

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 35 del 15/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 31 del 05/08/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni

SUAP "LE MARCHESINE" IN VARIANTE AL PGT VIGENTE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE ESISTENTE SITO IN VIA VALLOSA, 39/A - 2025

Relazione illustrativa

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Committente

LE MARCHESINE EVENTI S.r.l.
via Vallosa, n. 39/A
25050 Passirano (BS)
Italia

Adottato con delibera del C.C. n° del

Approvato con delibera del C.C. n° del

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

geom. Roberto Fiore

Matteo Rizzi

2025 (ns. rif. 728-U)



INDICE

<u>SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PASSIRANO</u>	<u>3</u>
<u>OBIETTIVO DELLA VARIANTE</u>	<u>3</u>
<u>LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI ANALISI E INTERVENTO</u>	<u>4</u>
<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CONTESTUALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE</u>	<u>8</u>
<u>INQUADRAMENTO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE</u>	<u>11</u>
<u>CONTENUTI OPERATIVI DI VARIANTE</u>	<u>20</u>
<u>BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE</u>	<u>22</u>
<u>ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE</u>	<u>22</u>

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PASSIRANO

Il comune di Passirano è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Il PGT originario è stato approvato in data 15/04/2019 con delibera di Consiglio comunale n. 35; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 31 – serie inserzioni e concorsi – del 05/08/2009, il PGT entrava effettivamente in vigore.

Al predetto strumento urbanistico originario sono succedute le seguenti varianti parziali:

- variante "PA S. Antonio" approvata con DCC n. 5 del 27/02/2013 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 19 del 08/05/2013;
- variante al DdP approvata con DCC n. 39 del 25/11/2013 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 7 del 12/02/2014;
- variante alle NTA del PdR approvata con DCC n. 3 del 03/03/2014 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 24 del giorno 11/06/2014.

Successivamente è stata redatta la prima variante generale per il nuovo DdP e la revisione del PdS e del PdR; la variata in parola è stata approvata in data 29/11/2017 con DCC n. 43 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 4 del 24/01/2018.

Infine, in data 29/03/2024 è stata approvata la revisione del PGT con DCC n. 2, pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 37 del giorno 11/09/2024.

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. La variante urbanistica si rende necessaria in virtù dei contenuti del progetto presentato, in deroga alle previsioni di Piano vigenti. La procedura in disamina è soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12/2005 (e ss. mm. e ii.), in applicazione dell'articolo 8 del DPR 160/2010.

OBIETTIVO DELLA VARIANTE

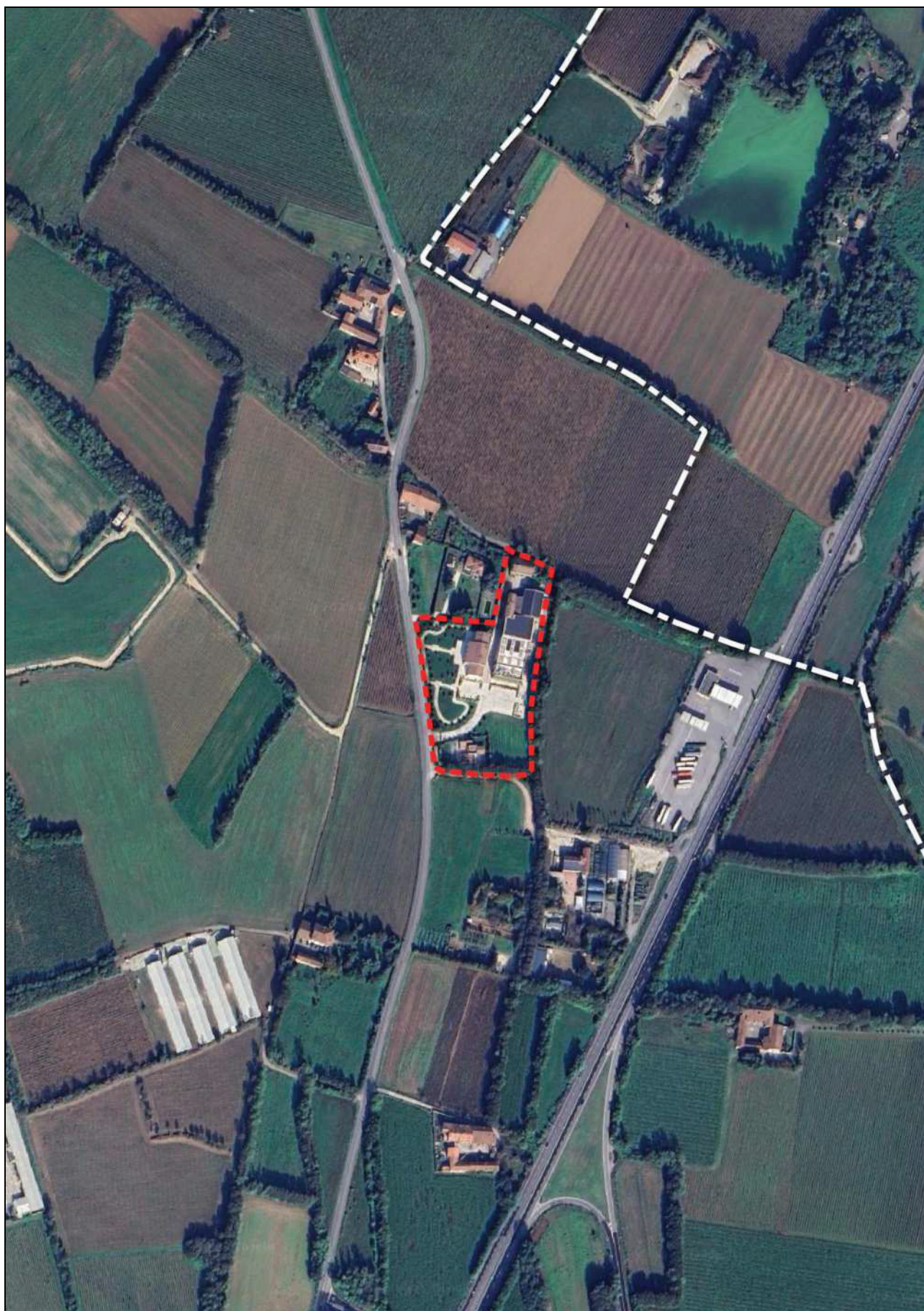
Il progetto proposto in variante al PGT vigente è rivolto al cambio di destinazione d'uso di parte di un edificio esistente in via Vallosa 39/a, ricompreso in un compendio immobiliare di matrice agricola correttamente inserito nel territorio extraurbano. La proposta è volta ad ottimizzare l'offerta delle attività che gravitano all'interno della proprietà dell'azienda agricola corrente all'insegna "Le Marchesine", dotandola entro le disponibilità immobiliari attuali di un adeguato spazio per la realizzazione di eventi.

La proposta interviene presso i volumi di cui al **mappale 2612 del foglio 32 NCT**. Le aree, ricomprese dalla strumentazione operativa dello strumento urbanistico vigente nel compendio degli Ambiti agricoli di salvaguardia, sono edificate ed il progetto proposto in variante, che non prevede l'incremento del peso insediativo o la modifica dei parametri urbanistico-edilizi esistenti, né opere interne di alcun tipo, sono limitate al **subalterno 16 (NCEU)**.

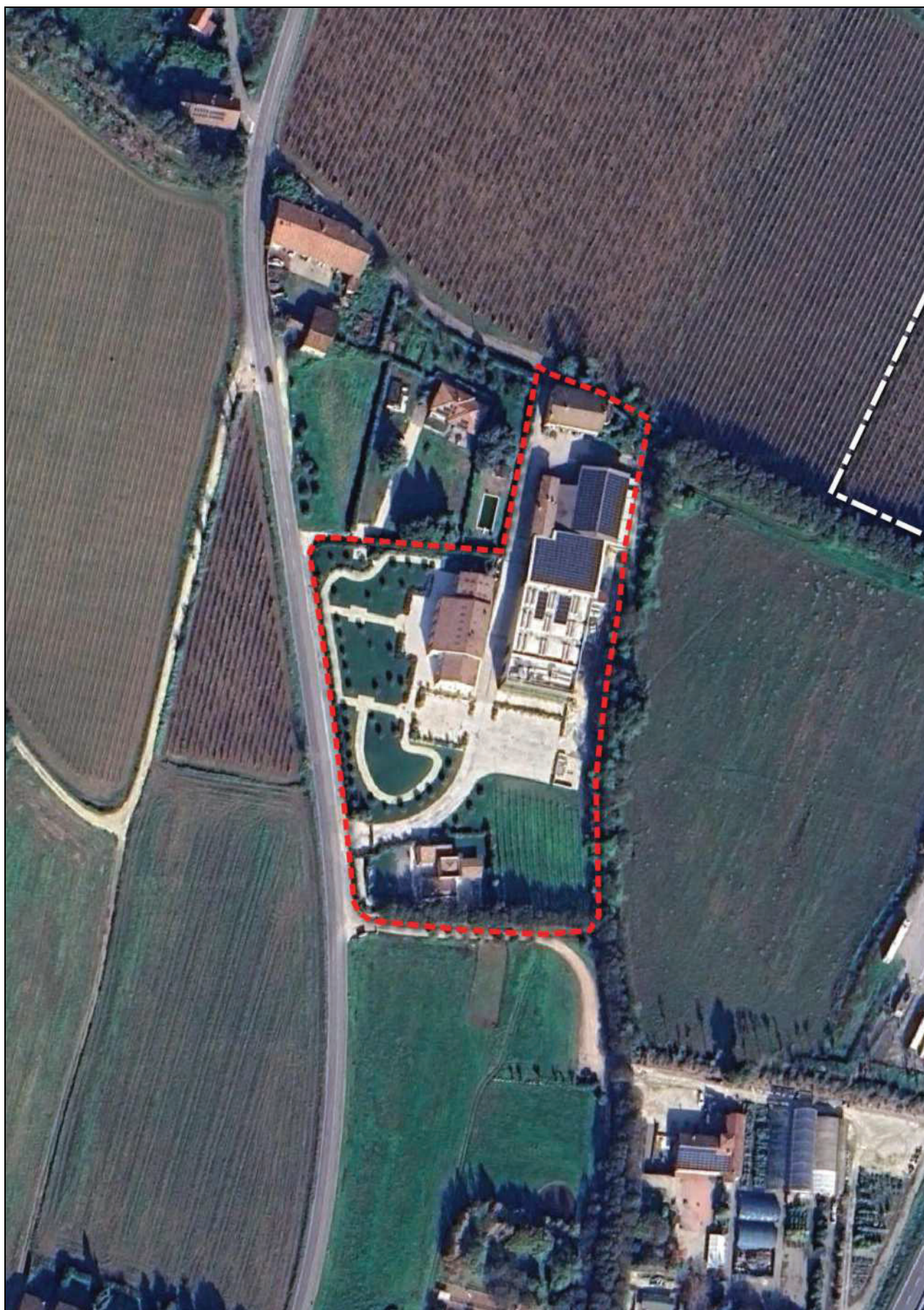
LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI ANALISI E INTERVENTO



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



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (1:5.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su ortofotocarta (1:2.000)



Individuazione dell'ambito di intervento su mappa catastale: mappale 2612 del foglio 32 NCT (1:1.000)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CONTESTUALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE

