

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI CASTEL MELLA

Progetto di insediamento di attività produttiva

*"In Variante al Piano di Governo del Territorio
secondo la procedura di cui al DPR 160/2010 e s.m.i. - SUAP"*

COMMITTENTE



Sede I^ unità produttiva
Via Castagna, n° 13, 25125 Brescia

II^ unità produttiva
Via Verdi, n° 102, 25030 Torbole Casaglia (Bs)

P.iva/C.f. 02331130985
info@peliportesezionali.it

COMPONENTE URBANISTICA

Allegato

URB 1-AII

Relazione urbanistica

Conferenza di Servizi

Delibera Approvazione

Data

Gennaio 2020

Revisione

r.....del.....

CONSULENTI

PROGETTISTA COMPONENTE EDILIZIA

Arturo Mola
Via Cortivazzo, 1/C
25030 Castel Mella - BRESCIA
mail. studio.mola@alice.it

DIRETTORE ARTISTICO

Giuliano Venturelli
Via Leonardo Da Vinci, n° 9/A
25064 Gussago - BRESCIA
mail. giulianoventurelli.italy@gmail.com

PROGETTISTA COMPONENTE STRUTTURALE
ED EDILIZIA

Mario Piovanelli
Via Castello, n° 1
25038 Rovato - BRESCIA
mail. studiopiovanelli@gmail.com

COMPONENTE URBANISTICA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Alessandro Martinelli
Via Terzani 14
20035 Ospitaletto - BRESCIA
mail. alessandro@martinelli.bs.it

COMPONENTE AGRONOMICA, ECOLOGICA E
PROGETTO DELLE OPERE A VERDE

Eugenio Mortini
Via Tito Speri 14c
25030 Lograto - BRESCIA
mail. eugenio.mortini@virgilio.it

COMPONENTE GEOLOGICA
INVARIANZA IDRAULICA

Corrado Aletti
Via Ponticella 20
25020 Seniga - BRESCIA
mail. alettic@tin.it

COMPONENTE ACUSTICA

Luigi Cornacchia - LC Consulenze
Via Giordano 5/e
25016 Ghedi - BRESCIA
mail. luigi@lc-consulenze.it

COMPONENTE TRAFFICO

Paolo Mondolo -Beconsult s.r.l.
Via Mameli 19/d
25014 Castenedolo - BRESCIA
mail.beconsultsrl@beconsultsrl.it

**PROGETTO DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA
"in variante al Piano di Governo del Territorio"**

PELI PORTE SEZIONALI
secondo la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 e s.m.i.
Sportello Unico Attività Produttive

Relazione urbanistica

Indice

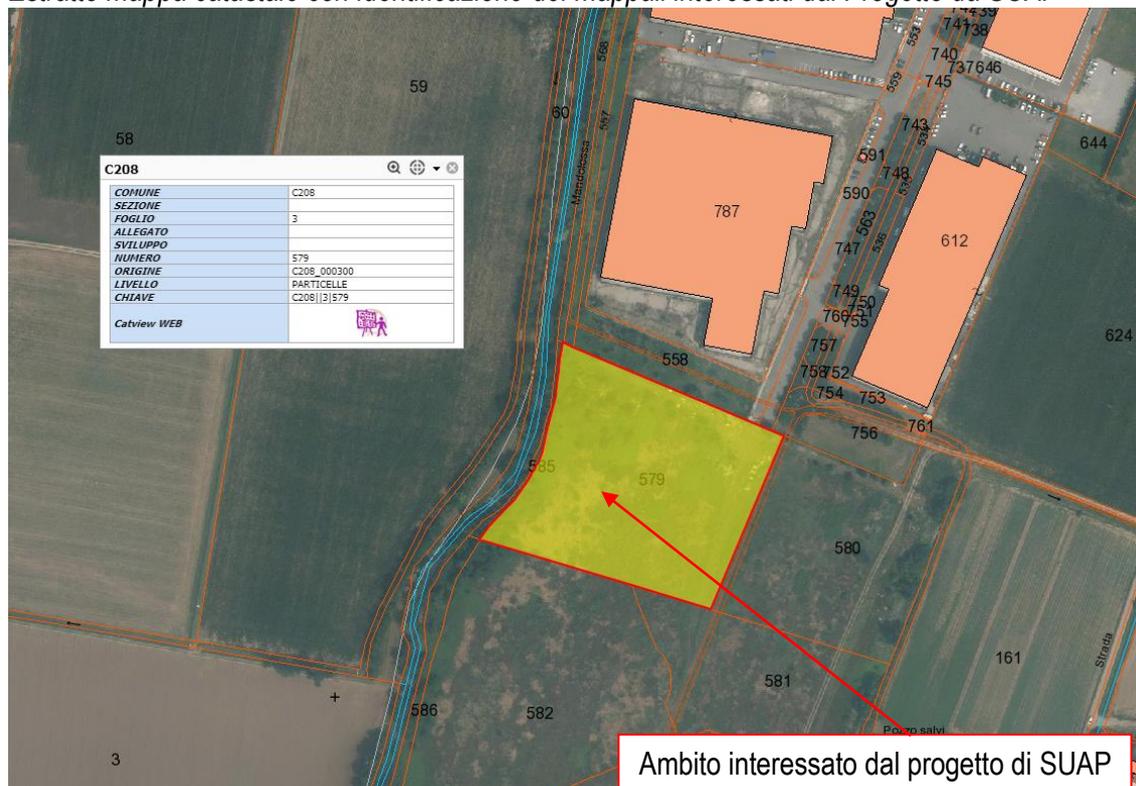
| | |
|---|-----------|
| PREMESSE..... | 6 |
| 1. Indicazioni della normativa che prevede la redazione del P/P - inquadramento delle caratteristiche e dei contenuti del SUAP | 8 |
| 2. Descrizione dei caratteri aziendali del progetto di potenziamento..... | 10 |
| 2.1. Descrizione del progetto di nuovo insediamento produttivo..... | 12 |
| 2.2. Descrizione dei sistemi e delle reti tecnologiche | 22 |
| (TITOLO I) VERIFICA DI COERENZA ESTERNA DEI CONTENUTI DEL PROGETTO DI SUAP CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO | 23 |
| 3. PTR – Piano Territoriale Regionale | 23 |
| 4. PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale | 29 |
| 4.1. Ambiti territoriali..... | 29 |
| 4.2. Unità di Paesaggio | 30 |
| 4.3. Elementi del Sistema strutturale..... | 31 |
| 4.4. Elementi del Paesaggio..... | 31 |
| 4.5. Elementi di Degrado Paesaggistico..... | 31 |
| 4.6. Elementi della Rete Verde | 32 |
| 4.7. Elementi della Rete Ecologica Provinciale..... | 33 |
| 4.8. Elementi degli Ambiti Agricoli Strategici..... | 36 |
| 5. PTVE – Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana | 40 |
| 6. PIF – Piano di Indirizzo Forestale | 41 |
| 7. Disposizioni della pianificazione vigente per l'ambito interessato | 42 |
| 7.1. Pianificazione vigente – Piano delle Regole | 42 |
| 8. Consumo di suolo – coerenza con la L.R. 31/2014 | 44 |
| 9. Analisi delle potenzialità insediative produttive residuali art 8 DPR 160/2010..... | 45 |
| TITOLO II) DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI AFFERENTI IL PROGETTO DA SUAP 46 | |
| 10. Ipotesi progettuale..... | 46 |
| 11. Il progetto di mitigazione e potenziamento delle connessioni ecologiche presenti sul territorio..... | 49 |
| 12. Tematiche di variante urbanistica | 50 |
| 13. Quadro urbanistico ed economico..... | 52 |

PREMESSE

Il progetto presentato dalla ditta “Peli porte sezionali” interessa i mappali 549 e 585 del foglio 3 del catasto terreni del comune di Castel Mella.

La superficie territoriale interessata dagli interventi (secondo rilevazioni strumentali) è pari a mq 12.669,70.

Estratto mappa catastale con identificazione dei mappali interessati dal Progetto da SUAP



Ambito interessato dal progetto di SUAP

La presente procedura riguarda il progetto di nuovo insediamento in comune di Castel Mella della ditta “Peli Porte sezionali” aventi sede in via Castagna n. 13/a -25100 Brescia e unità locale produttiva sita in comune di Torbole Casaglia in via verdi 102.

Al fine di ottemperare alle necessità imprenditoriali, che vedono oggi il bisogno di avere nuovi spazi più ampi da destinare alla produzione, l’azienda ha identificato nelle aree site in via Rendola in comune di Castel Mella adeguati spazi, in termini dimensionali e di accessibilità, per la delocalizzazione dell’unità locale produttiva oggi presente in comune di Torbole Casaglia.

Tali aree interessate dal presente progetto allo stato attuale si configurano come aree libere da edificazioni inserite nella disciplina urbanistica appartenente al dominio del Piano delle Regole ovvero quali ambiti urbani consolidati per destinazioni “D3 alberghiere esistenti” in attuazione di Piani Esecutivo mai conclusi. Al riguardo, al fine di ottemperare alle esigenze sopra esposte, si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti principalmente a **modifiche di destinazione d’uso delle aree congrue all’insediamento di attività produttive artigianali di cui alla presente proposta**. Si è ritenuto pertanto di sottoporre la presente procedura a **Verifica di Assoggettabilità alla VAS**.

L'area interessata dal progetto si colloca nella zona nord ovest del comune di Castel Mella, al confine comunale con il Territorio di Torbole Casaglia, in contesto territoriale già occupato da attività produttive e commerciali. Le aree risultano ben servite da viabilità comunale identificata con via Rendola la quale è connessa alla SP235 mediante agevole intersezione a rotatoria.

Inquadramento generale infrastrutturale su base orto fotografica



Immagine fotografica – fronte oggetto di intervento via della Rendola



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 dal all'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

“TESTO TRATTO DALLA RELAZIONE AZIENDALE”

Peli Porte Sezionali nasce nel 2002 per un'idea del fondatore Osvaldo Peli dopo aver maturato un'esperienza di più 35 anni nei sistemi automatici di chiusura. L'azienda debutta sul mercato di settore con il semplice marchio Peli e si stabilisce a Brescia, sede attuale e showroom, in via Castagna. L'unità produttiva è invece a Torbole Casaglia. L'esperienza e la professionalità già maturate dal fondatore, unite ad un team di collaboratori esperti, hanno portato l'impresa in poco tempo a conquistare un'ampia fetta di mercato. La crescita è continuata e nel 2007 è nato il nuovo segno distintivo della porta sezionale, l'attuale marchio registrato Peli Porte Sezionali.

Nel 2012 arriva l'apertura di una nuova azienda, la Peli Door Service, la società si dedica esclusivamente alla manutenzione e alla riparazione di porte sezionali per offrire un servizio post vendita completo e competente. L'ultima sfida imprenditoriale in ordine di tempo è datata 2017 con l'apertura della nuova filiale in Piemonte, precisamente a Villanova D'Asti. Il resto è storia recente, una storia che conferma la genialità e l'attualità del progetto che ha dato il via alla carriera imprenditoriale di Osvaldo Peli.

DALL'IDEA AL PRODOTTO FINITO: GLI STEP DI LAVORAZIONE

Dall'idea al prodotto finito, tutto il processo creativo alla Peli Porte Sezionali è “fatto in casa”. E per “fatto in casa” si intende Made in Brescia all'interno del centro produttivo di Torbole Casaglia (BS).

La nostra realtà poggia sul dinamismo e sull'accuratezza dell'artigianato, le fondamenta di un sistema di lavoro che si arricchisce utilizzando macchine evolute messe al servizio delle capacità di tecnici specializzati. “Su misura” e “fuori serie” sono parole chiave fondamentali nella nostra azienda che opera ormai da quasi vent'anni in questo settore.

IL PROCESSO PRODUTTIVO

Il portone sezionale è costituito da pannelli (che possono essere in acciaio, legno o alluminio) sovrapposti e incernierati fra loro che si muovono parallelamente al muro e al soffitto mediante rotelle che scorrono in apposite guide laterali. Ecco è formato da tre gruppi principali di elementi: manto, guide di scorrimento e gruppo molle.

L'articolato processo di lavorazione che conduce alla costruzione di questo tipo di porta viene effettuato nello stabilimento di Peli Porte Sezionali a Brescia.

LA LAVORAZIONE DEL MANTO

La lavorazione primaria del portone sezionale inizia con il taglio del cosiddetto manto, un pannello coibentato che viene tagliato a misura prendendo a riferimento il progetto definito nei particolari con il cliente. Successivamente sul pannello viene eseguita una lavorazione tramite un centro di lavoro (una macchina utensile per foratura e fresatura). Il pannello viene così forato per permettere l'applicazione degli accessori come ponti, cerniere e staffe di supporto, tutti elementi che servono alla composizione del manto.

In questa fase viene effettuata una fresatura sempre con la stessa macchina utensile per l'applicazione di finestre, griglie di areazione, maniglie di sollevamento e porte pedonali, se previste nel progetto. Conclusa l'operazione, attraverso un'altra macchina utensile – la pressopiega per lamiera – vengono realizzate le coperture in lamiera per la struttura della porta chiamata carter, i montanti e le velette, sempre in lamiera.

Finita quest'ultima lavorazione, il manto è pronto e viene imballato per la spedizione.

L'APPLICAZIONE DEL GRUPPO GUIDE

Il secondo elemento per la costruzione della porta sezionale è la guida di scorrimento. Il gruppo guida è composto da un kit guida e un kit baionetta; il kit guida ha all'interno parti in lamiera pressopiegate, sempre con una macchina utensile, che vengono assemblate tramite una rivettatrice automatica sopra un banco di lavoro appositamente costruito. Il kit baionetta segue la stessa lavorazione del kit guida, ma ha all'interno parti in lamiera differenti che servono per la struttura della porta.

Conclusa questa lavorazione il gruppo guida è pronto per il montaggio.

L'APPLICAZIONE DEL GRUPPO MOLLE

Il terzo passaggio è la costruzione del gruppo molle, che serve per il bilanciamento della porta. Il gruppo è composto da: molla con gruppo di torsione, paracaduti antirottura, palo scanalato con staffe di sostegno della molla e tamburi per trasmettere il bilanciamento alla porta sezionale tramite l'applicazione di funi laterali.

