studio L2R
architettura
design
ingegneria
edilizia
architetto PAOLO LANZA ingegnere SILVIO ROSSETTI geometra MARINO ROSSETTI

Via del Manestro n° 9 - 25136 BRESCIA - Tel - Fax. 030 2091614 - www.studioL2R.it e-mail: info@studioL2R.it

COMUNE DI BRESCIA

PROVINCIA DI BRESCIA

S.U.A.P.

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA
“Azienda Agricola Rossini Luigi”
in Variante al Piano di Governo del Territorio
secondo la procedura D.P.R. 7 Settembre 2010 n.160
e Art. 97 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

RELAZIONE URBANISTICA

Rev. 04 -- 10/2021

Committente:
Az. Agricola ROSSINI LUIGI
Via Stretta n° 187 - Brescia

Timbro e Firma:

INDICE:

PREMESSE....3
1. Indicazioni della normativa che prevede la redazione del P/P - Inquadramento delle caratteristiche e dei contenuti del SUAP....6
2. Descrizione dei caratteri aziendali del progetto di potenziamento....8
2.1. Modifiche apportate in sede di Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS....13
2.2. Valutazione delle alternative localizzative....15
2.3. Analisi delle potenzialità insediative produttive residuali (art. 8 DPR 160/2010)....16
(TITOLO I) VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DEI CONTENUTI DEL PROGETTO DI SUAP CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO....17
3. PTR **–** Piano Territoriale Regionale....17
3.1. Prescrizioni e contenuti del PTR in relazione al territorio comunale di Brescia....17
3.2. RER – Rete Ecologica Regionale....20
4. PTCP **–** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale....21
5. PTVE **–** Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana....29
6. Disposizioni della pianificazione vigente per l'ambito interessato....30
6.1. Documento di Piano....31
6.2. Piano delle Regole....33
(TITOLO II) PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA....37
7. Tematiche di variante urbanistica....37

PREMESSE

La società agricola Rossini Luigi è promotrice di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività produttiva già esistente, localizzata in territorio comunale di Brescia lungo via Stretta, per il quale è stata presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010.
I fabbricati di ampliamento, destinati a depositi agricoli si collocheranno in prossimità dell'edificio esistente di proprietà della ditta e su terreni pertinenziali all'azienda che attualmente risultano classificati dallo strumento urbanistico vigente come "Aree rurali periurbane" appartenenti all'ambito di "estensione del PLIS delle Colline".
Per quanto concerne il progetto di ampliamento di cui alla presente procedura si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti principalmente a modifiche di normativa riguardanti aspetti **che limitano l'espansione dell'azienda agricola.**
La variante propone **il riconoscimento di indici edificatori necessari all'attuazione del progetto di** espansione **aziendale, il tutto coerentemente con i disposti dell'art. 59 della l.r.** 12/2005.

Il progetto di ampliamento, per caratteristiche dimensionali e viste le funzioni previste non è soggetto ne ha Valutazione di Impatto ambientale né a Verifica di Assoggettabilità alla VIA.

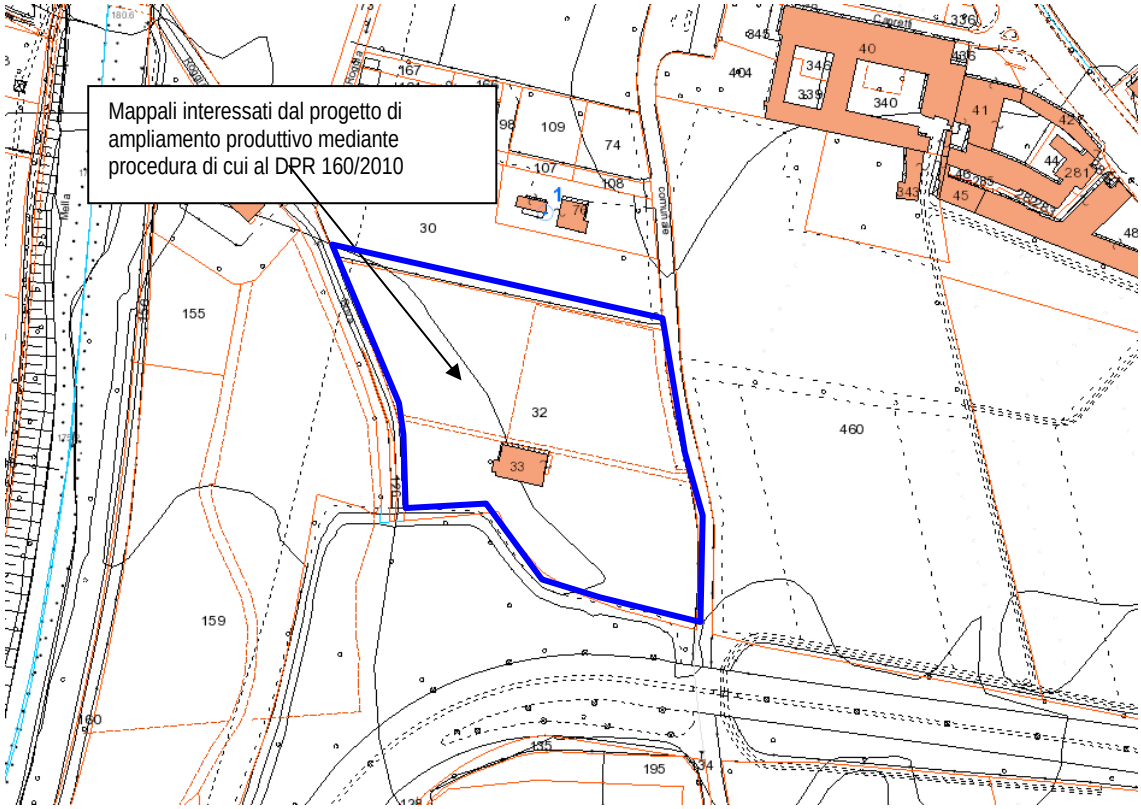
Proponente:
L'azienda AGRICOLA ROSSINI LUIGI, con sede legale in via Stretta 187 Brescia n. 152, C.U.A.A. RSSLNG63P28B157K P.IVA 03604800981.

Area interessata:
Il terreno interessato all'intervento è censito all'Ufficio del territorio nel Comune Censuario di Brescia, alla Sez. N.C.T. Foglio 2 mappale 32, mentre l'edificio è censito all'Ufficio del territorio di Brescia, alla Sez. N.C.T. Foglio 2 mappale 33. I mappali 32 e 33, costituiscono un'unica proprietà.

L'ambito oggetto di proposta di SUAP è localizzato nella parte settentrionale del territorio comunale di Brescia, lungo la strada Via Stretta. L'area risulta di facile accesso e ben servita dalle infrastrutture stradali esistenti.
Il progetto si colloca in un'area prevalentemente pianeggiante, all'interno del contesto agricolo "periurbano" con terreni destinati in parte a seminativo e in parte a frutteto.

Brescia
Ambito interessato dal progetto di ampliamento produttivo mediante procedura di cui al DPR 160/2010

Estratto catastale con sovrapposizione del perimetro dell'area d'intervento



Localizzazione aree catastali su base ortofotografica

1. Indicazioni della normativa che prevede la redazione del P/P - Inquadramento delle caratteristiche e dei contenuti del SUAP

Si evidenzia che il quadro normativo di riferimento per la procedura è dato dall'art.8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n.160.

Lo sportello unico è inquadrato legislativamente dagli articoli 23 e 24 del D.Lgs.112/98, che recitano: "*Sono attribuite ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie*" (Art. 23, c. 1. D.Lgs. 112/98).

"*Ogni Comune esercita, singolarmente o in forma associata, anche con altri Enti Locali, le funzioni di cui all'articolo 23, assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento*" (Art. 24, c. 1. D.Lgs. 112/98).

Per ciò che attiene alle procedure relative alla variante urbanistica nell'attivazione del S.U.A.P. si deve fare riferimento a quanto previsto all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 21 dicembre 2001, n. 7/7569, avente per oggetto "Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 5 febbraio 1999, n. 6/41318 "sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R.20 ottobre 1998, n. 447" specifica l'iter per l'approvazione della variante prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/00., nonché dell'art 97 della L.R. 12/2005.

Con l'entrata in vigore del DPR 160/2010 (Regolamento recante modifiche ed integrazioni al DPR 447/98) si definiscono con maggiore specificità i campi di applicazione in cui interviene lo Sportello Unico: il regolamento, infatti, fa rientrare nel vasto concetto di "impianti produttivi" le attività di produzione di beni e servizi tra le quali l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, il turismo e le attività alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni. Uno dei compiti principali attribuiti allo Sportello Unico è quello di accelerare il procedimento: con il DPR 160/2010 il legislatore ribadisce con forza questo concetto, affermando inequivocabilmente l'unicità della domanda, l'unicità del procedimento e l'unicità della risposta.

Il DPR 160/2010 all' art. 8 introduce l'esclusione dall'applicazione le procedure afferenti le strutture di vendita di cui agli art. 8 e 9 del DLgs 31 marzo 1998 n. 114 (medie strutture di vendita grandi strutture di vendita).

L'allegato alla deliberazione regionale chiarisce che la Conferenza di Servizi deve provvedere all'approvazione del progetto unitamente a tutte le variazioni che risultino necessarie per assicurare all'intervento la conformità urbanistica.

Naturalmente i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi come ribadito nella D.G.R. sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura.

Considerata l'indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell'atto di convocazione della Conferenza di Servizi.

PREROGATIVE

Uno dei compiti principali attribuiti allo Sportello Unico è quello di accelerare il procedimento: con il DPR 160/2010 il legislatore ribadisce con forza questo concetto, affermando inequivocabilmente l'unicità della domanda, l'unicità del procedimento e l'unicità della risposta.

L'allegato alla deliberazione regionale chiarisce che la Conferenza di Servizi deve provvedere all'approvazione del progetto unitamente a tutte le variazioni che risultino necessarie per assicurare all'intervento la conformità urbanistica.

REQUISITI

Naturalmente i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi , oltre ai criteri specifici di procedibilità indicati nel seguente documento, come ribadito nella D.G.R. , sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura.

Considerata l'indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell'atto di convocazione della Conferenza di Servizi.

LEGGE REGIONALE 12/2005 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Anche la Legge Regionale 12 dell'11 marzo 2005 al Capo II, art.97 (Sportello unico per le attività produttive) richiama le procedure relative ai progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive qualora questi risultino essere in contrasto con il P.G.T.

In particolare si specifica che alla conferenza dei servizi deve essere sempre convocata la Provincia ai fini della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento.

Inoltre si specifica che "non sono approvati i progetti per i quali la conferenza dei servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR".

.