Le aree oggetto di intervento sono completamente inserite nel territorio extraurbano e agricolo che si interpone tra il capoluogo locale e la zona industriale. Gli immobili sono facilmente raggiungibili e serviti dalla pubblica via Vallosa e gli edifici, di peculiare pregio costruttivo, sono coerentemente immersi nel verde di contesto, concorrendo alla caratterizzazione positiva della località. L'ambito di intervento identifica il cuore dell'azienda agricola "Le Marchesine" e delle relative attività. L'azienda agricola Le Marchesine, situata nel cuore della Franciacorta, è una realtà vitivinicola a conduzione familiare con una storia che risale al 1985, quando Giovanni Biatta acquisì i primi tre ettari di vigneto nella zona. Oggi, l'azienda si estende su 47 ettari di vigneti, coltivati principalmente a Guyot, e produce circa 450.000 bottiglie all'anno. La cantina, gestita da Loris Biatta insieme ai figli Alice e Andrea, combina tradizione e innovazione, adottando tecniche avanzate di vinificazione e collaborando con l'Istituto Enologico di Champagne. Le Marchesine offre una gamma di Franciacorta DOCG, tra cui Brut, Extra Brut, Rosé Millesimato e Satèn, oltre a Curtefranca DOC Bianco e Rosso. Per gli appassionati di enoturismo, l'azienda propone visite guidate su prenotazione, durante le quali è possibile scoprire i processi produttivi e degustare i vini in spazi recentemente rinnovati. Le prenotazioni possono essere effettuate tramite il portale aziendale, con disponibilità aggiornate mensilmente. Immersa nel paesaggio collinare circostante, l'azienda rappresenta una tappa imperdibile per chi desidera immergersi nella cultura enologica lombarda e assaporare vini di eccellenza. L'azienda agricola ha recentemente ampliato le proprie strutture per migliorare l'accoglienza e la produzione vinicola. Nel 2018, dopo un iter burocratico di sette anni, sono iniziati i lavori per una nuova cantina, progettata per soddisfare le crescenti esigenze produttive e per ottimizzare i processi di vinificazione. Nel 2024, l'azienda ha inaugurato una nuova area *hospitality*, caratterizzata da un design moderno ed elegante, pensata per offrire ai visitatori un'esperienza di degustazione unica e momenti di relax in un ambiente curato nei minimi dettagli. Questi edifici ospitano sia le aree produttive, dove avviene la vinificazione e l'affinamento dei vini, sia gli spazi dedicati all'accoglienza degli enoturisti, con sale degustazione e ambienti progettati per eventi e visite guidate. L'obiettivo è combinare tradizione e innovazione, offrendo prodotti di alta qualità in un contesto che valorizza l'esperienza del visitatore. Presso gli immobili di via Vallosa 39/a, in proprietà a Le Marchesine S.S. di Biatta Giovanni & C. Soc. Agr., lo *spin off* aziendale corrente al nome di Le Marchesine Eventi s.r.l. propone l'individuazione di adeguati spazi, al pianterreno dell'immobile di cui al subalterno 16 del mappale 2612 del foglio 32 del NCEU, da allestire in occasione di eventi commisurati all'attrattività dei luoghi e dell'azienda. Si tratta di ammettere presso gli edifici, senza necessità di alcuna opera di adeguamento, interna o esterna, l'esercizio di funzioni non specificamente ammesse dalle norme operative di Piano di riferimento. La previsione di ammettere in loco attività di ricettività per convegni ed eventi non contrasta con l'ambito urbanistico di riferimento; la destinazione proposta è complementare e sinergica a quella prevalente e il progetto configura una proposta di ottimizzazione degli edifici esistenti senza dover ricorrere a nuovi interventi di urbanizzazione e consumo di suolo. (A seguire: immagini dei volumi esistenti presso il compendio immobiliare dell'azienda agricola proponente)







INQUADRAMENTO DELLE AREE SECONDO LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Si premette che le aree di analisi e oggetto del progetto in variante al PGT definiscono un comparto localizzato, funzionalmente autonomo e coerentemente insediato nel contesto, legittimo nelle edificazioni che lo contraddistinguono, in relazione all'uso delle quali è necessario operare il cambio di destinazione parziale per ammettere attività integrative e sinergiche con quelle principali dell'azienda proponente, senza introdurre variazioni al regime urbanistico delle aree, alle relative potenzialità edificatorie o ai parametri urbanistico-edilizi sostanzianti nel PGT. **In ragione di ciò non risulta necessario procedere con l'analisi preventiva della strumentazione urbanistica vigente di livello sovraordinato, ed in particolare del PTR lombardo (ed del proprio PPR) o del PTCP bresciano. Si evidenzia che il PGT vigente è adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014 e il Piano è compatibile con il PTCP di Brescia.**

Al fine di snellire la disamina dei punti salienti delle analisi correlate al SUAP in variante appare superfluo procedere all'analisi puntuale della documentazione sovraordinata soprattutto in ragione dei contenuti derogatori del PGT e del contesto di intervento, che esime da approfondimenti particolari di natura ecologica, paesistica, infrastrutturale o geologica. Si procede pertanto all'analisi dei contenuti di maggior dettaglio del PGT di recente approvazione.

SISTEMA PAESISTICO

Il PGT originario era dotato di un apposito compendio documentale dedicato all'analisi paesistica del territorio comunale. Con la redazione della prima variante generale al PGT, la documentazione di analisi è stata stralciata dal Piano, mentre è stata revisionata ed allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale la sola tavola delle classi di sensibilità paesistica. Tale tavola è stata assunta nell'ultima variante generale che definisce la documentazione di Piano vigente. Presso la tavola operativa superstita dell'analisi paesistica comunale (DP 14 "Classi di sensibilità paesistica"), le aree oggetto di analisi ed intervento risultano omogeneamente classificate con classe di sensibilità paesistica 3 (media). Non apparendo opportuno in questa sede ipotizzare le motivazioni che hanno portato a tale classificazione, si evidenzia – ai fini del presente documento – che le edificazioni ricomprese nel comparto aziendale, pur prive di particolare rilevanza ambientale, appaiono coerenti col contesto e ne concorrono alla caratterizzazione. Parimenti, gli elementi della vegetazione presenti nell'immediato contesto dell'edificato definiscono un'ambientazione coerente delle antropizzazioni e delle attività. L'ambito non si pone in rapporto significativo con assi rilevanti di reciprocità visiva. Rilevato che le elaborazioni del PGT revisionato ed adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014 comprendono, ai sensi dei criteri regionali vigenti, le elaborazioni della carta del consumo di suolo riservate alle qualità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, si è presa a riferimento la tavola T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi", la cui lettura non ha permesso di individuare particolari elementi di rilevanza.

Ciò premesso si evidenzia che i contenuti del progetto oggetto delle previsioni in variante ai contenuti del PGT vigente non sono modificativi dell'aspetto esteriore dei luoghi, determinando pertanto l'irrilevanza delle proposte da un punto di vista paesistico-ambientale.

I contenuti di variante, riservati agli usi ammissibili presso parte degli immobili esistenti e non modificativi dello stato di fatto fisico dei luoghi, non prefigurano incidenza dal punto di vista paesistico.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

SISTEMA ECOLOGICO

Secondo gli archivi della banca dati regionale (PGTweb), il PGT vigente, in occasione dell'ultima variante generale, risulta essere stato privato delle elaborazioni sulla rete ecologica comunale che precedentemente integravano il Piano (cfr. prima variante generale al PGT); con l'ultima revisione dello strumento urbanistico comunale, gli aspetti di natura ecologica sono parzialmente recepiti nelle elaborazioni della carta del consumo di suolo riservate alla qualità dei suoli liberi anticipate al paragrafo precedente, alle cui riflessioni si rimanda. Per

completezza, s'è presa visione della previgente tavola PS 6 "Rete Ecologica Comunale", archiviata, presso la banca dati regionale, col compendio documentale della variante generale per il nuovo DdP e la revisione del PdS e del PdR approvata in data 29/11/2017 con DCC n. 43 e pubblicata sul BURL (s.a.c.) n. 4 del 24/01/2018. L'elaborato classifica prevalentemente gli areali di intervento tra le zone di riqualificazione del gruppo dei cosiddetti elementi di connettività diffusa, riconoscendo solo parzialmente lo stato di edificazione attuale in virtù della datazione delle elaborazioni in parola. Anche le fasce arboree disegnate in cartografia, per quel che riguarda il comparto, non constano corrispondere più allo stato di fatto dei luoghi. Sono assenti, nel comparto, ulteriori elementi di rilevanza ecologica quali gli elementi di primo o secondo livello della RER, così come nodi e varchi della rete ecologica.

Ciò visto, rilevando che in ogni caso le edificazioni esistenti appaiono correttamente calate nel sistema ecologico grazie ad un equipaggiamento del verde contestuale idoneo, appare opportuno e intelligente evidenziare che i contenuti di variante, tesi a dettagliare gli usi ammissibili e non modificativi dello stato di fatto, non prefigurano incidenza neanche dal punto di vista ecologico. La variante sottesa al progetto, in particolare, non prevede modificazione alcuna dello stato dei luoghi o delle previsioni insediative puntuali del PGT vigente.

I contenuti di variante, non incidendo in alcun modo rispetto al sistema in parola, non necessitano di alcuna misura mitigativa o compensativa.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

VINCOLI

Il PGT vigente è dotato di cartografia atta a sintetizzare la vincolistica di tipo amministrativo e paesaggistico presente sul territorio comunale. In particolare, le tavole T05aDP e T05bDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali" del PGT vigente riassumono (a nord e a sud) il mosaico della vincolistica collezionando i beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004 e i vincoli ope legis previsti dal medesimo decreto legislativo, contestualizzandoli rispetto ad altre informazioni utili alle valutazioni del caso come, a titolo esemplificativo, le aree di rispetto legate alle infrastrutture o altri elementi significativi che condizionino l'uso degli immobili. In riferimento a tale elaborato, le aree oggetto di approfondimento e variante non risultano interessate da alcun tipo di vincolo paesistico. Per quel che riguarda i vincoli amministrativi si rileva che le aree, nei pressi della viabilità che le delimita a ovest e a est, sono interessate dalle relative fasce di rispetto, delimitate in relazione all'estraneità dei luoghi dal centro abitato. Parimenti, al margine meridionale, il comparto intercetta la fascia di rispetto del gasdotto.

Ciò visto appare opportuno ricordare che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli definito dal PdR vigente, né contemplano attività edilizia o modifiche al carico insediativo o strutturali degli edifici e delle aree pertinenziali, con conseguente irrilevanza dei contenuti progettuali in variante rispetto ai vincoli esistenti.

Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Il PGT comunale è adeguatamente dotato di apparato relativo alla componente geologica di Piano. Per l'ambito di intervento e analisi, la tavola operativa di primaria importanza per gli aspetti di natura geologica è la tavola 6/B "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano" (stralcio sud) della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT costituente aggiornamento dello studio geologico comunale ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., della DGR 8/1566 del 22/12/2005 e della DGR 8/7374 del 28/05/2008. Ai sensi della citata tavola, le aree di analisi e oggetto di variante sono totalmente classificate con fattibilità geologica con modeste limitazioni (classe 2, sottoclasse E); tale classificazione comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni; le limitazioni sono legate sia alle caratteristiche morfologiche e litologiche dei terreni, sia all'elevata vulnerabilità idrogeologica; la sottoclasse di merito identifica aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica per la presenza di depositi grossolani (ghiaia e sabbia con ciottoli e massi).