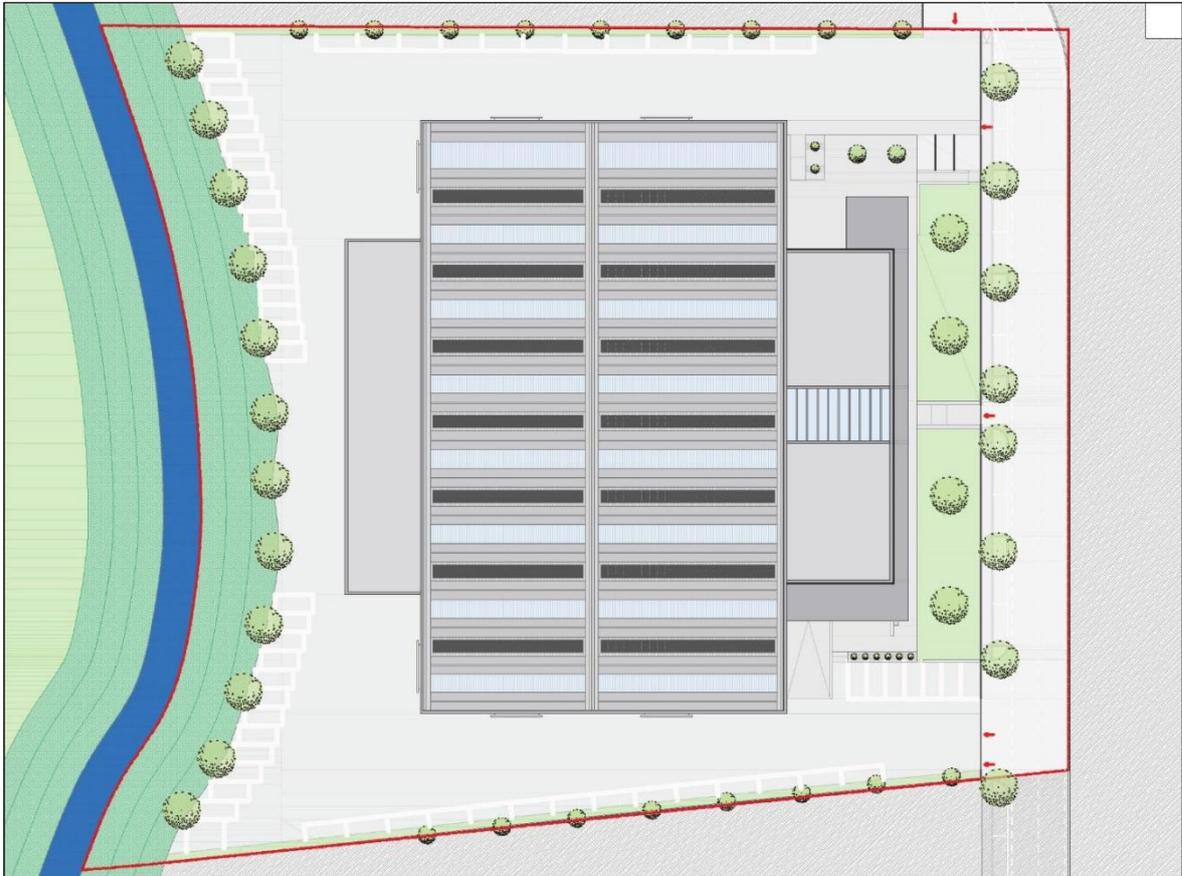
Per il montaggio della porta sezionale, una volta prodotto il manto, il gruppo guida e il gruppo molla, la porta viene dotata di una scatola di accessori, all'interno della quale sono previsti tutti gli accessori occorrenti per il montaggio della porta.

Al fine di ottemperare alle necessità imprenditoriali, che vedono oggi il bisogno di avere nuovi spazi più ampi da destinare alla produzione, l'azienda ha identificato nelle aree site in via Rendola in comune di Castel Mella adeguati spazi, in termini dimensionali e di accessibilità, per la delocalizzazione dell'unità locale produttiva oggi presente in comune di Torbole Casaglia.

2.1. Descrizione del progetto di nuovo insediamento produttivo

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio al servizio di attività artigianale/industriale esistente, finalizzato all'accorpamento dell'azienda attualmente organizzata tra unità produttiva a Torbole Casaglia (Bs) ed unità amministrativa uffici e showroom a Brescia.

| QUADRO URBANISTICO GENERALE DEL PROGETTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA | | | |
|---|---|-------|-----------|
| DATI URBANISTICI | | | |
| A1 | ST -Superficie territoriale | mq | 12.670,00 |
| A2=A1-S1-S3 | SF -Superficie fondiaria | mq | 11.524,00 |
| SC | SC -Superficie coperta | mq | 5.064,00 |
| SLP | SLP -Superficie lorda di pavimento | mq | 5.598,00 |
| B=A1*0,15 | SP -Superficie permeabile minima (15% ST) | mq | 1.900,50 |
| B1 | Superficie permeabile reperita | mq | 1.940,00 |
| P | Quota minima di parcheggi pertinenziali (1mq /10mc con ha virtuale 3 m) | mq | 1.679,40 |
| P1 | Parcheggi pertinenziali reperiti | mq | 1.802,00 |
| S | Standard dovuti-Superficie di aree a standard minime (10% slp) | mq | 559,80 |
| S1 | Cessione per aree a standard (parcheggi e verde) | mq | 147,00 |
| S2 (S-S1) | Quota di aree a standard da monetizzare | mq | 412,80 |
| S3 | Cessione di aree non qualificate come standard (strada marciaopiedi) | mq | 999,00 |
| INDICI E PARAMETRI DERIVATI | | | |
| | IUT - indice di utilizzazione territoriale | mq/mq | 0,44 |
| | IUF- indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,49 |
| | RC-Rapporto di copertura (fondiario) | mq/mq | 0,44 |
| | VP-rapporto verde profondo (territoriale) | % | 15,31% |

DESCRIZIONE PROGETTO DISTRIBUTIVO

La nuova sede dell'azienda Peli Porte Sezionali si svilupperà in due corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro, nella parte centrale dell'area sarà situato il capannone destinato alla produzione mentre la palazzina uffici, addossata a quest'ultimo, sarà situata a est del lotto e quindi fronte strada.

A ovest invece sarà invece realizzata una pensilina a creare un'area esterna coperta destinata a parcheggio mezzi.

La palazzina uffici si sviluppa al di sopra di un podio di altezza pari a 45 centimetri che garantisce visibilità ed importanza alla sede degli uffici dell'azienda. Tale podio si estende sui tre lati dell'edificio, sul lato lungo, con una larghezza di 3,50 metri prende la funzione di camminamento mentre sui lati corti si distende creando due piazzette.



La piazza a nord dona importanza al fronte dell'edificio che accoglie l'ospite che giunge da via Renolda, tale spazio inoltre diviene un ambiente di aggregazione e di rappresentanza direttamente collegato allo showroom dell'azienda. La piazzetta a sud invece, più riservata grazie alla presenza di setti che fuoriescono dall'edificio, risulta destinata al personale e direttamente collegata all'ingresso del personale oltre che alla sala mensa. Antistante al podio, sul lato lungo dell'edificio si trova una grande area verde tagliata al centro dal vialetto di accesso all'edificio.



L'accesso al pubblico della palazzina uffici avviene dal centro del lato est (fronte strada) in maniera tale che l'entrata dell'edificio sia posta in posizione baricentrica rispetto allo stesso garantendo così una maggior efficienza dei flussi interni.

Entrando nell'edificio ci si trova in un ambiente parzialmente a doppia altezza caratterizzato dalla presenza del bancone accoglienza posto frontalmente. A destra dello stesso si trovano gli ambienti destinati al pubblico quali il grande showroom, una sala riunioni e due uffici commerciali.

Procedendo a sinistra del front office si accede invece all'area riservata ai dipendenti; nello specifico a tale zona si accede tramite un corridoio attorno al quale si sviluppa i vari ambienti e che terminando nella piazzetta a sud, funge anche da ingresso per il personale. Nello specifico tale zona è composta dall'ufficio amministrazione, dall'archivio, dai locali tecnici, dagli spogliatoi e dai relativi bagni oltre che dalle zone ristoro.



Dietro al front office, nascosta da un setto, è situata la scala di accesso al piano superiore che permette di giungere ad un atrio che si affaccia tramite la doppia altezza sull'ingresso sottostante. A copertura di tale area si trova un grande lucernario che permette di rendere particolarmente luminoso l'ambiente sottostante.

L'atrio sopra descritto si interseca perpendicolarmente con un corridoio di distribuzione che attraversa longitudinalmente l'interno edificio e che permette di accedere a sinistra alla zona dirigenziale e a destra alle zone di rappresentanza; dall'atrio inoltre si accede anche ai bagni di servizio del piano.

La zona dirigenziale dell'edificio è composta da tre uffici amministrativi, dall'ufficio dirigenziale, da un bagno dirigenziale, una sala riunioni oltre che dai locali accessori quali, archivio, server e locali tecnici.

A destra dell'atrio centrale troviamo invece gli ambienti di rappresentanza quali la sala riunioni principale e la sala formazione oltre a due ulteriori uffici. Il corridoio di distribuzione di tale zona si affaccia parzialmente sul sottostante showroom rendendo la zona di rappresentanza nonché le zone destinate al pubblico particolarmente suggestive e ariose.

Al piano superiore sono posizionate due ampie balconate contrapposte, la prima, realizzata a sbalzo, è situata a nord dell'edificio e vi si accede dalla sala riunioni principale. Essa si affaccia sulla sottostante piazza antistante allo showroom. La seconda balconata, posta a sud, risulta accessibile dall'ufficio dirigenziale e dalla sala riunioni del consiglio di amministrazione.



DESCRIZIONE ARCHITETTONICO E MATERIALI

La palazzina uffici come detto risulta situata al di sopra di un podio che ne da risalto ed importanza. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e presenta uno sviluppo marcatamente longitudinale, il lato lungo infatti si sviluppa (compreso di balconate) per una lunghezza complessiva di 56,64 metri per una larghezza 16,20 metri ed un'altezza riferita alla strada di 9,60 metri.



Ad enfatizzare l'orizzontalità dell'edificio ritroviamo due cornici di colore grigio scuro che inquadrano il prospetto, la prima posta tra pian terra e piano primo e la seconda a coronamento dell'edificio. Tali cornici sul lato est aggettano di 1,99 metri andando a creare una protezione dalle intemperie e dal sole per la facciata, a nord e sud determinano invece gli aggetti rispettivamente di 7,00 e 5,00 metri delle balconate. La cornice inferiore sul lato lungo risulta parzialmente svuotata in maniera tale che posizionandosi sul camminamento antistante l'edificio sia possibile leggere l'altezza dell'edificio traguardando la prima cornice e percependo quella superiore a chiusura del volume.

A contrapposizione della marcata orizzontalità dell'edificio è possibile individuare una serie di setti murari rivestiti in pietra chiara che si sviluppano verticalmente per l'intera altezza del fabbricato rendendo unitaria la percezione dei due alzati.



Alternate ai setti murari si ritrovano una serie di ampie vetrate allineate tra piano terra e piano primo ma interrotte dalla fascia marcapiano. Anche le vetrate si pongono in contrapposizione all'orizzontalità dell'edificio grazie i moduli verticali dei vetri dato dal passo montanti delle stesse.



Tra le due cornici orizzontali vi è una schermatura solare realizzata tramite delle lamelle orizzontali che caratterizzano il piano superiore dell'edificio contribuendo a darne una percezione unitaria, omogenea e monolitica. Il volume superiore dato dalle due cornici e dal rivestimento a lamelle sembra infatti poggiare su quello inferiore. Oltre a una funzione estetica le lamelle svolgono anche un importante funzione di filtro solare per le retrostanti vetrate.

PROGETTO STRUTTURALE

Il progetto strutturale per la nuova sede Peli prevede la realizzazione di un organismo edilizio costituito principalmente da manufatti prefabbricati. Nello specifico si tratta di elementi in cemento armato normale e precompresso; la porzione adibita a palazzina uffici è prevista con pilastri per quanto riguarda gli elementi in

elevazione. Gli impalcati avranno travi di sezione a "L" e a "T" e tegoli a doppio "T" con cappa collaborante all'estradosso. Per il magazzino si prevedono pilastri e tegoli alari di copertura; all'interno di questa porzione di edificio verrà installato un carroponete a servizio dell'attività produttiva che si insedierà oltre che ad una zona uffici caratterizzata da un impalcato di copertura (interno rispetto al sedime del fabbricato e posto ad una quota pari a circa 3,50m) realizzato con tegoli a doppio "T" e cappa collaborante all'estradosso.

La zona del corpo accessorio, caratterizzata da pilastri di elevazione, avrà il solaio di copertura costituita da tegoli a doppio "T" e cappa collaborante all'estradosso. Per maggiori dettagli su altezze e caratteristiche geometriche degli elementi si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

DESCRIZIONE PROCESSO PRODUTTIVO

La Peli s.r.l. svolge attività di produzione e installazione di porte sezionali civili ed industriali, realizzate utilizzando pannelli coibentati acquistati da aziende specializzate che forniscono il prodotto finito e lo consegnano nello stabilimento Peli in pacchi di varie misure, finiture e colorazioni.

Il materiale viene stoccato con l'aiuto di muletti e carroponete nella prima campata Ovest del nuovo stabilimento.

La produzione del portone sezionale viene suddivisa in 6 fasi:

FASE 1 – CAMPATA OVEST, TAGLIO DEL MANTO

- L'operatore, tramite un sistema informatico che dialoga con il magazzino automatizzato, preleva i pannelli necessari alla realizzazione del manto, come da commessa.
- Il braccio robotizzato deposita i pannelli prelevati su una rulliera automatica pronta a posizionare gli stessi nella taglierina per essere tagliati a misura.

FASE 2 – CAMPATA OVEST, FORATURA DEL MANTO

- I pannelli tagliati a misura proseguono il loro percorso sempre su una rulliera automatizzata fino ad arrivare al centro di lavoro, dove vengono forati e fresati per l'eventuale inserimento di accessori richiesti dal cliente (finestre, griglie di areazione, maniglie di sollevamento ecc...).
- Entrambe le lavorazioni vengono effettuate a secco.

FASE 3 – CAMPATA OVEST, IMBALLO DEL MANTO

- Il manto forato esce dal centro di lavoro per essere posizionato su una macchina confezionatrice, la quale provvederà ad avvolgerlo con pellicola per proteggerlo durante il trasporto e da agenti atmosferici.

FASE 4 – CAMPATA EST, PRODUZIONE DEL SISTEMA DI GUIDE DI SCORRIMENTO

- La produzione di guide inizia con l'acquisto della lamiera zincata che viene fornita e consegnata in coils, per essere poi stoccata nella campata Ovest del nuovo stabilimento.
- L'operatore inizia caricando il coil con l'aiuto del muletto, su una macchina punzonatrice meccanica posta nella campata Ovest del nuovo stabilimento, per la fase della foratura. Una volta terminata questa fase, si prosegue poi il ciclo di lavoro con la finitura tramite cesoie, presso pieghe e crimpatrici, posizionate nella campata Est del nuovo stabilimento.
- Il prodotto finito verrà posizionato su una macchina confezionatrice, la quale provvederà ad avvolgerlo con pellicola per proteggerlo durante il trasporto e da agenti atmosferici.

FASE 5 – CAMPATA EST, ASSEMBLAGGIO GRUPPO MOLLE E SCATOLA ACCESSORI

- In questa fase non esistono lavorazioni particolari. I materiali interessati vengono acquistati finiti per poi essere assemblati e confezionati con pellicola.

