

data 12/2016	scala	committente La Linea Verde S.p.a.	il committente	
tavola All. C		Piano paesistico di contesto	lavoro Piano Attuativo AdT n° 9	

Introduzione

L'area interessata dall'allegato Piano Attuativo è posta a nord-ovest della zona industriale di via Moretto.

Il Piano Attuativo prevede l'ampliamento di una struttura produttiva, iniziata nel 1992 e successivamente sviluppatasi fino a raggiungere l'attuale dimensione che è assai ragguardevole.

Dimensione che ha consentito a La Linea Verde S.p.a. di essere leader nazionale nel settore della quarta gamma.

Molto opportunamente il Documento di Piano individua un'apposito Ambito di Trasformazione, contraddistinto con il n° 9 e comprendente le sole aree, in gran parte già edificate, di proprietà de La Linea Verde S.p.a.

All'art. 29 viene enunciato l'obiettivo del Piano che è così definito: *l'Ambito di Trasformazione ha come obiettivo l'insediamento di attività agroalimentari mediante il potenziamento di un'attività produttiva esistente che opera nella produzione di frutta e ortaggi pronti al consumo.*

Il piano acconsente, oltre alla coltura dei prodotti ed al confezionamento per la distribuzione, l'insediamento di funzioni complementari per la vendita diretta delle lavorazioni.

Il secondo comma dell'art. 29 detta le disposizioni particolari per l'Ambito di Trasformazione in oggetto.

In particolare, così recita ai seguenti punti.

2) La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto.

In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.

4) Lungo il confine con Ambiti di Piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità.

Essa dovrà essere costituita da:

a) una prima fascia di almeni 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;

b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

7) L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano paesistico di contesto.

8) Si richiamano espressamente i disposti dell'art. 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.

9) Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC - Relazione.

10) La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

11) E' fatto obbligo di prevedere le seguenti misure di mitigazione:

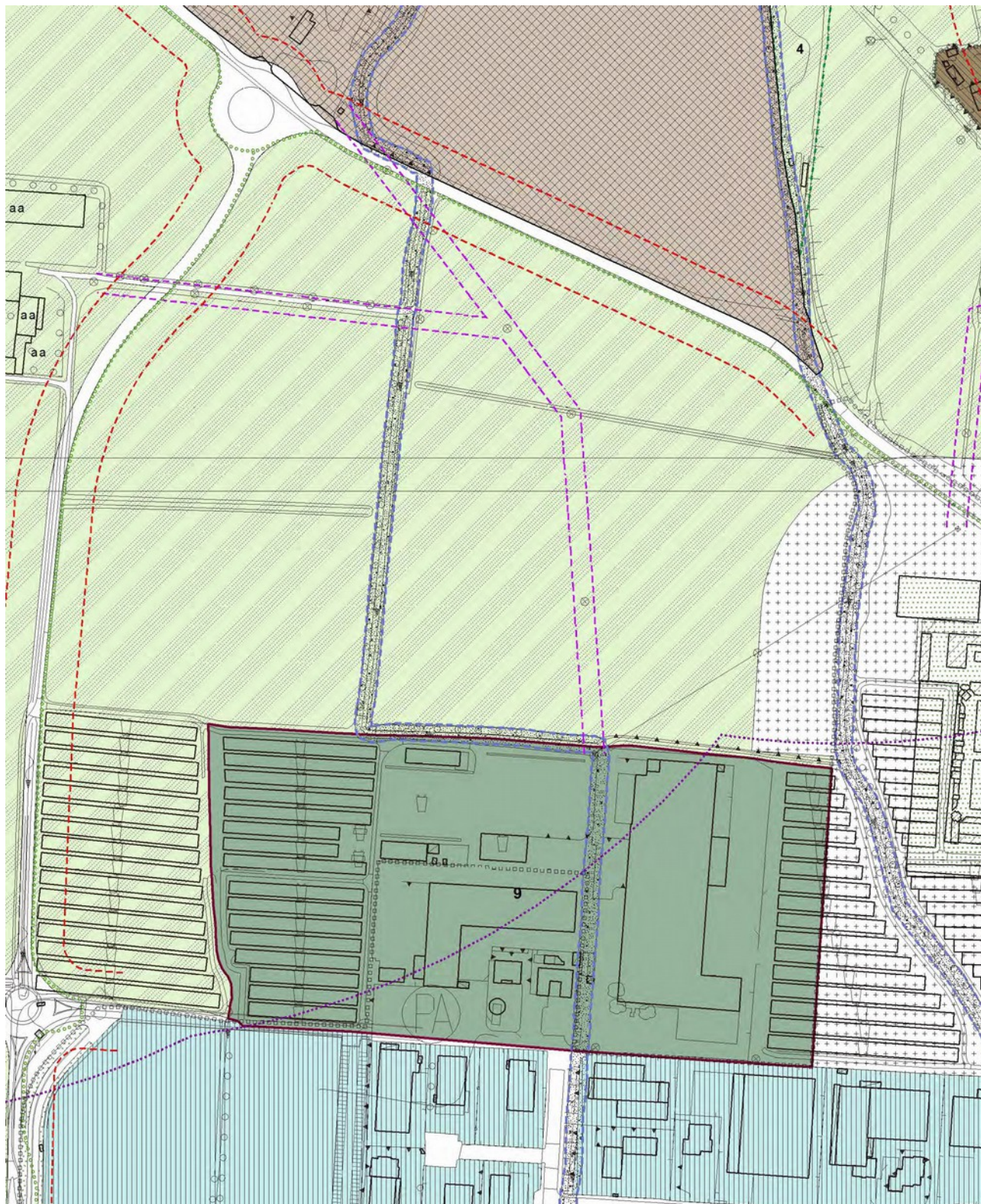
a) tutela dei filari esistenti;

b) inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nella zona nord.

Scopo del presente Piano Paesistico di contesto è, pertanto, quello di soddisfare quanto richiesto dai punti precedentemente citati.

Per quanto concerne il punto 2 si rinvia all'apposito documento redatto dallo Studio Associato Professione Ambiente di Brescia (Allegato D).

1 - Area di riferimento



Estratto PGT Comune di Manerbio

L'area oggetto dell'allegato Piano Attuativo si colloca nel quadrante nord-ovest del PIP industriale di via Moretto. Ad est è delimitata dal vaso Bassana al di là del quale vi è la zona di rispetto cimiteriale che è però, ad eccezione della fascia di 50 m dal cimitero, occupata da serre produttive di proprietà di un'azienda agricola, a sud da alcuni edifici industriali e artigianali, ad ovest e a nord da una zona agricola classificata dal PGT come zona agricola di salvaguardia.

L'accesso alla proprietà è garantito sia da via Artigianale che da via Vincenzo Rigamonti.

Quest'ultima arteria stradale è il tratto, per il momento, terminale della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio.

Il comma 5 dell'art. 29 del Documento di Piano prevede che: *Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione comunale quale coinvolgimento dei privati operatori al completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio nella misura stabilita dai presenti criteri di negoziazione, per la quale sarà inoltre possibile attingere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e alla monetizzazione degli standard indotti.*

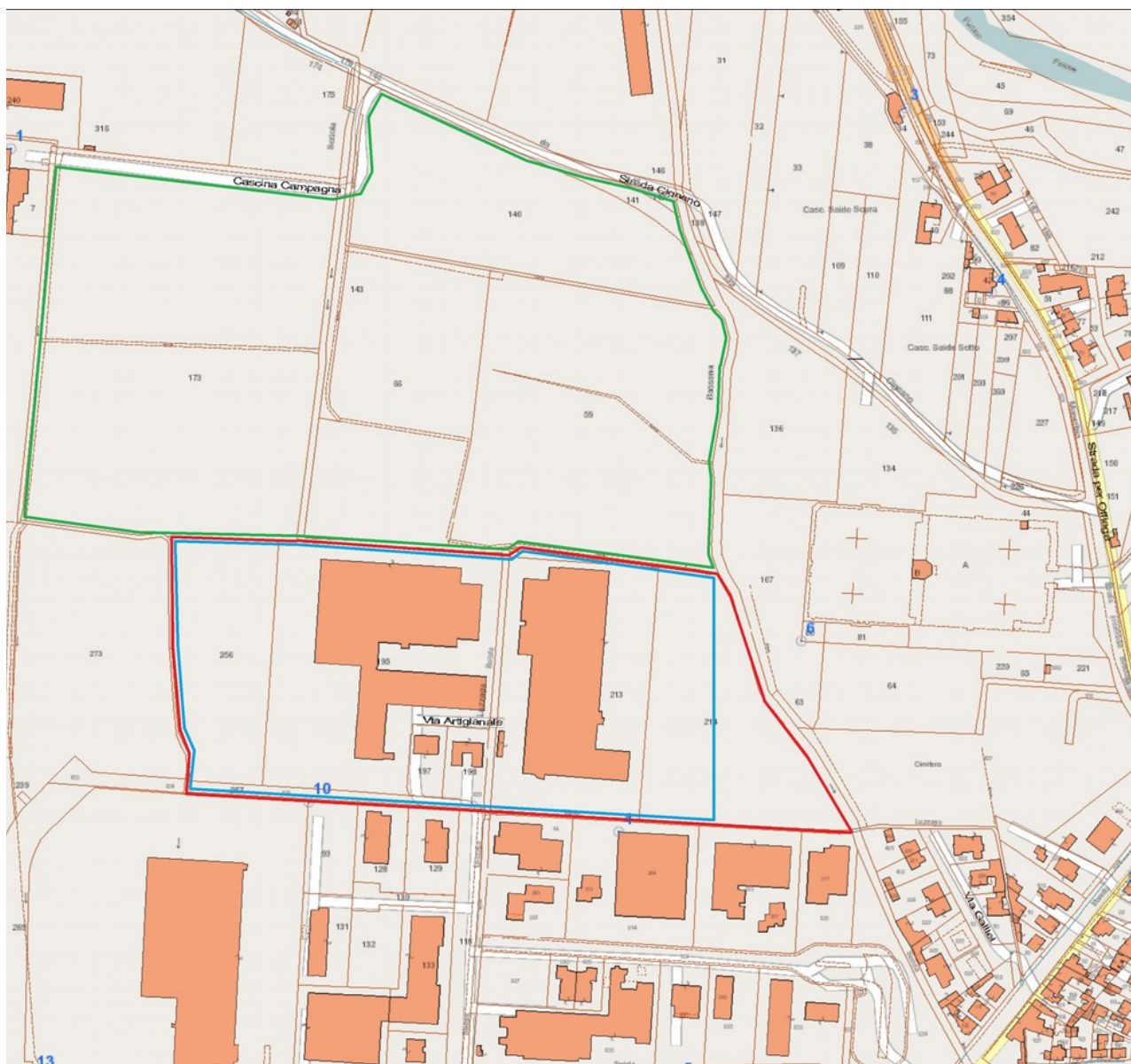
Il completamento della circonvallazione ovest consente il collegamento con la vecchia strada comunale per Cignano in un punto assai prossimo ad uno svincolo dalla strada provinciale Lenese, così da consentire al traffico pesante indotto da questa area PIP di accedere alla viabilità principale, sia provinciale (strada provinciale Lenese) che autostradale (casello A21 di Manerbio), senza percorrere tutta la circonvallazione dell'abitato, riducendo i tempi di percorrenza e limitando gli effetti negativi indotti dal traffico.