Ciò visto risulta superfluo evidenziare ancora una volta che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli vigente, né contemplano modifiche al volume edilizio esistente. Le norme geologiche di Piano non pongono problematiche di sorta rispetto agli usi prefigurati nei locali esistenti.

Anche per tali aspetti, gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

INFRASTRUTTURE

In tema di mobilità, il compendio documentale del PGT vigente è dotato di apposita cartografia dedicata alla classificazione funzionale delle strade e all'individuazione degli elementi significativi per il trasporto pubblico locale (DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade"). La pubblica via che raggiunge e serve i siti di intervento, denominata in quel tratto via Vallosa, estranea al centro abitato, è una strada extraurbana locale che attraversa il territorio rurale e collega il centro abitato del capoluogo comunale con la viabilità di rango superiore che distribuisce il traffico veicolare verso la zona industriale maggiore del paese e verso la tangenziale e l'autostrada. La viabilità in parola serve adeguatamente le attività in essere presso il comparto. Nelle vicinanze del comparto in disamina non risultano esistere elementi di supporto del sistema del TPL. Ciò, in ogni caso, non risulta di interesse rispetto ai contenuti e alle finalità del progetto in variante.

In ragione del fatto che i contenuti di variante non sono modificativi del regime giuridico dei suoli vigente, non contemplano modifiche al carico insediativo, né interessano ambiti, realtà o persone non direttamente legate alla privata proprietà promotrice, non appaiono di interesse, per le valutazioni del caso, gli aspetti legati alle infrastrutture per la mobilità territoriale o per i sottoservizi a rete (gli immobili risultano ad ogni modo serviti). Appare sufficiente rilevare che le aree di analisi, comunque, non contrastano con alcuna programmazione contenuta nel PGT vigente. Si precisa altresì che i flussi di traffico attesi in ragione delle eventuali nuove attività ammesse nei volumi esistenti non sono tali da gravare significativamente sul sistema della mobilità territoriale.

L'indagine sul sistema della mobilità territoriale integrativa della documentazione di Piano comprende le tavole del gruppo "Studio del traffico: analisi delle criticità", che rappresentano alcuni interventi puntuali significativi del sistema in parola ed elementi di carenza o attenzione. Il tratto di strada che serve il comparto di intervento non è interessato dagli elaborati in oggetto. Parimenti, la tavola DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone" nulla rileva sulle strade in rapporto diretto con le aree di intervento.

Anche per gli aspetti in parola, gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle riflessioni sopra effettuate sono riportati in calce al presente documento.

REGIME DELLE AREE PER L'OPERATIVITÀ DEL PROGETTO DI PIANO

In termini di operatività del progetto di Piano ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il comparto di analisi e variante è assoggettato alle previsioni ed ai disposti del Piano delle Regole del PGT. Si premette ed evidenzia in tal senso che gli ulteriori atti di Piano (Documento di Piano e Piano dei Servizi) non hanno contenuti operativi all'interno del comparto in oggetto.

Si premette altresì che il PGT revisionato è dotato di propria documentazione di approfondimento della tematica delle aree agricole strategiche ai sensi degli articoli 75 e 76 della normativa del PTCP di Brescia. Presa a riferimento la cartografia operativa di merito (T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali") si evince che il comparto di intervento è completamente interessato dalla pianificazione di tali aree; ciò però non pone in essere problematiche in relazione ai contenuti delle proposte in variante al PGT, aderenti agli usi ed alle politiche territoriali di merito condivise alla scala locale e provinciale. L'uso dei locali esistenti prospettato dalle previsioni non è cioè incoerente con la destinazione agricola degli immobili.

L'elaborato operativo di riferimento di maggior dettaglio del PdR è la tavola T02fPR "Piano delle Regole". Ai sensi della tavola, il comparto è omogeneamente classificato come appartenente agli "Ambiti agricoli di salvaguardia" di cui all'articolo 21 "Sistema degli ambiti agricoli" delle NTA del PdR. Unitamente alle norme generali di Piano, tali disposti definiscono l'operatività del progetto di Piano per le aree in disamina e quelle analoghe non gravate da particolari condizioni di vincolo o da normativa particolareggiata. (Gli estratti del PGT vigente significativi per la contestualizzazione delle aree sono riportati in calce al presente documento.)

Ai sensi della norma in parola, l'articolo 21 è riferito alle norme comuni delle aree agricole, successivamente differenziate ed articolate. La sottozona di riferimento (Ambiti agricoli di salvaguardia) è normata puntualmente dal punto 21.6.

Per le cantine esistenti negli ambiti agricoli di salvaguardia e di interesse paesaggistico, le NTA del PdR prevedono i disposti specifici per le aziende vitivinicole e viticole di trasformazione in vitivinicole.

Art. 21 Sistema degli Ambiti Agricoli

Il presente articolo definisce le disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni di piano nelle aree agricole che si articolano nei seguenti ambiti:

- Ambito agricolo produttivo
- Ambito agricolo di salvaguardia
- Ambito agricolo di interesse paesaggistico

Tali aree sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 2/04/68, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.

21.1 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 9 delle presenti NTA per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R. 12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti terziario-commerciali", così come definiti dall'art.9 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti extraurbani ed agricoli".

21.2 Divieti generali

In tutte le zone agricole sono sempre vietate:

- le attività di escavazione aventi qualsivoglia finalità;
- l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la movimentazione di terra (salvo sterri e riporti con +/- 50 cm);
- le modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche;
- l'impermeabilizzazione e l'asfaltatura delle "strade bianche" esistenti;
- la chiusura al pubblico transito delle strade esistenti;
- la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale;
- il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti in scoline collegate alla rete fognaria comunale;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura non derivanti da lavorazioni agricole.

21.3 Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale

In tutte le aree del sistema degli ambiti agricoli e per tutti gli edifici ricadenti nelle aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme.

In assenza di fabbricati funzionali all'attività agricola, la costruzione di residenza rurale è consentita esclusivamente nel caso in cui il richiedente dimostri di detenere il 90% dei fondi aziendali in Comune di Passirano.

Manufatti edili: negli interventi di nuova edificazione e ampliamento, ristrutturazione, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati prioritariamente i parametri e i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi; le facciate potranno essere ultimate in pietra a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del comune; le pareti intonacate dovranno essere tinteggiate nei colori delle terre naturali.

I nuovi interventi edilizi, ove consentiti, dovranno avere una compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche.

Si dovrà evitare la costruzione di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto; in particolare le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo – ove consentite - devono essere realizzate entro una distanza massima di 50 m dalle costruzioni esistenti del nucleo aziendale.

Negli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere rispettati sagoma e sedime del complesso edilizio, nonché la giacitura degli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria.

Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% e il 35% ed essere costituite da manto in coppi.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale:

cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc...

A parziale deroga di quanto sopra prescritto, per tutti gli edifici è consentito il tamponamento di portici e logge mediante l'utilizzo di serramenti interni collocati in modo da rendere visibile la lettura delle fonometrie originarie.

Il fondo stradale esistente di sentieri e strade poderali di origine storica, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;

- per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale.

Le murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci. Per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte.

In ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante. L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria. La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali.

21.4 Prescrizioni particolari

Negli ambiti agricoli è sempre consentita:

- la realizzazione di nuovi accessi carrai agli edifici esistenti solo per l'estensione minima indispensabile al collegamento con la viabilità esistente e solo nel caso di assenza di accessi praticabili già esistenti sulla stessa proprietà;

- sono vietate, nelle aree libere, le recinzioni fisse in muratura (o altro materiale simile). Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, saranno ammesse recinzioni alle aree cortilive, 25 mq di area ogni mq di superficie coperta dell'edificio, in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,00 m. La proprietà può comunque essere recintata con la sola apposizione di paletti in ferro e rete metallica aventi altezza massima non superiore a 1,50 m, oppure recinzioni costituite da paletti in legno tondi di altezza non superiore a 1,20 m e collegati da fili di ferro. Le recinzioni

dovranno essere mascherate con siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona. Saranno ammesse deroghe solo in relazione a tipologie preesistenti ed integrate architettonicamente. Soluzioni diverse potranno comunque essere autorizzate successivamente ad un parere positivo della Commissione del paesaggio. Ogni tipo di recinzione e manufatto in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, percorsi pubblici o privati dovrà essere arretrata di almeno 1,00 m dal confine di proprietà o, qualora esistente, dalla segnaletica orizzontale a delimitazione della carreggiata, salvo maggiori distanze indicate dall'ente proprietario della strada per motivi di circolazione o diverse prescrizioni di cui al nuovo codice della strada. I muri di sostegno posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le strade) e nell'ambito dei rispetti stradali non potranno avere altezza massima superiore a 1,50 m. I muri di sostegno posti in opera al confine con proprietà private non potranno avere altezza massima superiore a 1,50 m. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente di altezza non superiore a 1,20 m. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza delle recinzioni è da intendersi quale media geometrica.

- l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili di iniziativa pubblica;
- l'edificazione di chioschi per il ristoro, le informazioni turistiche e la sosta, previa convenzione urbanistica esclusivamente lungo i sentieri pedonali e le piste ciclabili;
- le attività temporanee private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale, salvo specifici divieti nelle tre zone;
- la realizzazione di piscine pertinenziali alla residenza esistente rurale ed ordinaria entro 50 m dal fabbricato principale;
- la rinaturalizzazione e il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di demolizione di manufatti;
- la realizzazione di manufatti accessori in legno per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, con una superficie dell'area agricola di riferimento non inferiore a 3.000 mq, purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, non collegati con ambienti agibili, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e comunque non superiore a 9 mq; i manufatti dovranno essere schermati con siepi di essenze autoctone;
- sono esclusi dal calcolo della SCOP gli impianti di depurazione naturale;
- ai fini igienico-sanitari è ammessa la copertura delle vasche per liquami esistenti, in deroga ai parametri urbanistici di ambito; le stesse dovranno essere mascherate con siepi di essenze autoctone.

Per le attività agrituristiche l'amministrazione comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

21.5 Ambiti agricoli produttivi

(Omissis)

21.6 Ambiti agricoli di salvaguardia

21.6.1 Generalità

Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore ambientale.

21.6.2 Indici urbanistici

If per l'abitazione agricola:

- su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata = 0,03 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,02 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 2 % dell'intera superficie aziendale
- attrezzature agricole in genere = 2 % dell'intera superficie aziendale

- serre = 2 % dell'intera superficie aziendale
- H per la residenza = 6,50 m
- H per le infrastrutture agricole = 7,50 m (misurata al colmo)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione
- Distanza dai corsi d'acqua: 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli; 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami.

Per i nuovi allevamenti dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

21.7 Ambiti agricoli di interesse paesaggistico

(Omissis)

21.8 Norme per le cantine negli ambiti agricoli di salvaguardia e di interesse paesaggistico

Gli indici di zona di cui agli articoli 21.5 e 21.6 sono inderogabili ad eccezione delle fattispecie di seguito normate.

21.8.1 Aziende viticole esistenti di trasformazione in vitivinicole

(Omissis)

21.8.2 Aziende vitivinicole esistenti

Esclusivamente per le aziende vitivinicole esistenti alla data di pubblicazione del PGT previgente, avvenuta sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.4 del 24 gennaio 2018, riconosciute LAP e con codice ICQRF di riferimento, con una cantina esistente all'interno del territorio comunale, sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività vitivinicole.