FASE 6 – CAMPATA EST, LAVORAZIONE DELL'ALLUMINIO

- Nelle porte sezionali possono essere inserite portine pedonali passo uomo formate da profilati in alluminio, la quale lavorazione e assemblaggio avviene in diversi centri di lavoro posizionati nella campata Nord Est del nuovo stabilimento.

FASE 7 – CAMPATA SUD/OVEST

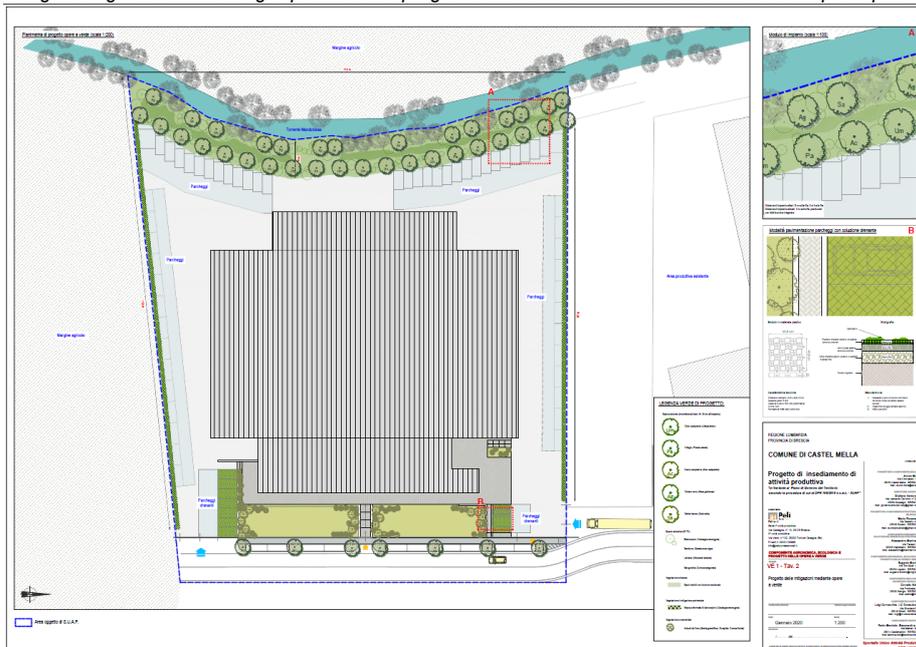
- In questa fase tutti i materiali interamente confezionati, vengono stoccati nella campata Sud/Ovest 'magazzino prodotto finito', pronti per essere ritirati dagli installatori per il montaggio.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI CONNESSI ALLE OPERE A VERDE

Il nuovo complesso produttivo verrà dotato di un complesso vegetato distribuito su tre lati, con prevalenza di vegetazione lungo il lato a confine con la Roggia Mandolossa. Obiettivo della vegetazione di progetto è infatti quello di mitigare la nuova struttura ai fini di un suo corretto inserimento all'interno del quadro paesaggistico, anche mediante tutela e salvaguardia degli elementi ecologici esistenti. In tal senso, si ritiene opportuno distribuire il maggior carico di vegetazione di progetto a ridosso della Mandolossa, allo scopo di ampliare la fascia boscata che costeggia il corso d'acqua. La vegetazione spondale rappresenta infatti un importante elemento di

connessione ecologica lungo i corsi d'acqua di pianura. Pertanto, anche la mitigazione qui prevista andrà a costituire un tassello di nuova vegetazione lungo la roggia, mediante impianto di una vegetazione arboreo – arbustiva autoctona che integrerà e arricchirà l'esistente vegetazione spondale. Verrà quindi definita una prima fascia vegetata nei pressi della sponda, costituita in massima parte da salici e ontani, mentre all'avvicinarsi alla zona dell'intervento verranno impiegate specie più rustiche, quali l'olmo campestre, il nocciolo, ecc. Lungo i fianchi dell'area SUAP verrà invece realizzata una siepe continua composta da biancospino (*Crataegus monogyna*) a portamento arbustivo, posato in forma obbligata (siepe).

La figura seguente individua gli spazi verdi di progetto ed esistenti in riferimento all'intero comparto produttivo.



2.2. Descrizione dei sistemi e delle reti tecnologiche

RETI TECNOLOGICHE:

Il nuovo insediamento produttivo sarà allacciato alla pubblica fognatura.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

L'attività produttiva, nonché la tipologia di produzione, non rientra tra i casi di cui all' art. 3 comma 1 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n.4 "disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia".

SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOGGIA

Le acque meteoriche intercettate dalla copertura saranno temporaneamente laminate evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe al fine di ottemperare ai principi di invarianza idraulica. Per maggiori approfondimenti nel merito si richiama la relazione dei invarianza idraulica allegata al presente documento.

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

Si elencano i principali passaggi procedurali che hanno riguardato il PTR dalla sua approvazione ad oggi.

- DCR del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".
- Pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010, con il quale il PTR ha acquisito efficacia.
- Aggiornamento annuale del PTR, mediante Programma Regionale di Sviluppo ovvero mediante il documento strategico annuale, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005:
 - anno 2010: DCR n.56 del 28 settembre 2010 - BURL n.40, 3° SS dell'8 ottobre 2010;
 - anno 2011: DCR n.276 del 8 novembre 2011 - BURL Serie Ordinaria n.48 del 1 dicembre 2011;
 - anni 2012/2013: DCR n.78 del 9 luglio 2013 - BURL Serie Ordinaria n.30 del 23 luglio 2013;
 - anno 2014: DCR n.557 del 9 dicembre 2014 - BURL Serie Ordinaria n.51 del 20 dicembre 2014;
 - anno 2015: DCR n.897 del 24 novembre 2015 - BURL Serie Ordinaria n.51 del 19 dicembre 2015.

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. N. 31 DEL 2014

Occorre precisare che 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.

Il comune di Castel Mella non intercetta obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale del PTR.

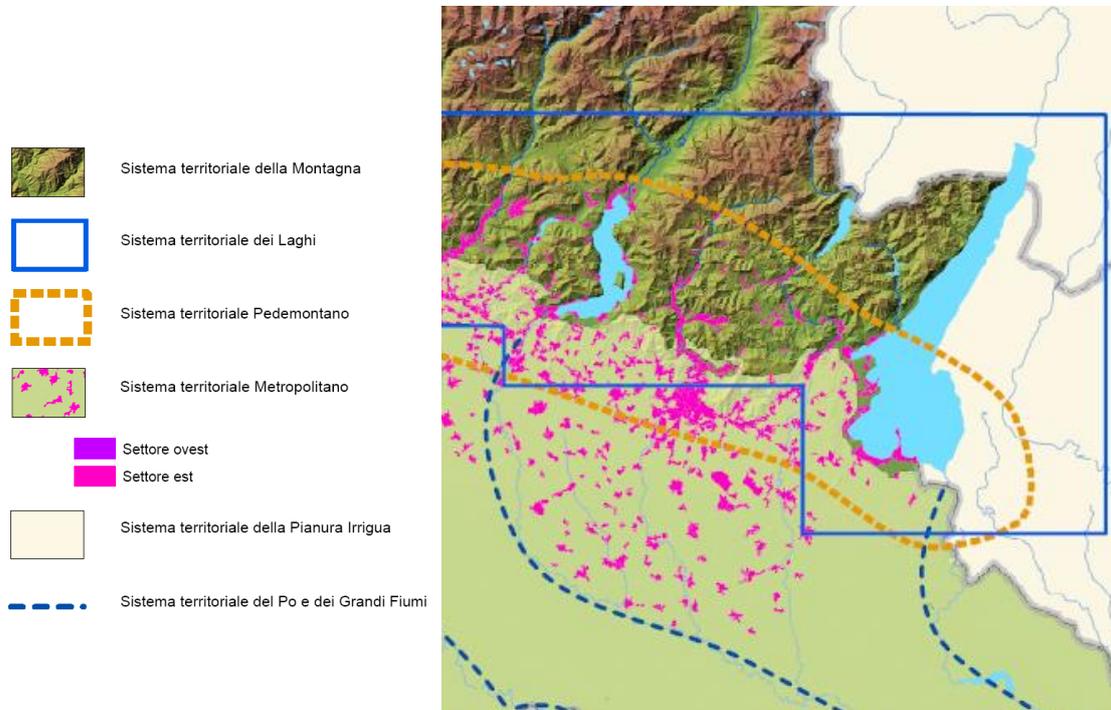
Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico (PPR), gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

Si analizzano e si illustrano di seguito le principali cartografie di riferimento del Documento di Piano e del PPR relative al Comune di Castel Mella.

PTR – Documento di Piano

a. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

**Piano Territoriale Regionale (PTR)
Tavola 2 - I sistemi territoriali del PTR**



I Sistemi Territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovregionale e europeo.

I Sistemi Territoriali si appoggiano ai territori della Lombardia in maniera articolata e interconnessa, così come ogni territorio si riconosce di volta in volta nell'uno, nell'altro o in più di un Sistema Territoriale.

L'ambito territoriale di **Castel Mella** interessa i seguenti sistemi territoriali:

1. Il sistema territoriale Metropolitan

Il Sistema Territoriale Metropolitan lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitan del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale.

Nuove polarità

Gli estratti sopra riportati hanno l'obiettivo di inquadrare il comune di Castel Mella nel sistema dell'area vasta relativa all'ambito della Lombardia orientale; il processo di urbanizzazione in corso nel tratto est della sponda bresciana, costituisce un indicatore di integrazione con funzioni esistenti sia a Brescia che nel Veronese. In prospettiva, con il consolidamento dell'asse del Brennero, l'Alta Velocità Milano-Venezia, il rafforzamento del polo aeroportuale Verona-Brescia, il Garda, con le sue risorse ambientali e l'elevato livello di accessibilità, costituisce un attrattore fortissimo per un ampio ventaglio di attività residenziali, di servizio e produttive.

Analogamente la dinamica di sviluppo di nuove polarità produce incrementi di pressioni insediative in zone tradizionalmente presidiate dall'agricoltura, oltre a quelle generate come diretta conseguenza dell'inserimento di nuovi assi di trasporto. Lo sviluppo di nuove polarità va quindi accompagnato da un attento monitoraggio dello stato e dell'incremento delle pressioni, nonché da una preventiva valutazione delle funzioni da insediare con la finalità di massimizzare il livello di qualità della vita dei cittadini lombardi.

Elementi ordinatori dello sviluppo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale (**Castel Mella rientra nel Triangolo Brescia Mantova Verona**);
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.

b. Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR

Il PTR propone contenuti di disciplina limitati a pochi ambiti di intervento, dal momento che per sua natura mira a promuovere, per il perseguimento degli obiettivi prefissati, politiche attive a scala locale, fungendo piuttosto da quadro di riferimento che da strumento ordinatore.

Il Paesaggio è uno dei temi "forti" della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). L'azione comunale di pianificazione deve avvenire nel rispetto delle linee di azione e delle indicazioni della pianificazione paesaggistica di livello sovralocale (PTR - PP e PTCP). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP guidano in tal senso l'azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale

Piano Territoriale Regionale (PTR)

Tavola 1 - Polarità e poli di sviluppo Regionale

Polarità Emergenti

- La Valtellina
- Triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina-Novara
- Triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Sistema Fiera - Malpensa

Polarità storiche

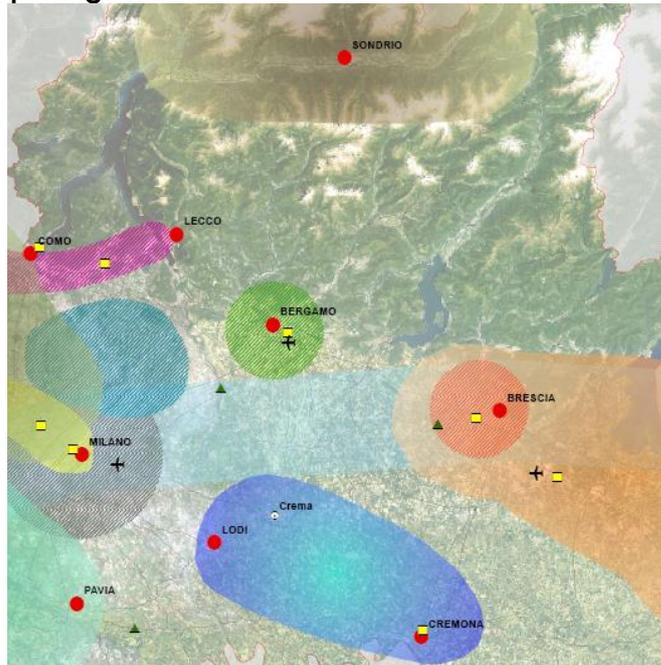
- Area metropolitana milanese
- Asse del Sempione
- Brianza
- Poli della fascia prealpina
- Conurbazione di Bergamo
- Conurbazione di Brescia

Poli di sviluppo regionale

Aeroporti principali

Fiere

- Internazionale
- Nazionale



Piano Territoriale Regionale (PTR)

Tavola 4 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Delimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Straico per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

- Fascia A: deflusso della piena di riferimento
- Fascia B: esondazione della piena di riferimento (tempo di ritorno = 200 anni)
- Fascia C: inondazione per piena catastrofica (tempo di ritorno = 500 anni)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Straico per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Ex L. 287/98

- Frane
- Esondazioni fluvio-torrentizie
- Colate detritiche su conoidi
- Valanghe

Rete Natura 2000

- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)

Sistema delle aree protette

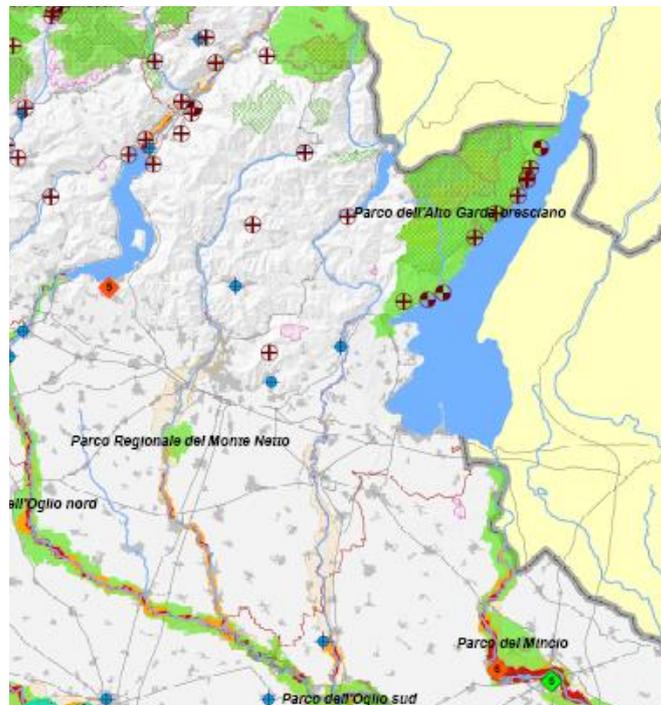
- Parchi naturali
- Parchi regionali
- Zone umide della Convenzione di Ramsar
 - 1 Isola Boscone
 - 2 Lago di Mezzola
 - 3 Palude di Brabbia
 - 4 Paludi di Ostiglia
 - 5 Torbiere di Isco
 - 6 Valli del Mincio

Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

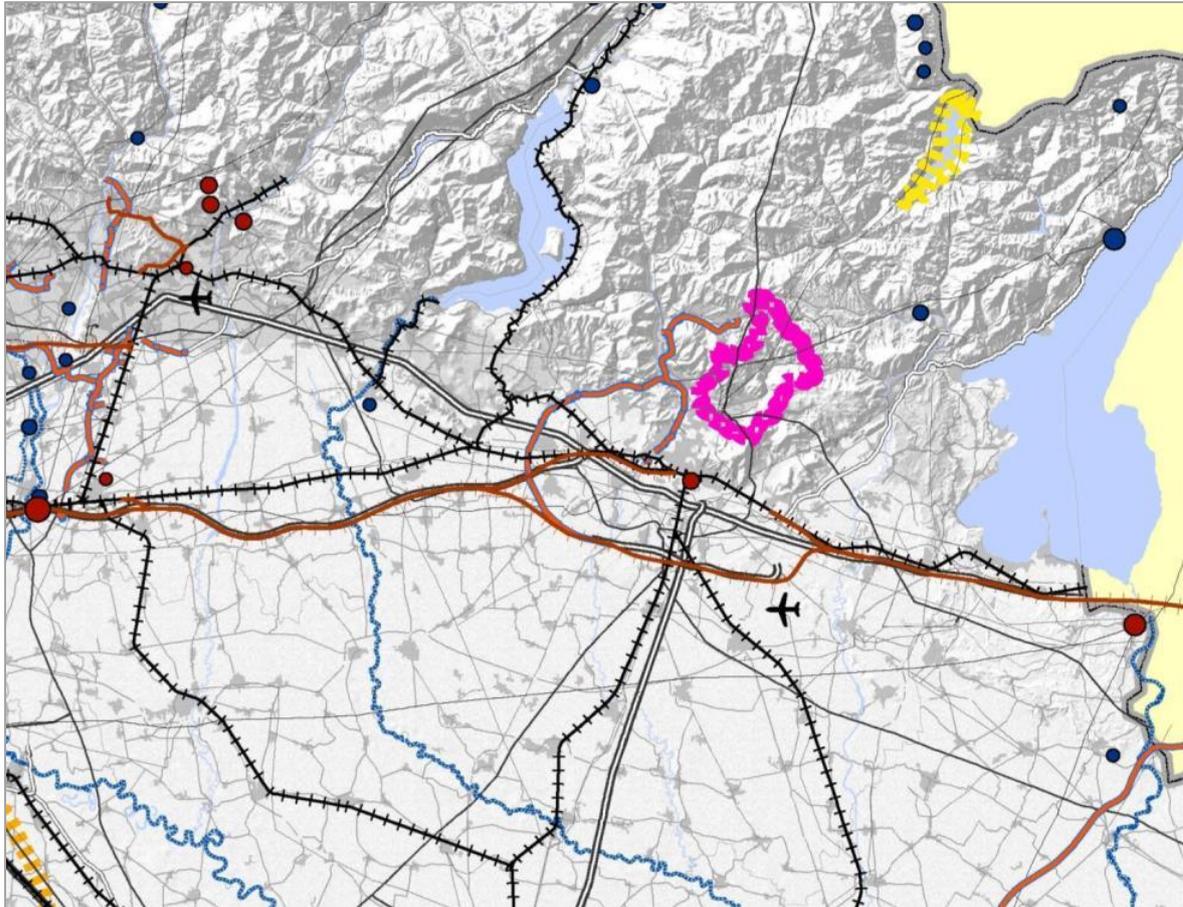
- 1 Insieme industriale di Crespi d'Adda, 1995
- 2 Arte Rupestre della Val Camonica, 1979
- 3 Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, 2003
- 4 Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, 1980
- 5 Mantova e Sabbioneta, 2008
- 6 La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albula e Bernina, 2008

Ghiacciai

Area perfluviale del Po



**Piano Territoriale Regionale (PTR)
Tavola 3 - Infrastrutture prioritarie per la Lombardia**



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Aeroporti principali
- Stazione ferroviaria Monza - Brianza
- Idroscalo Internazionale di Como
- Infrastrutture viarie - in progetto
- Infrastrutture ferroviarie - in progetto
- Viabilità autostradale esistente
- Viabilità principale esistente
- Viabilità secondaria esistente
- Ferrovie esistenti
- Fiumi/Canali navigabili

**INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE
E IL TRASPORTO DI ENERGIA**

Parco idroelettrico - potenza installata

- fino a 10 MW
- da 11 a 50 MW
- da 51 a 100 MW
- da 101 a 500 MW
- da 501 a 1040 MW

Parco termoelettrico - potenza installata

- Fino a 50 MW
- da 51 a 150 MW
- da 151 a 780 MW
- da 781 a 1840 MW

Elettrodotti alta tensione

- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV

INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO

- Bacino Lambro - Seveso - Olona - Trobbie
- Nodo idraulico bresciano - Bacino del torrente Garza
- Bacino del Lago d'Idro
- Riconnessione del fiume Olona con l'Olona Inferiore e il Po

Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Il territorio del Comune di Castel Mella appartiene a due diverse Unità tipologiche di paesaggio: fascia dell'Alta Pianura – *Paesaggio dei ripiani diluviali e dell'alta pianura*, Fascia della Bassa pianura - *Paesaggi delle fasce fluviali*.

Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico e Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica

Il Comune di Castel Mella non è attraversato da nessun itinerario di valenza paesaggistica e non si rilevano elementi identificativi all'interno del territorio comunale.

Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura

In prossimità del territorio comunale di Castel Mella si individua il PLIS – Parco Regionale del Monte Netto.

Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Il Comune di Castel Mella non è interessato da ambiti di criticità.

4. PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), redatto ai sensi della LR 1/2000, approvato con DCP n. 22 del 21 aprile 2004 e pubblicato sul BURL n. 52 del 22 dicembre 2004.

Con DCP n. 31 del 13 giugno 2014 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005, al PTR (Piano territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).

Il tema di maggior rilievo è consistito nell'individuazione a scala provinciale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, quale preconditione per l'individuazione delle aree agricole nel Piano delle Regole del PGT.

Il PTCP adeguato alla LR 12/2005 è entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n.45 del 5 novembre 2014.

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:

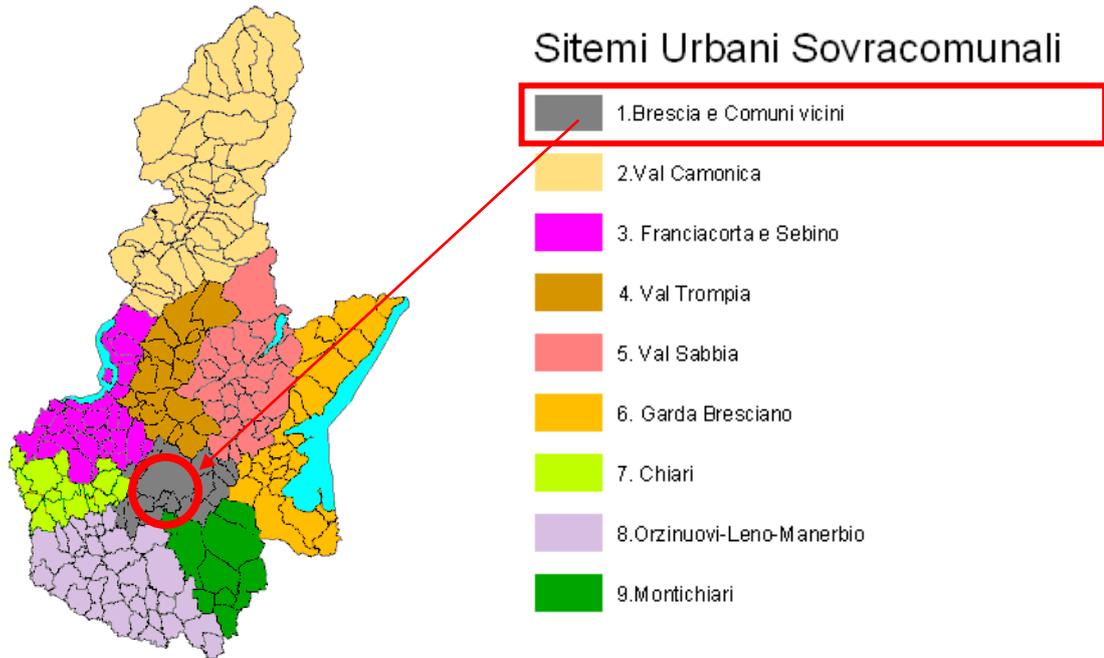
- Ambientale
- Paesistico e dei Beni Culturali
- Insediativo
- Mobilità

4.1. Ambiti territoriali

Ai fini dell'attuazione del PTCP il territorio provinciale viene organizzato in ambiti e sub-ambiti territoriali che in prima istanza assumono la configurazione di cui all'elaborato grafico che segue. Di norma ciascun comune è localizzato in un ambito territoriale in funzione della prevalenza delle sue interazioni rispetto ai temi geografici, economici, culturali e ambientali. Può tuttavia chiedere di fare parte di due ambiti qualora dimostri di essere caratterizzato da interazioni funzionali molto articolate e differenziate a seconda del tema preso in considerazione.

La localizzazione di Castel Mella in riferimento all'ambito del Sistema Urbano Sovracomunale, individuato nel PTCP all'art.7 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, lo pone all'interno del sistema urbano sovracomunale **(S.U.S.) n. 1 Brescia e comuni vicini**.

Questi sistemi territoriali costituiscono l'ambito spaziale di riferimento per le concertazioni finalizzate alle intese istituzionali.



4.2. Unità di Paesaggio

Il PTCP individua le unità tipologiche di paesaggio nonché gli ambiti e gli elementi di interesse storico-paesistico e naturalistico-ambientale; esse definiscono la struttura paesistica del territorio provinciale.

L'obiettivo del PTCP sottende all'individuazione di ambiti, sistemi ed elementi di paesaggio omogenei a livello provinciale e sovracomunale.

Un approccio in grado di superare la modalità settoriale, è la modalità scelta da regione Lombardia (PPR, volume 2) di suddivisione del territorio in Unità di paesaggio (UdP) a partire dall'identificazione dei bacini idrografici e dei sottobacini, cui dovrebbe riferirsi tutta la Pianificazione. Gli elementi del paesaggio naturali e antropici, si formano e distribuiscono con modalità e caratteristiche riconoscibili, che determinano le diversità tra un mosaico e l'altro.

Dai tipi di mosaici, si sono individuati i limiti oltre i quali le caratteristiche stesse cambiano, dando origine a tipologie di paesaggio diverse, le UdP, che richiedono indirizzi e misure diverse per la loro gestione e riqualificazione. Le letture successive e incrociate dei diversi tematismi (geo-morfologia, pedologia, la fitosociologia, gli usi del suolo e i patterns relativi, gli insediamenti e le dinamiche antropiche, vegetazionali e, se disponibili, faunistiche) hanno permesso di definire le caratteristiche strutturali e funzionali delle UdP, le quali sono descritte come "sistemi del paesaggio" che individuano ambiti territoriali dotati di specifiche caratteristiche fisiche, ambientali, fisionomiche e storico-culturali, spesso individuabili come unità percettive, implementabili con i luoghi fortemente caratterizzati sul piano ambientale che strutturano la Rete ecologica provinciale: si suggerisce quindi un'interfaccia con il progetto di Rete Ecologica, in modo tale da poterla integrare nella lettura delle UdP.

Le unità di paesaggio sono state individuate in riferimento alle strutture idro-geomorfologiche e di uso di suolo del territorio. Discendono dall'analisi delle unità di paesaggio individuate dal Piano Territoriale Regionale (PTR); ad esse sono state sovrapposte la carta geologica per l'area montana e la carta dei sottoambiti geomorfologici per l'area di pianura. Un successivo passo è stato compiuto aggiungendo la carta di uso del suolo.

Il comune di Castel Mella ricade in due diverse Unità di paesaggio: Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare e in minima parte nella Valle fluviale dell'Oglio.
L'area oggetto di SUAP ricade nell'Unità di Paesaggio **Area metropolitana di Brescia e conurbazione pedecollinare** caratterizzata da un'antropizzazione più massiccia.

4.3. Elementi del Sistema strutturale

L'area individuata dalla ditta Peli Porte Sezionali per la delocalizzazione dell'attività produttiva, di cui alla presente procedura di SUAP è classificata secondo la tavola di struttura del PTCP come area di espansione a destinazione turistico-ricettiva.

L'ambito interessato dal progetto di SUAP è localizzato in una porzione di territorio comunale altamente infrastrutturata, in prossimità di importanti snodi della mobilità.

4.4. Elementi del Paesaggio

Gli areali interessati dal progetto da SUAP sono classificati come Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale e normati dall'art. 97 delle NTA del PTCP. Per tali ambiti di tutela gli indirizzi paesaggistici mirano al ripristino della continuità dei paesaggi naturali attraverso azioni volte al potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria.

La proposta di cui alla presente procedura non modifica in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati. Inoltre in linea con quanto contenuti nei criteri di indirizzo per gli ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale il progetto proposto prevede importanti forme di potenziamento dell'assetto ecologico con particolare riferimento alla porzione del comparto posta in lato ovest ai margini del corso idrico.

4.5. Elementi di Degrado Paesaggistico

La finalità del PTCP è orientata alla verifica e/o aggiornamento del quadro dei processi di degrado e degli ambiti a rischio di degrado della provincia, con individuazione dei contesti paesaggistici degradati, da riqualificare. Le tavole 2.3 e 2.4 sono state realizzate basandosi sui criteri regionali definiti dal PPR alla parte IV degli Indirizzi.

La parte paesaggistica del PTR contiene un'ampia parte dedicata allo studio, riconoscimento, recupero dei fenomeni di degrado e compromissione paesistica. All'interno del documento le tipologie di degrado sono classificate in base alle cause e ai fattori agenti e, successivamente, sono individuati indirizzi di riqualificazione e contenimento del degrado paesistico.

Il degrado in essere o potenziale può riguardare singole aree o interi ambiti.

Il fenomeno si considera d'area quando riguarda una situazione limitata e circoscrivibile nella sua estensione, tendenzialmente interessata da un processo univoco di degrado/dismissione, mentre il fenomeno si considera d'ambito quando riguarda una situazione territoriale estesa e non esattamente circoscrivibile interessata da fenomeni diffusi di degrado o banalizzazione, contraddistinti spesso da rischi di ulteriore degrado/abbandono.

Il PTR chiede che le province, i parchi e i comuni, tramite gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, individuino le situazioni interessate da degrado o compromissione paesaggistica o da rischi di futuro degrado e definiscano le politiche e le azioni d'intervento per la riqualificazione e il contenimento del degrado del paesaggio locale.