Come già detto, la struttura esistente confina su tre lati con un ambito di tipo agricolo, mentre il lato meridionale è posto sul limitare di una zona produttiva.

E' palese che le criticità paesistiche dell'allegato Piano Attuativo sono quelle riferite ai lati che si affacciano sia sulle aree agricole che sull'area di rispetto cimiteriale.

Ci sia consentito di trascurare dalla presente analisi il lato sud che prospetta sui fronti posteriori di una serie di edifici produttivi.

2 - Individuazione catastale



Estratto NCT Comune di Manerbio

L'area compresa nell'Ambito di Trasformazione n° 9 è così catastalmente individuata:

- foglio 6 dai mappali n° 213, 214;
- foglio 16 dai mappali n° 195, 197, 198, 254, 255, 256, 257.

L'intero Ambito di Trasformazione n° 9 ricade nell'area di esclusiva proprietà de La Linea Verde S.p.a.

L'area sulla quale verranno realizzate le serre produttive è invece di proprietà diversa.

La superficie territoriale è di circa 40 più ed è così catastalmente individuata:

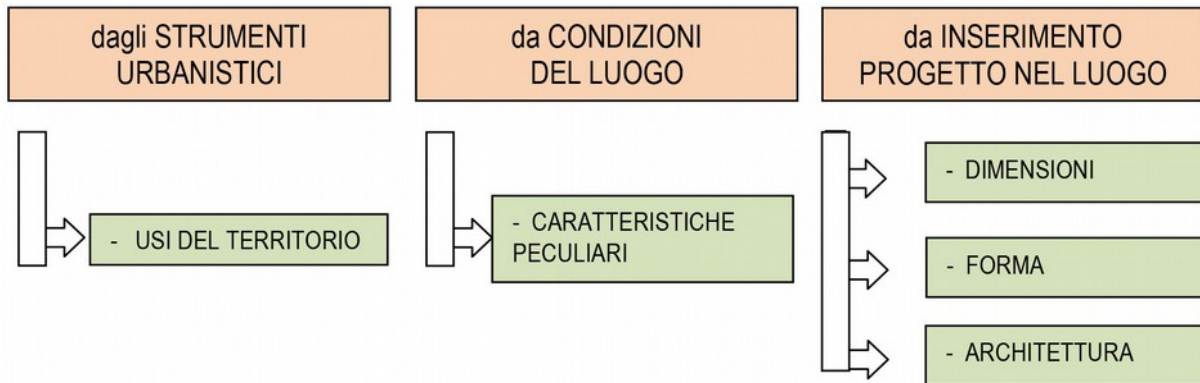
- foglio 6, mappali n° 59, 66, 140, 143;
- foglio 16 mappale n° 173, 175.

Nell'estratto sono individuate in **rosso** l'area di proprietà de La Linea Verde, in **azzurro** l'Ambito di Trasformazione n° 9 ed in **verde** l'area in affitto ad un'azienda del gruppo per la realizzazione di serre.

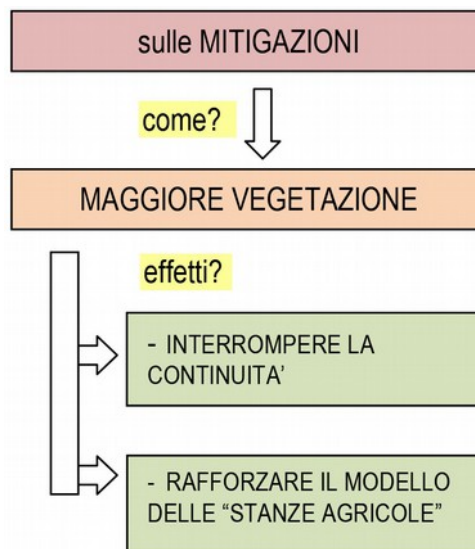
3 - Le criticità

Ad ogni fattore di criticità si dovrebbe contrapporre un'azione di mitigazione.
Lo schema concettuale potrebbe essere così delineato.

