

COMUNE DI LENO

SUAP IN VARIANTE AL PGT VIGENTE ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010

REALIZZAZIONE NUOVA SEDE AUTONOLEGGIO LOSIO SRL

A01

RELAZIONE URBANISTICA DI VARIANTE

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Loda e Associati STP SRL

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: studio@lodaassociati.it - pec: posta@pec.lodaassociati.it
P.IVA - C.F.: 04671250985

COMMITTENTE
AUTONOLEGGIO LOSIO S.R.L.

Via Legnazzi, 22
25024 Leno (BS) - Italy
Tel. +39.030.906172
P.IVA 03834720983 - C.F. 03834720983

COMMESSA: 301LNO
FASE: 01-VAS
REVISIONE: 00
DATA: LUGLIO 2025

A01SUAP

INDICE

PREMESSA	5
1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI SUAP	7
1.1. Localizzazione territoriale	7
1.2. Identificazione catastale	8
1.3. Situazione urbanistica	9
1.4. Descrizione della proposta	9
1.5. Destinazione urbanistica	11
1.6. Modifiche agli atti di PGT	13
2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE.....	14
2.1. Piano Territoriale Regionale	14
2.2. Rete Ecologica Regionale	15
2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni	17
3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE.....	18
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	18
4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	25
4.1. Vincoli	26
4.2. Componente geologica, idrogeologica e sismica	28
4.3. Rete Ecologica Comunale	29
5. PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT.....	30

PREMESSA

La presente relazione urbanistica descrive il procedimento di SUAP in variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, dell'art. 97 della LR 12/2005 e dell'art. 5, comma 4, LR 31/2014, proposto dalla ditta AUTONOLEGGIO LOSIO S.R.L. e finalizzato alla realizzazione di un intervento di recupero di un edificio esistente e di realizzazione di un piazzale attrezzato in via Badia.

L'art. 8 del D.P.R. 160/2010 dispone che:

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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso specifico, il ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 deriva dalla necessità di derogare ad un parametro prescrittivo per la superficie minima a verde filtrante previsto dalla normativa tecnica di attuazione del PGT vigente, come meglio descritto di seguito.

L'art. 97 della LR 12/2005 dispone che:

- 1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.*
- 2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.*
- 4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.*
- 5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.*
- 5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.*

Preso atto della conformità alla normativa statale, poiché nel PGT vigente del Comune di Leno l'area oggetto di intervento ricade tra gli Ambiti D1 - ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI

COMPLETAMENTO e “*Zona Ambientale di salvaguardia*” e risulta quindi parzialmente inclusa tra le superfici già urbanizzate, nel procedimento proposto deve essere comunque valutata anche la conformità alla normativa regionale sul consumo di suolo.

L’art. 5, comma 4, della LR 31/2014, come modificato dalla LR 16/2017, dispone che:

Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

Posto che attualmente il Comune non ha provveduto a definire nel PGT la specifica soglia di consumo di suolo, la proposta di SUAP risulta conforme ai presupposti dell’art. 5, comma 4, poiché attivabile mediante la procedura di cui all’art. 97 della l.r. 12/2005.

La proposta di riclassificazione dell’attuale superficie agricola in superficie urbanizzabile sarà considerata per il rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI SUAP

1.1. Localizzazione territoriale

Il Comune di Leno ha una popolazione di circa 14.500 abitanti e si estende per 58,45 Km² nella zona a sud della provincia di Brescia, nella bassa pianura bresciana, sulla sponda sinistra del fiume Mella. L'altitudine varia dai 51 m. ai 79 m. s.l.m. senza particolari rilievi.

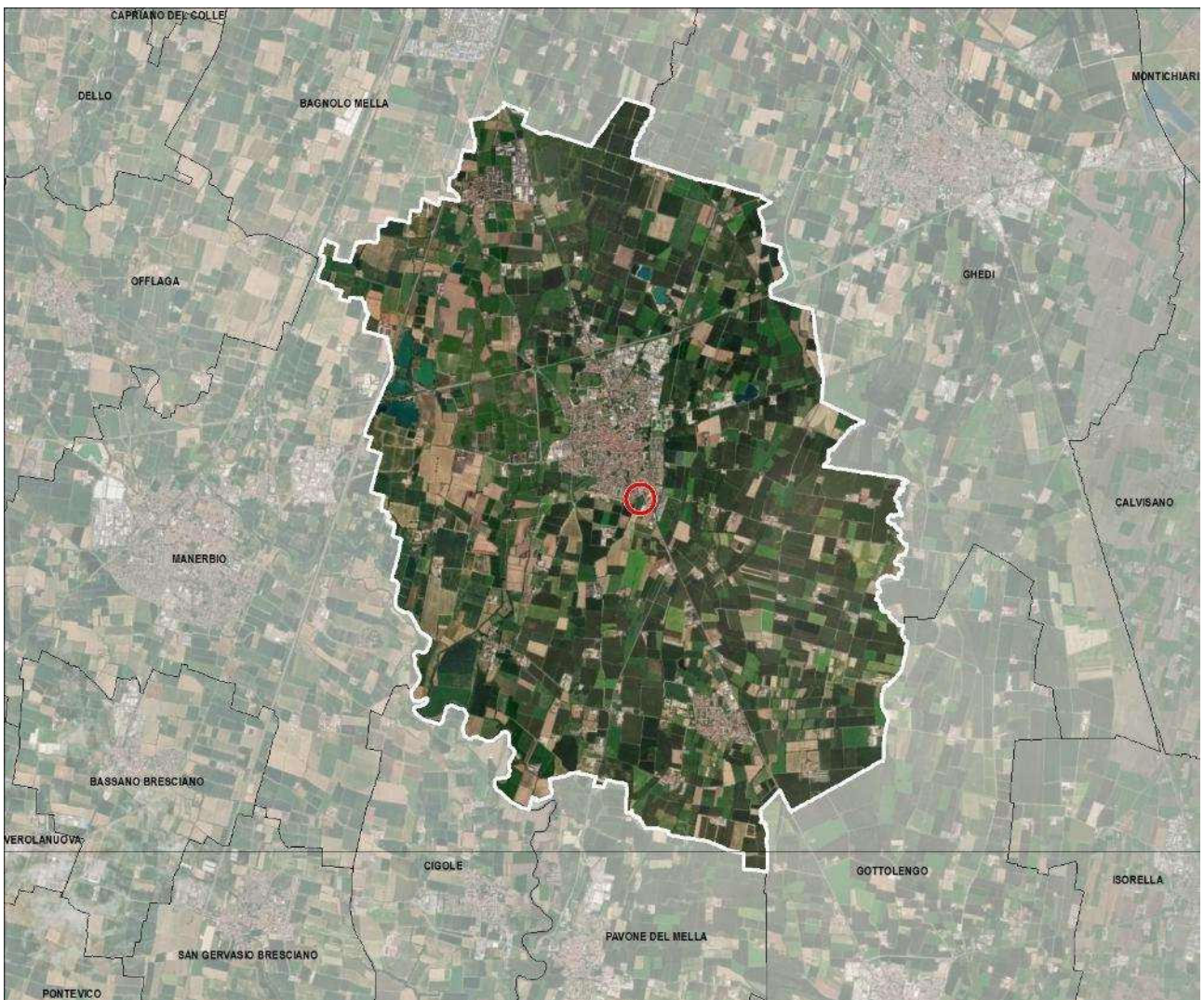
Il territorio comunale in sponda sinistra dell'Oglio confina a nord con il Comune di Bagnolo Mella, ad est con il Comune di Ghedi, a sud con i Comuni di Gottolengo, Pavone del Mella e Cigole ed a ovest con i Comuni di Manerbio e Offlaga.

Le principali vie di comunicazione sono la SPBS 668 LENESE che attraversa il territorio in direzione est-ovest e le SPBS VII BAGNOLO MELLA - SENIGA e SPBS VIII LENO - FIESSE, sull'asse nord-sud.

L'autostrada A21 attraversa il territorio comunale e il casello di Manerbio si trova nelle immediate vicinanze del confine amministrativo, a ovest del capoluogo.

L'abitato urbano è composto dal centro capoluogo e dalle frazioni di Castelletto, Milzanello e Porzano.

L'ambito interessato dalla proposta di SUAP si trova a sud del centro abitato, in prossimità del cimitero comunale.