2. Descrizione dei caratteri aziendali del progetto di potenziamento

Contenuti estratti dalla Relazione tecnico-agronomica

L'Azienda Agricola ROSSINI LUIGI, con sede nel Comune di Brescia, via Stretta, 187, C.U.A.A. RSSLNG63P28B157K P.IVA 03604800981 intende realizzare un nuovo fabbricato agricolo necessario per il proseguimento dell'attività aziendale.
In particolare l'azienda svolge le seguenti attività:

- Coltivazione di colture arboree da frutto: kaki e pesche da tavola;
- Coltivazione di colture foraggere destinate alla produzione di foraggio;
- Taglio colturale di alberature, con produzione di legname da ardere.

Il fabbricato agricolo risulta indispensabile all'azienda in quanto necessita delle seguenti aree:

- Area ricovero macchine agricole ed attrezzature;
- Area stoccaggio dei prodotti agricoli (frutta, fieno, legna);
- Area stoccaggio dei prodotti ad uso agricolo ed officina per manutenzione macchine ed attrezzature agricole;
- -Area vendita diretta aziendale con zona ufficio e servizi igienici.

La scelta dell'azienda di effettuare questo investimento è dettata dai seguenti motivi:

- le strutture utilizzate dall'azienda sono condotte in affitto. L'affitto è con scadenza il 11.11.2019, rinnovabile di anno in anno.
- i fabbricati esistenti sono fatiscenti, alcuni dei quali, praticamente inagibili od a rischio crollo.
- la maggior parte delle macchine ed attrezzi non ha un ricovero coperto, per cui è esposta tutto l'anno agli agenti atmosferici, con elevato danno economico per l'azienda.

Quindi, in primis, la "precarietà" del contratto di affitto ed in secondo luogo le condizioni precarie delle strutture "costringe" il sig. Rossini Luigi a trovare una soluzione definitiva per il ricovero di macchine ed attrezzi e lo stoccaggio dei prodotti aziendali e dei materiali agricoli utilizzati.
Inoltre la realizzazione di una struttura nuova consente di adottare tutti gli accorgimenti igienico sanitari atti a garantire ulteriormente la sicurezza alimentare dei prodotti agricoli a beneficio non solo del consumatore, ma anche del produttore che può avvalersi di maggiori garanzie di tutela nella gestione della salubrità del prodotto ed ottenere facilmente accreditamenti da parte della filiera dell'ortofrutta di qualità.

ESISTENZA E FUNZI**ONAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA**

I dati dell'azienda sono i seguenti:
Intestazione: "Rossini Luigi"
Sede: Brescia, via Stretta n. 187
C.F.: RSSLNG63P28B157K
P.IVA: 03604800981
Titolare: Rossini Luigi, nato a Brescia il 28.09.1963, residente a Brescia in via Stretta 187.
Iscrizione CCIAA: n. REA BS - 548084

L'azienda si colloca nell'ambito urbanizzato della Città di Brescia; da un punto di vista fitoclimatico l'area appartiene alla zona tipica del *Castanetum*, sottozona calda, con le seguenti caratteristiche termiche:
Temperatura media annua: compresa tra 10 e 15 °C;
Temperatura media nel mese più freddo: tra 0 e 3 °C.
I suoli si collocano nella piana fluvioglaciale e fluviale costituente il livello fondamentale della pianura, le superfici sono subpianeggianti, di pertinenza del Fiume Mella a substrato ghiaioso – sabbioso, i suoli sono moderatamente profondi, limitati da substrato ghiaioso sabbioso, scheletro scarso, tessitura media in superficie, moderatamente grossolana in profondità, reazione alcalina, saturazione alta, da scarsamente calcarei in superficie a moderatamente calcarei in profondità, drenaggio buono.
L'azienda è specializzata nell'arboricoltura da frutto ed in particolare:

Kaki:	Ha 1.32.30
Pesca da Tavola:	Ha 1.74.30
Totale Arboricole	Ha 3.06.60

Una quota della superficie è destinata a:
colture foraggere in pieno campo Ha 7.52.00

In dettaglio i terreni condotti dall'azienda sono i seguenti (vedi fascicolo aziendale anno 2019 – allegato 1)

Comune	Fg	Mapp	Superficie (ha)
Brescia	2	73	0,0950
Brescia	2	157	0,5630
Brescia	9	19	0,3450
Concesio	37	78	0,0400
Concesio	37	79	0,2000
Concesio	37	179	0,0800
Brescia	2	32	0,5000
Brescia	2	157	0,5630
Brescia	9	19	0,6800
Brescia	2	32	0,9200
Brescia	2	36	0,1000
Brescia	2	155	0,1600
Brescia	2	159	2,5000
Collebeato	8	23	1,1000
Collebeato	8	24	1,2000
Concesio	37	78	1,0500
Concesio	37	79	0,3100
Concesio	37	178	0,0500
Concesio	37	179	0,1300
TOTALE			**10,5860**

MACCHINE E ATTREZZI

A causa delle condizioni precarie delle strutture di ricovero, le macchine e gli attrezzi sono lasciati all'aperto.

Tale situazione determina un deterioramento dei mezzi, oltre a disagi per l'operatore (mezzi al sole in estate ed al freddo in inverno).

Di seguito si riporta una tabella relativa al parco macchine ed attrezzi di proprietà dell'azienda ed all'ingombro dei macchinari ed attrezzi.

MACCHINA/ATTREZZO	Lungh. ml	Largh ml	Sup mq
Furgone cassonato Daily 35C10	6,20	2,50	19,38
Trattrice FIAT 680	2,00	4,10	10,25
Trattrice John Deere 6125R	2,50	4,60	14,38
Trattrice New Holland TN75F	1,65	3,90	8,04
Trattrice Fiat 480_8	1,80	3,15	7,09
Trattrice New Holland 82 - 86	1,75	3,80	8,31
Trattrice Fiat 35 - 66	1,60	3,80	7,60
Furgone cassonato Daily 35C10	6,20	2,50	19,38
Rimorchio Dumper Camisani CS 501AD	4,80	2,20	13,20
Rimorchio Bossini	5,50	2,00	13,75
Rimorchio Fattori	5,60	2,10	14,70
Rimorchio Muzio 2 - 140 - C65	9,50	2,55	30,28
Rimorchio Agricolo Olivetti	5,30	2,20	14,58
Botte spandiliquami Grazioli RMB 50A	5,20	2,20	14,30
Carica Letame Argenterio P.2R SI	2,35	5,90	17,33
Spandiletame Olivetti G.Leone	5,00	2,00	12,50
Rullo compattatore Mainardi	4,00	1,50	7,50
Rotopressa Kuhn VB 3155	4,65	2,55	14,82
Seminatrice Carraro Pampas 250	2,70	1,20	4,05
Erpice rotante Moreni Kronos 2500	2,50	1,70	5,31
Trincia interfilare Calderoni	2,50	2,20	6,88
Motofalciatrice BCS (1)	3,40	1,50	6,38
Motofalciatrice BCS (2)	3,40	1,50	6,38
Atomizzatore Agrimaster Charlie ATP 1018 R	3,50	1,50	6,56
Atomizzatore Tornado P300 RF	1,00	1,20	1,50
Spaccalegna Metal Agricola Derky 12 TPF	1,10	0,90	1,24
Fresa Interfilare Calderoni SAABD	2,30	1,50	4,31
Barra falciante Kuhn GMD 600GII	4,30	1,50	8,06
Sollevatore a forche Pedrotti (1)	1,20	1,30	1,95
Sollevatore a forche Pedrotti (2)	1,20	1,30	1,95
Trincia a braccio Agrimaster Shark 3500	1,90	1,00	2,38
Macchina potatura Aria compressa Paterlini	0,70	0,70	0,61
Andanatore Kuhn GA3201GM	1,50	2,25	4,22
Trinciasarmenti Zanon TFZ 1800	1,80	1,20	2,70
Pompa irrigazione Rovatti	4,50	1,00	5,63
Andanatore Kuhn 6A 4221 6M	2,10	3,40	8,93

Sarchiatrice Ippomei 5M53	1,95	1,80	4,39
Voltafieno Kuhn 6F422	1,90	2,10	4,99
Trapiantatrice	1,60	1,50	3,00
Trinciastocchi Bodini BTRS 230	2,40	1,50	4,50
Lama Livellatrice Tedoldi	2,00	1,70	4,25
Erpice Sarchiatrice Tedoldi	2,50	2,50	7,81
Erpice rotante Moreni Ecostone 430	4,30	1,90	10,21
Aratro bivomere Mipra	2,70	1,50	5,06
Rotopressa Gallignani 2100	3,50	1,90	8,31
Pompa Pennacchio	4,00	1,20	6,00
Falciatrice Vicon CM168	3,10	1,40	5,43
Voltafieno Galfrè GS 280/2	2,60	1,80	5,85
Spandiconcime (1)	1,20	1,20	1,80
Spandiconcime (2)	1,20	1,20	1,80
Avvolgitore x rotoballe Zambelli	1,80	2,50	5,63
Seminatrice Mais Pigoli	2,50	1,20	3,75
TOTALE			**409,17**

La superficie di ingombro deve essere aumentata di circa il 30 % rispetto all'effettivo ingombro dei macchinari in quanto si deve tener conto degli spazi tra le macchine e dello spazio di manovra. Per cui ne deriva che la superficie coperta necessaria all'azienda per il ricovero delle macchine ed attrezzi è pari a circa 530 mq.

NECESSITA' PER IL FABBRICATO AGRICOLO IN PROGETTO

Il fabbricato agricolo risulta estremamente necessario all'azienda, per i motivi citati in premessa. Ovvero:

- i fabbricati destinati al ricovero di macchine ed attrezzi ed allo stoccaggio dei prodotti agricoli sono condotti in affitto.

L'affitto è con scadenza il 11.11.2019, rinnovabile di anno in anno.

- i fabbricati sono fatiscenti, alcuni dei quali, praticamente inagibili od a rischio crollo.

Il nuovo fabbricato agricolo si rende inoltre necessario perché le superfici dei fabbricati agricoli a disposizione dell'azienda sono insufficienti.

Infatti, come specificato nei paragrafi precedenti, la superficie netta necessaria per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, stoccaggio prodotti agricoli, stoccaggio sementi, concimi, materiali ad uso agricolo, ecc., è pari a 1.355 mq.

Il fabbricato esistente ha una superficie di circa 315 mq.

La superficie mancante è quindi pari a circa 1.040 mq.

Come si evince dagli elaborati grafici a firma dell'Ing. Rossetti Silvio e dal geom. Rossetti Marino dello studio L2R il fabbricato in progetto ha una superficie di 1.053,30 mq sufficiente a garantire le necessità aziendali.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI DOMESTICI

Le acque reflue domestiche saranno allacciate alla pubblica fognatura.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA RISPETTO LE TEMATICHE DELL'INVARIANZA IDRAULICA

Le acque di pioggia delle coperture saranno gestite mediante una batteria di pozzi perdenti al fine di non determinare pressioni idrauliche sui corpi idrici contermini al comparto, coerentemente con i disposti del regolamento regionale n.7/2017. Per dettagli e approfondimenti si rimanda ai contenuti della relazione di invarianza allegata al progetto.