Indici

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite massimo di 150 mq di SL, applicando - ai fini dell'asservimento dei terreni - un indice pari a 0,01 mc/mq. La superficie fuori terra della cantina potrà essere al massimo di 1.000 mq di SCOP; potrà essere realizzata anche una superficie interrata fino ad un massimo del 150% della SCOP fuori terra, applicando - ai fini dell'asservimento dei terreni - un Rc pari al 5%. In tale ingombro devono essere considerati tutti gli spazi di stoccaggio, lavorazione, accoglienza della clientela, degustazione ed esposizione/vendita del prodotto finito.

Prescrizioni particolari e regole insediative

La realizzazione di nuove cantine è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. costruzione in adiacenza o alla distanza massima di 50 m da un fabbricato rurale esistente, inserito nel fascicolo aziendale, che dovrà essere parte integrante del progetto;
- b. utilizzo di tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale;
- c. compiutezza formale e rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche;
- d. la giacitura dei manufatti dovrà rispettare gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria;

e. Nei casi di dislivello significativo (maggiore di 1m) tra il piano di campagna dell'area di ampliamento e il pavimento dell'edificio esistente, l'altezza si misurerà dalla quota media tra la quota di campagna e quella del pavimento dell'edificio esistente.

Il progetto dovrà essere corredato da Piano paesistico di contesto ai sensi della D.lgs. 42/2004 s.m.i. e dovrà prevedere, uno studio agronomico-paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento. La progettazione architettonica del nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri tipologici e materici del contesto, o proporne una rilettura in chiave contemporanea.

Contributo per la compensazione dei valori ambientali e paesaggistici

Le aziende vitivinicole site in ambiti agricoli di salvaguardia che intendono utilizzare gli indici di cui sopra, superiori al limite generale della zona, dovranno corrispondere all'Amministrazione comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire, un contributo per compensazione ambientale per la sola quota eccedente il limite generale di zona, pari al 50% della SLp SL realizzata, interamente da monetizzare.

Le aziende vitivinicole site in ambiti agricoli di interesse paesaggistico che intendono utilizzare gli indici di cui sopra, superiori al limite generale della zona, dovranno corrispondere all'Amministrazione comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire, un contributo di compensazione ambientale pari al 50% della SL realizzata, interamente da monetizzare.

Il contributo di compensazione ambientale, quantificato dal Dirigente dell'area tecnica su indirizzo della Giunta comunale, sarà primariamente da destinare ad interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica.

In ordine al progetto di SUAP in disamina, che non contempla interventi edilizi di alcun tipo, delle norme vigenti sul comparto in parola, come si evince dalla lettura del testo sopra riportato, risulta di interesse il punto 21.1, ai sensi del quale in tutte le zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'articolo 9 delle norme generali di Piano per gli ambiti extraurbani ed agricoli. L'articolo 9, per gli ambiti extraurbani ed agricoli, prevede quanto segue.

Art 9 Classificazione delle destinazioni d'uso

9.1 Elenco delle destinazioni d'uso

1. In riferimento al comma 1 dell'art.51 della L.R. 12/05 e ss. mm. e i., costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.

2. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

3. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.

4. Di seguito si suddividono le destinazioni d'uso principali fornendo un elenco di quelle che potranno essere ammesse al loro interno. Tale elenco non ha valore esaustivo e ciò che non è ricompreso dovrà essere valutato utilizzando il criterio dell'analogia e della compatibilità con quanto indicato.

5. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività va valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

(Omissis)

Attività agricole

7. Attività agricole:

- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;

- *esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;*
 - *attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;*
 - *maneggio, scuderia o centro ippico: Le attività di allevamento come il maneggio, la scuderia o il centro ippico sono strutture per il ricovero permanente di animali da competizione e d'affezione dove si svolge attività ludico/ricreativa. Si differenzia dall'attività di stalla di sosta, in cui ricovero degli animali è invece temporaneo.*
 - *allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;*
 - *allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;*
 - *allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.*
- (Omissis)

La lettura del testo sopra riportato, relativo alle norme vigenti sul comparto in oggetto, rende evidente la natura derogatoria delle previsioni dello stesso per quello che attiene agli usi prefigurati. Le attività progettuali prospettate, pur non rientranti tra quelle strettamente di tipo agricolo, non appaiono incompatibili con la natura delle attività agricole svolte nell'azienda in ordine al legame tra il territorio e la promozione delle relative produzioni peculiari.

In ragione delle proposte derogatorie alle norme di zona in termini di destinazioni ammissibili, la variante urbanistica sottesa, non modificativa del regime dei suoli o del peso insediativo esistente, rende necessaria l'introduzione di specifiche normative particolareggiate, nel rispetto della struttura consolidata del PGT vigente, che richiamino i contenuti puntuali del progetto.

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il comparto non prevede nuova edificazione, ma la possibilità di usi diversi presso immobili esistenti; tenuto conto altresì della zona urbanistica di intervento, la variante non incide sul dimensionamento generale di Piano.

PIANO DEI SERVIZI

Il PGT vigente, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., è dotato di proprio Piano dei Servizi. Le tavole del PdS vigente sono coordinate, nei contenuti di regime delle aree, a quelli delle tavole operative degli altri atti di Piano. In ragione di ciò, il PdS vigente non contiene previsioni che interessino direttamente o indirettamente le aree di variante. Il progetto, pertanto, non ha incidenza alcuna sul PdS vigente, né sul relativo dimensionamento. (Le tavole di Piano di potenziale interesse per la contestualizzazione dei contenuti sono riportate in estratto in calce alla presente relazione.)

CONSUMO DI SUOLO

Il PGT comunale vigente è adeguato al PTR adeguato alla LR 31/2014; pertanto è dotato dell'apparato documentale atto a definire lo stato del consumo di suolo e delle relative previsioni ai sensi delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia. Ciò, tuttavia, rispetto ai contenuti di variante è ininfluenza. Ad ogni modo, prese a riferimento le tavole relative agli elementi dello stato di fatto e di diritto in tema di consumo di suolo (ed in particolare, per semplicità riassuntiva, la tavola T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1"), si evince che le aree in esame appartengono alla tipologia delle superfici agricole o naturali al 02/12/2014 (T0) riconfermate al T1 (stato di fatto). Il progetto di SUAP non varia le caratteristiche degli immobili rispetto al tema del consumo di suolo, garantendo il rispetto delle norme vigenti in materia. (Le tavole di Piano di potenziale interesse per la contestualizzazione dei contenuti sono riportate in estratto in calce alla presente relazione.)

CONTENUTI OPERATIVI DI VARIANTE

Come detto, le aree ricomprese nel comparto di analisi sono soggette alle disposizioni delle norme generali degli ambiti agricoli di salvaguardia di cui all'articolo 21 delle NTA del PdR e di quelle di subzona di cui al punto 21.6.

Come visto, il combinato disposto delle norme di Piano e zona di specifico interesse non risulta aderente alle necessità aziendali della ditta proponente in virtù dei contenuti dell'articolo 9, comma 7, delle norme generali del Piano delle Regole, pedissequamente richiamato dal predetto articolo 21 per definire le attività ammissibili.

Il progetto di SUAP in variante al PGT vigente, pertanto, prevede la deroga parziale a tali disposti contemplando presso gli immobili esistenti usi diversi da quelli agricoli, ma non incompatibili.

In ordine alla struttura del PGT vigente e secondo una metodologia pianificatoria ampiamente consolidata, la variata sottesa al presente procedimento prevede l'integrazione delle NTA con specifico richiamo al SUAP in trattazione.

Si ricorda che la variante urbanistica si rende necessaria in virtù dei contenuti del progetto presentato, in deroga alle previsioni di Piano vigenti e che la procedura in disamina è soggetta alle disposizioni di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12/2005 (e ss. mm. e ii.), in applicazione dell'articolo 8 del DPR 160/2010.

Si riporta a seguire il testo introdotto ex novo (in blu corsivo) integrativo della norma vigente.

"PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Omissis)

21.6 Ambiti agricoli di salvaguardia

21.6.1 Generalità

Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore ambientale.

21.6.2 Indici urbanistici

If per l'abitazione agricola:

- su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata = 0,03 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,02 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 2 % dell'intera superficie aziendale
- attrezzature agricole in genere = 2 % dell'intera superficie aziendale
- serre = 2 % dell'intera superficie aziendale
- H per la residenza = 6,50 m
- H per le infrastrutture agricole = 7,50 m (misurata al colmo)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione

- Distanza dai corsi d'acqua: 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli; 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami.

Per i nuovi allevamenti dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

Entro il compendio immobiliare dell'azienda agricola Le Marchesine, limitatamente al mappale 2612 del foglio 32 NCT, così come conformato alla data di adozione delle presenti norme, ubicato lungo la pubblica via Vallosa, valgono le norme ed i contenuti del progetto di SUAP approvato con DCC n. ... del .../.../.....

(Omissis)”

BILANCIO URBANISTICO DELLE PREVISIONI IN VARIANTE

Le previsioni in variante operano presso immobili esistenti nel tessuto extraurbano adeguatamente inseriti nel contesto.

Attengono esse al parziale cambio di destinazione d'uso (al piano terra) di locali in uso all'azienda agricola in essere, prevedendo attività compatibili con quelle prevalenti.

La variante sottesa al progetto non modifica il regime giuridico dei suoli, né il regime urbanistico delle aree.

Le previsioni non modificano l'aspetto esteriore di fabbricati e luoghi, con contestuale irrilevanza delle stesse, in particolare, dai punti di vista paesistico, ecologico, naturalistico, vincolistico, geologico e infrastrutturale.