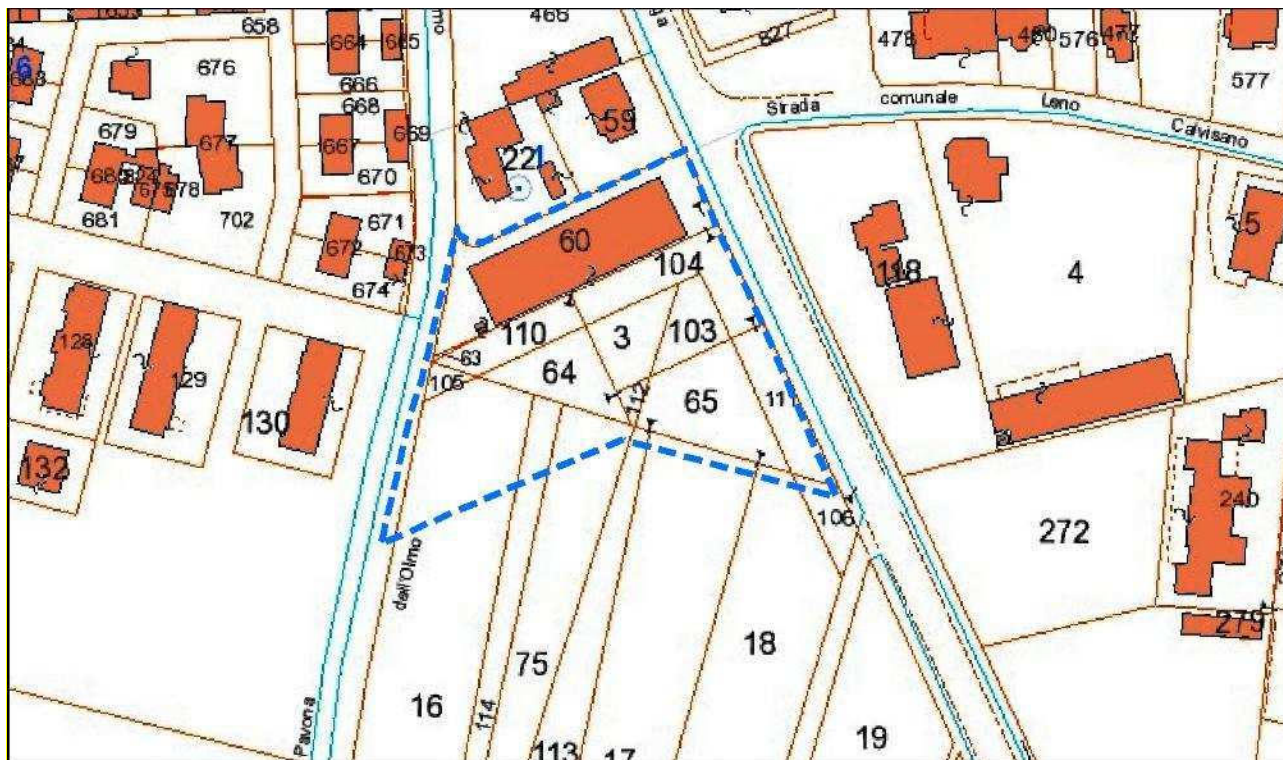
Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto - Scala 1:100.000



Individuazione dell'area di intervento su ortofoto - Scala 1:2.000

1.2. Identificazione catastale

L'area nella disponibilità della proponente Autonoleggio Losio S.r.l. ed è contraddistinta al NCT Comune di Leno (BS), Foglio 38, Mappali 3-16-17-60-63-64-65-75-103-104-105-110-111-112-113-114.



Individuazione dell'area di intervento su cartografia catastale - Scala 1:2.000

1.3. Situazione urbanistica

Il Comune di Leno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 18 dicembre 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 15 aprile 2009.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante al PdR e al PdS*: approvata con DCC n. 31 del 26 settembre 2011 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 6 del 8 febbraio 2012;
- *Piano attuativo ambito di trasformazione "E-Leno centro" in variante al Documento di Piano*: approvato con DCC n. 35 del 30 novembre 2015 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 15 del 13 aprile 2016;
- *Variante al Piano di Governo del Territorio*: approvata con DCC n. 7 del 30 giugno 2020 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 46 del 11 novembre 2020;
- *Variante SUAP "Aro S.r.l." al PdR*: approvata con DCC n. 28 del 29 luglio 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 42 del 20 ottobre 2021;
- *Variante SUAP "Eurogronde S.r.l." al PdR*: approvata con DCC n. 19 del 28 luglio 2022 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 36 del 7 settembre 2022.

1.4. Descrizione della proposta

Il procedimento di Sportello Unico per Attività Produttive (SUAP) in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Leno proposto dalla ditta Autonoleggio Losio S.R.L. e finalizzato al recupero di un edificio produttivo abbandonato sito in via Badia – Via Olmo, identificato con il mappale 60 del foglio 38, da destinare a deposito mezzi ed uffici gestionali dell'attività di servizi della proponente, con ampliamento dell'area di pertinenza esterna per il piazzale.

Le unità immobiliari edificate esistenti sono così identificate:

- Sub 4 Categ. D/7, via Badia 110-112, Piano Terra;
- Sub 5 Categ. A/3, via Badia 110-112, Piano Primo.

Le stesse sono di proprietà dei sig.ri Mantovani Fausta e Mantovani Alessandro, con i quali la ditta Autonoleggio Losio s.r.l. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita.

I dati dimensionali del mappale 60 già urbanizzato: superficie fondiaria 1.772 mq; superficie coperta esistente 1.051 mq.

Oltre al fabbricato, i lavori riguarderanno una porzione di area adiacente al suddetto immobile, da destinarsi a piazzale di manovra e sosta, identificata con i mappali del Catasto Terreni di cui al foglio 38:

- Mappale 63, mq. 10, Qualità Pioppeto Classe U (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 105, mq. 70, Qualità Seminato Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 110, mq. 370 Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 104 mq. 640, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 64, mq. 510, Qualità Seminato Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 3, mq. 380, Qualità Seminato Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 103, mq. 310, Qualità Seminato Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 112, mq. 50, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 65, mq. 830, Qualità Seminato, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)

- Mappale 111, mq. 450, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 16, mq. 5860, Qualità Seminatoivo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 114, mq. 1020, Qualità Seminatoivo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 75, mq. 2270, Qualità Seminatoivo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 113, mq. 2640, Qualità Seminatoivo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 17, mq. 4700, Qualità Seminatoivo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)

Gli appezzamenti sopracitati sono di proprietà dei sig.ri Capoferri Guglielmo e Dagani Emilia, con i quali la ditta Autonoleggio Losio s.r.l. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita.

La superficie fondiaria complessiva delle aree non urbanizzate coinvolte nel progetto è pari a 4.900 mq.

Il P.G.T. vigente individua gli immobili come segue:

- l'immobile, di cui al mappale 60 del foglio 38, in zona D1 (Zona produttiva consolidata e di completamento), normata dall'art. 28.1 delle N.T.A.;
- i terreni, in zona ambientale di salvaguardia, normata dall'art. 31 delle N.T.A.

Il progetto di recupero dell'immobile prevede:

1. la chiusura del passo carraio, di cui al civico n. 110 di Via Badia;
2. la chiusura dell'ingresso agricolo, su via Badia, posto a confine fra il mappale 60 ed il mappale 104;
3. creazione di un ingresso carraio su via Badia, adeguato all'ingresso/uscita di pullman, in posizione da garantire sicurezza in fase di manovra dei mezzi;
4. la trasformazione dei vari locali produttivi al piano terra, in autorimessa per autobus. In questa fase verranno demoliti tutti i manufatti interni esistenti e creati nuovi accessi carrai nel prospetto sud, oltre alla formazione di un locale da adibire a spogliatoio e servizi igienici per i dipendenti, alla creazione di un'area per il lavaggio automatico degli automezzi, alla formazione di un piccolo locale tecnico, per il posizionamento degli impianti tecnologici relativi al lavaggio automatizzato;
5. la sistemazione degli uffici esistenti al piano terra; verranno demolite le attuali tramezze interne e verrà creata una scala interna per la comunicazione fra i piani, e sostituiti tutti gli impianti;
6. il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano primo, da abitazione ad uffici; si procederà alla demolizione di alcune tramezze interne ed alla sostituzione degli impianti;
7. la realizzazione di un piazzale per la movimentazione degli automezzi e il parcheggio dei veicoli dei dipendenti e dei clienti. All'interno di quest'area verrà creata un'area a verde, prospiciente via Badia, e delle pensiline per la protezione dei veicoli parcheggiati;
8. la costruzione di una recinzione, su via Olmo, arretrata in proprietà al fine di creare una carreggiata più grande di quella attuale;
9. la messa a dimora, lungo buona parte del limite dell'intero insediamento, di una siepe per la mitigazione dell'intervento.