2.1. Modifiche apportate in sede di Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS

Alla luce delle criticità evidenziate in sede di Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, riportate al capitolo 2, si è dato riscontro alle richieste avanzate dagli enti integrando gli elaborati progettuali come da "Relazione propedeutica all'espressione del provvedimento di verifica".
Nello specifico si è trattato di:

- riportare sugli elaborati progettuali il tracciato dell'infrastruttura in progetto e la relativa "fascia di salvaguardia" come definita nella tabella dell'art. 23 della normativa del PTCP;
- prevedere sugli elaborati progettuali un altro filare lungo il confine nord, anche a siepe plurispecifica continua o a tratti;
- rivedere l'impianto planimetrico proposto con particolare riferimento alla posizione del nuovo deposito (parallelo all'edificio esistente e non più perpendicolare);
- ridurre l'altezza del porticato di deposito rispetto alla proposta precedente;
- rivedere la nuova scheda del Progetto Speciale "PRn 11 SUAP Via Stretta" riportata nella Relazione urbanistica al fine di coerenziarlo agli elaborati di progetto modificati;
- rivedere il piano paesistico al fine di coerenziarlo agli elaborati di progetto modificati.

Particolare attenzione è stata dedicata al posizionamento e alla funzionalità ecologica delle mitigazioni a verde da prevedere all'interno del comparto, tenuto conto del tracciato in progetto della nuova infrastruttura di collegamento fra la Tangenziale Ovest ed il Raccordo Autostradale Valle Trompia e la relativa "fascia di salvaguardia".
In questo modo la nuova proposta mette in luce una generale sostenibilità dell'intervento rispetto a quanto fatto con la prima proposta e consente di migliorare anche gli aspetti riguardanti le tematiche relative all'inserimento paesaggistico nel sito e all'impermeabilizzazione del suolo.

Estratto planimetria di progetto

Estratto planimetria di progetto

	SUPERFICIE LOTTO	Supeficie coperta		S.l.p.		ALTEZZA		VOLUME S.l.p. x Altezza	
		ESISTENTE	PROGETTO	ESISTENTE	PROGETTO	ESISTENTE	PROGETTO	ESISTENTE	PROGETTO
DEPOSITO ESISTENTE	15 195,00	314,65		314,65		4,15		1 305,80	
PORTICATO DI DEPOSITO			702,00						
TETTOIA APERTA			75,00						
PORTICO VENDITA			46,70						
VENDITA / UFFICIO			114,60		114,60		2,70		309,42
PARZIALE		314,65	938,30	314,65	114,60			1 305,80	309,42
TOTALE		1 252,95		429,25				1 615,22	

2.2. Valutazione delle alternative localizzative

La società "Azienda Agricola ROSSINI LUIGI" è promotrice di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività agricola già esistente, per il quale è stata presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ex art.8 del D.P.R. 160/2010.
I fabbricati in ampliamento si collocheranno in prossimità della struttura esistete di proprietà della ditta e su terreno che attualmente risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Brescia come "Aree rurali periurbane" e parte come "Ambito di Salvaguardia e mitigazione ambientale". L'intero comparto ricade inoltre nelle aree di estensione del PLIS delle Colline.
A monte della scelta localizzativa di cui alla proposta di SUAP presentata al protocollo comunale sono state valutate le alternative di seguito enunciate:

- 1) Localizzazione delle strutture produttive agricole in aree agricole già di proprietà dell'azienda. Le valutazioni condotte al fine di ottemperare all'ipotesi di sviluppo dell'insediamento produttivo non hanno portato ad esiti soddisfacenti per motivi connessi alla lontananza dalle esistenti proprietà e pertanto a problematiche di logistica operativa in termini di mezzi, personale, e gestione delle materie prime.
- 2) Dal punto di vista pianificatorio la localizzazione delle strutture in ampliamento in altre aree agricole sconta la criticità connessa all'insediamento di nuovi manufatti e relative urbanizzazioni su aree libere ed isolate dal contesto urbano nonché da case sparse.

In conclusione, premesso e considerato quanto sopra, al fine di ottemperare alle esigenze di sviluppo produttivo l'azienda agricola Rossini ha individuato le aree pertinenziali all' attuale edificio produttivo quale localizzazione prioritariamente consona al perseguimento dei propri obiettivi di sviluppo.
Dal punto di vista prettamente produttivo la contiguità delle strutture esistenti con quelle in ampliamento proposte mediante procedura di SUAP consentiranno un miglioramento generale della logistica aziendale.
Il progetto qui presentato costituisce la seconda soluzione individuata. Tale proposta fa seguito agli esiti dei lavori della Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS relativi alla prima proposta di SUAP. Pertanto sono state analizzate soluzioni alternative e quella individuata nella seconda proposta qui presentata è stata delineata sulla base delle indicazioni pervenute.

2.3. Analisi delle potenzialità insediative produttive residuali (art. 8 DPR 160/2010)

L'art 8 comma 1 del DPR 160/2010 dispone di quanto di seguito enunciato:
"Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."

Considerata la destinazione agricola degli interventi, nonché la compatibilità con i disposti della l.r. 12/2005 rig**uardanti gli interventi ammissibili in aree agricole di cui all' art. 59**, si ritiene coerente la localizzazione delle strutture oggetto di variante **con i disposti di cui all'** art. 8 comma 1 del DPR 160/2010.

Al riguardo si richiama inoltre l'attenzione in merito alla norma di prevalenza disciplinata **all'art. 61 della l.r. 12/2005 tale per cui** le disposizioni degli articoli 59 e 60 sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

Si fa inoltre presente che lo strumento urbanistico comunale all'art. 85 lettera a. dispone quanto segue:
[..omissis]
In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.
[..omissis]
Con specifica Variante al PGT secondo le procedure previste dall'art. 8 D.P.R 160/2010 (SUAP) potranno essere ammesse nuove costruzioni in ampliamento di attività agricole esistenti previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

- *presentazione di un piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda;*
- *strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socioeconomici,*
- *di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli;*

L'intervento è comunque subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo che preveda la rimissione in pristino delle aree interessate dalla nuova edificazione, a cura e spese del proprietario, entro 5 anni dalla dismissione dell'attività.

(TITOLO I) VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DEI CONTENUTI DEL PROGETTO DI SUAP CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO

Nei seguenti paragrafi si riporta una sintetica ricognizione degli strumenti urbanistici preordinati per la verifica di coerenza della trasformazione territoriale interessata dal SUAP, sia a livello normativo che contenutistico: l'area interessata dal progetto di ampliamento di attività produttiva esistente viene rapportato con gli atti di pianificazione di livello sovraordinato (PTR e PTCP) e di livello locale (PGT e analisi paesistiche allegate ad esso) al fine di valutarne la coerenza.

3. PTR – Piano Territoriale Regionale

Il PTR si pone da un lato come pianificazione strategica di recepimento delle strategie della programmazione comunitaria e nazionale a livello del territorio lombardo, mentre per altro verso si propone quale atto di coordinamento della programmazione generale e di settore a livello regionale.
La strategia del PTR si pone come fine ultimo il miglioramento della qualità della vita dei cittadini. Tale intendimento si articola in 3 macro-obiettivi:

1. rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
2. riequilibrare il territorio lombardo. Con tale affermazione non si intende perseguire una qualsivoglia forma di omologazione delle caratteristiche regionali esistenti, ma valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze. "Equilibrio" è, quindi, inteso come lo sviluppo di un sistema policentrico;
3. proteggere e valorizzare le risorse della regione. La Lombardia possiede notevoli ricchezze che necessitano di essere valorizzate, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

Ai tre macro-obiettivi sopra citati si aggiungono anche quelli della Riduzione del consumo di suolo e della Rigenerazione delle aree dismesse/abbandonate/degradate, sanciti dalla l.r. 31/14 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato).

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

3.1. Prescrizioni e contenuti del PTR in relazione al territorio comunale di Brescia

Il quadro di riferimento paesistico e gli indirizzi di tutela del PTR sono stati approvati con Delibera del Consiglio Regionale del 19 gennaio 2010, n. VIII/951. Essi confermano sostanzialmente le disposizioni generali del PTPR, rafforzandone l'efficacia con misure di indirizzo e prescrittività in funzione delle priorità territoriali messe a sistema dal PTR.
Si fa dunque riferimento a questo documento per l'inquadramento del paesaggio a scala regionale, considerato anche il fatto che esso costituisce strumento di disciplina paesistica attiva del territorio. Il suo

contenuto si applica all'intero territorio lombardo, ma opera effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggior dettaglio.
Dal punto di vista paesistico, sono particolarmente importanti le prescrizioni contenute specificatamente nelle Tavole A e D della cartografia di piano.
La Tavola A classifica il territorio regionale in unità tipologiche di paesaggio corredate da descrizione e definizione di specifici indirizzi di tutela.
Ai sensi della classificazione introdotta dalla Tavola A del PTR, il Comune di Brescia si inserisce nella zona di connessione tra il contesto della "Fascia della bassa pianura" (parte meridionale del territorio comunale) e quello della "Fascia prealpina" (parte settentrionale del territorio comunale), ed è interessato dai Paesaggi delle culture foraggere, delle fasce fluviali e delle valli prealpine, come illustrato nel seguente estratto della carta Paesistica regionale (Fonte: PTR - Regione Lombardia).