Le azioni di contenimento:



Le azioni di contenimento:



Passiamo ora ad analizzare sia i fattori di criticità che le azioni di contenimento.

Per tale scopo è gioco forza riferirsi a quanto contenuto nella Rete ecologica comunale e più precisamente art. 7.2, articolo che individua per ogni Ambito di Trasformazione le opere attuabili sull'area considerata.

Essendo l'Ambito di Trasformazione in oggetto già edificato, si reputa logico rilevare che i fattori di criticità siano assai tenui.

Uno, in particolare, potrebbe essere preso in considerazione.

Ci riferiamo all'impatto dell'ampliamento all'interno di un cono visuale, cono percepibile dalla vecchia strada comunale per Cignano, oppure dall'ipotizzato completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio.

Per prima cosa si deve sottolineare come il futuro ampliamento non avrà altezze superiori rispetto agli edifici esistenti e né si potrà agire sulla forma del medesimo.

L'odierna organizzazione del lavoro è tale che deve, oborto collo, sottostare alla dittatura del parallelepipedo, intendendo con ciò l'impossibilità di derogare da una tipologia, tipica della prefabbricazione industriale, rigida e con scarse possibilità di intervento.

4 - Le emergenze architettoniche

Esterne all'Ambito di Trasformazione n° 9 e in lato ovest vi sono due antichi complessi rustici:

- la cascina Betturina, posta a sud-est e sostanzialmente non incidente ai fini del presente Piano paesistico di contesto;
- la cascina Campagna che, invece, viene lambita dall'ipotizzato completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio.

Entrambe le cascine sono di antica fondazione e sono ampiamente censite nell'Estimo generale del 1641 e rappresentate graficamente nelle mappe del Catasto napoleonico.

La cascina Betturina prende il nome di un'antica famiglia bresciana che ne fu, per breve tempo, proprietaria.

Sia prima che dopo la breve parentesi dei Betturini, la possessione era di uno dei tanti rami della famiglia Luzzaghi, famiglia che nel XIV secolo godeva di un sostanziale monopolio della campagna menerbiese.

La cascina Campagna, così denominata per distinguerla da un'altra posta immediatamente a nord e detta Campagnola, è stata, fino al decadimento delle proprietà nobiliari, di proprietà di un altro ramo della famiglia Luzzago.

L'evoluzione delle due emergenze architettoniche è stata però diversa.



Estratto Catasto napoleonico

Nell'estratto sono individuate:

- in basso a sinistra la cascina Betturina;
- in alto a destra la cascina Campagna.

La cascina Betturina è rimasta, di fatto, invariata nel disegno planimetrico e, se non fosse stata interessata negli anni del boom immobiliare da un intervento di recupero ai fini abitativi, anche nell'articolazione delle volumetrie.

La cascina Campagna si è invece sviluppata nel solco della gestione dell'adiacente azienda agricola con ampliamenti e aggiunte che ne hanno snaturato l'immagine originaria.

Si deve comunque rilevare che ai fini del presente Piano paesistico di contesto, la cascina Betturina non è interessata se non di sbieco, mentre la cascina Campagna viene ad essere coinvolta per due diversi aspetti:

- quello legato al completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio;
- quello inerente alla realizzazione di serre produttive.

Per la prima questione non sono previste opere di mitigazione, mentre la seconda viene adottata una specifica azione di mitigazione.



Estratto PGT Comune di Manerbio

5 - Le mitigazioni

La scheda relativa all'Ambito di Trasformazione n° 9 riportata dalla Rete ecologica comunale definisce la qualità del contesto, all'interno del quale si colloca il nuovo ampliamento, come basso.

Come già sottolineato, non vi sono interferenze che alterano in profondità il paesaggio.

In questo caso non si tratta di porre in essere azioni volte al ripristino ambientale e paesaggistico intese a creare processi di compensazione di aree degradate, oppure proteggere le componenti identificative e percettive del paesaggio.

Si tratta, invece, di creare una sorta di nuovo paesaggio attraverso due azioni di contenimento.

La prima è quella riferita alla tutela e alla valorizzazione dei filari esistenti lungo il vaso Bassana.

La sponda destra del vaso, in particolare, in questa logica avrebbe la funzione di proteggere il cono visibile percepibile dalla vecchia strada comunale per Cignano.

E' pacifico che, essendo la strada in questione declassata dalle consuetudini, in quanto sostituita per gli spostamenti dalla strada provinciale Lenese, ciò non è motivo sufficiente per ignorarne la valenza.