La proposta di variante, come emerge dalle considerazioni esposte ai paragrafi seguenti è limitata al Piano delle Regole con puntuali modifiche normative.

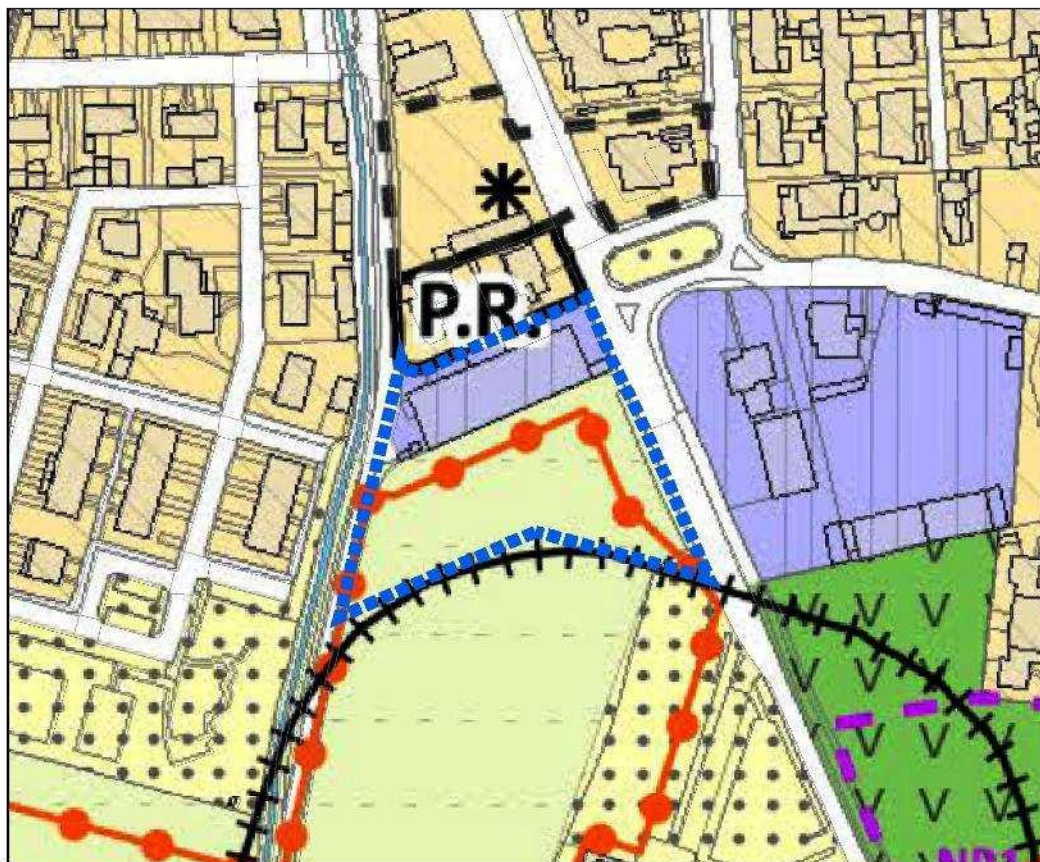


Vista da sud, sullo sfondo l'edificio produttivo dismesso – fonte Google StreetView

1.5. Destinazione urbanistica

L'area in oggetto è individuata nel Piano delle Regole vigente:

- Parte in *Zone Ambientali di salvaguardia*;
- Parte in *D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento*.
 - L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:
 - UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,2 mq/mq
 - RC – Rapporto di copertura: max 75 % del lotto di pertinenza
 - H - Altezza: max 14,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave
 - RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20%- SP/SF ammissibile, di cui a verde almeno il 50% di RP con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.



Piano delle Regole - Tavola 1 - Scala 1: 2.000

LEGENDA

Ambiti residenziali

- A - Nuclei di antica formazione (NAF)
- A1 - Nuclei sparsi di antica formazione
- B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva
- B2 - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva
- B3 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
- C1 - Edilizia residenziale di espansione in atto
- Verde privato

Ambiti produttivi e commerciali

- D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento
- D2 - Zona produttiva consolidata speciale e di completamento
- D3 - Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento
- D4 - Piano attuativo commerciale in atto
- D5 - Zona per attività estrattiva (A.T.E.)

Ambiti a servizi

- SP - Servizio pubblico da Piano dei Servizi

SISTEMA EXTRAURBANO

- E1 - Zona agricola produttiva
- E2 - Zona agricola a forte permeabilità ed elevata vulnerabilità
- E3 - Zona agro-produttiva
- Zona ambientale di salvaguardia
- A B Zona di interesse ambientale del Fiume Mella, del Molone, della Gambara e zone umide
- Area non soggetta a trasformazione urbanistica
- Edifici rurali di interesse storico ambientale
- Edifici non adibiti ad uso agricolo in zone agricole e ambientali
- Zona di recupero ambientale

1.6. Modifiche agli atti di PGT

La procedura di SUAP in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 si rende necessaria per soddisfare le esigenze di recupero dell'edificio produttivo dismesso e l'insediamento dell'attività della ditta proponente, con particolare necessità di ampliare la superficie a piazzale di pertinenza su un'area non edificabile nel PGT vigente. Con la presente procedura si propone di inserire estendere sull'intero ambito oggetto d'intervento la destinazione urbanistica "D1" – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO, di cui all'art. 28.1 NTA del Piano delle Regole.

Si propone altresì di ridurre la quota di superficie fondiaria permeabile minima prescritta dalle NTA della zona D1, pari al 20%; il drenaggio delle acque meteoriche è comunque garantito dalla realizzazione delle necessarie opere di invarianza idraulica.

Il dettaglio della proposta di modifica agli atti del PGT è descritto al successivo capitolo 5.

2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

2.1. Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi, del 17 febbraio 2010. In seguito, sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010). In particolare, il Consiglio Regionale l'8 novembre 2011 ha approvato con DCR IX/0276 l'aggiornamento 2011 al PTR che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 del 1° dicembre 2011.

Parte integrante del PTR è il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il quale persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio.

Il PPR individua il territorio del Comune di Leno negli ambiti "Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere e Paesaggi delle valli fluviali".

Nella tabella seguente sono evidenziati gli aspetti del PPR che interessano l'area di intervento.

A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Fascia bassa pianura: Paesaggi della pianura cerealicola
B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	-
C "Istruzioni per la tutela della Natura"	-
D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	-
E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	-
F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica: aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi.
G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione: Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono.
H1 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici"	Comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3)
H2 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"	-
H3 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica"	Aree a monocoltura
H4 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione"	Diminuzione di sup compresa tra il 5% e il 10%
H5 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali"	Siti in cui è stata riscontrata contaminazione delle matrici ambientali
Id "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04"	-

L'area proposta non evidenzia elementi ostativi alla realizzazione del progetto poiché non risulta in contrasto con le azioni del PTR.