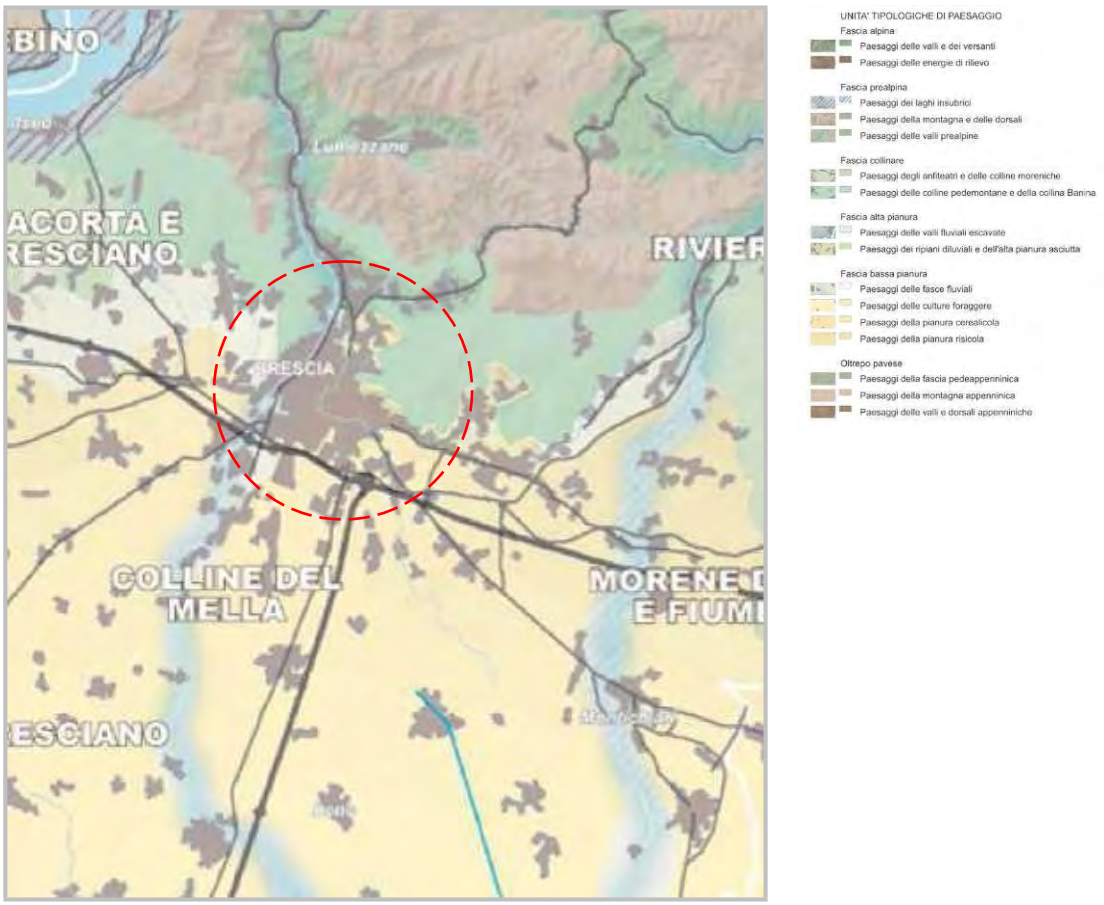


Figura 1: Estratto della Tavola A "Ambiti geografici e unità tipologiche" del PTR della Lombardia

La Fascia della "bassa pianura" a livello regionale si estende, con caratteristiche diverse, dal Sesia al Mincio.
Il territorio di Brescia ricade nella pianura irrigua a vocazione foraggera, per la quale il Piano esprime indirizzi di tutela volti al rispetto sia della tessitura storica che della condizione agricola altamente produttiva.
Rispetto al "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale" il territorio del Comune di Brescia è inserito in un contesto fortemente urbanizzato. Il territorio a sud della città è caratterizzato da una grande densità di centri abitati.

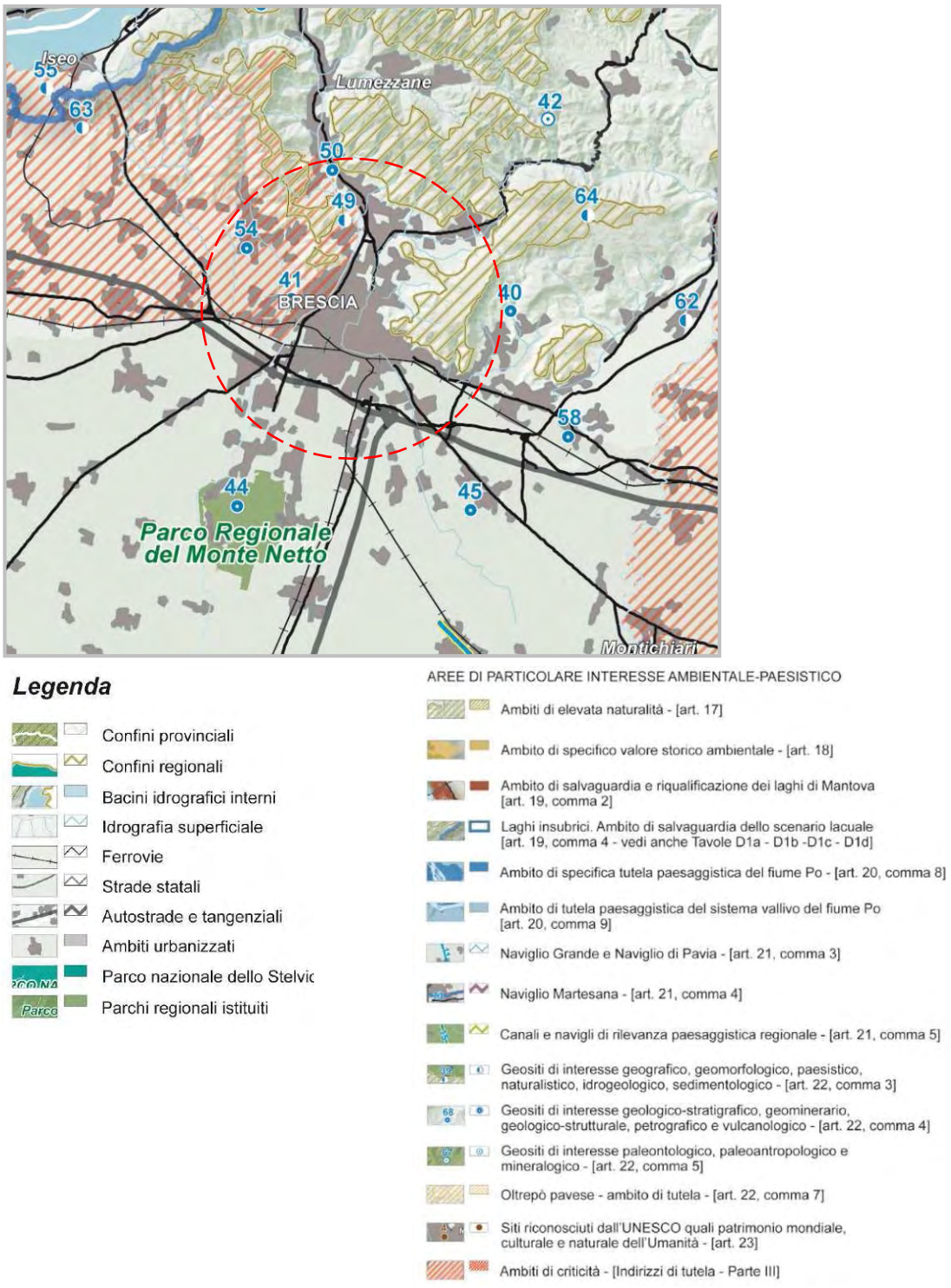


Figura 2: Estratto della Tavola D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale" del Piano Paesaggistico del PTR della Lombardia.

Per quanto concerne l'area oggetto di SUAP in via preliminare non si evidenziano particolari elementi ostativi alla realizzazione della proposta di ampliamento.

3.2. RER – Rete Ecologica Regionale

La Rete Ecologica Regionale evidenzia la presenza di corridoi regionali primari ad alta antropizzazione ed elementi di primo livello della RER lungo tutto il corso del fiume Mella.
Si riporta di seguito un estratto della Rete Ecologica Regionale.

Legenda

Rete Ecologica Regionale (RER)

VARCHI DELLA RER
- Varco da deframmentare
- Varco da tenere e deframmentare
- Varco da tenere

