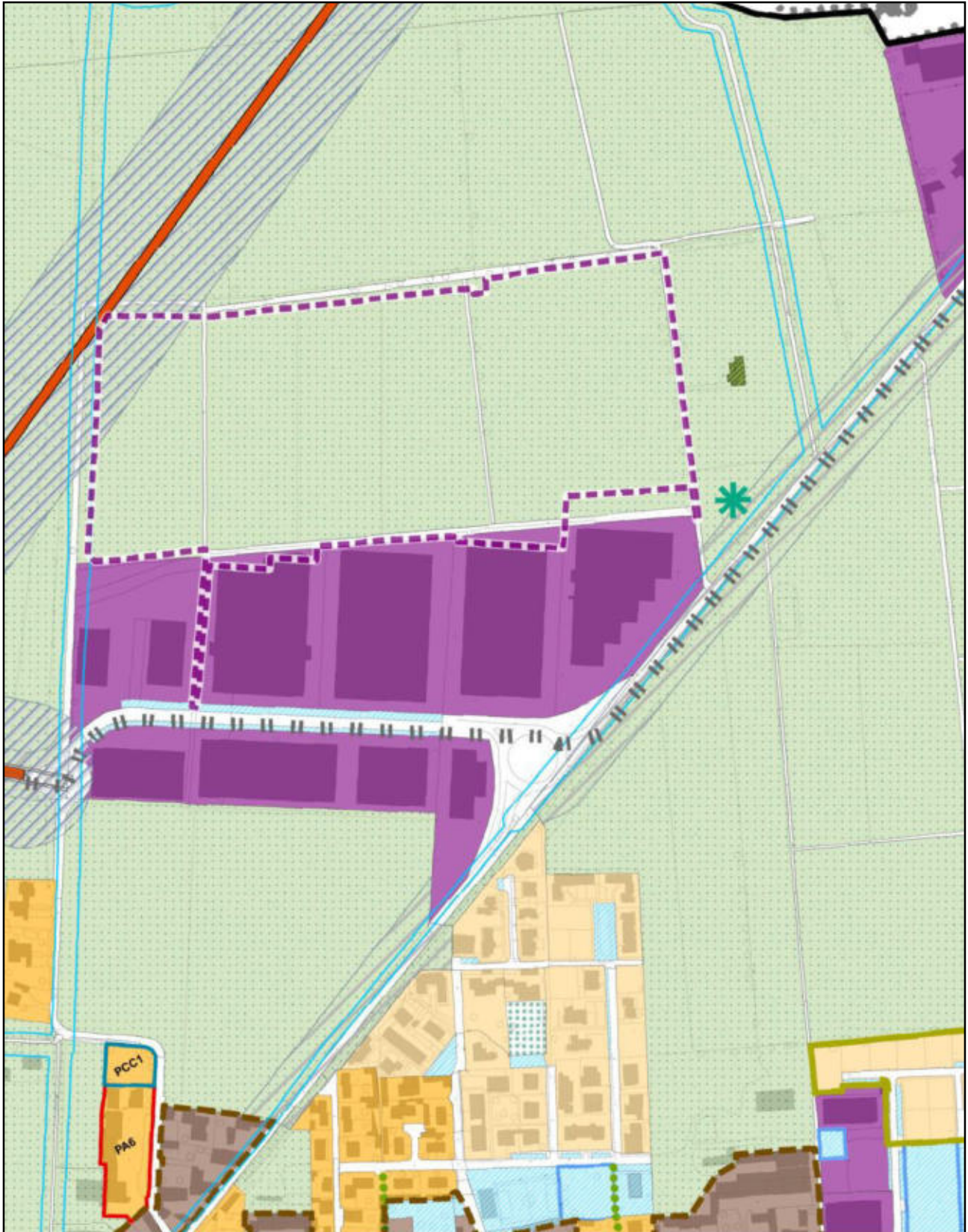
perimetro delle aree in espansione, ed in particolare in fregio al sistema rurale, il progetto prevede la costituzione di idonee barriere di mitigazione paesistica e risarcimento ecologico. Si rimanda alla documentazione strettamente progettuale del SUAP per tutti i dettagli del caso.



In termini urbanistici operativi, la variante sottesa alle previsioni propone l'estensione della zona produttiva consolidata sino a ricomprendere tutte le aree del comparto di intervento che, a sua volta, nel rispetto della struttura consolidata del PGT, viene rubricato nel corpus normativo di Piano in analogia agli altri procedimenti di SUAP approvati (cfr. paragrafo successivo). La previsione rende inoltre necessario coerenzare i contenuti particolari in calce all'articolo 53 delle Norme comunali già analizzati al precedente paragrafo 4.1 del presente documento.

6. MODIFICHE AL PGT VIGENTE

PGT VIGENTE, vPR.P3 "Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato" (scala 1:5.000)



PGT VARIATO, vPR.P3 "Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato" (scala 1:5.000)



vPR.P3 "Carta degli ambiti del tessuto edilizio consolidato" - *Legenda*

TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

Ambiti residenziali prevalenti



NAF - Nuclei di antica formazione - artt. 41-43 delle NGT del PdR



RC1 - Ambito residenziale prevalente consolidato - medio - art. 44 delle NGT del PdR



RC2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - estensivo - art. 44 delle NGT del PdR



V - Verde privato - art. 46 bis delle NGT del PdR

Ambiti produttivi consolidati



PC - Tessuto urbano consolidato produttivo polifunzionale - art. 45 delle NGT del PdR

Aree Agricole - art. 47-53 delle NGT del PdR



AR - Edifici rurali di interesse storico ambientale



E1 agricola produttiva e di concentraz. edilizia



E2 paesistica ambientale



ATE - Ambito per attività estrattiva - ATEg33

Ambiti delle trasformazioni controllate ATC - art.21-23 dei criteri attuativi del DdP