Nella tavola 2.3 – *Fenomeni di degrado del paesaggio* l'ambito interessato dal progetto di SUAP rientra all'interno della *Conurbazione metropolitana*, ovvero ambiti nei quali l'espansione originata dal capoluogo ha portato alla saldatura dei differenti tessuti urbani, alla cancellazione della struttura originaria del paesaggio senza sostituirla con una complessiva struttura organica urbana.

4.6. Elementi della Rete Verde

L'art. 24 della normativa del PPR "riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi e ne definisce finalità e relazioni con la Rete ecologica".

In riferimento agli indirizzi del PPR, si attribuisce alla rete verde la funzione di progetto direttore per la riqualificazione del sistema paesistico ambientale con le seguenti finalità:

- porsi come strumento attivo per la riqualificazione del sistema paesistico ambientale, comprendente sia i paesaggi naturali che quelli culturali,
- rendere apprezzabili e fruibili i paesaggi della provincia,
- costruire un quadro strategico per la destinazione delle risorse economiche attribuibili al paesaggio,
- costituire il luogo preferenziale lo sviluppo di nuove politiche e strategie economiche incentrate sul paesaggio urbano, rurale e naturale.

Infatti risorse naturali e paesaggio di qualità sono la base per l'erogazione di servizi che, anche se normalmente non considerati nei bilanci e nei conti economici, ricoprono ruoli importanti a tutti gli effetti nell'economia di un territorio

La Rete verde, o Rete di ricomposizione paesaggistica, costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio,

Per "Rete verde" si intende l'insieme organizzato di tutti gli elementi esistenti e potenziali che costituiscono il territorio provinciale liberi da strutture insediative. Si includono aree vegetate a vari gradi di naturalità, sistemi fluviali, aree rurali di pianura e di collina tra cui quelle terrazzate, aree dimesse o dismettibili da attività antropiche intensive, aree di risulta e di servizio all'infrastrutturazione del territorio, parchi. In sostanza si tratta di tutte le aree che, con funzioni e valori diversi, contribuiscono a costituire quella parte di territorio che fornisce servizi complementari agli ambienti fortemente antropizzati.

In sostanza la Rete Verde si pone come quadro di riferimento generale, in cui sono esplicitati obiettivi di sostenibilità definiti, da raggiungere attraverso le politiche che verranno sviluppate in futuro dalla provincia stessa, e dai comuni, ognuna delle quali dovrebbe fornire il proprio personale contributo alla qualità del Paesaggio e dell'ambiente bresciano per il beneficio di tutta la popolazione.

Per le considerazioni seguenti si rimanda all'analisi della tavola 2.6 del PTCP – Rete verde Paesaggistica.

L'ambito interessato da progetto di SUAP non intercetta aree caratterizzate da particolare valenza ecologica ed ecosistemica. L'insediamento intercetta aree identificate quali "Ambiti Agricoli di valore paesaggistico ed ambientale per i quali il PTCP traguarda obiettivi di ripristino della continuità dei paesaggi naturali attraverso azioni di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria.

In linea con quanto enunciato il progetto proposto prevede importanti forme di potenziamento dell'assetto ecologico con particolare riferimento alla porzione del comparto posta in lato ovest ai margini del corso idrico.

4.7. Elementi della Rete Ecologica Provinciale

Con l'approvazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi dell'art. 20 della l.r. 12/05, nel 2010 viene riconosciuta la Rete Ecologica Regionale come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (P.T.R. – Piano Paesaggistico, norme art. 24) negli Ambiti D dei "sistemi a rete". La "traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER".

Con la l.r. 12/2011 del 04.08.2011 la Regione Lombardia ha modificato la l.r. 86/83 introducendo l'art. 3ter, con il quale si sancisce l'appartenenza alla Rete Ecologica Regionale, sia delle aree protette regionali e dei Siti RN2000, sia dalle aree con valenza ecologica, di collegamento tra le medesime ed esterne ad esse, che per la loro struttura lineare o continua o per il loro ruolo di collegamento ecologico, sono funzionali alla distribuzione geografica, allo scambio genetico di specie vegetali e animali ed alla conservazione di popolazioni vitali.

Ai fini dell'espletamento della rete ecologica provinciale assunti gli indirizzi tecnici della D.G.R. n. 8/8515 del 2008 che riconosce alla RER i seguenti obiettivi generali:

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- l'offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;
- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;
- l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali);

-la limitazione del “disordine territoriale” e il consumo di suolo contribuendo ad un’organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

• **TAVOLA 4, sezione D - Rete ecologica provinciale (REP)**

L’area identificata per l’insediamento produttivo di cui alla presente procedura di SUAP, si colloca in posizione adiacente ad un esteso ambito produttivo, in prossimità del confine amministrativo ovest del Comune.

La REP classifica queste zone come Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa [rif. art. 51 NTA PTCP], ricompresi anche nella ricognizione operata nella Tavola 2.6 – Rete Verde Paesaggistica del PTCP come Ambiti di frangia urbana.

Seppure collocati in un contesto di pregio naturalistico, l’area oggetto di SUAP si inserisce in continuità con un ambito produttivo consolidato.

Estratto NTA PTCP

“Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:
 - a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
 - b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
2. Obiettivi della Rete Ecologica:
 - a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l’esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.
3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
 - a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
 - b) sfavorire in linea di massima l’incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
 - c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
 - d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza ecopaesistica che possano svolgere anche un ruolo all’interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
 - e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
 - f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all’interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce “Indicazioni per l’attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello”.
4. La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:
 - a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e

- suggerisce interventi di mitigazione paesistico – ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;
- b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;
 - c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di
 - d) livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini”.

PTCP - Estratto Tav. 4 Rete ecologica provinciale sez D

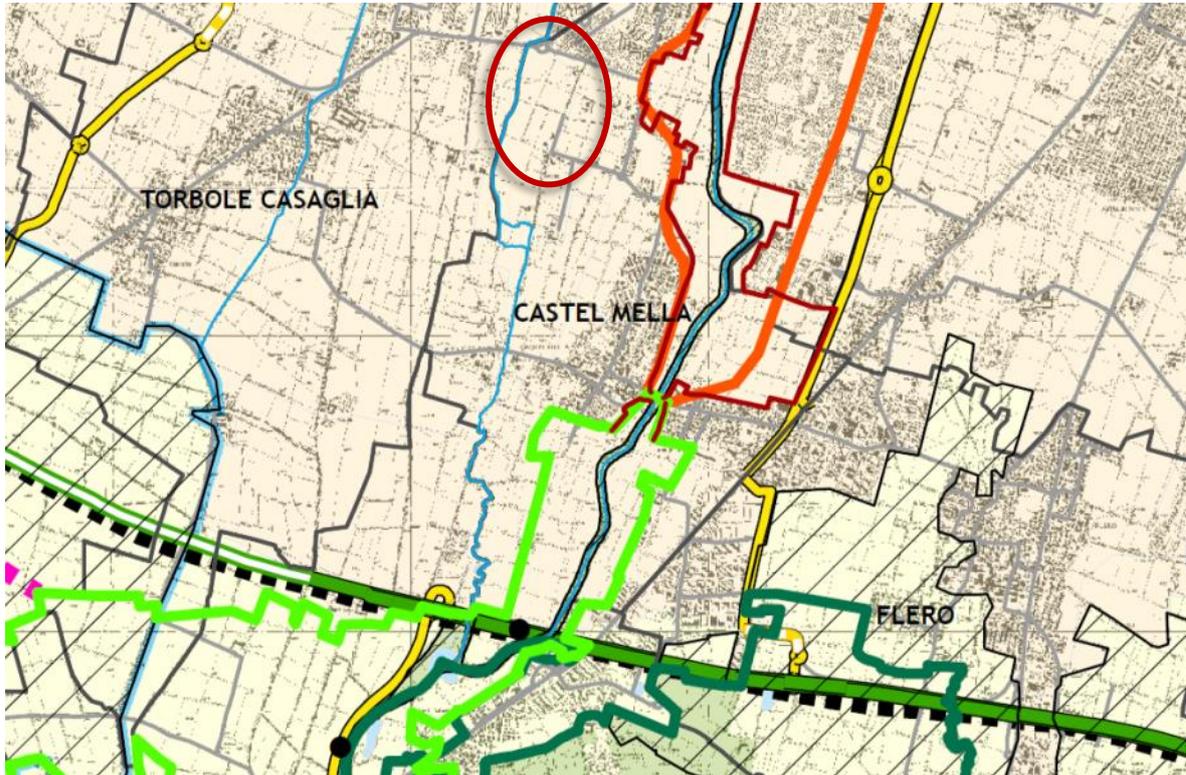
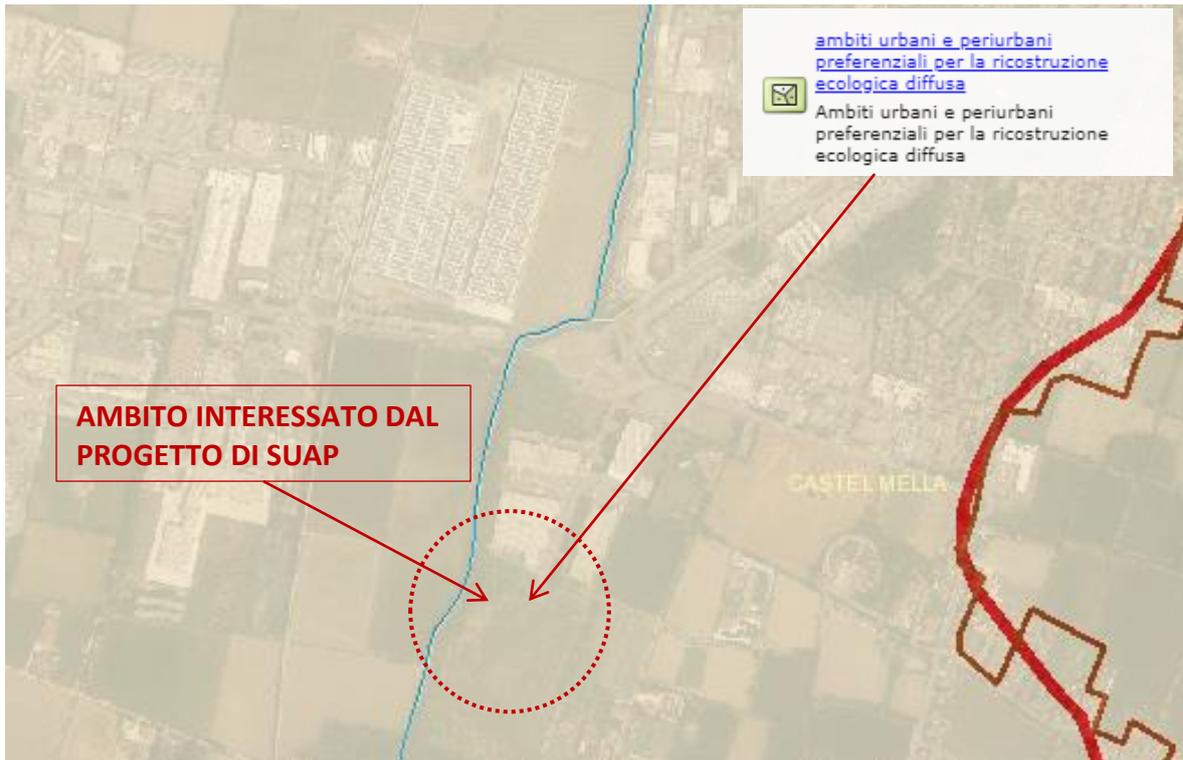


Immagine: Tavola 4 PTCP BS 2014 - Estratto del Geoportale della Provincia di Brescia (fonte <http://sit.provincia.bs.it>)



L'ambito interessato dal progetto di SUAP non determina impatti diretti e contrastanti con nodi di rilievo della Rete Ecologica Provinciale; le previsioni di mitigazione già esistenti e attuabili con tale progetto contribuiscono al rafforzamento degli elementi di significativo valore e funzionali alle connessioni ecologiche.

4.8. Elementi degli Ambiti Agricoli Strategici

La tematica degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è stata affrontata sotto due diversi profili di ragionamento. Nell'ambito del più ampio sistema rurale-pesistico-ambientale esaminando contestualmente il rapporto con la disciplina del paesaggio e della rete ecologica in adeguamento alle rispettive disposizioni regionali. Questo ha consentito di verificare le sovrapposizioni dei tre sistemi sul territorio provinciale calibrando le disposizioni normative in funzione della rispettiva prevalenza. Quanto invece agli aspetti più strettamente legati alla componente agricola sono distinti gli ambiti agricoli negli orizzonti di pianura, collina e montagna, caratterizzandoli in ragione delle priorità, ovvero individuando quelle porzioni di territorio agricolo che, per caratteristiche pedologiche di fertilità, per tipologia di coltura, o per rarità, presentano particolari aspetti di pregio o rappresentano un'attività tipica dell'agricoltura bresciana.

I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale ai sensi dell'art. 15,

comma 5, della LR 12/05 compatibili con gli obiettivi e con le norme di uso e valorizzazione delle aree agricole:

- connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico-ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica di cui ai precedenti articoli.

Il piano delle regole individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socio-economici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola. Il piano delle regole individua fra le aree agricole:

- le aree caratterizzate da aziende agricole vitali sotto il profilo della produzione e della qualità dei prodotti; le aree agricole di pianura inserite in ambiti di valore ambientale costituite dai corridoi primari della rete ecologica;
- le aree agricole di collina e di versante montano, caratterizzate dalla presenza di colture legnose di pregio fra cui vigneti oliveti frutteti e pescheti, rilevate da basi geografiche del SIT integrato regionale (DUSAF, SIARL, ortofoto) disponibili alla data di efficacia del presente piano;
- le aree agricole inserite nei varchi insediativi secondo le modalità di cui all'art. 52.
- le aree agricole interessate da vincoli di destinazione connessi alla concessione di contributi pubblici (da verificare presso il competente settore agricoltura della provincia);
- le aree agricole che assicurano la continuità del sistema rurale-paesistico-ambientale anche con riferimento ad analoghi usi e destinazioni dei comuni confinanti;
- le aree agricole sulle quali attivare in via prioritaria politiche ed interventi di riqualificazione paesaggistica e/o di promozione dell'agricoltura periurbana;
- gli ambiti prioritari per la connessione del sistema del verde urbano con il sistema rurale.

La provincia verifica il recepimento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e la loro modifica in sede di valutazione di compatibilità.