GANGLI DELLA RER

ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

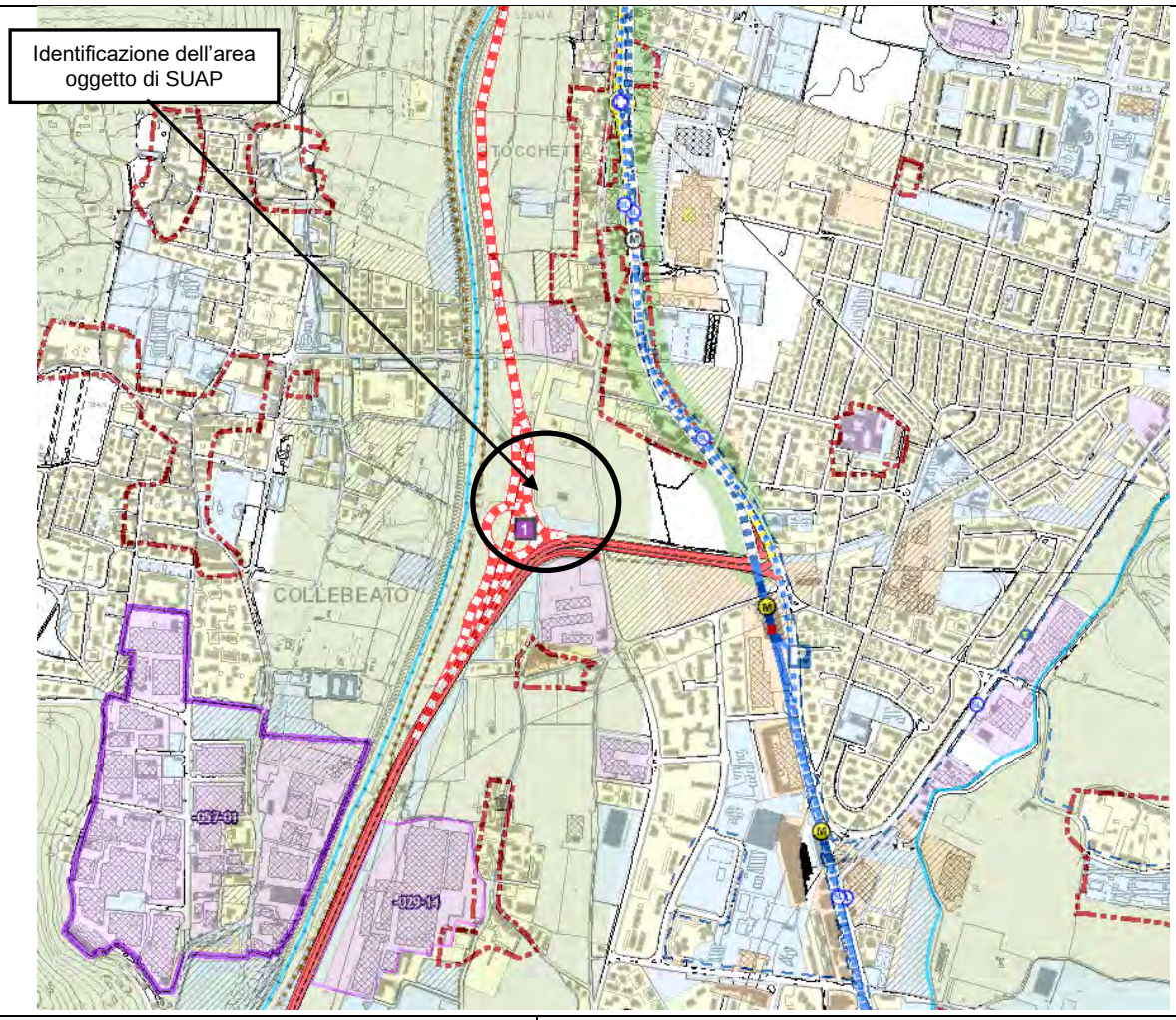
CORRIDOI REG PRIMARI A BASSA O MODERATA ANTROPIZZAZIONE

CORRIDOI REG PRIMARI AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

4. PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

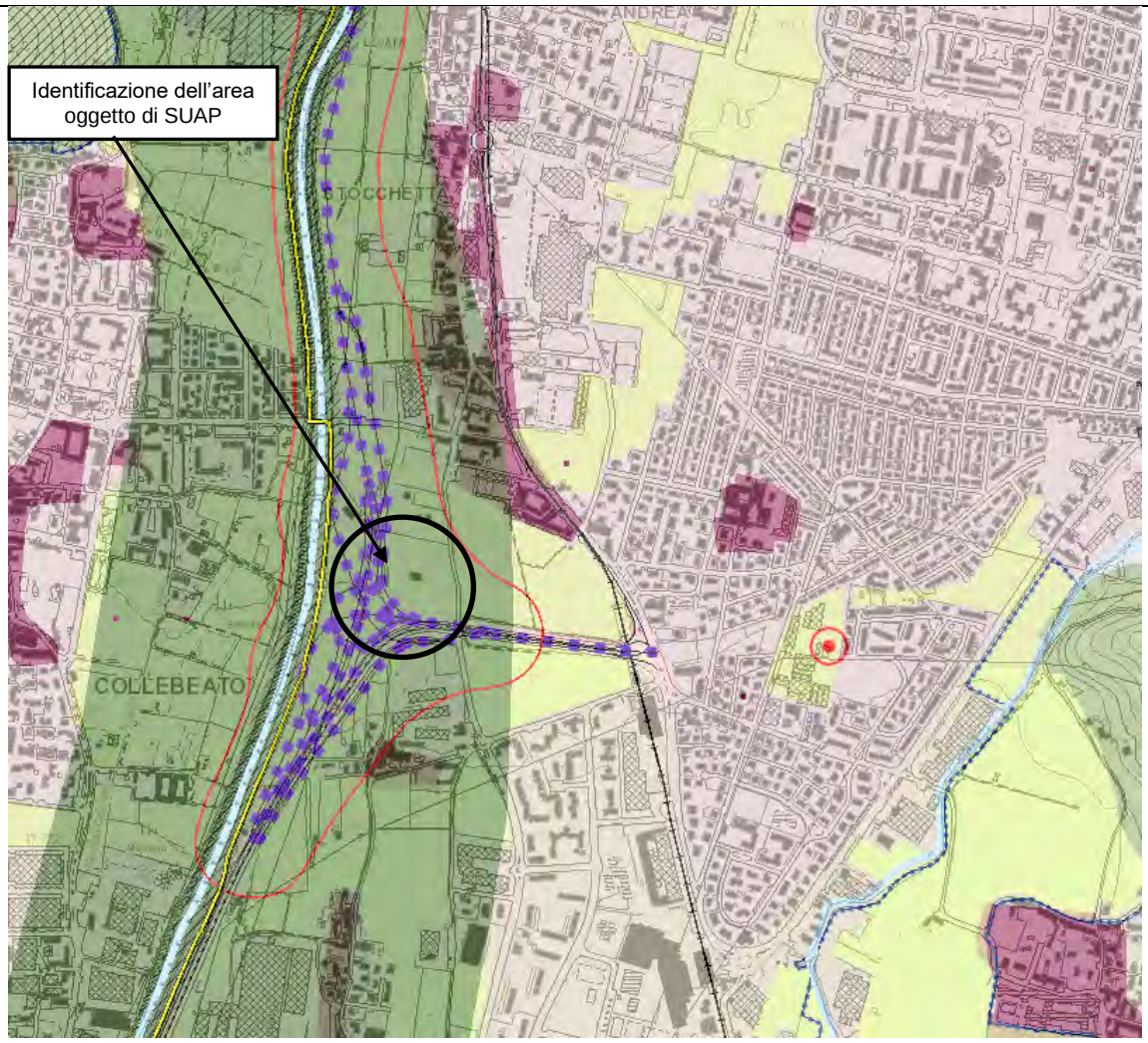
La provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 Giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).
Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.
Le tavole del PTCP costituiscono dal punto di vista giuridico il riferimento vigente della pianificazione sovraordinata. Si rimanda pertanto ai contenuti delle NTA del piano provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali: ambientale, paesistico e dei beni culturali, insediativo e mobilità.
I contenuti di variante al PGT vigente, presupposto per la procedibilità attuativa della proposta di SUAP, sottendono, secondo un iter procedurale di seguito specificato, la verifica di compatibilità con i contenuti del PTCP.
Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi che il comparto interessato dal SUAP intercetta rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

STRUTTURA E MOBILITA' – AMBITI TERRITORIALI



COMPONENTI INTERCETTATE	*DESCRIZIONE*
☑ Rete verde	- L'area oggetto della proposta di SUAP ricade all'interno degli areali classificati come "Rete Verde"..

RETE VERDE PAESAGGISTICA



COMPONENTI INTERCETTATE

corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ...

Descrizione	corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
Normativa	art. 47 - corridoi ecologici principali

In questa voce ricadono i corridoi ecologici corrispondenti alle valli Camonica, Trompia e Sabbia che presentano rilevanti problematiche di continuità date dall'elevata densità degli insediamenti urbani nei fondivalle.

Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;

c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;

d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

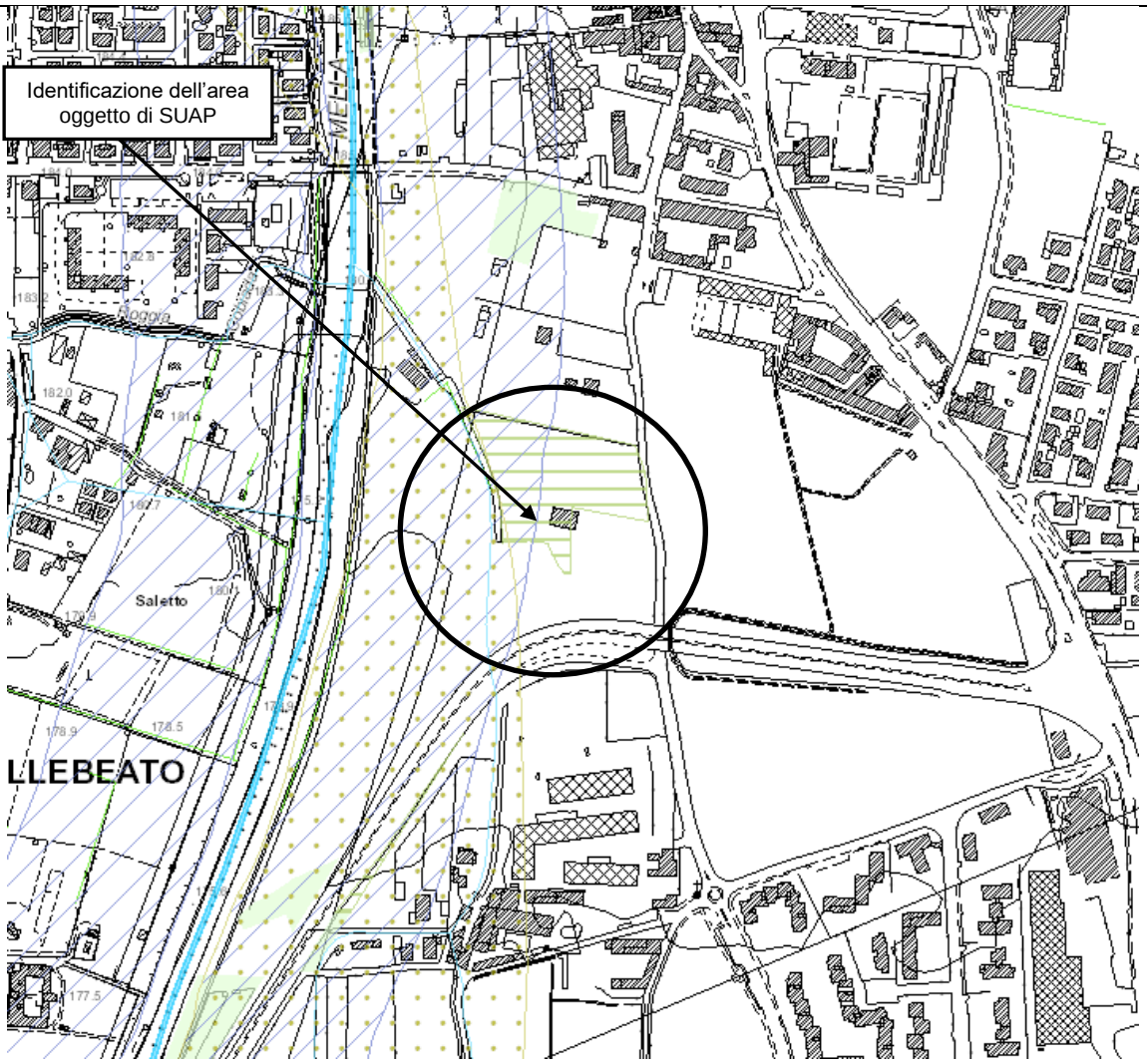
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti 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.
4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:
a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;
b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;
c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;
d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

COMPONENTI INTERCETTATE

Ambiti agricololi di valore paesistico ambientale

Descrizione	Ambiti agricololi di valore paesistico ambientale
Ambito	Art.67 - Elementi della rete verde e indirizzi specifici
Sistema	A - ambiti per la tutela/ripristino della continuità dei paesaggi naturali
Elemento	Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricedenti all'interno dei PLIS
Azioni/Riferimenti	Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria

AMBITI E SISTEMI DEL PAESAGGIO



COMPONENTI INTERCETTATE

Prati permanenti in assenza di specie arboree ed ar...