La variante, in relazione a ciò, come visto nel corso del presente documento:

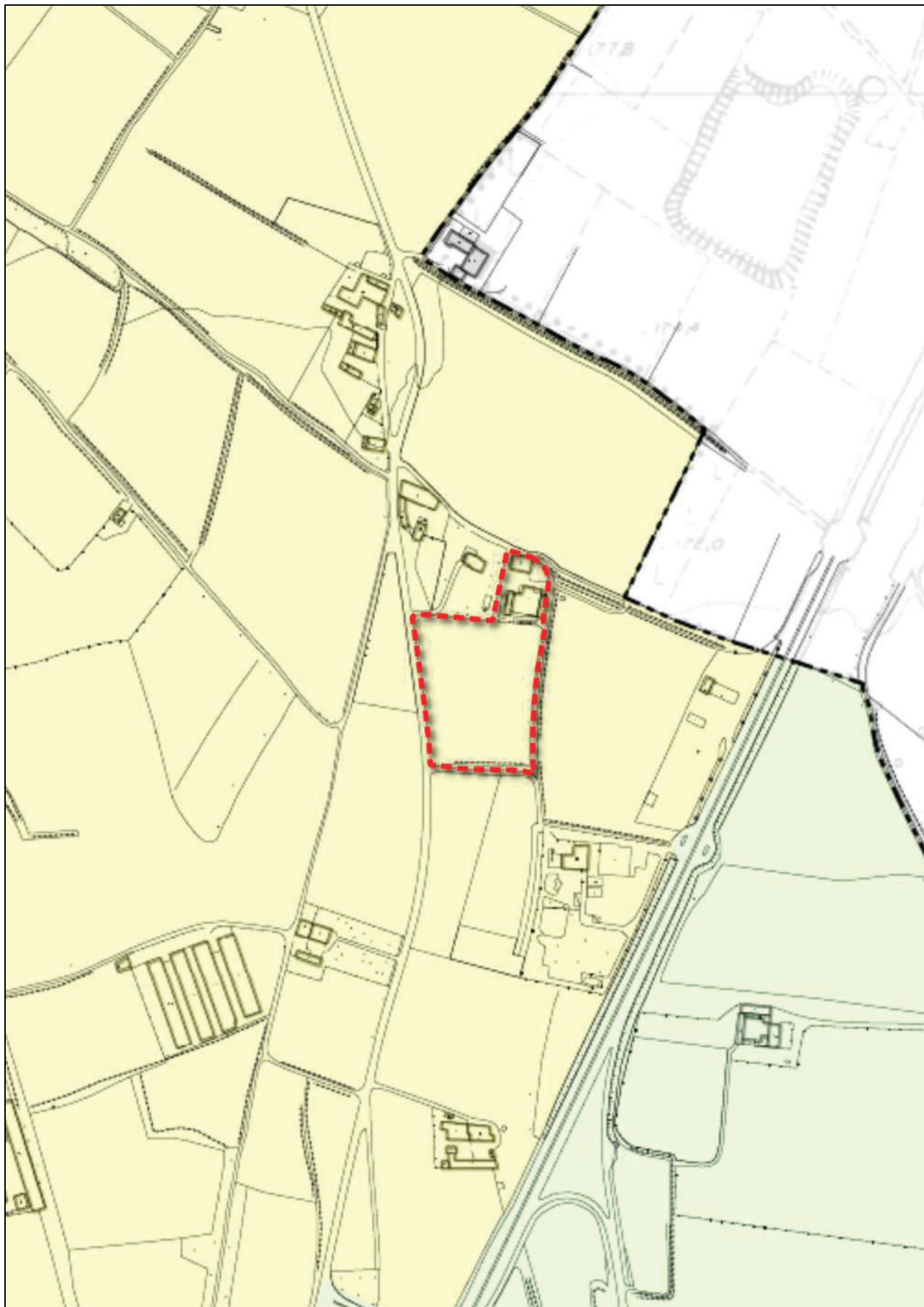
- **non varia il dimensionamento generale** del PGT vigente;
- **non modifica la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** computata dal PdS del PGT vigente;
- **non modifica lo stato delle previsioni di consumo di suolo** secondo i contenuti delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia e, pertanto, non incide sul bilancio ecologico del suolo.

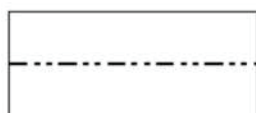
ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

Estratti cartografici della strumentazione urbanistica vigente con individuazione del comparto di analisi (e relative legende):

- **DP 14 "Classi di sensibilità paesistica"** (scala 1:5.000)
- **T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi"** (scala 1:5.000)
- **PS 6 "Rete Ecologica Comunale"** (scala 1:5.000)
- **T05bDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali"** (scala 1:5.000)
- **6/B "Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano"** (scala 1:5.000)
- **DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade"** (scala 1:5.000)
- **DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone"** (scala 1:5.000)
- **T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali"** (scala 1:5.000)
- **T02fPR "Piano delle Regole"** (scala 1:2.000)
- **T01bDP "Documento di Piano"** (scala 1:5.000)
- **T01bPS "Piano dei Servizi"** (scala 1:5.000)
- **T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1"** (scala 1:5.000)

DP 14 "Classi di sensibilità paesistica" (scala 1:5.000)





Confine comunale



Classe 1



Classe 2



Classe 3

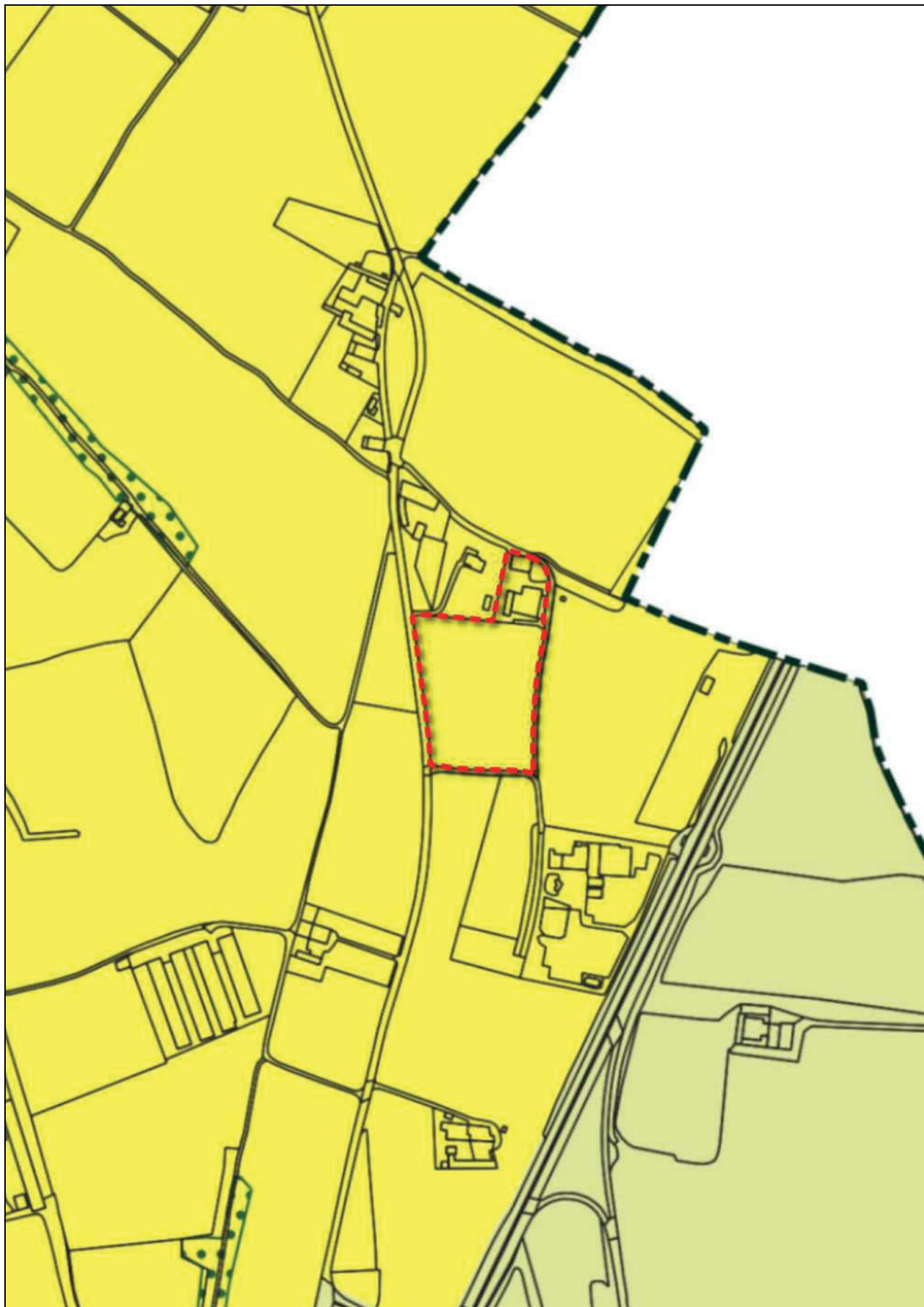


Classe 4



Classe 5

T04DP "Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale



Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale



Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente non residenziale



Beni architettonici vincolati (come individuati nel PTCP vigente)



Siti archeologici (come individuati nel PTCP vigente)

Varchi della Rete Ecologica Provinciale



limite varco



passaggio varco

Varchi della Rete Ecologica Regionale



deframmentare



entrambi



varco da tenere



Boschi e foreste (come individuati nel PTCP vigente)



Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale



Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale

Classi di sensibilità paesistica



Classe 1 - Sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - Sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - Sensibilità paesistica media

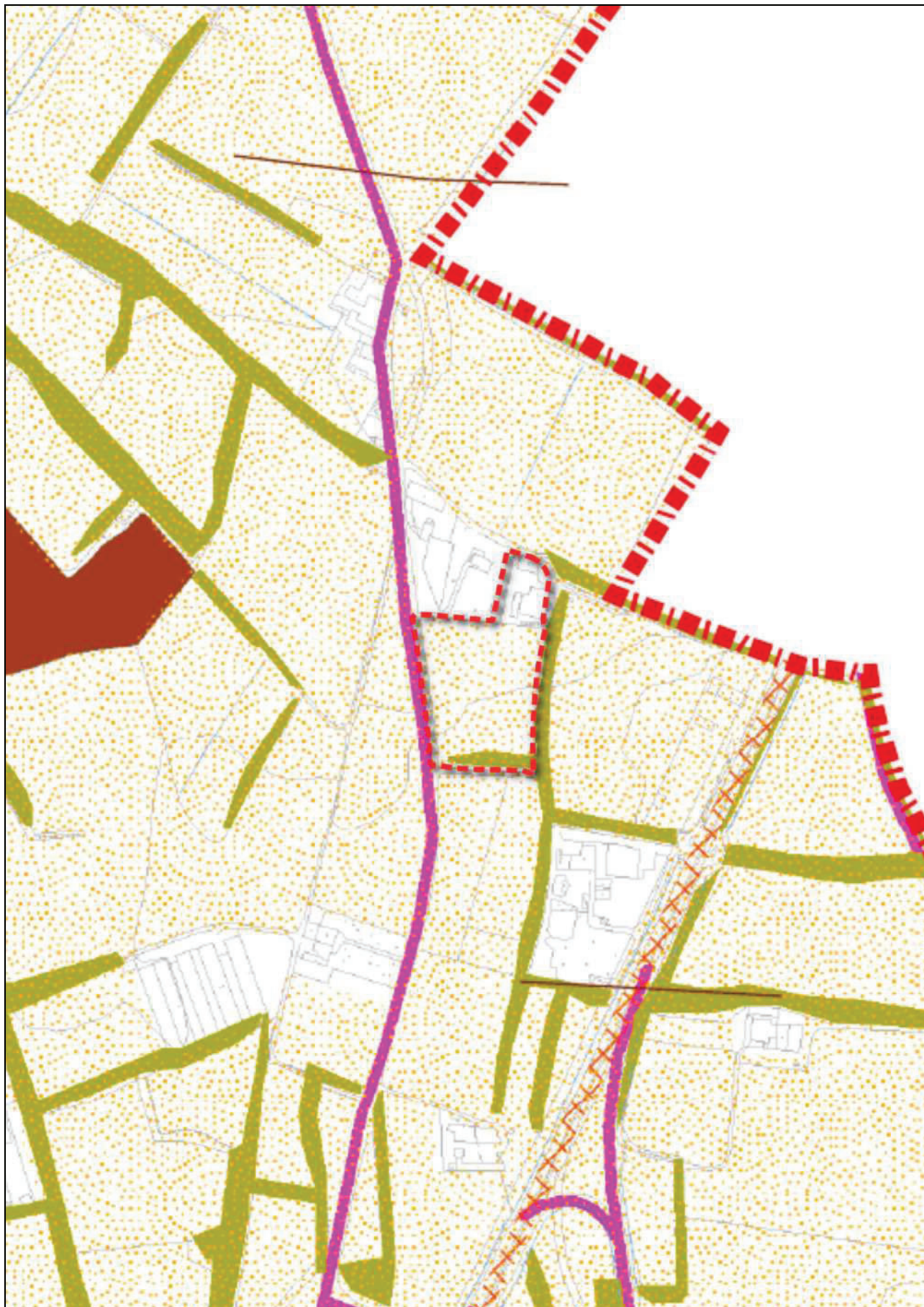


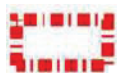
Classe 4 - Sensibilità paesistica alta



Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

PS 6 "Rete Ecologica Comunale" (scala 1:5.000)