Non solo, essendo la tutela dei filari esistenti attività posta in essere per la prima volta a Manerbio, potrebbe risultare un'utile indicazione operativa per il futuro.

La tutela si esplica attraverso l'integrazione dei filari esistenti con la messa a dimora del Nocciolo.

Comunque sia, chi percorre questa strada gode di alcune particolarità paesaggistiche rilevabili sul lato sud.

Per esempio:

- non vi è una conurbazione lungo il nastro stradale, addirittura non vi è il minimo accenno;
- non vi è la presenza di elementi di disturbo visivo nelle adiacenze della strada;
- il paesaggio agrario è di tipo tradizionale e per i mesi in cui trionfa la cultura del mais si crea una siepe verde che costeggia la strada ed impedisce sia un cono visuale che la percezione visiva di tutto il fronte settentrionale dell'area PIP di via Moretto.

Sul lato opposto vi è la presenza di un grande bacino estrattifero che è opportunamente schermato da un'alta siepe che accompagna il viaggiatore, sia esso pedone, che ciclista oppure automobilista, nel suo ultimo tratto.

Anche il tratto iniziale della vecchia strada per Cignano, partendo dall'incrocio con la strada comunale per Offlaga, è bordato da un'altra siepe.

Solo il tratto centrale della vecchia strada per Cignano è priva di una schermatura.

Quest'ultimo aspetto introduce la seconda azione di contenimento.

Parliamo delle fasce di rispetto a protezione visiva.

L'art. 29, punto 2, comma 4, delle NTA del Documento di Piano che disciplina l'Ambito di Trasformazione 9, impone, lungo il confine con ambiti che abbiano una destinazione diversa da quella produttiva, che debba essere prevista una consistente fascia di mitigazione ambientale e paesistica con profondità non inferiore a 5 m, così suddivisa: una prima fascia di almeno 2 m di siepe anche antiabbagliamento composto da essenze arboree o arbustive autoctone; una seconda fascia da almeno 3 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

Una simile scelta, pur comprensibile nelle sue finalità generiche e astratte, risulta essere illogica ed irragionevole nella sua concreta applicazione nell'Ambito in oggetto.

La realizzazione di una fascia di tale profondità si scontra con le concrete esigenze aziendali e con lo stato attuale dei luoghi che è già stato disegnato e realizzato sulla base delle effettive concrete esigenze di logistica e di movimentazione dei prodotti e dei materiali; la realizzazione di una fascia di mitigazione di 5 m di profondità renderebbe, in sostanza, impossibile il movimento di autocarri e autoarticolati all'interno degli spazi a ciò deputati.

Tali ragioni sono state formalizzate in sede di osservazioni al PGT da parte de La Linea Verde S.p.a.

Molto opportunamente il Consiglio comunale ha ritenuto di accogliere il cuore dell'osservazione.

Di seguito riproduciamo il testo della controdeduzione approvata dal Consiglio comunale.

Si ritiene opportuno confermare la fascia di mitigazione prevista dalla normativa in salvaguardia.

Si specifica che quest'ultima potrà essere realizzata anche all'esterno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione 9.

In tal senso si ritiene inoltre di poter inserire nelle norme afferenti l'ambito che, qualora in adiacenza allo stesso trovino collocazione le serre produttive legate al ciclo produttivo dell'Ambito di Trasformazione 9, cioè alle attività che vi si

*svolgono, le fasce di mitigazione possono omettersi per la sola parte di diretto affaccio tra serre ed Ambito di Trasformazione; in questo caso le mitigazioni previste per le serre sono da ritenersi sostitutive di quelle dell'Ambito. Inoltre in analogia a quanto riscontrato alle precedenti osservazioni sul tema "fascia di mitigazione", si ritiene invece plausibile inserire nella norma sopra richiamata la possibilità di proporre in fase attuativa **una riduzione della fascia** come disposta solo a seguito di idonea dimostrazione dell'utilizzo di accorgimenti o soluzioni di pari efficacia opportunamente certificate da parte di tecnici abilitati.*

Si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.

Nel frattempo si è verificato il caso di cui al terzo punto della controdeduzione.

Un'azienda del gruppo ha già presentato una richiesta di permesso di costruire volto alla realizzazione di serre produttive legate al proprio ciclo produttivo e ubicate in un'area di circa 42 piò e delimitata a est dalla seriola Bassana, a nord dalla vecchia strada comunale per Cignano, a ovest dal previsto completamento della circonvallazione ovest dell'abitato di Manerbio e contigua a sud con le strutture produttive esistenti e previste in ampliamento.

Tutto ciò ha permesso di spostare la fascia di protezione visiva sia lungo la vecchia strada comunale per Cignano che lungo il tronco stradale relativo al completamento della circonvallazione ovest dell'abitato, di cui all'allegato progetto che è parte integrante del Piano Attuativo in oggetto.

La soluzione proposta è quella di bordare le due arterie viarie con una siepe di *Corylus Avellana*, ovvero Nocciolo, secondo lo schema riportato.