ATR - Ambito residenziale prevalente

Servizi pubblici di interesse generale - art. 55-56 delle NGT del PdR



S - Servizi



SP - Servizi di progetto

Mobilità



Viabilità



Viabilità progetto



Piani in corso di attuazione del PRG

Comparti di completamento



PA - Comparti di completamento soggetti a piano attuativo - art. 43.6 e 44.4 delle NGT del PdR



PCC - Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire predeterminato - art. 44.6 delle NGT del PdR



Area agricola didattica



Comparto di riconversione plesso scolastico - art. 44.7 delle NGT del PdR



Incentivazione edilizia negli ambiti NAF - art.47.3 NAF



Attività sportive - art.53 NGT del PdR

Percorsi ciclo-pedonali


 esistente

 progetto

 Potenziamento strade


 Confine comunale


 SUAP/1 WBFactory srl - Procedura ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010

 SUAP/2 Errecom spa - Procedura ai sensi dell'arti. 8 del DPR n. 160/2010

SISTEMA DEI VINCOLI- art.58-70 delle NGT del PdR


Vincoli ambientali

 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pub. e rel. sponde_DLgs 42/04 art 142 com. 1, let. c)


 Roggia Strone e Roggia Rivoltella


Zone a prevalente non trasformabilità edilizia

 Fontanili

 fascia di rispetto (50 m)

Viabilità

 Strade secondarie programmate (variante SP 235)

 Corridoio di salvaguardia delle nuove infrastrutture (60m)


 Strade Comunali 20 m _ Strade Provinciali 30 m

Fasce di rispetto a scopo sanitario

 Cimitero (200m - 60m)

 Fascia di rispetto degli elettrodotti

 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione (100 m)

 Fascia di rispetto del pozzo

Reticolo Idrico Minore

 Fascia di rispetto

VARIANTI DI NORMA

Normativa del Piano delle Regole comparata, vPR.P1 "Norme di governo del territorio"

A seguire, si riportano in estratto le NTA di variante in versione comparata; per la lettura dei contenuti in forma comparata si precisa che il testo stralciato è riportato in rosso e barrato (~~Abe123~~) e quello introdotto è riportato in blu ed in corsivo (*Def456*).

Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

53.1 Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo ma solo recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nei limiti di copertura della superficie produttiva del fondo di cui all'ambito E1 (con un massimo di mq. 400 di Slp produttiva per azienda). L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 120 di Slp: l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

53.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1. Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, In funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di posti di ristoro (chioschi stagionali), attrezzature ricreative all'aperto, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

Nell’ambito E2, in prossimità dell’istituto Agrario “Dandolo” di Bargnano, in cartografia di piano è individuata un’area agricola didattica, ove non sono ammessi nuovi interventi edilizi, e da destinare a colture sperimentali dell’Istituto.

~~In cartografia di piano è individuata un’area agricola, a nord del centro abitato di Corzano, in cui previo convenzionamento con l’amministrazione comunale, è ammessa un’attività sportiva temporanea per il Soft air e similari senza realizzazione di strutture edilizie e/o edifici, né attività di asportazione con commercializzazione di materiale inerte e/o modifiche delle colture agricole.~~

~~In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.~~

(Omissis...)

Art. 81 Ambiti territoriali interessati da Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

In cartografia di piano è individuato il perimetro relativo al Sub – ambito SUAP/1 (c.d. WBFactory S.r.l.). Per le modalità attuative si rimanda alla convenzione urbanistica.

All’interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato in legenda come SUAP Errecom spa valgono le norme ed i contenuti del progetto di SUAP approvato con DCC n. ... del .../.../.....

7. BILANCIO URBANISTICO DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

Con riferimento alla prassi pianificatoria consolidata ai sensi delle disposizioni regionali e provinciali di riferimento, si procede alla verifica dell'incidenza del progetto determinandone gli effetti sul dimensionamento generale di Piano, sulla dotazione generale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e rispetto al tema del consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno, nel rispetto dei contenuti della LR 31/2014.

7.1 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SUL DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO

Le previsioni in variante al PGT vigente integrano il peso insediativo del PGT vigente per un valore di SL complessivo pari a circa 2.002 mq. In relazione alla metodologia di computo assunta dal PGT vigente, tale incremento non incide sul dimensionamento generale di Piano.

7.2 INCIDENZA DELLE PREVISIONI SULLA DOTAZIONE COMUNALE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Il progetto non interessa aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e, pertanto, non incide sui contenuti del Piano dei Servizi vigente. Si prevede la monetizzazione dello standard indotto.

7.3 CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO

Si prendono a riferimento i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo della Regione Lombardia, rilevando che quanto ivi espresso non palesa contraddizioni rispetto alle emanazioni di legge vigenti (LR 12/2005 e LR 31/2014). In relazione allo stato di fatto delle aree interessate, il progetto interviene su spazi classificabili, in applicazione dei precitati Criteri, come superfici urbanizzate per circa 17.900 mq, mentre interessa parimenti 7.000 mq di superfici classificabili come naturali o agricole. Considerando che il PGT comunale non risulta ad oggi essere stato complessivamente revisionato in adeguamento agli obiettivi regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, si rileva che la procedura in oggetto rientra nelle casistiche di variante concesse dalla Regione Lombardia nella fase transitoria, ed in particolare delle fattispecie di cui al comma 4 dell'articolo 5 della LR 31/2014, che recita: "Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera b), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera b), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. **I comuni possono approvare,** altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché **le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005.** Il consumo

di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo [non concorrendo pertanto a quella comunale, n.d.r.]. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.