Confini comunali



Ambiti di trasformazione

Elementi di connettività diffusa



Elementi di primo livello



Elementi di secondo livello - Aree di supporto



Zone di riqualificazione

Nodi della Rec



Nodi della rete ecologica

Corridoi e connessioni ecologiche



Canali irrigui



Corsi d'acqua naturali



Fasce arboree

Elementi di criticità



Urbanizzato



Aree critiche



Lago di cava



Sito inquinato Ex Cava Vallosa



Infrastrutture strade principali



Rete ferroviaria



Elettrodotto

Varchi della Rec



Varchi da deframmentare

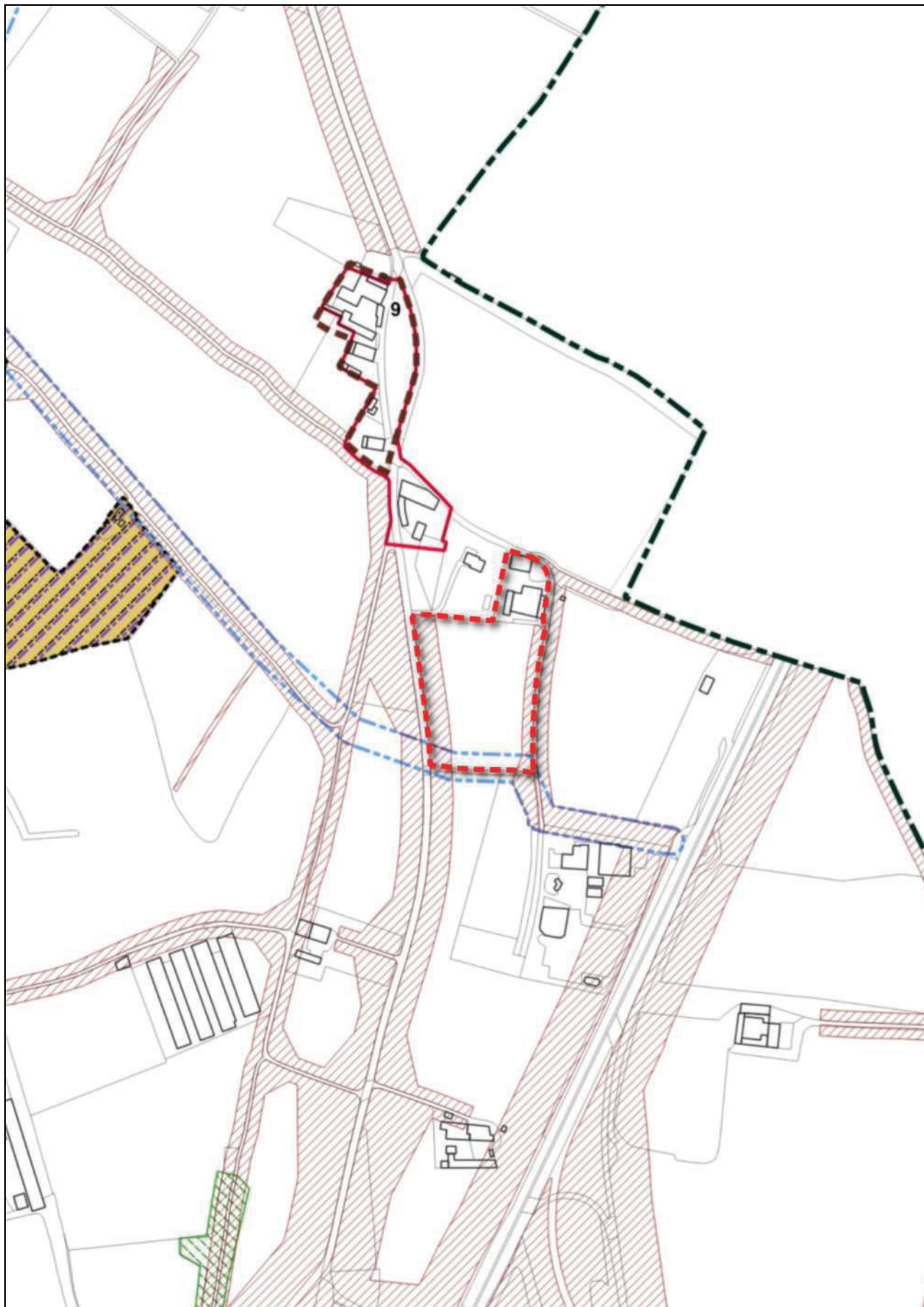


Varchi da mantenere



Varchi da mantenere e deframmentare

T05bDP "Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale

Vincoli geologici e idrogeologici

Vincoli connessi alle classi di fattibilità geologica per le azioni di Piano



Aree soggette a fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4)



Aree soggette a fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)



Aree a rischio geologico molto elevato (PAI)

Vincoli del Reticolo Idrico Minore



Fascia di rispetto del RIM



Limite del rispetto dei pozzi di captazione delle acque

Vincoli paesaggistici e culturali

Beni vincolati con Decreto Ministeriale



1 - Casa e giardino "Abate Feroldi" (DM 17/11/1990)



3 - Palazzo e parco "Barba" (DM 06/07/1988)



2 - Castello medievale (DM 15/02/1912)



4 - Edificio in via Degli Eroi (Catturich-Ducco - DM 17/11/1990)

Beni di pregio ambientale e architettonico



1 - Chiesa della Beata Vergine di Lourdes



7 - Chiesa del Nome di Maria



2 - Chiesa di Sant'Andrea



8 - Chiesa di Sant'Anna



3 - Chiesa di San Francesco d'Assisi



9 - Chiesa della fuga in Egitto



4 - Parrocchia di San Virgilio Vescovo



10 - Cappella della Casella



5 - Chiesa di Santa Maria Ausiliatrice



11 - Parrocchia di San Zenone



6 - Chiesa di Sant'Alessandro

(campanile di Passirano; cappella della Santa Famiglia; canonica di Passirano)

Vincoli ambientali



Territori coperti da boschi e foreste (PIF)



Aree a vincolo idrogeologico



Limite di rispetto dell'osservatorio astronomico "Serafino Zani" di Lumezzane (ex art. 5 LR 17/2000 e DGR 7/2611)

Vincoli infrastrutturali



Elettrodotti



Perimetro del centro abitato (DGC n. 19 del 04/03/2024)



Fasce di rispetto stradale



Fascia di rispetto ferroviario



Area di rispetto dei metanodotti (SNAM)



Area di rispetto cimiteriale



Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Vallosa" (DM 24/02/2004)



Fascia di rispetto dei depuratori

Vincoli archeologici puntuali



Siti archeologici di epoca romana

Aree a rischio archeologico



Centri storici (nota: sono altresì da intendersi a rischio archeologico le chiese di antica formazione e i percorsi storici)

CLASSE 1 FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

La classe comprende aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; per queste aree dovrà, comunque, essere applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.



Aree pianeggianti o subpianeggianti caratterizzate da depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi.

CLASSE 2 FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Limitazioni legate sia alle caratteristiche morfologiche - litologiche dei terreni [2a - 2b - 2c - 2d] sia alla elevata vulnerabilità idrogeologica [2e].



Aree ondulate esterne alla cerchia morenica principale: aree debolmente acclivi (pendenza < 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose.



Aree appartenenti al cordone morenico principale: aree ad acclività medio-bassa (I -II) (pendenza < 20%), aree sommitali a bassa pendenza (III) e aree ondulate poste in posizione intermedia lungo i versanti (IV). Sono aree caratterizzate da:
- morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi
- depositi prevalentemente ghiaioso sabbiosi.



Aree ondulate interne alla cerchia morenica principale: aree debolmente acclivi (pendenza < al 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi .



Aree di piede di versante, debolmente o moderatamente acclivi (pendenza inferiore al 27%), caratterizzate da depositi detritico colluviali.



Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica per la presenza di depositi grossolani (ghiaia e sabbia con ciottoli e massi).

CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Limitazioni legate principalmente alle caratteristiche morfologiche e litologiche dei terreni [3a - 3b - 3c] e alle caratteristiche idrauliche.



3A Aree moderatamente acclivi (pendenza > 20%) caratterizzate da morene prevalentemente ghiaioso-sabbiose con livelli limoso-sabbiosi.



3B Aree a morfologia depressa caratterizzate da depositi prevalentemente limoso-argillosi e limoso-sabbiosi.



3C Versanti mediamente acclivi (pendenza generalmente compresa tra 27%-50%) dei Monti S. Faustino e Valenzano.
Rilievi calcarei



3D Area di cava inattiva.



3E Aree di interesse paesaggistico ed ambientale (a sensibilità paesistica molto alta).



3F "Ex cava Vallosa", area inclusa nel perimetro del sito di interesse nazionale "Brescia Caffaro" con D.M. 24/02/2003 (S.O. G.U. n. 121 del 27/05/2003) e area limitrofa inserita nella medesima perimetrazione a seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Passirano alla Regione Lombardia (prot. 1881/1F/LI del 23/02/2006).

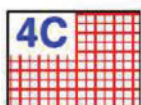
CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI



4A Scarpata incisa lungo la valle del Torrente Longherone.



4B Versanti acclivi (pendenza >50%, topografia regolare) dei Monti S. Faustino e Valenzano.
Rilievi calcarei.



4C Zone umide (così come individuate in: Censimento delle zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi di Garda e di Iseo" - Provincia di Brescia, Settore Rifiuti ed Energia, 2006).