La profondità della fascia è ridotta rispetto a quanto previsto dall'art. 29.4 a seguito della controdeduzione alle osservazioni approvata dal Consiglio comunale in sede di approvazione definitiva del PGT.

6 - Lettura semiologica degli elementi

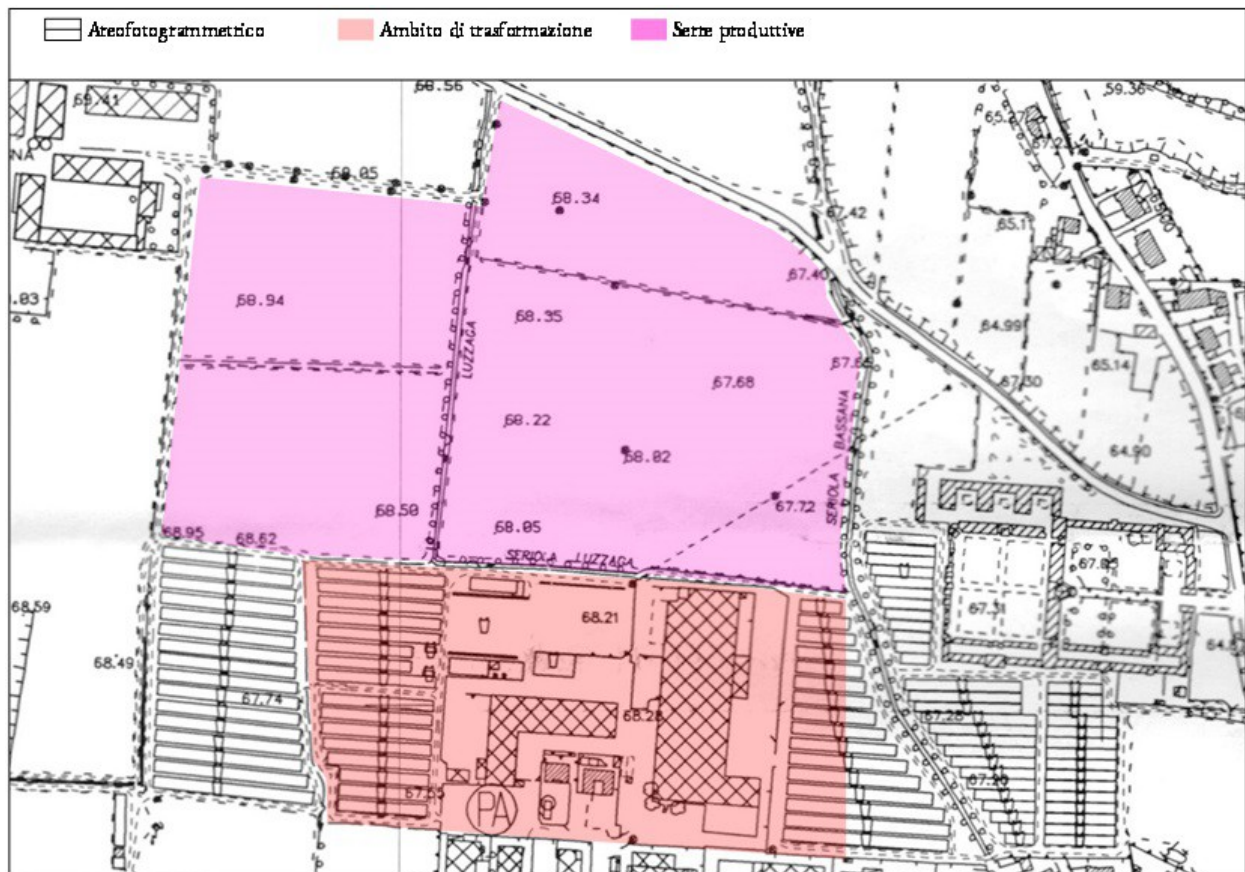
La valutazione dello stato del bene paesaggistico avviene anche mediante riprese fotografiche che consentono la vista di dettaglio del sito di intervento e nel contempo del contesto circostante.