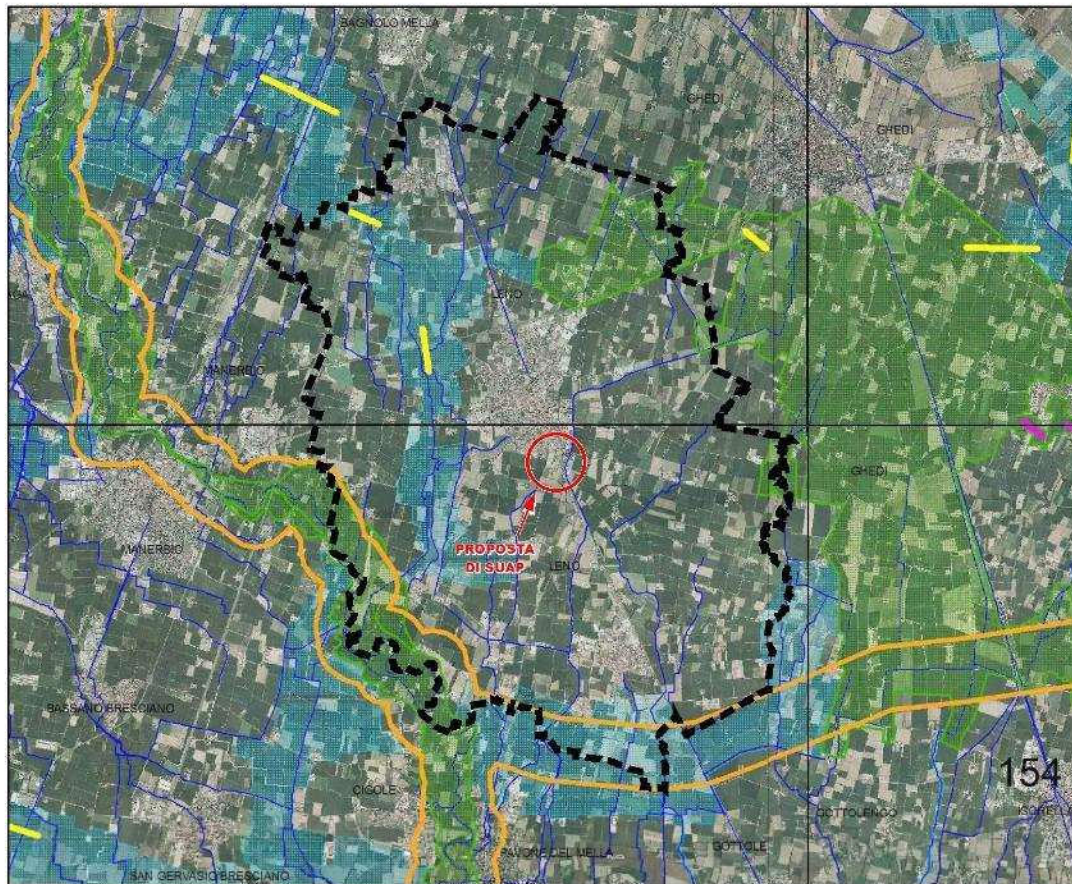
2.2. Rete Ecologica Regionale

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010.

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER fornisce al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; svolge inoltre una funzione di indirizzo, in collaborazione con il PTR, per i PTCP provinciali e i PGT comunali.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Leno all'interno dei settori 133 - "MELLA DI CAPRIANO DEL COLLE" e 134 - "BASSO STRONE", che non individuano per l'area interessata dalla proposta di SUAP elementi primari o secondari.

L'area oggetto di proposta di SUAP non è interessata da elementi della RER.



Rete Ecologica Regionale - Scala 1:100.000 (Scala originale 1:50.000)

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, in particolare dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. Esso deve essere predisposto a livello di distretto idrografico.

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016 è definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Le mappe di pericolosità evidenziano le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali secondo gli scenari di bassa probabilità (P1 - alluvioni rare con T=500 anni), di media probabilità (P2 - alluvioni poco frequenti T=100-200 anni) e alta probabilità (P3 - alluvioni frequenti T=20-50 anni), caratterizzandone l'intensità (estensione dell'inondazione, altezze idriche, velocità e portata). Le mappe identificano ambiti territoriali omogenei distinti in relazione alle caratteristiche e all'importanza del reticolo idrografico e alla tipologia e gravità dei processi di alluvioni prevalenti ad esso associati, secondo la seguente classificazione:

- Reticolo idrografico principale (RP);
- Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM);
- Reticolo idrografico secondario di pianura artificiale (RSP);
- Aree costiere lacuali (ACL).

Nel territorio di Leno è riscontrabile la presenza di aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali legati sia al reticolo idrico principale sia al reticolo idrografico secondario di pianura.

In riferimento al reticolo principale (RP) diverse aree lungo il corso del fiume Mella sono classificate negli scenari *P3 - H - alta probabilità*, *P2 - M - media probabilità* e *P1 - L - bassa probabilità*.

In riferimento al reticolo secondario (RSP), alcune aree sono classificate nello scenario *P3 - H - alta probabilità* e *P2 - M - media probabilità*.

L'area oggetto della proposta di SUAP non rientra in zone potenzialmente interessate da eventi alluvionali.

3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi relativi agli ambiti agricoli di interesse strategico, agli elementi di degrado paesaggistico, alla rete ecologica provinciale.

3.1.1. Tavola di Struttura

A livello di struttura provinciale il PTCP riconosce la dimensione sovralocale del Comune di Leno, il capoluogo è indicato quale *Centro ordinatore*.

L'area oggetto di proposta di SUAP è individuata in parte quale ambito a prevalente destinazione produttiva.

3.1.2. Tavola paesistica

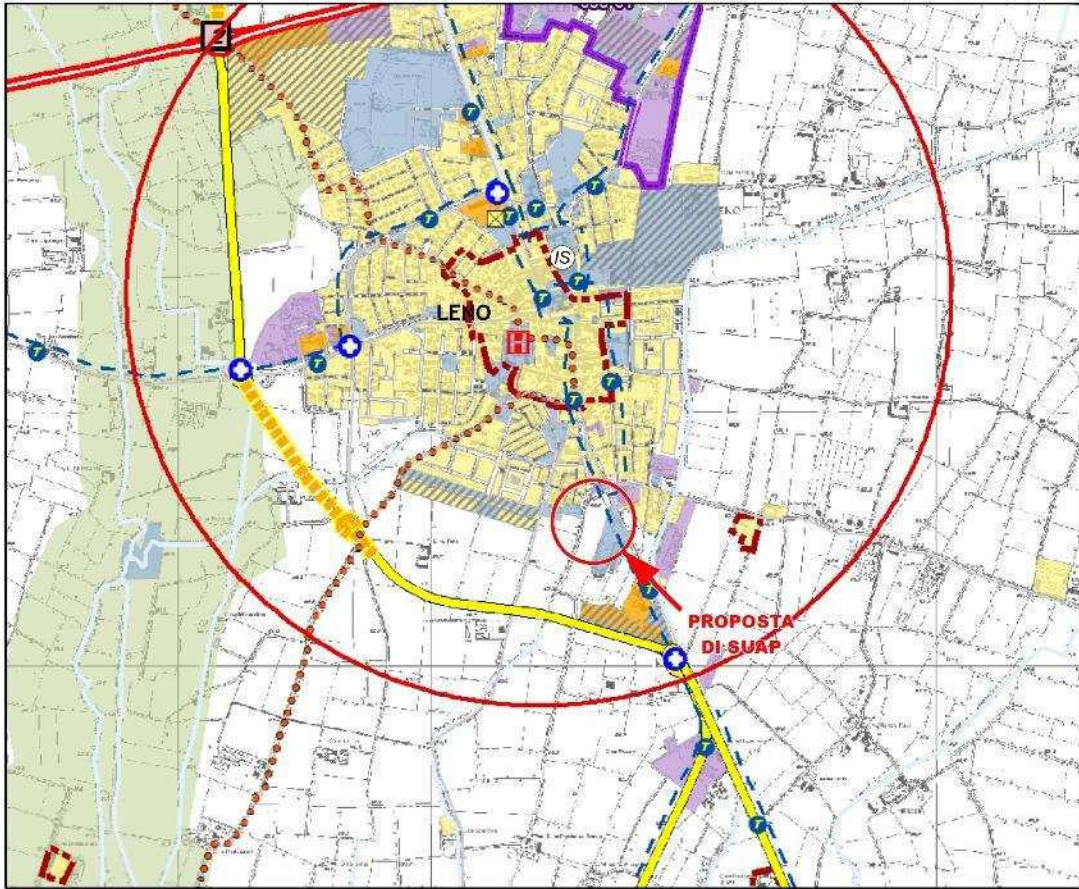
Nella Tavola 2.2 - *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*, il territorio di Leno assume un ruolo di rilievo ricco di emergenze.

L'area interessata dalla proposta di SUAP non rientra in elementi significativi.