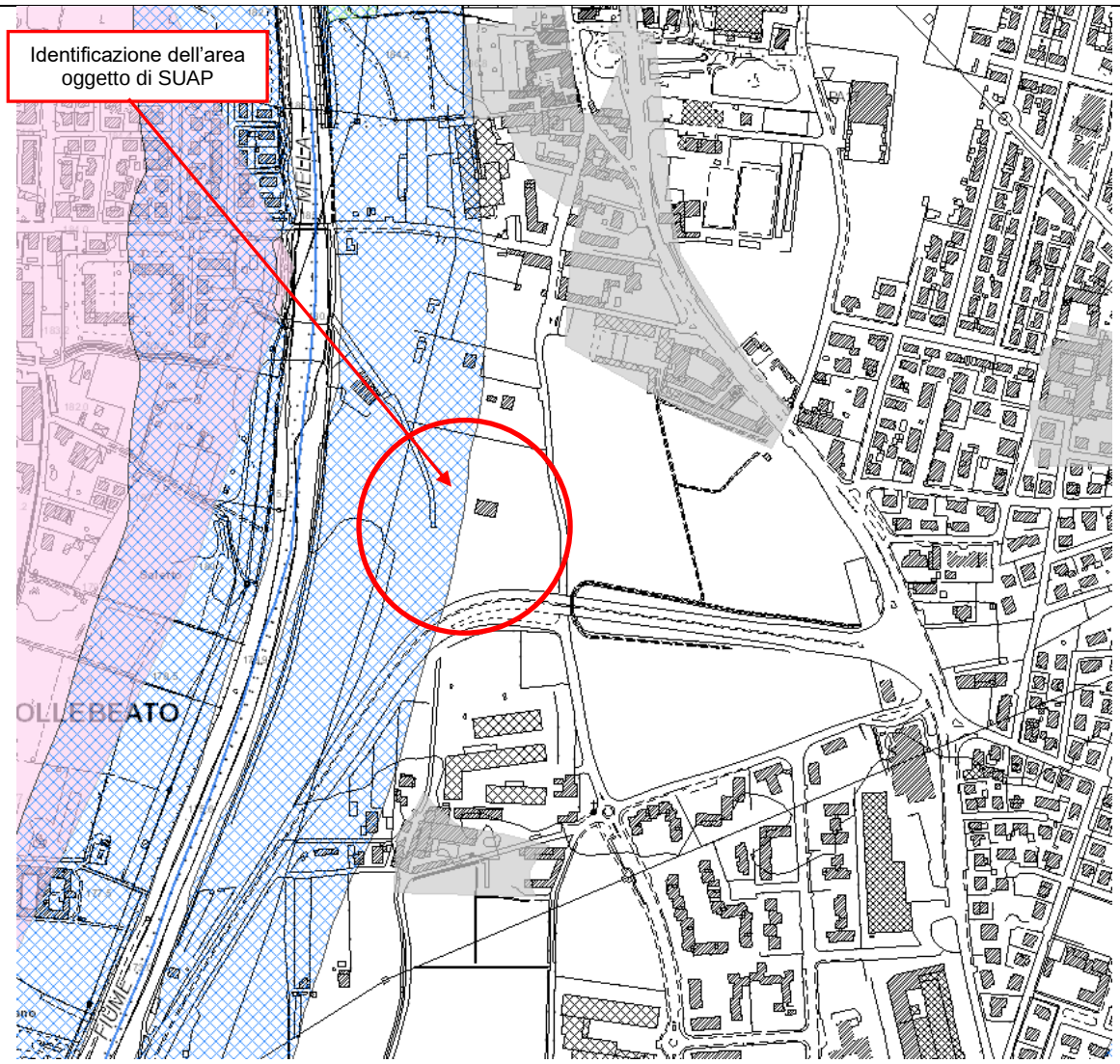
Descrizione	Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
Ambito	I – ambiti di prevalente valore naturale
Sistema	d – sistema delle aree di rilevanza ambiental
Elemento	I.d.1 - pascoli e prati permanenti e non

COMPONENTI INTERCETTATE

Fiume Mella

Codice	17170143
Denominazione	Fiume Mella
Tratto vincolato	Dallo sbocco a km.1.500 a monte della confluenza del rio Bovese o Bovezza
Descrizione	fasce corsi idrici principali naturali
Ambito	I – ambiti di prevalente valore naturale
Sistema	b – sistema dell'idrografia naturale
Elemento	I.b.2 - corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti

RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI

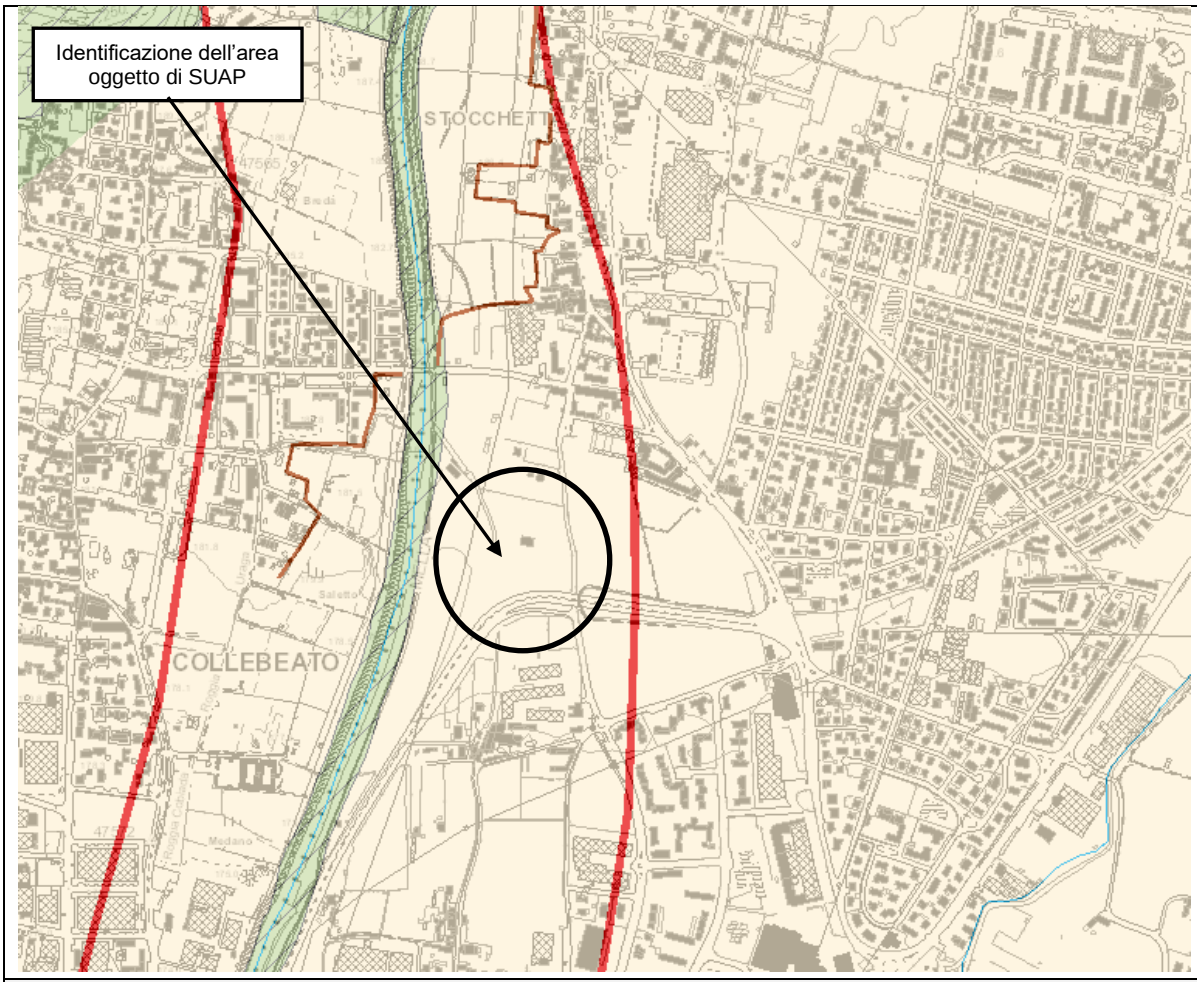


COMPONENTI INTERCETTATE

Fiume Mella

Denominazione	Fiume Mella
Vincolo	Dallo sbocco a km.1.500 a monte della confluenza del rio Bovese o Bovezza

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (Tav. 4 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE

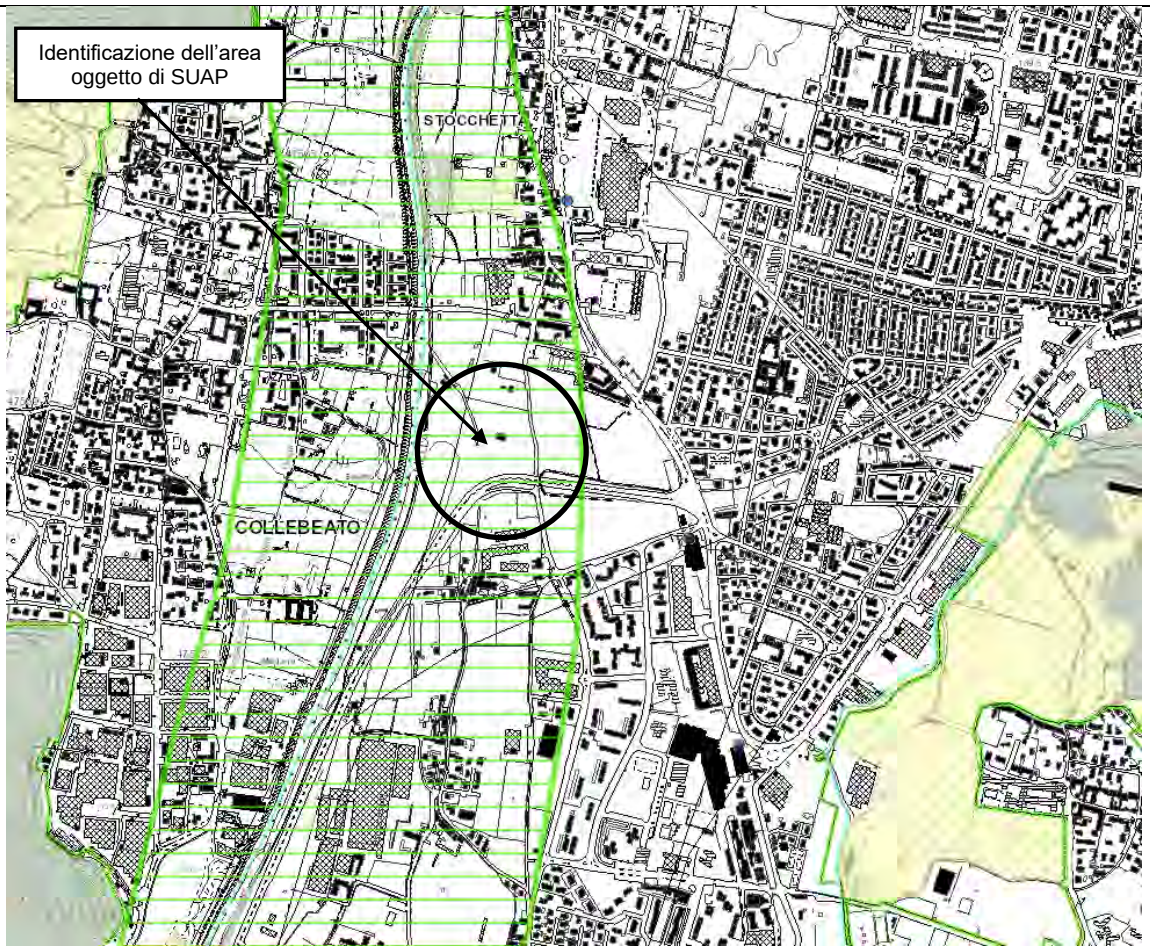
corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ...