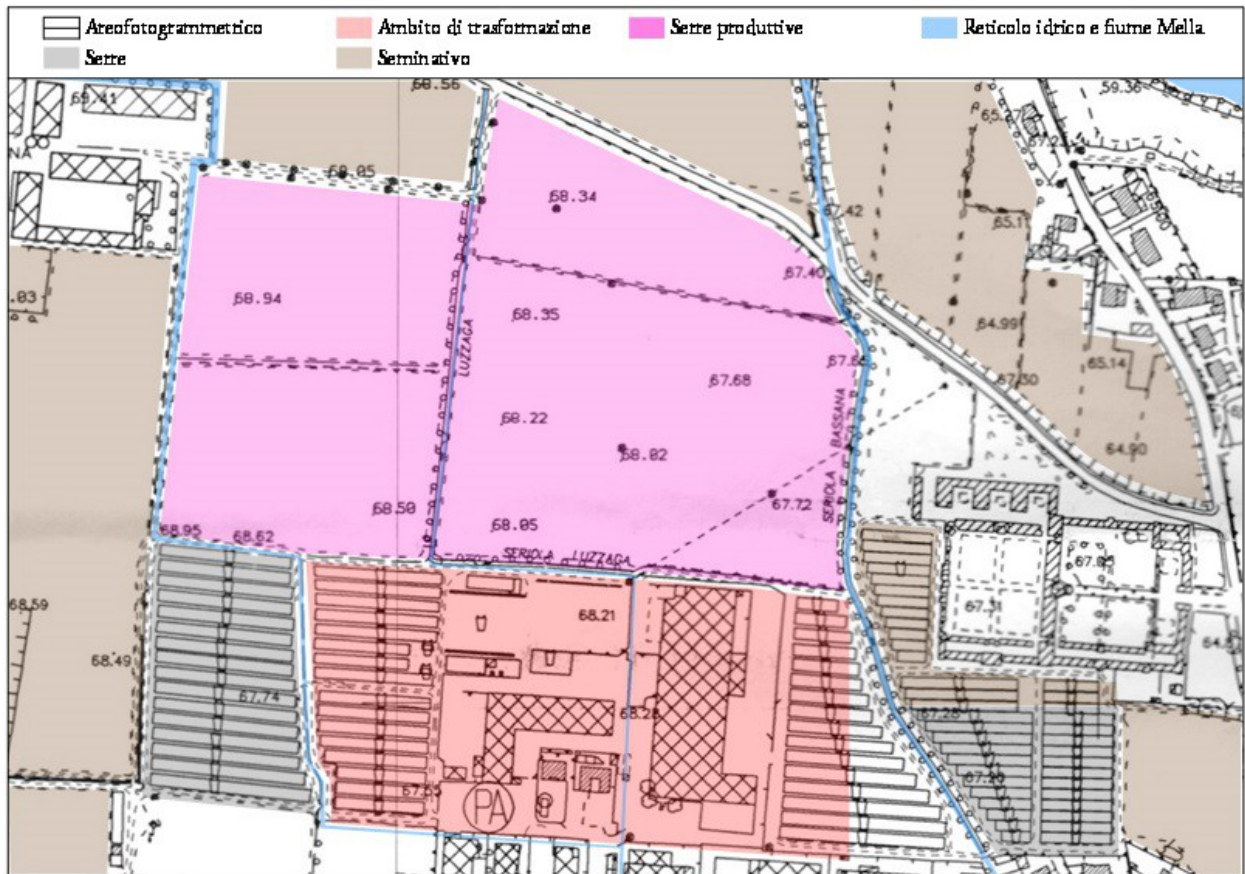
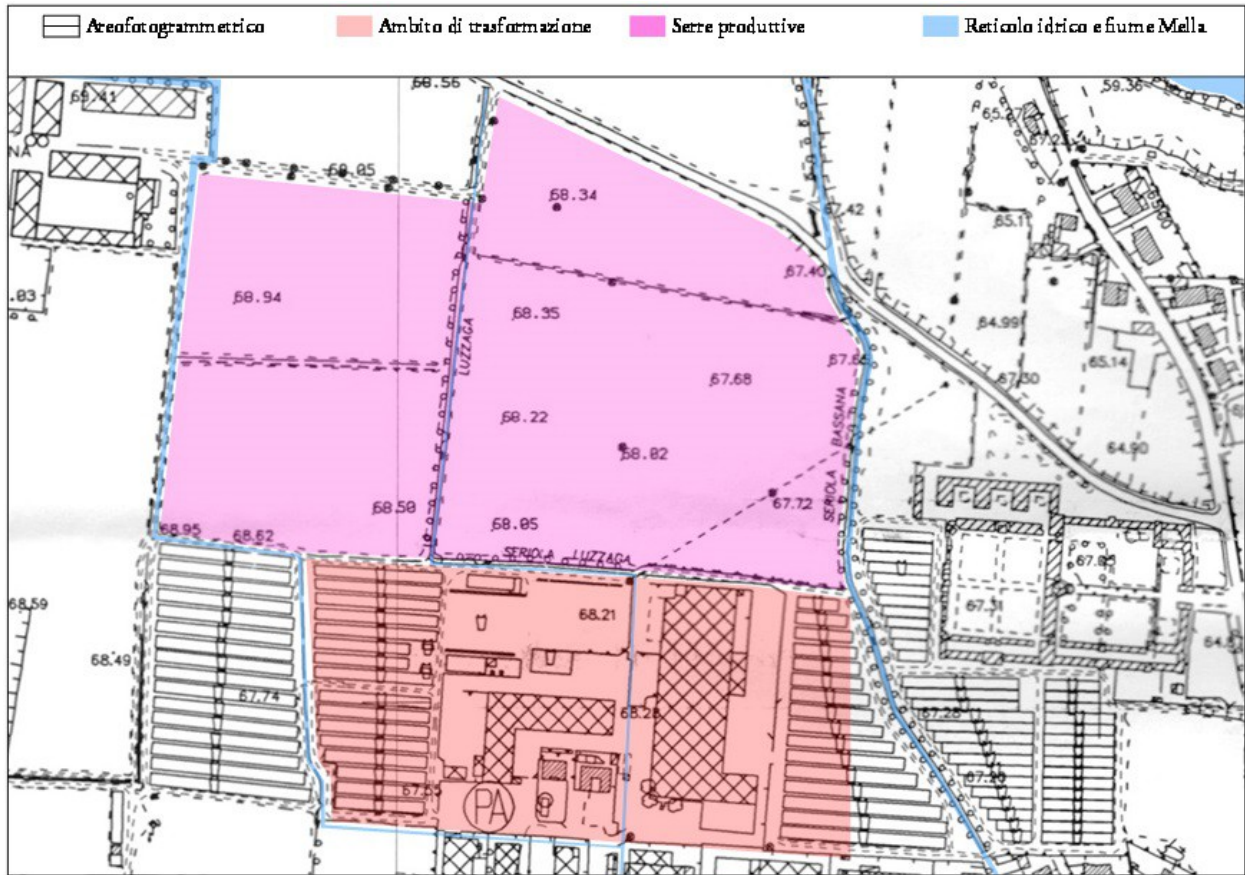
I punti di ripresa sono stati scelti per rendere possibile la percezione delle fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico.