A garanzia dell'equilibrio fra le esigenze produttive e la tutela del territorio rurale, i comuni nel piano delle regole disciplinano, per le aree agricole, le modalità di attuazione degli interventi di cui al titolo III della parte II della LR 12/05 e ne specificano in riferimento alle diverse condizioni e tipicità i parametri, le regole e i criteri insediativi, anche con riferimento a tipologie insediative, caratteristiche costruttive, materiali, localizzazioni e dimensionamento. A tal fine particolare attenzione sarà posta in corrispondenza di:

- aree con vincolo paesaggistico di livello nazionale o regionale;
- aree in connessione diretta con elementi strutturali della rete ecologica provinciale quali ad esempio, corridoi ecologici, varchi insediativi a rischio di occlusione, Siti Rete Natura 2000, ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche; ambiti specifici della rete verde paesaggistica quali ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della franciacorta e del Garda, ambiti rurali di frangia urbana, ambiti dei paesaggi rurali di transizione; sistemi del paesaggio quali ad esempio luoghi della rilevanza percettiva e il sistema delle

rilevanze geomorfologiche della tavola 2 (ambiti di elevato valore percettivo, crinali o i sistemi sommatiali dei cordoni morenici, ecc.);

-viste verso centri e nuclei storici, emergenze storico-architettoniche, o aree archeologiche, o punti panoramici singolari, come segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;

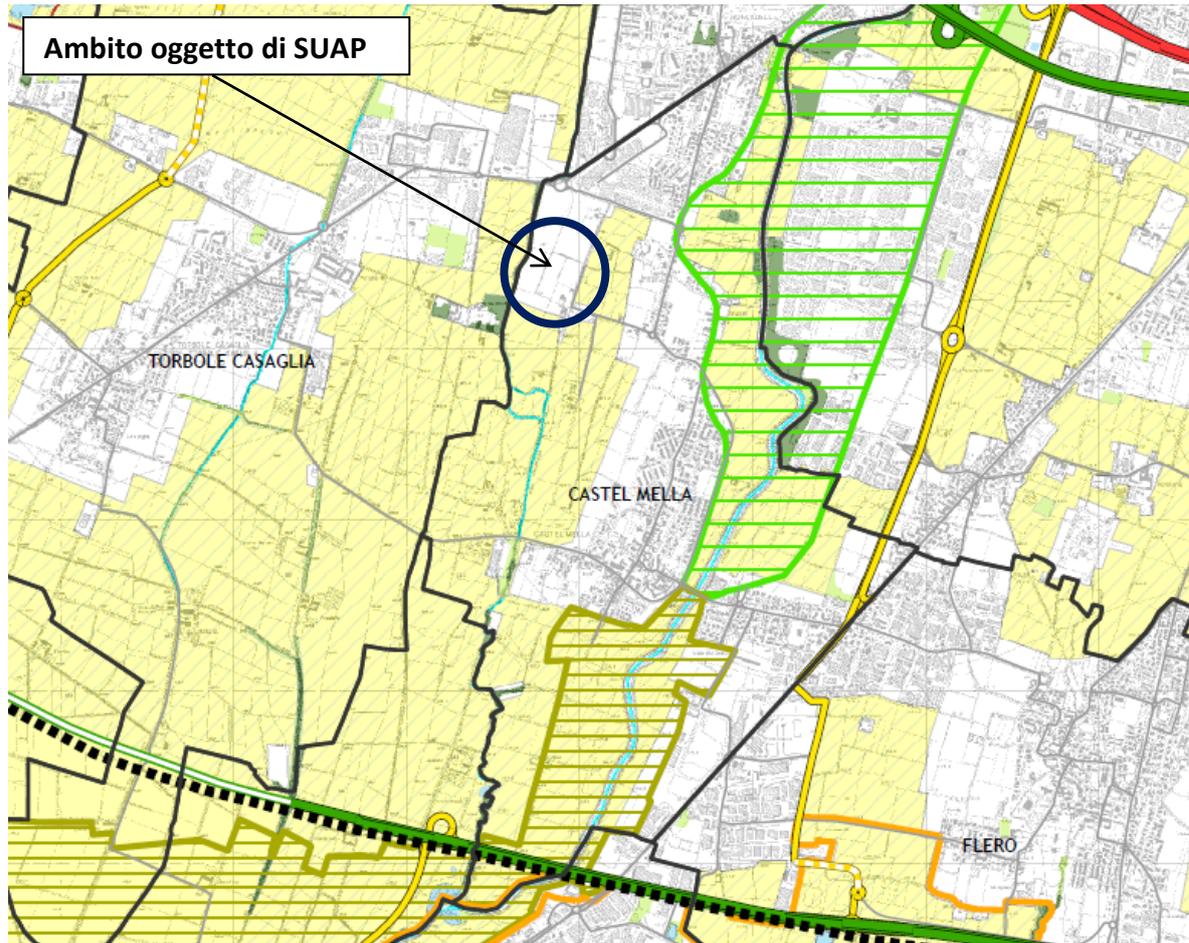
-in connessione diretta, fisica o visiva, con cime, selle, crinali, terrazzamenti o altri elementi morfologici di rilievo segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;

-in connessione diretta o funzionale con tracciati di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
se costituiscono, nelle zone occupate da colture di pregio, elemento di rilevanza paesaggistica per le peculiari caratteristiche storiche o visive dell'ordito agricolo.

- TAVOLA 5.2 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Il progetto non interseca elementi paesistici connotativi del paesaggio agrario; le analisi sopra riportate mettono in evidenza come l'intervento proposto non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di Pianificazione preordinata; ciò valutato anche alla luce delle analisi estese al contesto finalizzato all'esame paesistico del progetto allegate alla presente procedura , nonché in considerazione di quanto di seguito riportato.

PTCP - Estratto Tav. 5.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Scala 1:25.000



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)
- Alpeggi
- Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1
- Ambiti di valore ambientale-naturalistico**
- Parchi nazionali
- Parchi regionali
- Parchi naturali
- PLUS
- Riserve naturali
- Sic
- ZPS
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Ecosistemi acquatici (DUSAF)
- Laghi
- Boschi (DUSAF e PIF)
- Reticolo idrico principale ai fini della potizia idraulica
- Aree sterili

Ambiti di valore paesistico

- Ambiti di valore paesistico ambientale
- Ambiti elevata naturalità art.17 PPR
- Ambiti estrattivi
- Viabilità locale
- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Metropolitana
- Metropolitana in progetto
- Linee ferroviarie metropolitane
- Linee ferroviarie di progetto
- AV/AC
- Ferrovia storica
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità principale (di progetto)
- Viabilità secondaria
- Viabilità da potenziare a secondaria
- Viabilità secondaria (di progetto)
- Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico
- Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale
- Stazioni Ferroviarie
- Nodo del trasporto pubblico
- Fermate metropolitana
- Aeroporti esistenti

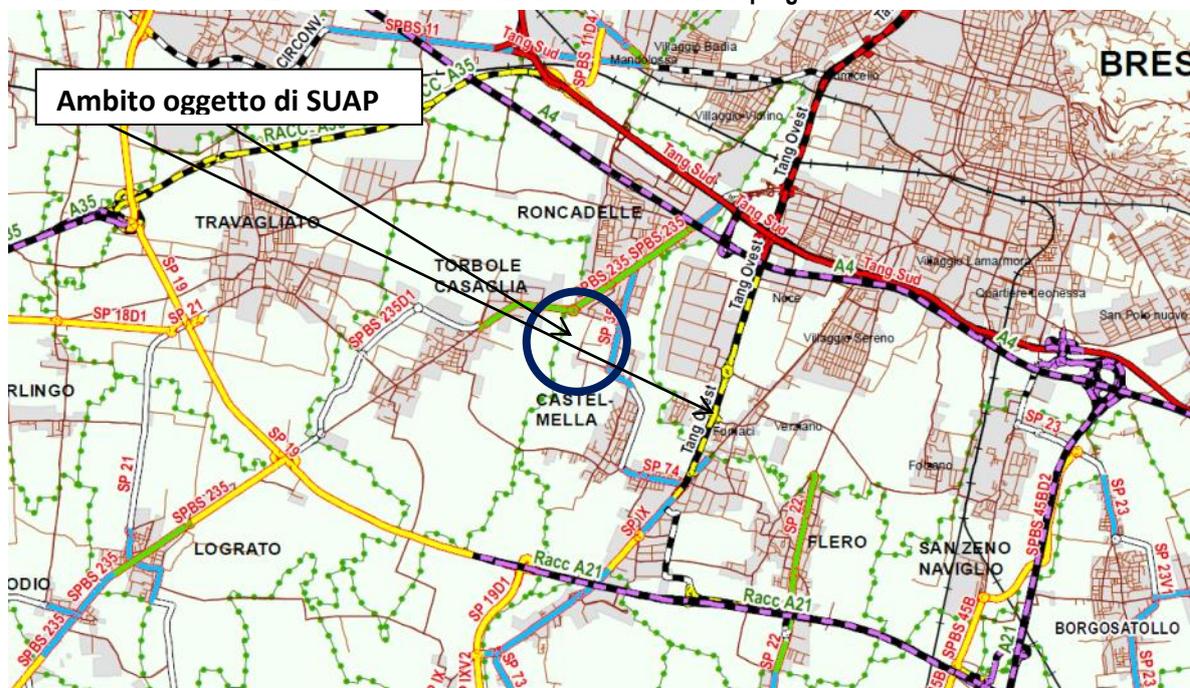
5. PTVE – Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana

Il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) è uno strumento di pianificazione redatto in attuazione al codice della strada.

Fornisce un importante supporto a tutti coloro che operano per lo sviluppo urbanistico ed economico del territorio provinciale.

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). Tale classificazione è rappresentata nella tavola 2 del PTVE.

PTVE - Tav. 2 - Classificazione tecnico-funzionale della rete stradale di progetto



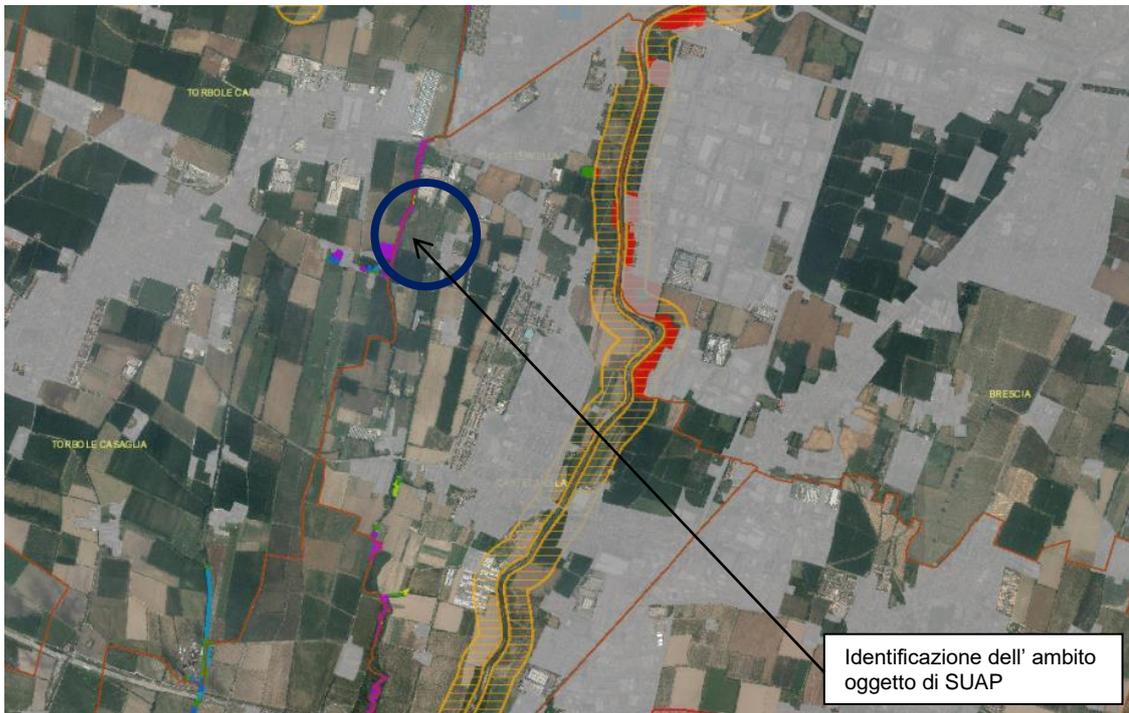
- Strade in gestione alla Provincia di Brescia**
- Strade di tipo B
 - Strade di tipo C
 - Strade di tipo E
 - Strade di tipo F Extraurbane
 - Strade di tipo F Urbane

- Strade non di competenza**
- Strade di tipo A
 - Strade di tipo B
 - Strade di tipo C
 - Strade di tipo D
 - - - Strade di collegamento

- Altro**
- Tratti in Galleria
 - - - Strade in costruzione
 - ~ Confini Provinciali
 - ~ Confini Comunali
 - Laghi
 - FERROVIE
 - Zone Urbanizzate
 - fiumi principali
 - corsi d'acqua secondari

6. PIF – Piano di Indirizzo Forestale

PIF - Estratto Tav. carta trasformabilità



La normativa del PIF si applica alle superfici forestali intese quali aree coperte da bosco delimitate dalla cartografia del PIF;

- alle superfici forestali come definite dalla legislazione vigente in caso di palesi errori, nella individuazione cartografica di cui sopra, riscontrati in sede di dettaglio mediante verifica di campo. Restano invece escluse nel periodo di validità del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree od arbustive su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale, determinando nuovo bosco solo se così previsto nelle modifiche o varianti del piano stesso.
- Le altre formazioni vegetali non costituenti bosco ai sensi di legge (ad es., siepi e filari) nonché i tematismi indicati nelle tavole del PIF (ad es. carte delle destinazioni, carte degli interventi, ecc.) hanno valore di inquadramento e ricognizione territoriale e sono funzionali ad ogni accertamento e valutazione necessari per l'esercizio delle attività di gestione da parte dell'Ente Forestale (ai fini del presente PIF, la Provincia) e per attività di formazione di programmi operativi.

L'ambito oggetto di procedura di SUAP, come rappresentato nell'estratto grafico sopra riportato non intercetti ambiti e aree identificate in Piano di Indirizzo Forestale fatta eccezione per il margine ovest lungo l'asta del reticolo idrico il quale si caratterizza dalla presenza di filari alberati e formazione ripariale.

In linea con quanto enunciato il progetto proposto prevede importanti forme di potenziamento dell'assetto ecologico con particolare riferimento alla porzione del comparto posta in lato ovest ai margini del corso idrico.