Descrizione	corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
Normativa	art. 47 - corridoi ecologici principali

ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricost...

OBJECTID_12	180
Descrizione	ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
Normativa	art.51 - ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



COMPONENTI INTERCETTATE

corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ...

Descrizione	corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
Normativa	art. 47 - corridoi ecologici principali

Dal punto di vista paesistico ed ecologico si evidenzia che la mitigazione **dell'intervento passa attraverso la cura degli spazi destinati a verde all'interno del perimetro del SUAP; le opere di mitigazione a verde sono organizzate in corrispondenza del perimetro dell'area di proprietà aziendale** con particolare attenzione alle frange sensibili verso il paesaggio agrario in modo da esercitare un effetto positivo sia sotto il profilo della visibilità che sotto quello della rete ecologica.

5. PTVE – Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana

Il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) è uno strumento di pianificazione redatto in attuazione al codice della strada.
Obiettivo del PTVE è ottimizzare il traffico stradale attraverso la gestione razionale delle infrastrutture esistenti. Il piano individua la rete stradale nelle sue articolazioni, stabilendo una gerarchia fra le strade che costituiscono le direttrici maggiori, di interesse sovra-provinciale (maglia principale), quelle di penetrazione distribuzione (maglia secondaria) e quelle locali, con funzione di accesso ai centri abitati (rete locale).
Il Regolamento viario allegato al Piano è uno strumento tecnico e normativo a disposizione di chiunque abbia necessità di intervenire lungo una strada provinciale. L'ampiezza dei contenuti ed il relativo livello di approfondimento fanno sì che il Regolamento viario non possa considerarsi un documento compiuto, bensì un elaborato di natura dinamica da aggiornare periodicamente.

Estratto dell'elaborato del PTVE

L'area oggetto di SUAP non risulta in contrasto con gli obiettivi e con le previsioni di progetto sovraordinati del Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana.

6. **Disposizioni della pianificazione vigente per l'ambito interessato**

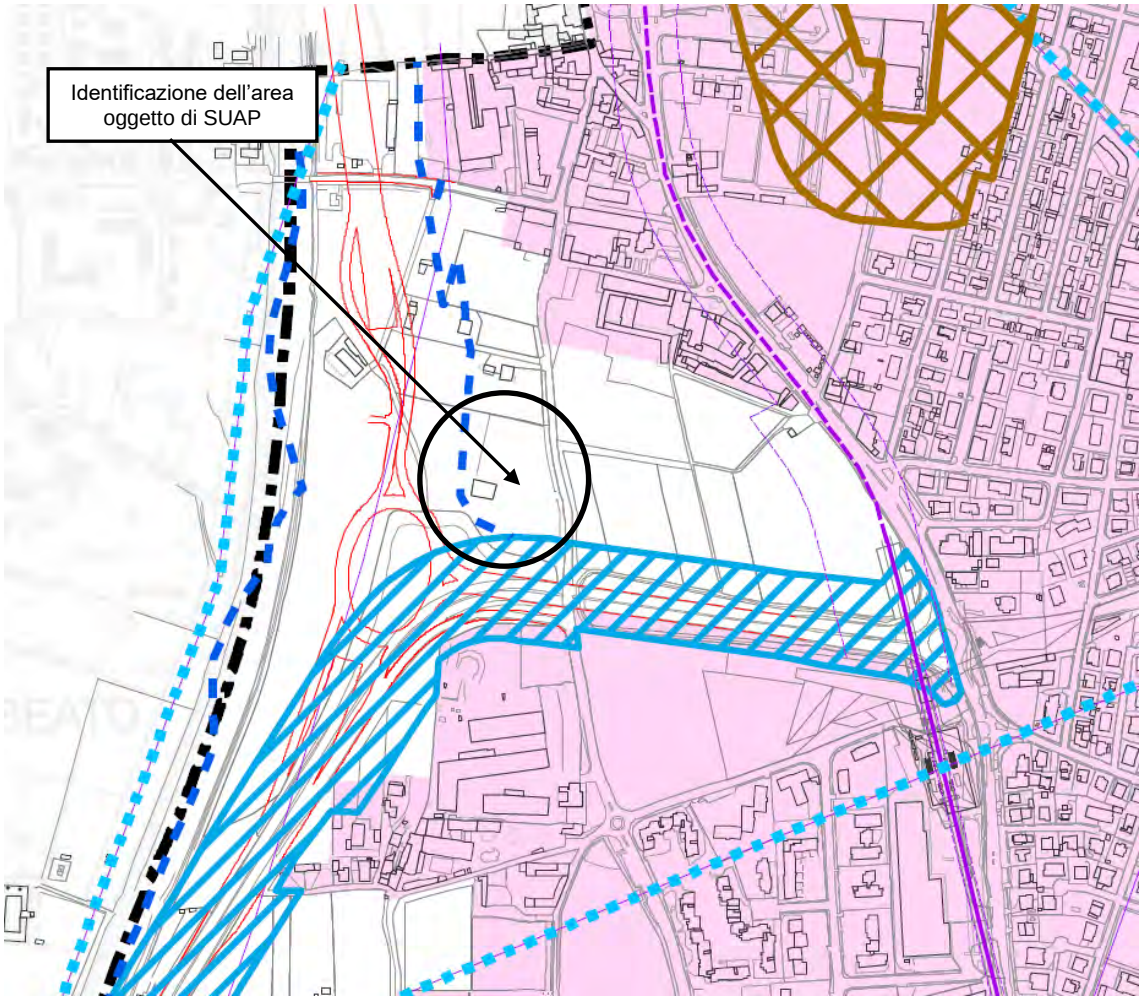
Il comune di Brescia ha di recente approvato la variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) con Delibera di C.C. n.17/44571 del 09 febbraio 2016 ai sensi della l.r. 12/2005 con pubblicazione sul BURL il 15 giugno 2016. Successivamente sono state approvate altre varianti minori.

L'articolazione del PGT identifica nel Documento di Piano lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.
Il Piano dei Servizi è lo strumento che assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle trasformazioni insediative previste.
Infine il Piano delle Regole definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Esso identifica inoltre i parametri da rispettare negli interventi edilizi sia per le aree interne al tessuto urbano consolidato che per le aree destinate all'agricoltura.

La disciplina riguardane la presente procedura di SUAP è afferente principalmente ai contenuti del Piano delle Regole. Di seguito si riportano gli estratti grafici e normativi dello strumento urbanistico **vigente interessanti l'area interessata dalla proposta di SUAP.**

6.1. Documento di Piano

Estratto tavola dei vincoli PGT



L'area oggetto di intervento è interessata dal vincolo di rispetto stradale afferente all'infrastruttura viaria di progetto, quale collegamento tra la tangenziale ovest di Brescia e il Raccordo autostradale Valle Trompia.

In termini di distanze di rispetto, il PTCP al riguardo prevede:

Raccordo autostradale della Valtrompia (potenziamento della Tangenziale Ovest di Brescia e nuova tratta Stocchetta-Concesio)	Principale	ANAS	Progetto esecutivo approvato	Potenziamento e in nuova sede	Fascia di rispetto stradale (art. 23 c. 9)	40 m esternamente al limite di proprietà, derogabili alle condizioni del Regolamento viario. Nelle tratte su nuova sede 40 m esternamente al limite di proprietà o alle fasce di esproprio (art. 23 c. 3) derogabili alle condizioni del Regolamento viario.

L'art 23 comma 3 delle NTA del PTCP dispongono inoltre che:

Con riferimento al progetto del Raccordo autostradale A4 – Valle Trompia, approvato dal CIPE con deliberazione n. 12/2004 , progetto inserito nel primo programma delle opere strategiche della legge n. 443/2001, e considerato che Anas ha approvato il progetto esecutivo del lotto Concesio- Sarezzo e ha indetto apposita gara d'appalto pubblicata sulla G.U. del 31/3/2006 n.76, il PTCP recepisce tale progettazione, recependo altresì le pattuizioni dell'Accordo transattivo, approvato con Delibera della Giunta provinciale n. 722/2008, con il quale i Comuni di Collebeato e Gussago hanno rinunciato ai ricorsi.

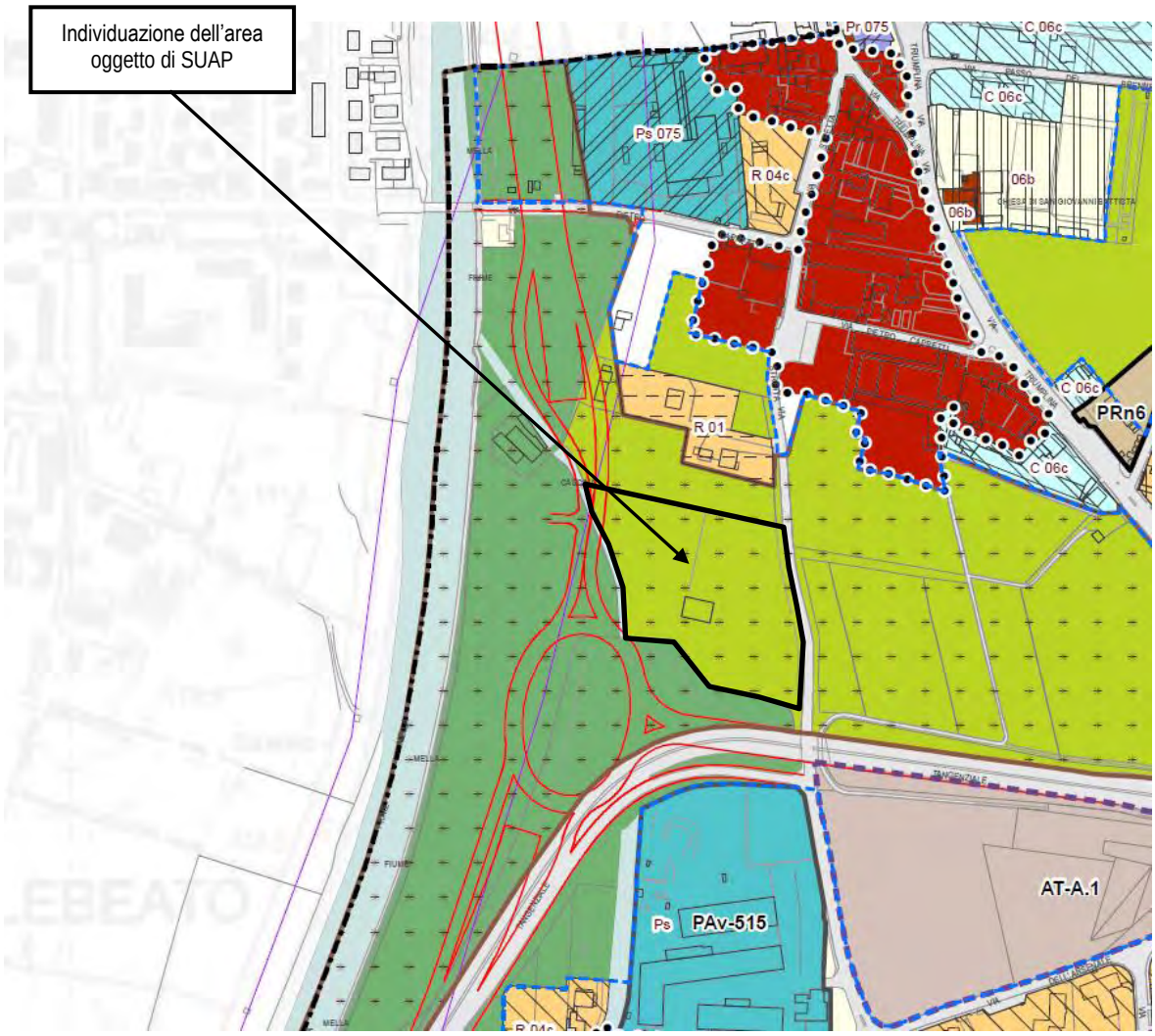
L'estratto seguente evidenzia la sovrapposizione tra le linee di arretramento stradale di cui sopra e il sedime dei nuovi manufatti edilizi di cui alla presente procedura.