4D Aree ripetutamente allagate (Torrente Longherone) in occasione di precedenti eventi alluvionali (con tempi di ritorno inferiori ai 20 anni e con significativi volumi di acqua); aree a pericolosità molto elevata (Ee) - PAI - Dissesti (Elaborato 2 - Allegato 4) - Esondazioni

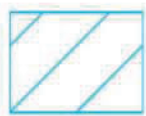


4E Aree allagabili soggette a rischio alluvione individuate nel PGRA approvato dall'Autorità di Bacino del F. Po (Deliberazione C.I. n. 2 del 3 marzo 2016).
Ambito territoriale: reticolo secondario collinare e montano (RSCM)
Scenario: elevata probabilità alluvioni (H)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile



Zone di tutela assoluta (raggio = m 10 dal punto di captazione) delle captazioni ad uso idropotabile (D. Lgs. 152/2006)



Zone di rispetto (raggio = m 200 dal punto di captazione) delle captazioni ad uso idropotabile (D. Lgs. 152/2006)

Vincoli di polizia idraulica



Fascia di rispetto del T. Longherone (reticolo idrico principale), corrispondente ad elemento morfologico naturale



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (T. Laorna)

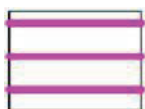


Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore

Pericolosità sismica locale

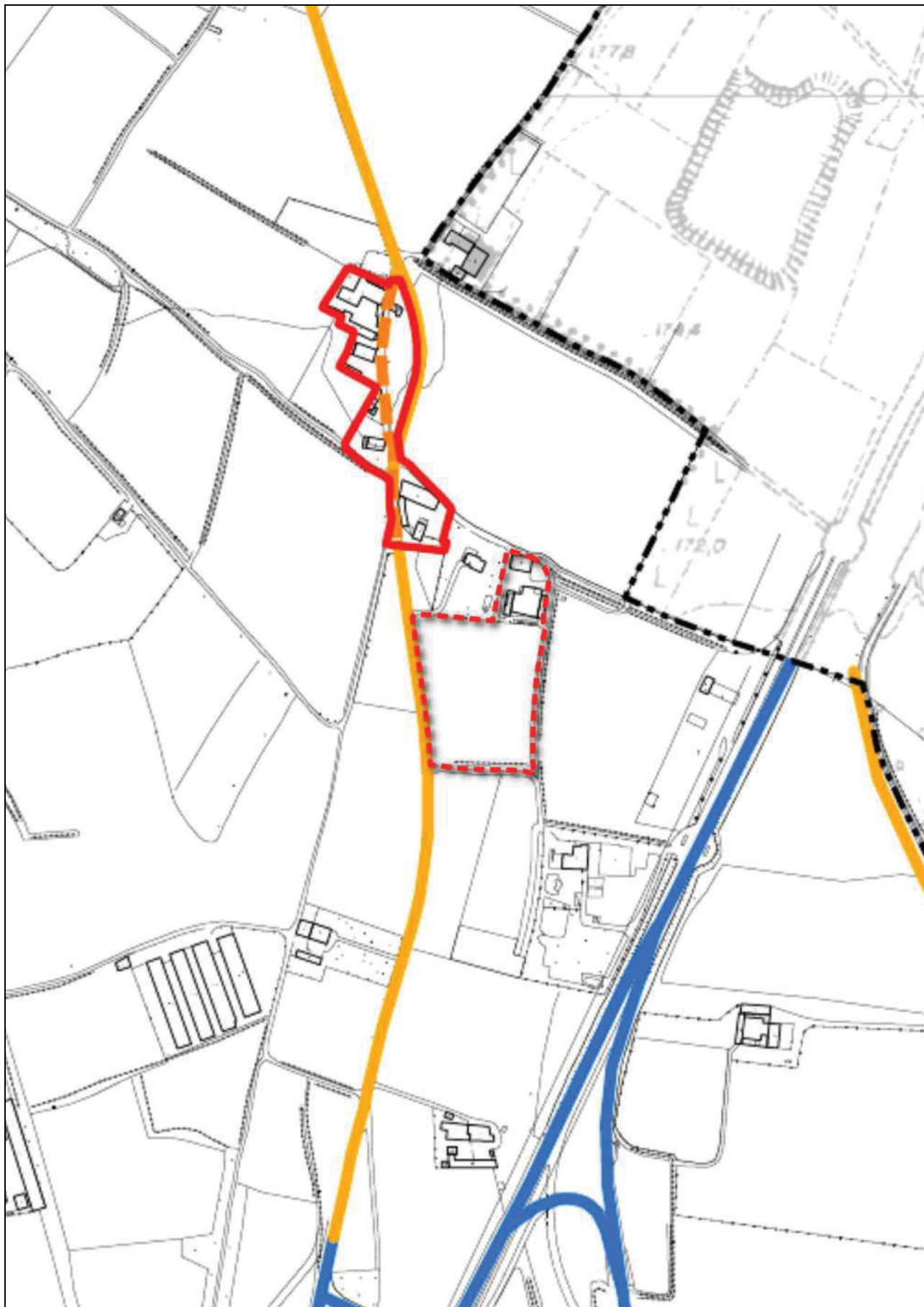
Aree con obbligo di approfondimenti di III livello

Amplificazione morfologica



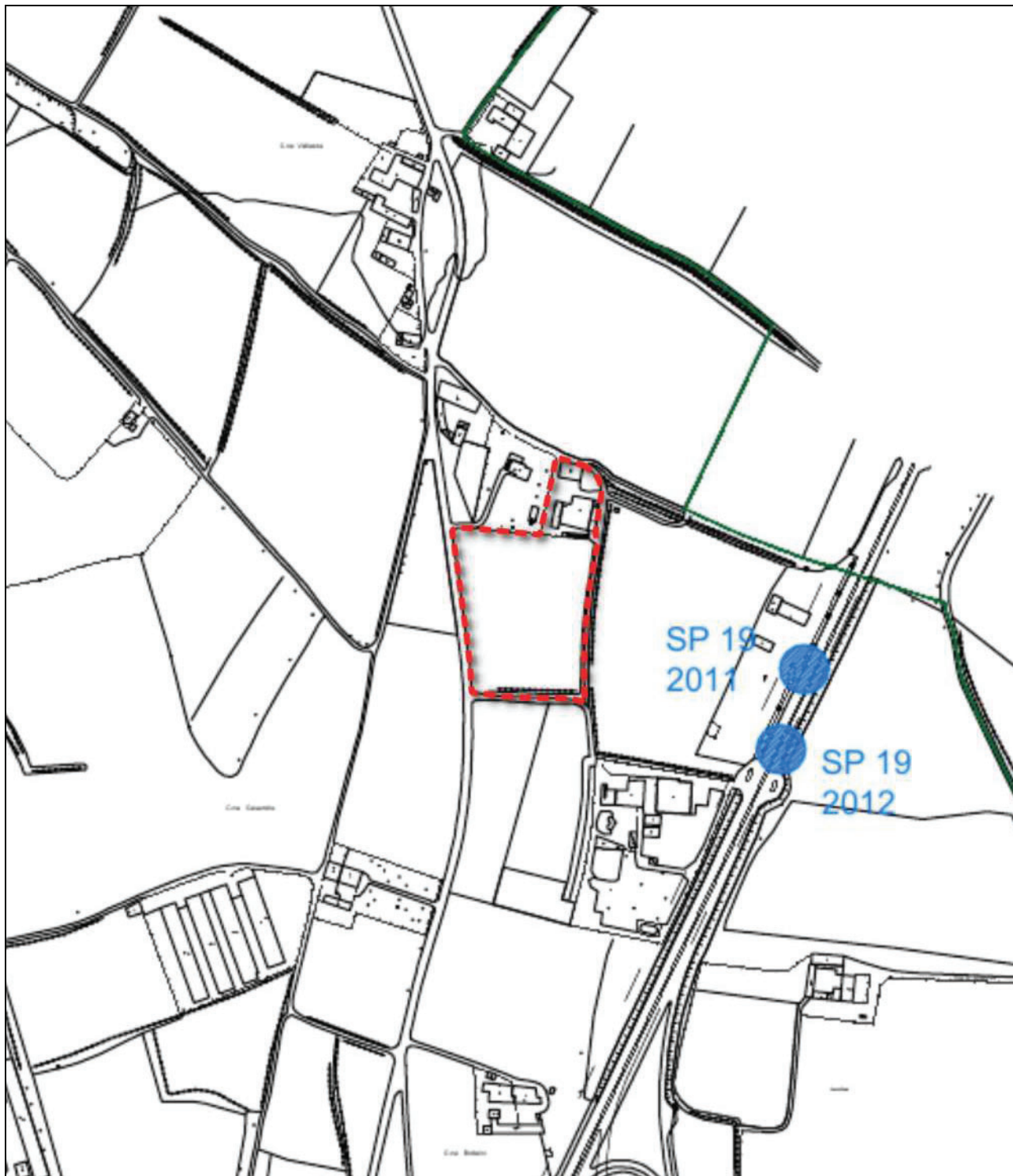
Z1c: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana

DP 6 "Mobilità e classificazione funzionale delle strade" (scala 1:5.000)



- Confine comunale
-  Centro Abitato D.G. 14 10/02/2010
-  Autostrada
-  Strada extra-urbana principale
-  Strada extra-urbana secondaria
-  Strada extra urbana locale
-  Strada interzonale
-  Strade urbane locali
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Percorsi ciclo-pedonali sovracomunali

DP 08 "Localizzazione degli incidenti stradali con conseguenza sulle persone" (scala 1:5.000)



Incidenti con feriti avvenuti fra il 2010 e il 2015
Classificazione secondo criterio dell'utente debole

-  Pedone
-  Bicicletta
-  Autoveicolo

T03bisPR "Ambiti agricoli strategici comunali" (scala 1:5.000)

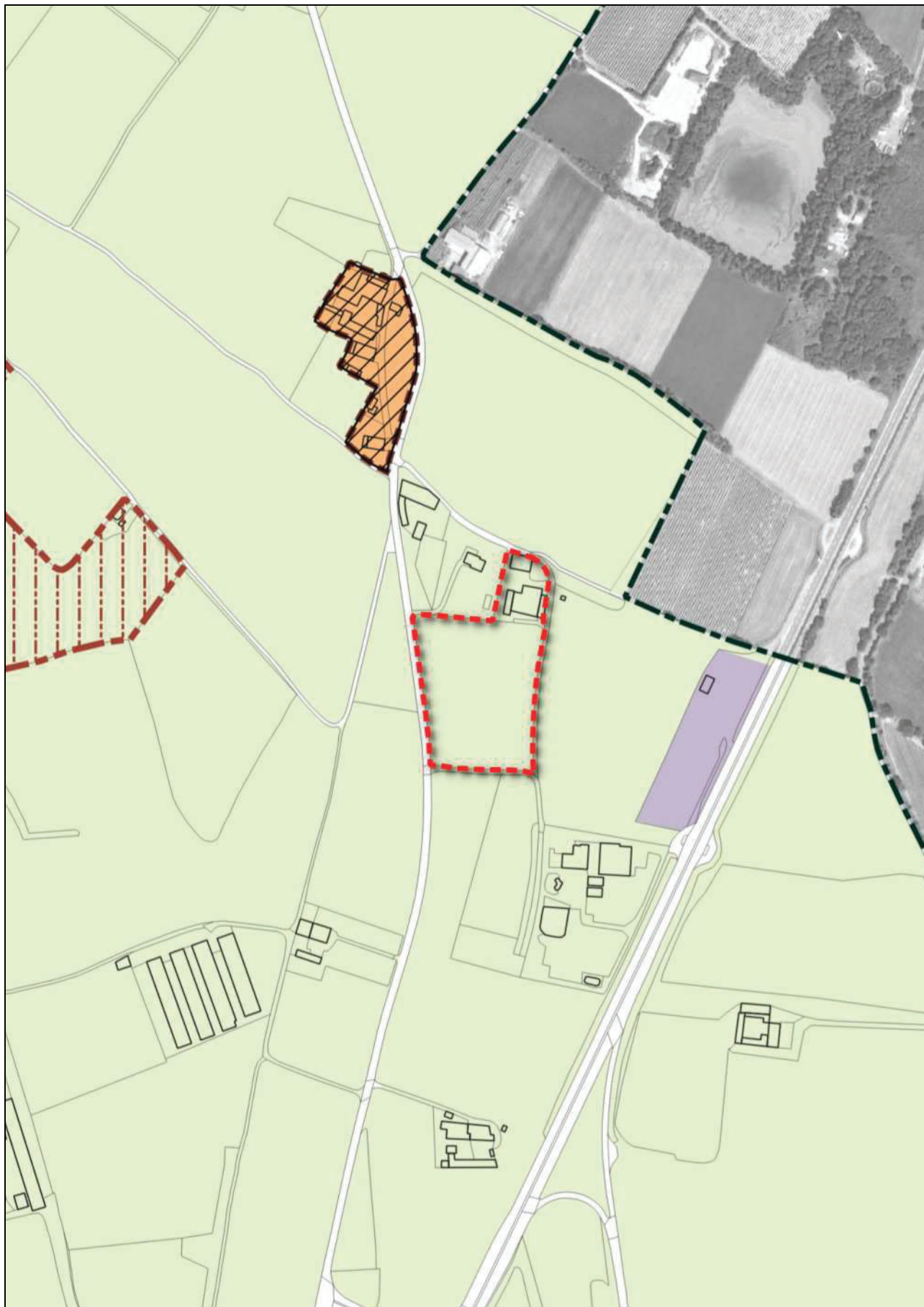


T02fPR "Piano delle Regole" (scala 1:2.000)