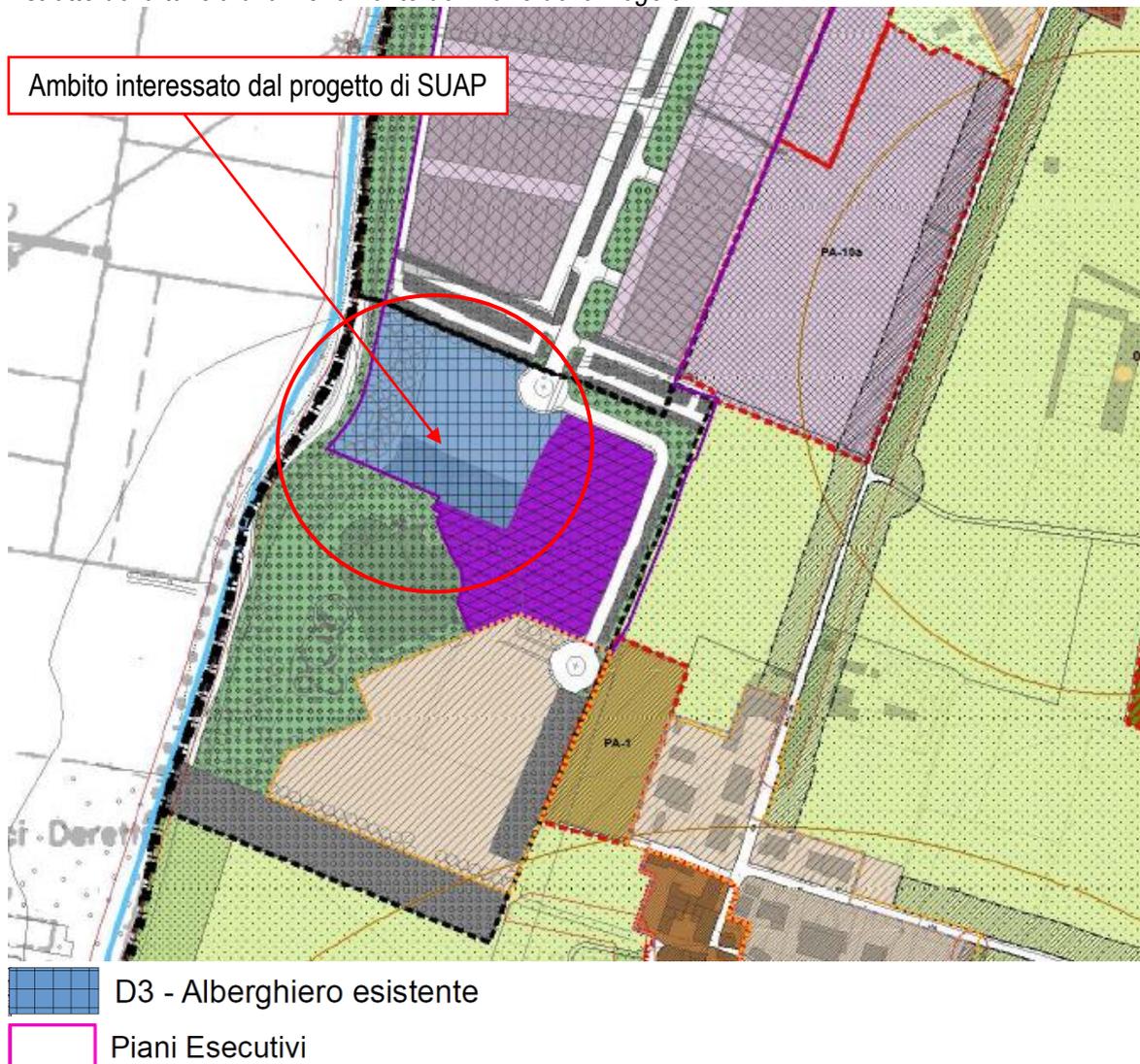
7. Disposizioni della pianificazione vigente per l'ambito interessato

Il comune di Castel Mella è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato ai sensi della l.r. 12/2005 con DCC n.2 del 08/01/2010 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n.21 del 26/05/2010. Il PGT è stato oggetto di successiva variante con delibera del consiglio comunale n.53 del 01/12/2014 divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n.11 in data 11/03/2015.

7.1. Pianificazione vigente – Piano delle Regole

L'ambito interessato dal progetto di insediamento produttivo è classificata dal PGT vigente come Ambito urbano consolidato "D3 alberghiero esistente" ricompreso all'interno di Piani Esecutivi.

Estratto della tavola di azionamento del Piano delle Regole



Dalle Norme di governo del territorio del PR del PGT vigente

Art. 79. Ambito alberghiero – D3

Le aree produttive esistenti, considerate ambito D3, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo la direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni ricettive, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento. In tale ambito trova collocazione il President Hotel considerata la più grande struttura ricettiva presente nel territorio. L'ambito D3 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D3 le destinazioni principali ammesse sono la funzione ricettiva e ricreativa, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- i servizi pubblici e privati con esclusione dei luoghi di culto;
- la residenza di servizio;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS);

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SIp per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere e commerciali;
- al 50% della SIp per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 5% della SIp per le nuove destinazioni artigianali di servizio.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nella zona D3 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, sono ammessi esclusivamente ove previsto nella cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

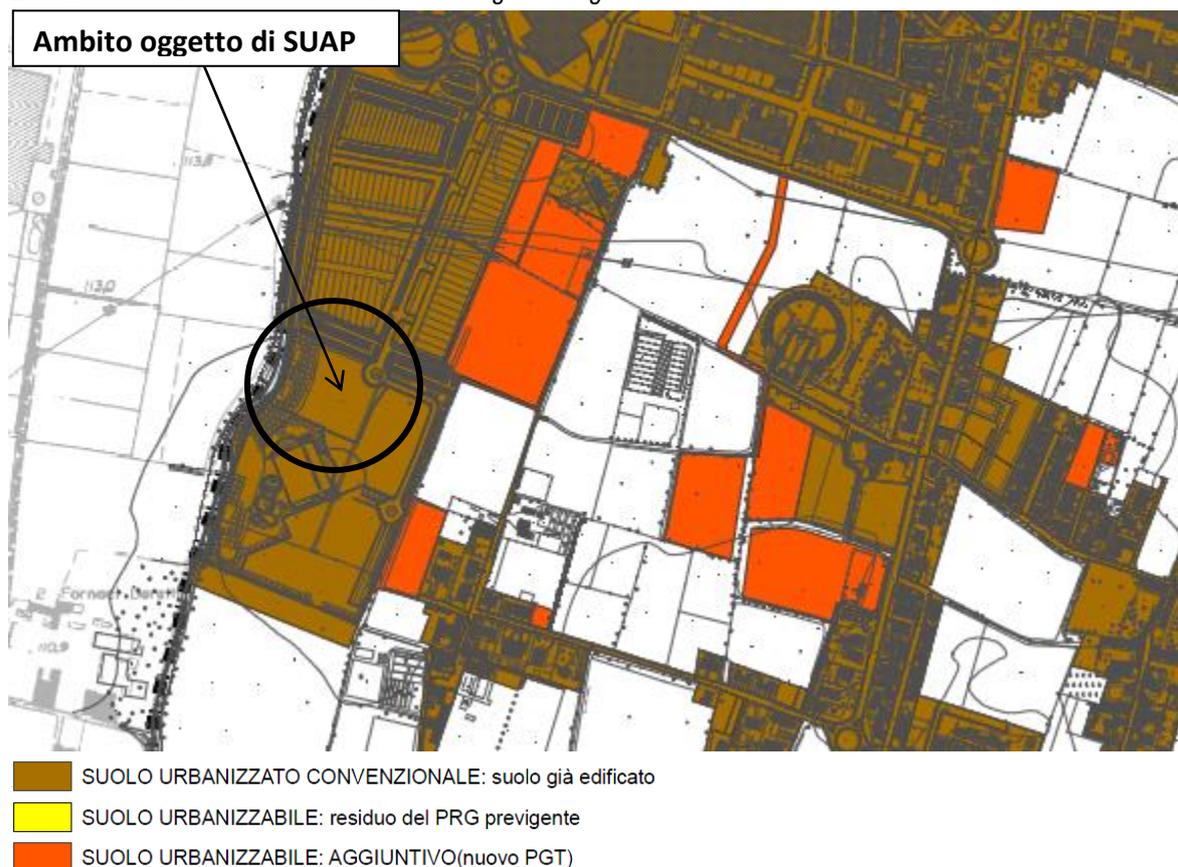
8. Consumo di suolo – coerenza con la L.R. 31/2014

L'entrata in vigore della LR 31/2014, ed in particolare il regime transitorio che trova attuazione sino all'emanazione dei criteri e delle soglie per il consumo di suolo tramite l'adeguamento del PTR prima e dei PTCP poi, consente ai Comuni di approvare esclusivamente "varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT" (art. 5, comma 5), tali da non comportare nuovo consumo di suolo e che rispondano alle finalità indicate dal legislatore, ossia la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione. L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatti salvi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, i progetti di cui all'art. 97 della l.r. 12/2005 nonché le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.

In merito a questi aspetti si evidenzia che l'area oggetto d'intervento risulta già pianificata alla data di entrata in vigore della l.r. 31.

La presente proposta di SUAP soddisfa gli indirizzi applicativi della L.R. 31/2014 compatibilmente con i disposti di cui all' art. 5 della medesima.

Estratto della carta del consumo di Suolo allegata al vigente PGT



9. 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 localizzazione delle aree interessate dalla procedura di SUAP caratterizzate da dimensioni e tipologia consona ad ospitare attività di tipo artigianale, il contesto di “tipo misto” nel quale si inseriscono (presenza di attività artigianali, ricettive, commerciali) nonché stante il fatto che la variante alla disciplina urbanistica non riguarda aree agricole nello stato di fatto e di diritto; si ritiene la presente procedura coerente con i disposti di cui all'art. 8 del DPR 160/2010.

TITOLO II) DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI AFFERENTI IL PROGETTO DA SUAP

10. Ipotesi progettuale

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio al servizio di attività artigianale/industriale esistente, finalizzato all'accorpamento dell'azienda attualmente organizzata tra unità produttiva a Torbole Casaglia (Bs) ed unità amministrativa uffici e showroom a Brescia.

La nuova sede dell'azienda Peli Porte Sezionali si svilupperà in due corpi di fabbrica adiacenti l'uno all'altro, nella parte centrale dell'area sarà situato il capannone destinato alla produzione mentre la palazzina uffici, addossata a quest'ultimo, sarà situata a est del lotto e quindi fronte strada.

A ovest invece sarà invece realizzata una pensilina a creare un'area esterna coperta destinata a parcheggio mezzi.

La palazzina uffici si sviluppa al di sopra di un podio di altezza pari a 45 centimetri che garantisce visibilità ed importanza alla sede degli uffici dell'azienda. Tale podio si estende sui tre lati dell'edificio, sul lato lungo, con una larghezza di 3,50 metri prende la funzione di camminamento mentre sui lati corti si distende creando due piazzette.

La piazza a nord dona importanza al fronte dell'edificio che accoglie l'ospite che giunge da via Renolda, tale spazio inoltre diviene un ambiente di aggregazione e di rappresentanza direttamente collegato allo showroom dell'azienda. La piazzetta a sud invece, più riservata grazie alla presenza di setti che fuoriescono dall'edificio, risulta destinata al personale e direttamente collegata all'ingresso del personale oltre che alla sala mensa.

Antistante al podio, sul lato lungo dell'edificio si trova una grande area verde tagliata al centro dal vialetto di accesso all'edificio.



L'accesso al pubblico della palazzina uffici avviene dal centro del lato est (fronte strada) in maniera tale che l'entrata dell'edificio sia posta in posizione baricentrica rispetto allo stesso garantendo così una maggior efficienza dei flussi interni.

Entrando nell'edificio ci si trova in un ambiente parzialmente a doppia altezza caratterizzato dalla presenza del bancone accoglienza posto frontalmente. A destra dello stesso si trovano gli ambienti destinati al pubblico quali il grande showroom, una sala riunioni e due uffici commerciali.

Procedendo a sinistra del front office si accede invece all'area riservata ai dipendenti; nello specifico a tale zona si accede tramite un corridoio attorno al quale si sviluppa i vari ambienti e che terminando nella piazzetta a sud, funge anche da ingresso per il personale. Nello specifico tale zona è composta dall'ufficio amministrazione, dall'archivio, dai locali tecnici, dagli spogliatoi e dai relativi bagni oltre che dalle zone ristoro.

Dietro al front office, nascosta da un setto, è situata la scala di accesso al piano superiore che permette di giungere ad un atrio che si affaccia tramite la doppia altezza sull'ingresso sottostante. A copertura di tale area si trova un grande lucernario che permette di rendere particolarmente luminoso l'ambiente sottostante.

L'atrio sopra descritto si interseca perpendicolarmente con un corridoio di distribuzione che attraversa longitudinalmente l'interno edificio e che permette di accedere a sinistra alla zona dirigenziale e a destra alle zone di rappresentanza; dall'atrio inoltre si accede anche ai bagni di servizio del piano.

La zona dirigenziale dell'edificio è composta da tre uffici amministrativi, dall'ufficio dirigenziale, da un bagno dirigenziale, una sala riunioni oltre che dai locali accessori quali, archivio, server e locali tecnici.

A destra dell'atrio centrale troviamo invece gli ambienti di rappresentanza quali la sala riunioni principale e la sala formazione oltre a due ulteriori uffici. Il corridoio di distribuzione di tale zona si affaccia parzialmente sul sottostante showroom rendendo la zona di rappresentanza nonché le zone destinate al pubblico particolarmente suggestive e ariose.

Al piano superiore sono posizionate due ampie balconate contrapposte, la prima, realizzata a sbalzo, è situata a nord dell'edificio e vi si accede dalla sala riunioni principale. Essa si affaccia sulla sottostante piazza antistante allo showroom. La seconda balconata, posta a sud, risulta accessibile dall'ufficio dirigenziale e dalla sala riunioni del consiglio di amministrazione.

La Peli s.r.l. svolge attività di produzione e installazione di porte sezionali civili ed industriali, realizzate utilizzando pannelli coibentati acquistati da aziende specializzate che forniscono il prodotto finito e lo consegnano nello stabilimento Peli in pacchi di varie misure, finiture e colorazioni.

Il materiale viene stoccato con l'aiuto di muletti e carroponete nella prima campata Ovest del nuovo stabilimento.

La produzione del portone sezionale viene suddivisa in 6 fasi:

FASE 1 – CAMPATA OVEST, TAGLIO DEL MANTO

- L'operatore, tramite un sistema informatico che dialoga con il magazzino automatizzato, preleva i pannelli necessari alla realizzazione del manto, come da commessa.
- Il braccio robotizzato deposita i pannelli prelevati su una rulliera automatica pronta a posizionare gli stessi nella taglierina per essere tagliati a misura.

FASE 2 – CAMPATA OVEST, FORATURA DEL MANTO

- I pannelli tagliati a misura proseguono il loro percorso sempre su una rulliera automatizzata fino ad arrivare al centro di lavoro, dove vengono forati e fresati per l'eventuale inserimento di accessori richiesti dal cliente (finestre, griglie di areazione, maniglie di sollevamento ecc...).
- Entrambe le lavorazioni vengono effettuate a secco.

FASE 3 – CAMPATA OVEST, IMBALLO DEL MANTO

- Il manto forato esce dal centro di lavoro per essere posizionato su una macchina confezionatrice, la quale provvederà ad avvolgerlo con pellicola per proteggerlo durante il trasporto e da agenti atmosferici.