Estratto grafico della proposta progettuale con evidenziazione della linea di rispetto dell'infrastruttura di previsione

6.2. Piano delle Regole

TAVOLA DEL PGT

DP TAVOLA 011 – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI



Ambito non urbanizzato

- Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
- Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
- Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
- Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
- Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
- PLIS delle Colline (NTA art.86)
- Estensione PLIS delle Colline (NTA art.86)
- PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

Estratto delle NTA del PGT

Art. 85. Aree di valore paesistico-ambientale

Il PR individua le "Aree di valore paesistico-ambientale" ai sensi dell'art. 10 lettera c.) punto 2, della L.R. n.12/2005. Si distinguono:

a. Aree rurali periurbane

Finalità

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree non edificate poste all'interno di tessuti edificati e/o in stretta relazione con questi.

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e accrescere i caratteri di naturalità presenti, anche salvaguardando e promuovendo le attività agricole residue, che per quanto marginali dal punto di vista produttivo, sono comunque strategiche per il mantenimento delle suddette caratteristiche, e nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali, promuovendone altresì la loro valorizzazione e il recupero nelle situazioni di avvenuta compromissione.

Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazione d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso prevalenti sono "Attività agricola" limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto A.a art.27) e servizi limitatamente a "verde di mitigazione" (V5); sono ammesse le destinazione a e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5 (infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali). Sono escluse tutte le altre attività.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso prevalente è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), "Attività direzionali", "Residenze", Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali. I cambi di destinazione da destinazione agricola ad altre destinazioni ammesse sono consentiti unicamente per gli edifici isolati di valore storico-architettonico e paesaggistico come individuati nella tavola V-PR02 in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 8 anni.

Interventi ammessi e modalità

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sagoma, purché finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze. E' altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire anche in tempi e fasi successivi all'intervento di demolizione e ripristino delle aree. I cambi di destinazione da "Attività Agricola" A.b, Abitazioni per i conduttori dei fondi, e A.c Attrezzature e infrastrutture" ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, a destinazione agricola, sono consentiti interventi di ristrutturazione: nel caso che tale intervento avvenga mediante demolizione e ricostruzione, quest'ultima è assoggettata alle medesime prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo.

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni di slp, senza alcun aumento di slp e di sc.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), per la realizzazione di parcheggi e di piscine pertinenziali di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50 nel rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche.

Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli, nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola), previa attenta valutazione, circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali compatibili con il paesaggio.

Con specifica Variante al PGT secondo le procedure previste dall'art. 8 D.P.R 160/2010 (SUAP) potranno essere ammesse nuove costruzioni in ampliamento di attività agricole esistenti previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

- presentazione di un piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda;
- strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli;

L'intervento è comunque subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo che preveda la rimissione in pristino delle aree interessate dalla nuova edificazione, a cura e spese del proprietario, entro 5 anni dalla dismissione dell'attività.

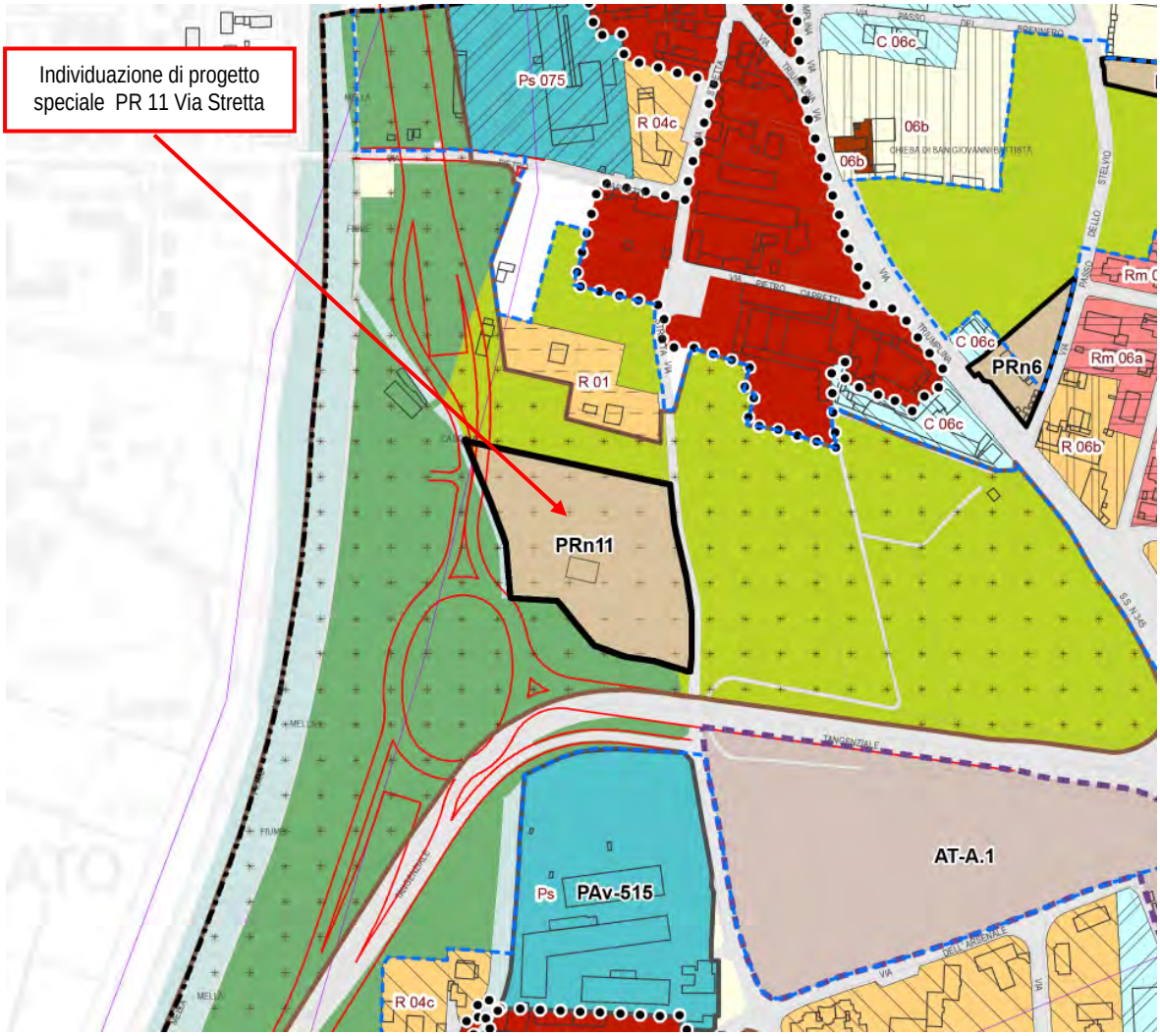
(TITOLO II) PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

7. Tematiche di variante urbanistica

Il presente progetto è finalizzato all'ampliamento dell'azienda Agricola Rossini Luigi, da attivarsi secondo i contenuti e la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 e s.m.i. Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).
Tale procedura si colloca in modo autonomo, fondando, coerentemente ai disposti della normativa in materia, su motivazione prevalentemente intrinseche (esigenze produttive), rispetto alle previsioni dello strumento generale vigente nel comune ove ricade l'intervento (Piano di Governo del Territorio) per il quale la chiusura positiva dell'iter determinerà gli effetti di variante, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

La conclusione della procedura di SUAP fisserà l'approvazione delle tematiche di variante urbanistica coerentemente con il progetto approvato nonché con i contenuti della documentazione ad esso allegata.
Con la variante urbanistica si propone l'introduzione di disposizioni particolari "progetto speciale" coerentemente con i contenuti progettuali di cui alla presente procedura.

Proposta di variante alla cartografia di disciplina del Piano delle Regole



Ambiti della città in trasformazione

PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

Proposta di variante **introduzione di nuovo Progetto Speciale "PRn 11 SUAP Via Stretta"**
Estratto delle NTA del Piano delle Regole – Schede dei progetti speciali.

1. DATI LOCALIZZATIVI

~~**PRn11 SUAP VIA STRETTA**~~	
Via Stretta	
Quadrante	**NORD**
Quartiere	**22**

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area è coltivata a frutteto, ortaggi e seminativo (prato stabile). Sul comparto, a destinazione "area rurale periurbana", è presente un fabbricato recentemente recuperato a destinazione agricola, quale sede dell'azienda condotta da soggetto operante e avente titolo di Impresa Agricola Professionale.
Obiettivo del progetto è salvaguardare e promuovere l'uso agricolo dell'ambito e dei terreni circostanti, facenti parte dell'Azienda Agricola Rossini, permettendo ai proprietari di dotarsi di attrezzature produttive adeguate per lo stoccaggio,

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

La porzione nord ovest del comparto è interessata dal progetto di nuova infrastruttura di collegamento tra la tang. Ovest e il raccordo autostradale valle Trompia e la relativa "fascia di salvaguardia". I manufatti di nuova realizzazione dovranno essere realizzati esternamente a tale fascia di profondità di m 40 calcolata a partire dal margine esterno della strada di

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'ambito dovrà essere realizzata in conformità con il progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. __ in data __/__/____.

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE E COMPLEMENTARI	*Attività agricole(A.a, A.c)*
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per le aree rurali periurbane (art. 85.a delle N.T.A).	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	*15.195*
Slp (mq) per ampliamento	816,60 *a destinazione produttiva agricola*
Strumento attuativo	SUAP

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Promozione dell'uso agricolo delle aree rurali periurbane dell'ambito e circostanti, allo scopo di contrastarne la marginalizzazione economica e l'abbandono.

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO

LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A..1 — Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce
- Percorso ciclabile di progetto