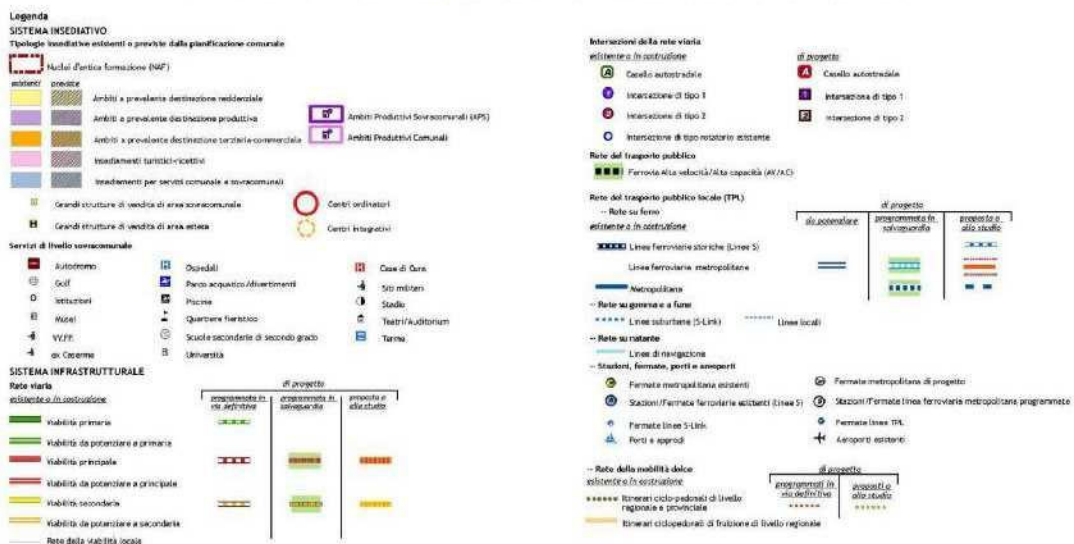
3.1.3. Rete verde paesaggistica

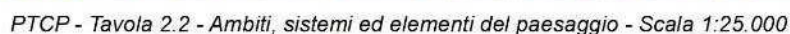
Nella Tavola 2.6 - *Rete verde paesaggistica*, nel territorio di Leno sono individuati prevalentemente i seguenti ambiti: *Aree ad alto valore naturalistico, Elementi primari della RER, Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale, Corridoi ecologici primari e secondari.*

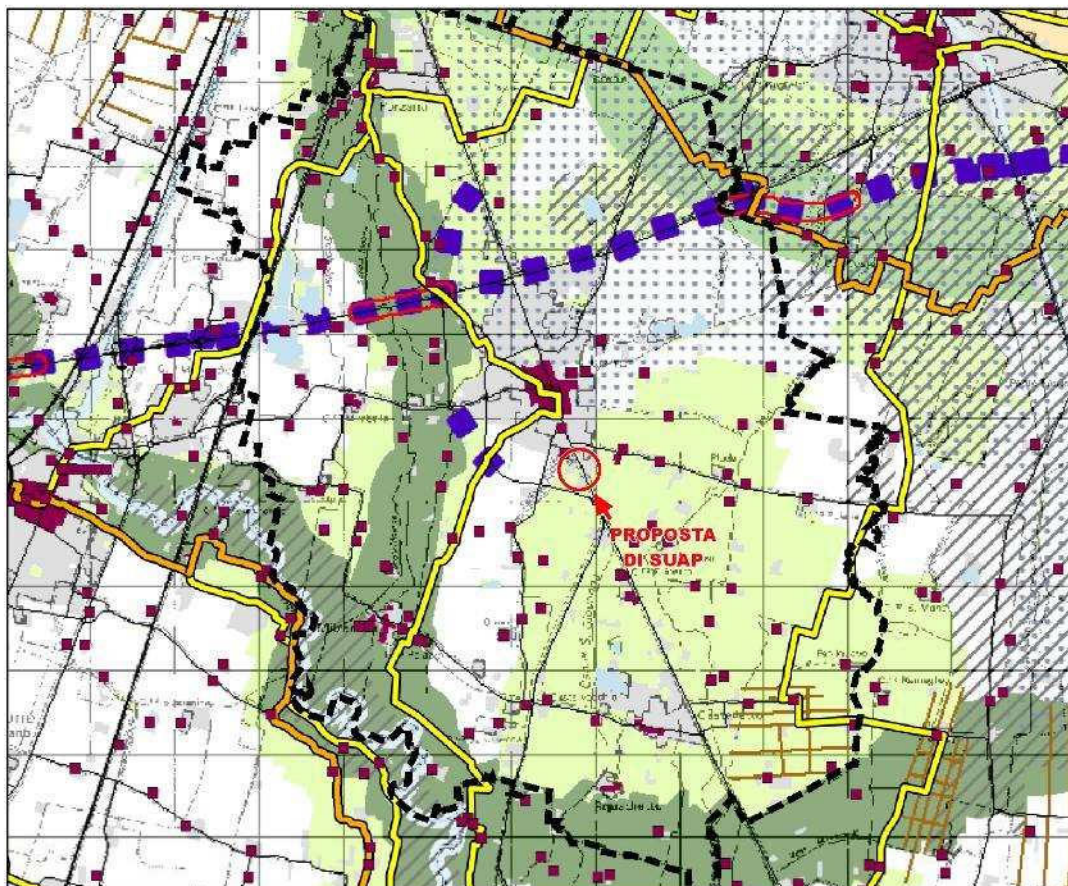
L'area interessata dalla proposta di SUAP è in parte individuata tra gli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale".



PTCP - Tavola 1.2 - Struttura e mobilità - Ambiti territoriali - Scala 1:25.000







PTCP - Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica - Scala 1:75.000 (Scala originale 1:110.000)

Confine provinciale

Rete stradale

Ferrovia

Insedativo

Idrografia

Elementi primari della rete idrografica

Elementi secondari della rete idrografica

Laghi

AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI

Parchi Nazionali e Regionali

Si rimanda alla normativa di riferimento

AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

TIPOLOGIA

RIFERIMENTAZIONI

Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000

Aree ad elevato naturalistico

Aree naturali di completamento

Corridoi ecologici primari

Corridoi ecologici secondari

Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli della Nda riferiti alla Rete Ecologica Provinciale

AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE E PLIS

TIPOLOGIA

RIFERIMENTAZIONI

Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale

PLS

Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria

Cfr. Articoli della Nda della Rete Ecologica Provinciale

AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA

RIFERIMENTAZIONI

Nodi strategici delle valli fluviali

Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali

Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Pianura Padana e del Lago di Garda

Ambiti rurali di frangia urbana

Ambiti dei paesaggi rurali di transizione

Elementi di rilevanza paesaggistica

Margine delle conurbazioni

Territorio interessato da potenziamento e nuove strade

Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale

Domini sciabati da PTCP

Elementi di potenziale valore paesistico

Attivazione di processi complessivi di riqualificazione

Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o res duali

Contenimento del consumo di suolo e potenziamento del carattere identitario

Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale

Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno

Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione

Contestualizzazione, ricomposizione e rigenerazione

Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva

Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio

Riqualificazione delle aree interessate, Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli della Nda riferiti

Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità

ELEMENTI IDENTIFICATORI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA

RIFERIMENTAZIONI

Nuclei di antica formazione

Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali

Orditure significative dei paesaggi agricoli

Tutela della fisionomia di nuclei storici

Cfr. Tav. 2.2 - Tutela e valorizzazione

Conservazione

ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione

TIPOLOGIA

RIFERIMENTAZIONI

Nodi dell'intermodalità dolce

Sentieri

Percorsi cicloabili

Strade del vino

Incremento e miglioramento di attrezzature e servizi

Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo

3.1.4. Rete Ecologica Provinciale

Il disegno della Rete Ecologica Provinciale della Provincia di Brescia costituisce parte integrante del PTCP vigente, in adeguamento alle disposizioni della LR 12/05 e s.m.i.

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 4 *Rete Ecologica Provinciale* emerge la presenza nel territorio agricolo di *Corridoi ecologici primari* e *Corridoi secondari*.