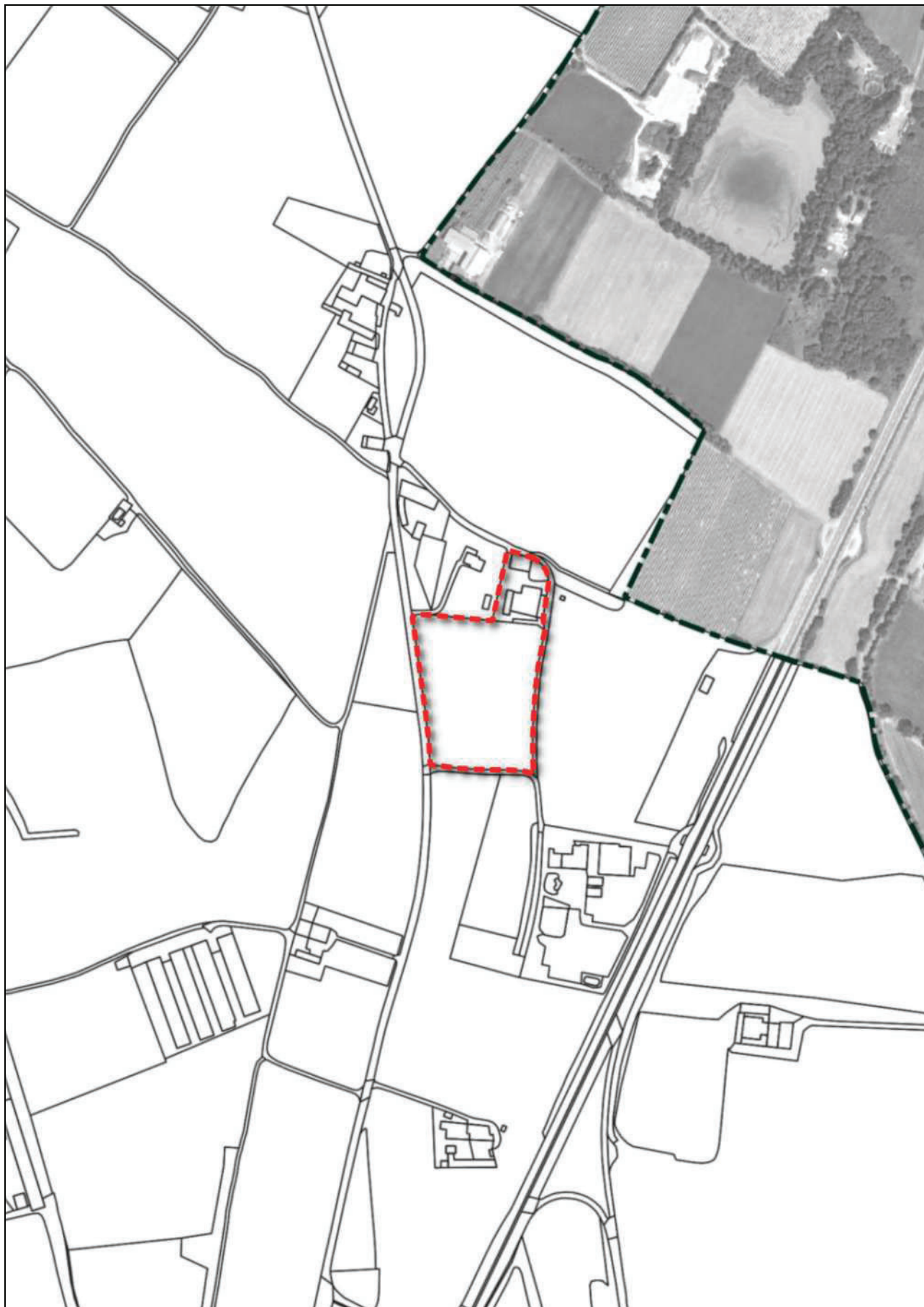
	Confine amministrativo comunale
	Tessuto urbano consolidato
	Ambiti a norma particolare
	Lotti liberi
	Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Vallosa"
	Nuclei di Antica Formazione
	Ambiti residenziali consolidati
	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato
	Ambiti residenziali ad alta incidenza di verde privato a norma particolare
	Ambiti residenziali a volumetria definita
	Ambiti di riconversione urbana
	Ambiti a prevalente destinazione commerciale
	Ambiti a prevalente destinazione commerciale a norma particolare
	Verde urbano di salvaguardia
	Ambiti produttivi
	Ambiti produttivi allo stato di fatto
	Ambiti produttivi di contenimento
	Ambiti produttivi a volumetria definita
	Ambiti produttivi a norma particolare
	Area destinata a deposito di materiali a cielo aperto
	Distributori di carburante
	Piani attuativi vigenti
	Ambiti agricoli produttivi
	Ambiti agricoli di salvaguardia
	Ambiti agricoli di interesse paesaggistico
	Vasca di laminazione in previsione
	Ambiti di Trasformazione
	Servizi pubblici
	Percorsi ciclopedonali di progetto
	Edifici residenziali non agricoli in area agricola
	Edifici produttivi non agricoli in area agricola
	Edifici/cascine di interesse storico-architettonico-ambientale
	Viabilità di progetto - Allargamenti stradali

T01bDP "Documento di Piano" (scala 1:5.000)



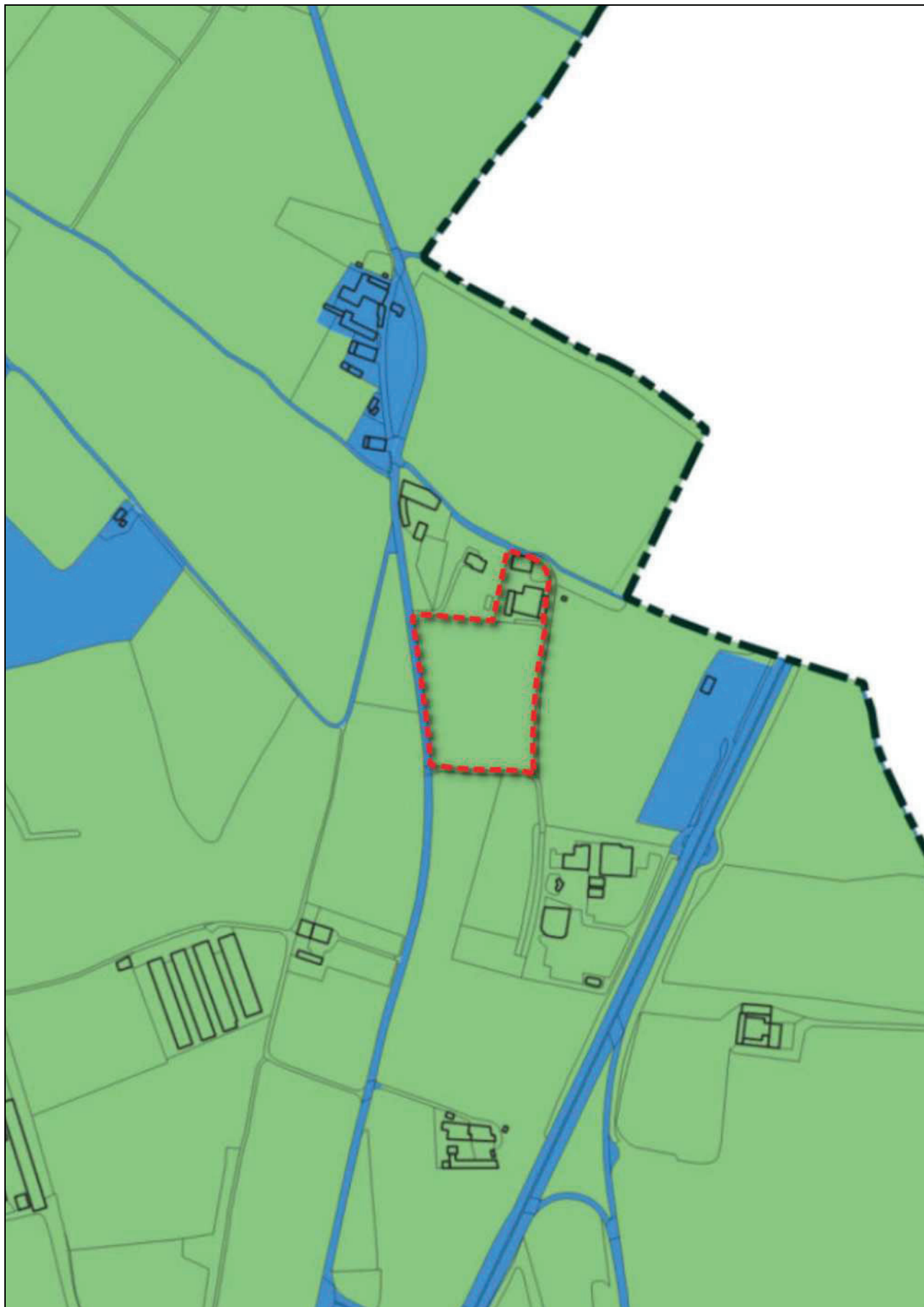


T01bPS "Piano dei Servizi" (scala 1:5.000)





T03bisDP "Carta del consumo di suolo – BES T0-T1" (scala 1:5.000)





Confine amministrativo comunale



Superfici urbanizzate al T0 e al T1 (SU) = 3.270.615 mq



Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 53.241 mq



Superfici urbanizzabili al T0 riconfermate al T1 (SUrb) = 29.107 mq



Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 35.870 mq



Superfici agricole o naturali al T0 riconfermate al T1 (SAN) = 10.247.272 mq



Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 70.861 mq



Variazioni influenti sul BES

Dettaglio variazioni BES

- 1 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 1.393 mq
- 2 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 1.601 mq
- 3 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 2.090 mq
- 4 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 10.753 mq
- 5 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 14.275 mq
- 6 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 16.578 mq
- 7 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 16.984 mq
- 8 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 16.016 mq
- 9 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 3.970 mq
- 10 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 32.329 mq
- 11 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 821 mq
- 12 - Superfici urbanizzabili al T0 ricondotte ad agricole o naturali al T1 (da SUrb a SAN) = 5.938 mq
- 13 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 3.528 mq
- 14 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 2.196 mq
- 15 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 10.549 mq
- 16 - Superfici urbanizzabili al T0 urbanizzate al T1 (da SUrb a SU) = 1.580 mq
- 17 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 12.829 mq
- 18 - Superfici Agricole o naturali al T0 urbanizzabili al T1 (da SAN a SUrb) = 6.547 mq