FASE 4 – CAMPATA EST, PRODUZIONE DEL SISTEMA DI GUIDE DI SCORRIMENTO

- La produzione di guide inizia con l'acquisto della lamiera zincata che viene fornita e consegnata in coils, per essere poi stoccata nella campata Ovest del nuovo stabilimento.
- L'operatore inizia caricando il coil con l'aiuto del muletto, su una macchina punzonatrice meccanica posta nella campata Ovest del nuovo stabilimento, per la fase della foratura. Una volta terminata questa fase, si prosegue poi il ciclo di lavoro con la finitura tramite cesoie, presso pieghie e crimpatrici, posizionate nella campata Est del nuovo stabilimento.
- Il prodotto finito verrà posizionato su una macchina confezionatrice, la quale provvederà ad avvolgerlo con pellicola per proteggerlo durante il trasporto e da agenti atmosferici.

FASE 5 – CAMPATA EST, ASSEMBLAGGIO GRUPPO MOLLE E SCATOLA ACCESSORI

- In questa fase non esistono lavorazioni particolari. I materiali interessati vengono acquistati finiti per poi essere assemblati e confezionati con pellicola.

FASE 6 – CAMPATA EST, LAVORAZIONE DELL'ALLUMINIO

- Nelle porte sezionali possono essere inserite portine pedonali passo uomo formate da profilati in alluminio, la quale lavorazione e assemblaggio avviene in diversi centri di lavoro posizionati nella campata Nord Est del nuovo stabilimento.

FASE 7 – CAMPATA SUD/OVEST

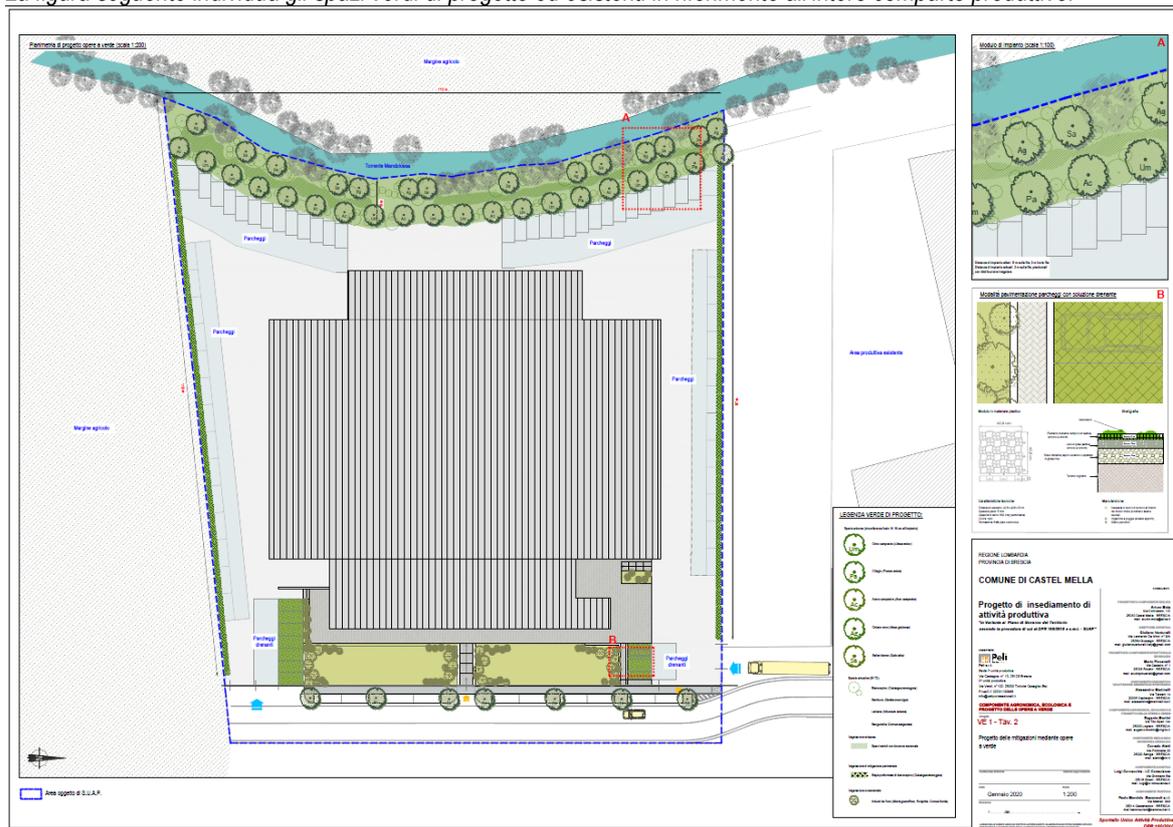
- In questa fase tutti i materiali interamente confezionati, vengono stoccati nella campata Sud/Ovest 'magazzino prodotto finito', pronti per essere ritirati dagli installatori per il montaggio.

11. Il progetto di mitigazione e potenziamento delle connessioni ecologiche presenti sul territorio

Il nuovo complesso produttivo verrà dotato di un complesso vegetato distribuito su tre lati, con prevalenza di vegetazione lungo il lato a confine con la Roggia Mandolossa. Obiettivo della vegetazione di progetto è infatti quello di mitigare la nuova struttura ai fini di un suo corretto inserimento all'interno del quadro paesaggistico, anche mediante tutela e salvaguardia degli elementi ecologici esistenti. In tal senso, si ritiene opportuno distribuire il maggior carico di vegetazione di progetto a ridosso della Mandolossa, allo scopo di ampliare la fascia boscata che costeggia il corso d'acqua. La vegetazione spondale rappresenta infatti un importante elemento di

connessione ecologica lungo i corsi d'acqua di pianura. Pertanto, anche la mitigazione qui prevista andrà a costituire un tassello di nuova vegetazione lungo la roggia, mediante impianto di una vegetazione arboreo – arbustiva autoctona che integrerà e arricchirà l'esistente vegetazione spondale. Verrà quindi definita una prima fascia vegetata nei pressi della sponda, costituita in massima parte da salici e ontani, mentre all'avvicinarsi alla zona dell'intervento verranno impiegate specie più rustiche, quali l'olmo campestre, il nocciolo, ecc. Lungo i fianchi dell'area SUAP verrà invece realizzata una siepe continua composta da biancospino (*Crataegus monogyna*) a portamento arbustivo, posato in forma obbligata (siepe).

La figura seguente individua gli spazi verdi di progetto ed esistenti in riferimento all'intero comparto produttivo.



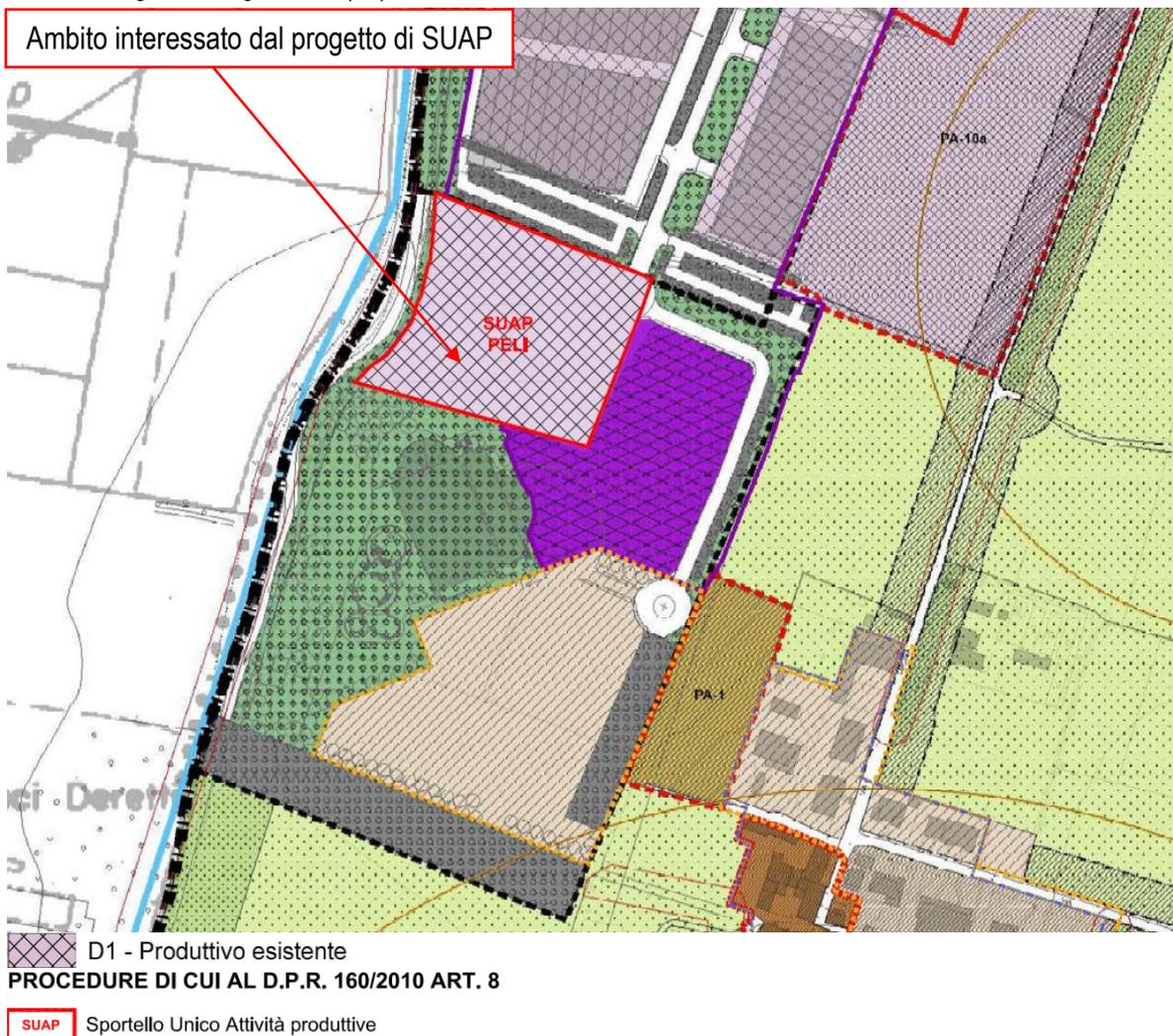
12. Tematiche di variante urbanistica

La presente iniziativa procedimentale è finalizzata ad ottemperare esigenze produttive per l'insediamento di attività artigianale promosse dalla ditta "Peli porte sezionali" con sede in via castagna n. 13 25100 Brescia e unità locale produttiva sita in Torbole Casaglia in via Verdi 102.

Dal punto di vista urbanistico generale, considerate le risultanze esposte nei capitoli precedenti risulta necessaria la modifica della destinazione urbanistica, riclassificando le aree a destinazione produttivo artigianale (anziché alberghiere) dotate di potenzialità edificatorie congrue all'attuazione del progetto da SUAP e comunque rispettose dei disposti di legge e dei principi generale fondativi dello strumento urbanistico.

Dal punto di vista urbanistico attuativo, il progetto necessita altresì di regolamentazione convenzionale per la determinazione delle eventuali quote di dotazione urbanistica o quale alternativa non esclusiva degli accordi convenzionali funzionali alla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria anche qualificati come standard urbanistici.

Estratto cartografico raffigurativo la proposta di variante urbanistica



Estratto Norme di governo del territorio del PR del PGT vigente con evidenziata la proposta di variante

Art. 77. Ambito produttivo – D1

Le aree produttive esistenti, considerate ambito D1, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo la direttrici provinciali. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive artigianali e industriali, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento. L'ambito D1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D1 le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale, e commercio all'ingrosso, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio e gli uffici direzionali di servizio dell'attività produttiva.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- i servizi pubblici e privati esclusi i luoghi per il culto;
- la residenza di servizio.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 5% della SIp per le nuove destinazioni artigianali - industriali,
- al 30% della SIp per le nuove destinazioni commerciali ammesse.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per il complesso produttivo esistente in via Onzato angolo Viale Lombardia è ammessa, con permesso di costruire/DIA., la riconversione o il cambio di destinazione d'uso al commercio per attività di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nei limiti di mq. 600 di SV per attività.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nella zona D1 gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, sono ammessi esclusivamente ove previsto nella cartografia di piano, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Ambiti soggetti a procedura di cui al DPR 160/2010 art.8

SUAP- PELI PORTE SEZIONALI Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione l'ambito interessato dal progetto di insediamento dell'attività produttiva "Peli Porte Sezionali" mediante procedura di cui al DPR 160/2010 art.8.

Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti espliciti grafici e di testo del progetto approvato nonché secondo i parametri insediativi, modalità e condizioni esplicitati nella convenzione. In tale ambito dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni impartite dagli enti competenti e riportate negli atti autorizzativi. I contenuti del progetto di SUAP approvato prevalgono rispetto alle disposizioni di cui al presente articolo.

13. Quadro urbanistico ed economico

| QUADRO URBANISTICO GENERALE DEL PROGETTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA | | | |
|---|--|-------|--------------------|
| DATI URBANISTICI | | | |
| A1 | ST-Superficie territoriale | mq | 12.670,00 |
| A2=A1-S1-S3 | SF-Superficie fondiaria | mq | 11.524,00 |
| SC | SC-Superficie coperta | mq | 5.064,00 |
| SLP | SLP-Superficie lorda di pavimento | mq | 5.598,00 |
| B=A1*0,15 | SP-Superficie permeabile minima (15% ST) | mq | 1.900,50 |
| B1 | Superficie permeabile reperita | mq | 1.940,00 |
| P | Quota minima di parcheggi pertinenziali (1mq /10mc con ha virtuale 3 m) | mq | 1.679,40 |
| P1 | Parcheggi pertinenziali reperiti | mq | 1.802,00 |
| S | Standard dovuti-Superficie di aree a standard minime (10% slp) | mq | 559,80 |
| S1 | Cessione per aree a standard (parcheggi e verde) | mq | 147,00 |
| S2 (S-S1) | Quota di aree a standard da monetizzare | mq | 412,80 |
| S3 | Cessione di aree non qualificate come standard (strada marciaopiedi) | mq | 999,00 |
| INDICI E PARAMETRI DERIVATI | | | |
| | IUT- indice di utilizzazione territoriale | mq/mq | 0,44 |
| | IUF- indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 0,49 |
| | RC-Rapporto di copertura (fondiario) | mq/mq | 0,44 |
| | VP-rapporto verde profondo (territoriale) | % | 15,31% |
| CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI, STANDARD DI QUALITA' | | | |
| OI | Oneri di urbanizzazione primaria | €/mq | 16,05 |
| OII | Oneri di urbanizzazione secondaria | €/mq | 11,41 |
| SR | Smaltimento rifiuti | €/mq | 4,80 |
| MZ | Valore monetizzazione aree a Standard ordinari | €/mq | da definire con AC |
| QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO PER INTERVENTO IN VARIANTE | | | |
| Z1=SLP*(OI+OII) | Costo sostenuti dal privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione | € | 174.185,63 |
| CM=Computo | Dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria | € | 153.721,08 |
| Z2=CM-Z1 | Quota di oneri residua non assolta con opere da versare | € | |
| Z3=SLP*SR | Dovuto per smaltimento rifiuti | € | 26.870,40 |
| Z4=S2*MZ | Dovuto per monetizzazione degli standard | € | da definire con AC |