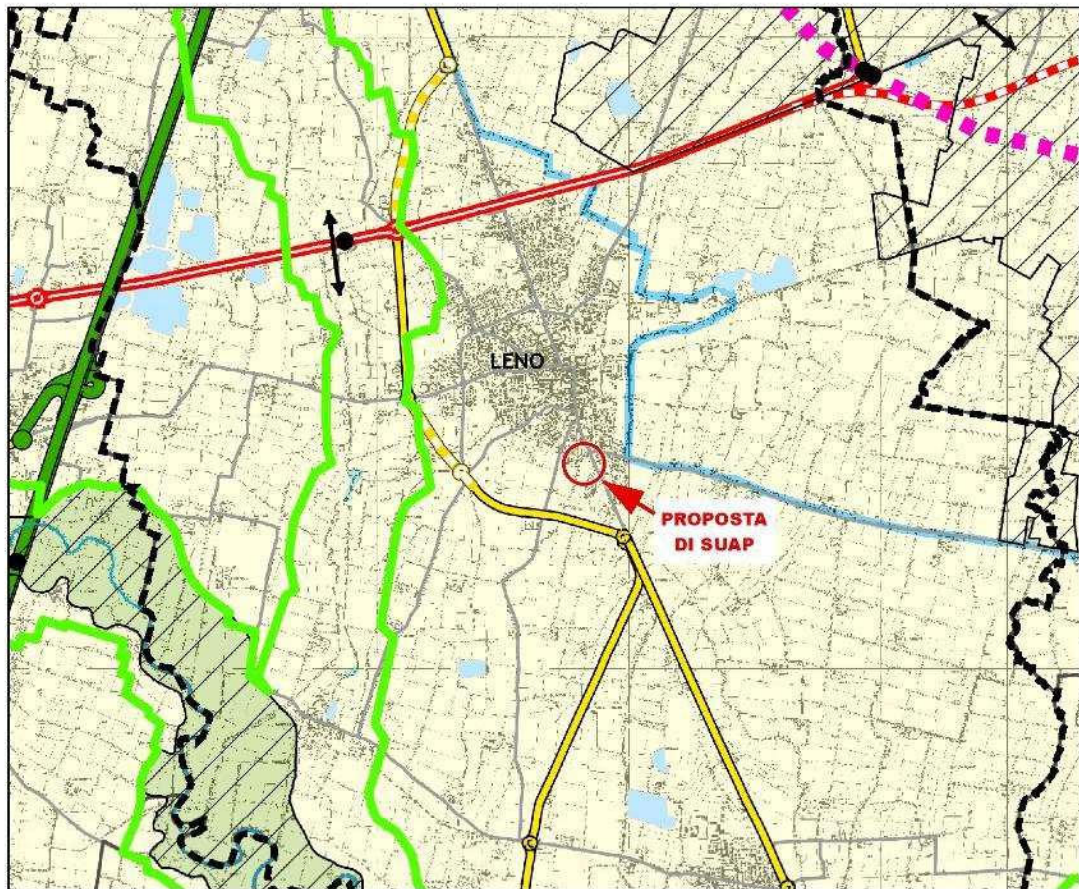
Il territorio è principalmente classificato come *Ambiti per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema*.

L'area oggetto di proposta di SUAP è inserita negli Ambiti per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema.

3.1.5. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 5 - *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* emerge la presenza di ambiti agricoli strategici localizzati su larga parte del territorio extraurbano.

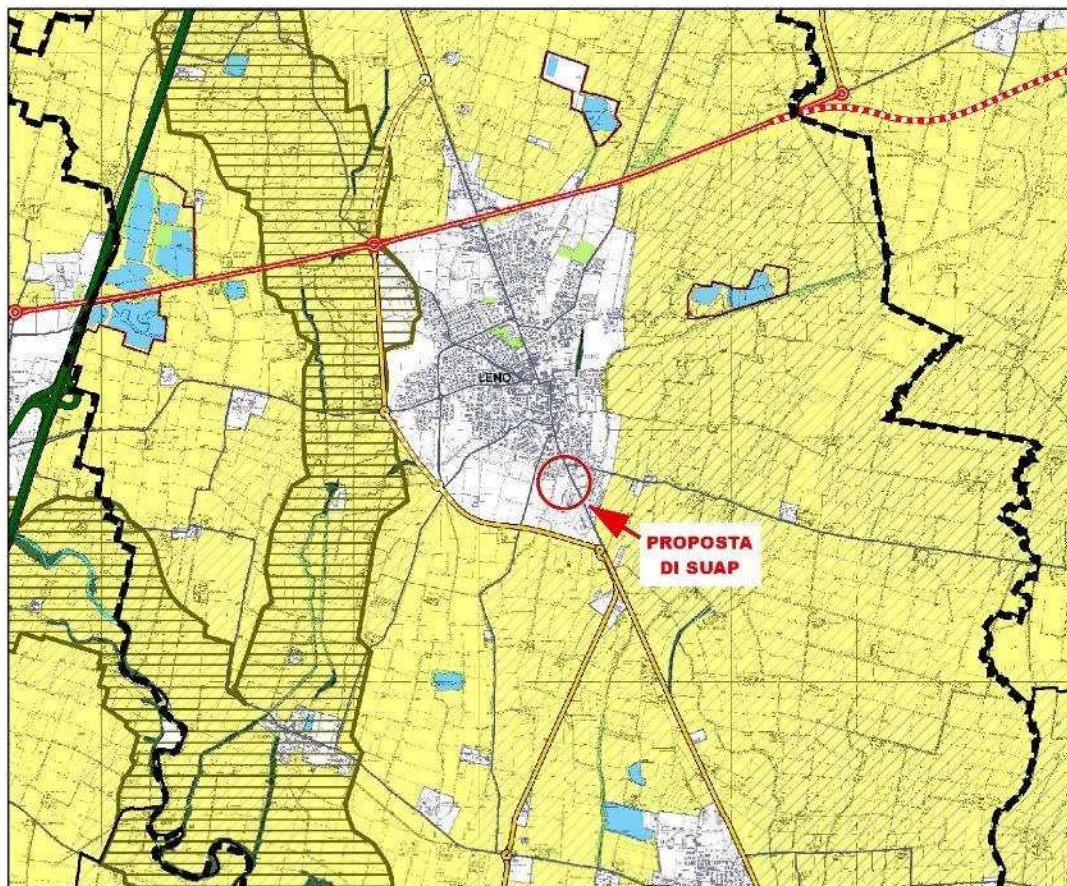
L'area oggetto di proposta di SUAP non risulta compresa negli ambiti agricoli di interesse strategico.



PTCP - Tavola 4 - Rete Ecologica Provinciale - Scala 1:50.000

Legenda

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
| Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale | Aree naturali di completamento | Metropolitana |
| Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano | Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa | Metropolitana in progetto |
| Corridoi ecologici secondari | Ambiti dei fontanili | Linee ferroviarie metropolitane |
| Corridoi locali | Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema | Linee ferroviarie di progetto |
| Varchi RER | Rete Natura 2000 | AC/AV |
| deframmentare | Elementi di primo livello della RER | Ferrovia storica |
| entrambi | Parchi regionali nazionali | Confini comunali |
| varco da tenere | Reticolo idrico principale | Confini provinciale |
| Varchi REP | Viabilità locale | |
| Delimitazione varco | Viabilità primaria | |
| Direttrice di permeabilità del varco | Viabilità da potenziare a primaria | |
| Fronti problematici all'interno del corridoi ecologici | Viabilità principale | |
| Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie | Viabilità da potenziare a principale | |
| Aree problematiche all'interno del corridoi ecologici | Viabilità principale (di progetto) | |
| Direttrici di collegamento esterno | Viabilità secondaria | |
| Principali ecosistemi lacustri | Viabilità da potenziare a secondaria | |
| Zone umide | Viabilità secondaria (di progetto) | |
| Aree ad elevato valore naturalistico | | |
| Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda | | |



PTCP - Tavola 5 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Scala 1:50.000

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

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

Alpeggi

▲ Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico

Parchi nazionali

PLIS

Parchi regionali

Riserve naturali

Parchi naturali

Sic

ZPS

Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziato

Ecosistemi acquatici (DUSAF)

Boschi (DUSAF e PIF)

Aree sterili

Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica

Laghi

Ambiti di valore paesistico

Ambiti di valore paesistico ambientale

Ambiti elevata naturalità art. 17 DPR

Areale A- PTSA Montichiari

Confini amministrativi comunali

Ambiti estrattivi

Viabilità locale

Viabilità primaria

Viabilità da potenziare a primaria

Viabilità principale

Viabilità da potenziare a principale

Viabilità principale (di progetto)

Viabilità secondaria

Viabilità da potenziare a secondaria

Viabilità secondaria (di progetto)

Metropolitana

Metropolitana in progetto

Linee ferroviarie metropolitane

Linee ferroviarie di progetto

AV/AC Ferrovia storica

Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico

Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale

Stazioni Ferroviarie

Nodo del trasporto pubblico

Fermate metropolitana

Aeroporti esistenti

4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

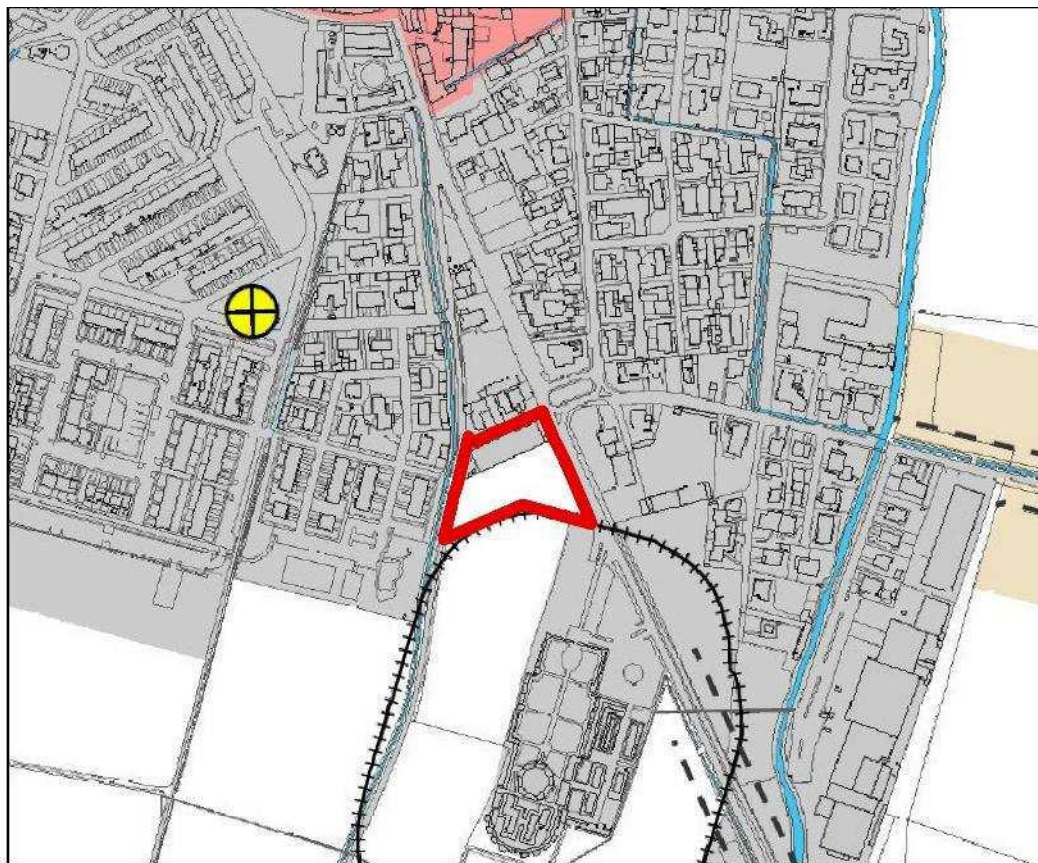
Come descritto al paragrafo 1.3, il Comune di Leno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 18 dicembre 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 15 aprile 2009.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante al PdR e al PdS*: approvata con DCC n. 31 del 26 settembre 2011 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 6 del 8 febbraio 2012;
- *Piano attuativo ambito di trasformazione "E-Leno centro" in variante al Documento di Piano*: approvato con DCC n. 35 del 30 novembre 2015 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 15 del 13 aprile 2016;
- *Variante al Piano di Governo del Territorio*: approvata con DCC n. 7 del 30 giugno 2020 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 46 del 11 novembre 2020;
- *Variante SUAP "Aro S.r.l." al PdR*: approvata con DCC n. 28 del 29 luglio 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 42 del 20 ottobre 2021;
- *Variante SUAP "Eurogronde S.r.l." al PdR*: approvata con DCC n. 19 del 28 luglio 2022 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 36 del 7 settembre 2022.

4.1. Vincoli

Dall'analisi della *Tavola 06 –Vincoli e limitazioni* del Documento di Piano si evince che l'area in oggetto non risulta interessata da vincoli, trovandosi ad essere solo adiacente alla fascia di rispetto cimiteriale.



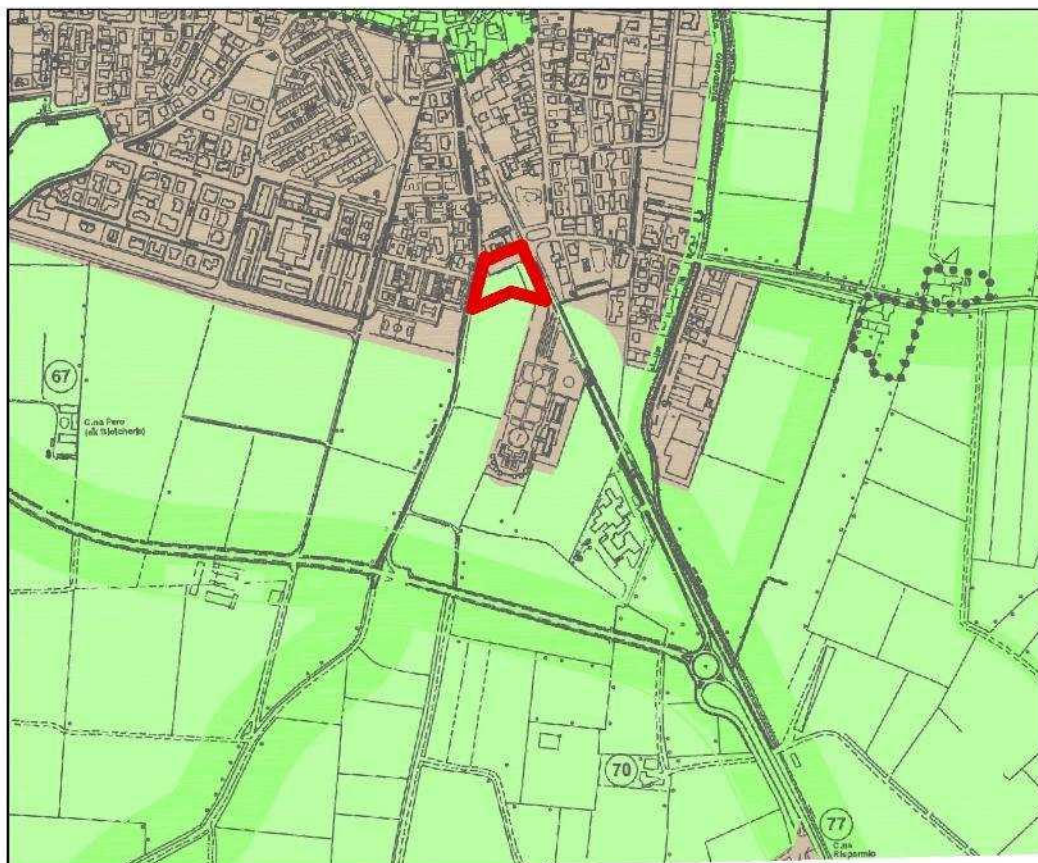
Vincoli e limitazioni - Tavola 6 - Scala 1: 5.000 (Scala originale 1:10.000)

LEGENDA

	Confine amministrativo comunale		Fascia di rispetto delle strade esistenti
	Elementi idrografici		Fascia di rispetto delle strade di previsione
	Zone urbanizzate e di previsione del PGT vigente		Fascia di rispetto delle strade di previsione del PTCP
	Viabilità di previsione		Fascia di rispetto del metanodotto
	Viabilità di previsione proposta o allo studio dal PTCP di Brescia		Fascia di rispetto dell'elettrodotto
			Fascia di rispetto dei cimiteri
			Fascia di rispetto dei punti di captazione delle acque
			Fascia di rispetto del depuratore
			Ambiti Territoriali Estrattivi (A.T.E.)
			Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione

Piano paesistico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico *Tavola 5 - Classi di sensibilità* si evidenzia che le aree oggetto di proposta di SUAP sono classificate in *classe 2- sensibilità paesistica bassa* e *classe 3- sensibilità paesistica media*.



Classi di sensibilità - Tavola 5 - Scala 1: 10.000

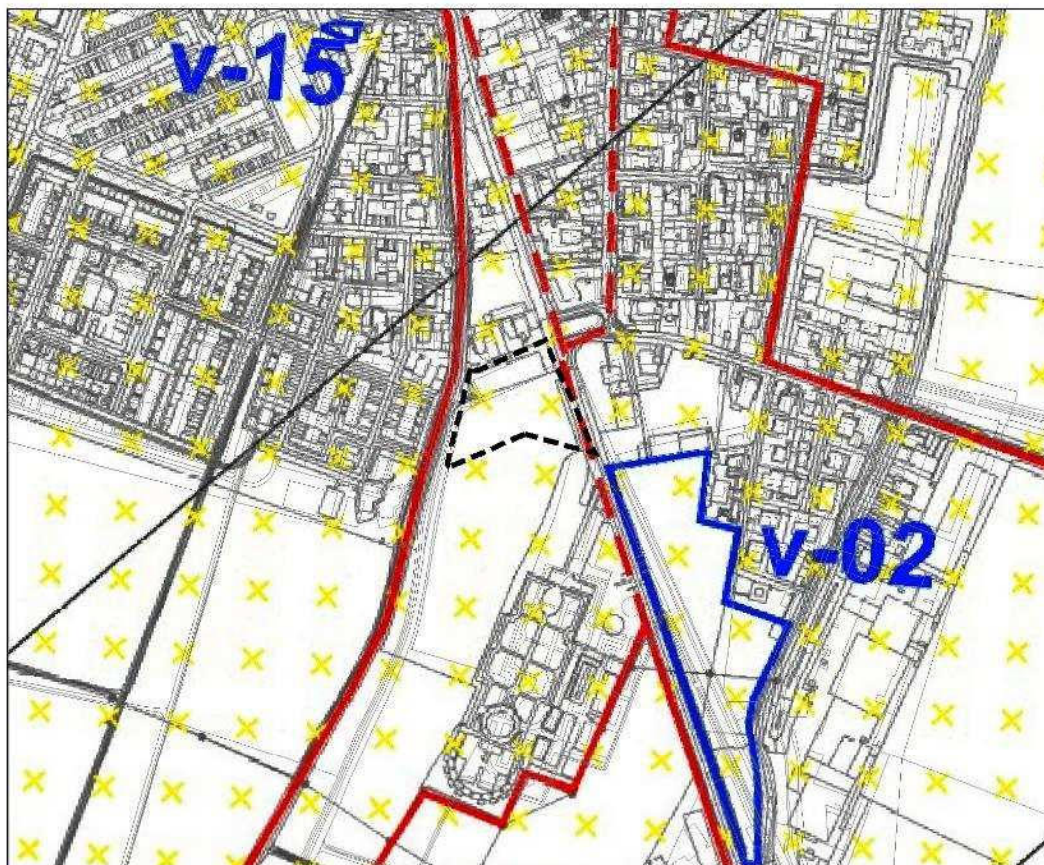
LEGENDA

	Classe 1 - Sensibilità molto bassa
	Classe 2 - Sensibilità bassa
	Classe 3 - Sensibilità media
	Classe 4 - Sensibilità elevata
	Classe 5 - Sensibilità molto elevata

4.2. Componente geologica, idrogeologica e sismica

L'area in oggetto non presenta particolari vincoli geologici alla trasformazione, essendo classificata come *Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni* nello studio geologico del PGT vigente.

Nel rispetto delle disposizioni della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, l'area oggetto di proposta di SUAP non presenta elementi che ne limitino la fattibilità.



Carta della fattibilità geologica - Tavola 7 - Scala 1: 5.000 (Scala originale 1:10.000)

LEGENDA

CLASSE 4 : Fattibilità con gravi limitazioni

- 4a - Fascia A (PAI) e Reticolo RP scenario P3/H (PGRA)
- 4b - Aree di tutela delle testate dei fontanili
- 4c - Aree di cava sottofalda
- 4d - Vincolo di polizia idraulica del RIM

CLASSE 3 : Fattibilità con consistenti limitazioni

- 3a - Fascia B (PAI) e Reticolo RP scenari P2/M e P1/L (PGRA)
- 3b - Area allagabile (PGRA) Reticolo RSP scenario P3/H
- 3c - Aree di cava soprafalda
- 3d - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche

CLASSE 2 : Fattibilità con modeste limitazioni

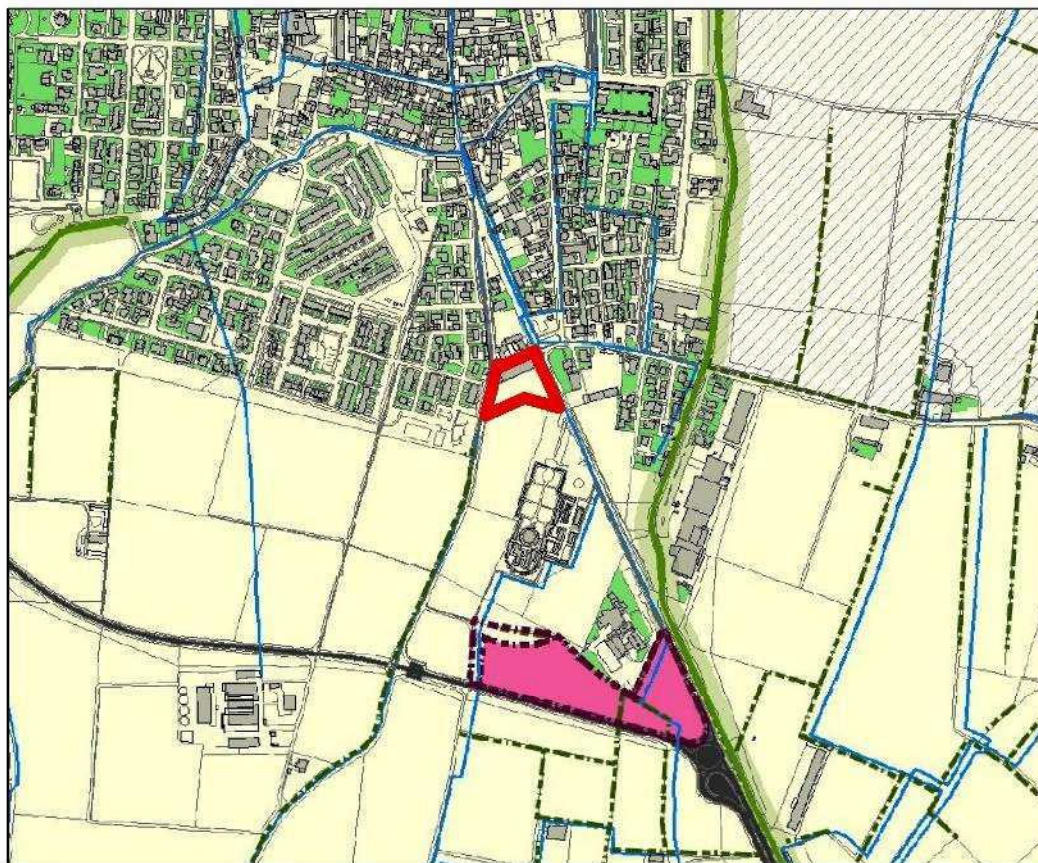
- 2a - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica

SCENARIO DI PERICOLOSITA' SISMICA

- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche)

4.3. Rete Ecologica Comunale

Dall'analisi della cartografia della REC del PGT vigente emerge che la zona oggetto di proposta di SUAP è compresa negli *Ambiti per la ricostituzione polivalente dell'agroecosistema* (art. 48 NTA PTCP).



Carta della Rete Ecologica Comunale - REC 04 - Scala 1: 10.000

LEGENDA

Aree di supporto alla R.E.C.

- Verde in ambito urbano
- Alberi monumentali (PTCP)
- Filari di alberi
- Aree agricole entro corridoi R.E.P.
- Reticolo idrico
- Ambiti per la ricostituzione polivalente dell'agroecosistema (art. 48 NTA PTCP)
- Ambito dei fontanili (art. 49 NTA PTCP)

Varchi

- Varchi R.E.R. (deframmentare)
- Varchi R.E.C. - Limite varco
- Varchi R.E.C. - Passaggio varco

Previsioni di trasformazione o infrastrutture di progetto

- Ambiti di trasformazione
- Viabilità provinciale in previsione (PTCP)
- Viabilità comunale in previsione
- Fasce di rispetto strade in previsione

5. PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, con la presente procedura si propone di classificare l'intero ambito oggetto d'intervento come destinazione urbanistica "D1" – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO di cui all'art.28.1 NTA del Piano delle Regole, assoggettata a norma particolare SUAP, a ricomprendere sia l'area già urbanizzata di superficie fondiaria pari a 1.772 mq, con 1.051 mq di superficie coperta, sia l'area urbanizzabile in ampliamento su suolo agricolo pari a circa ulteriori 4.900 mq di superficie fondiaria.

Per i dettagli edilizi della proposta si rimanda agli elaborati del progetto architettonico.