Ai fini di una corretta valutazione dei rapporti percettivi tra il sito e l'intorno, la valutazione viene effettuata rispetto ad alcuni punti particolarmente significativi, che devono possedere alcune qualità:

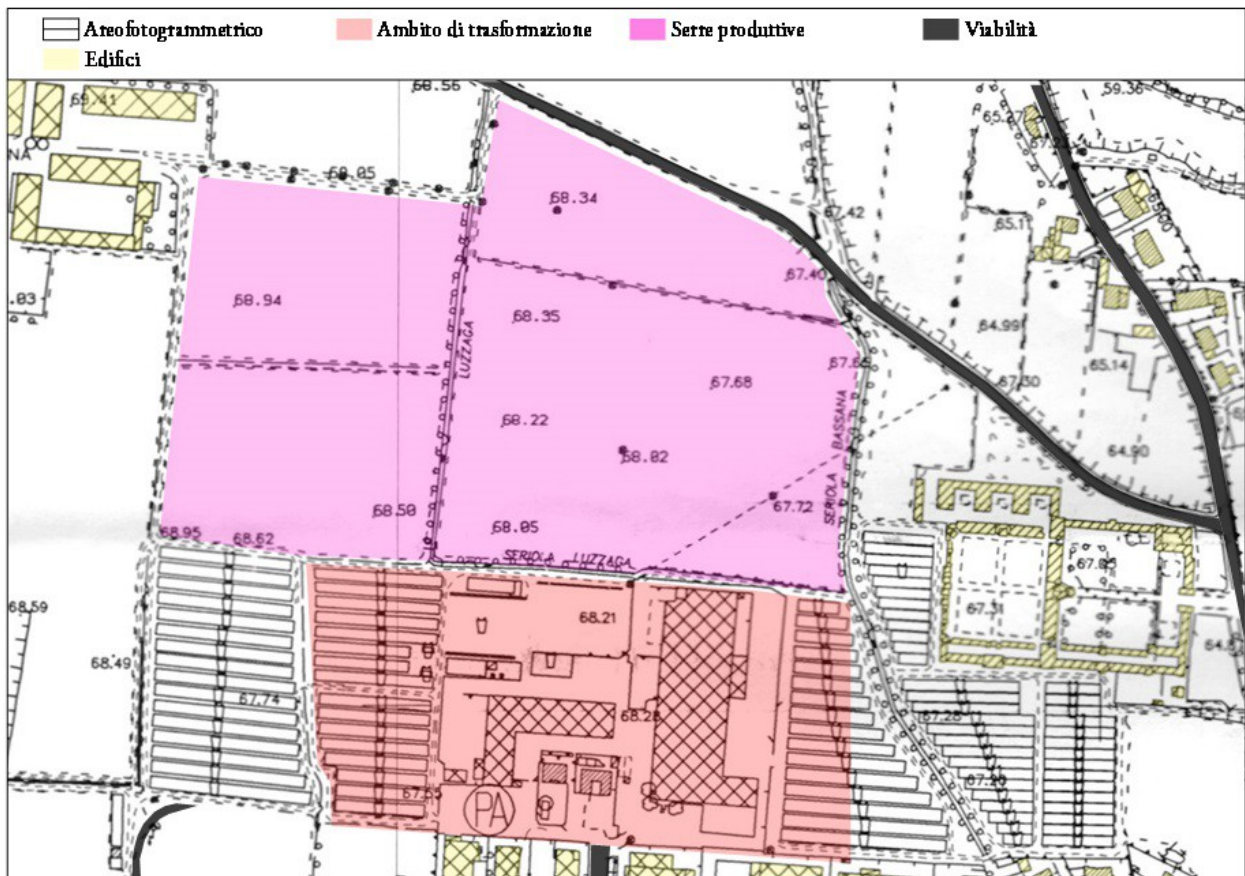
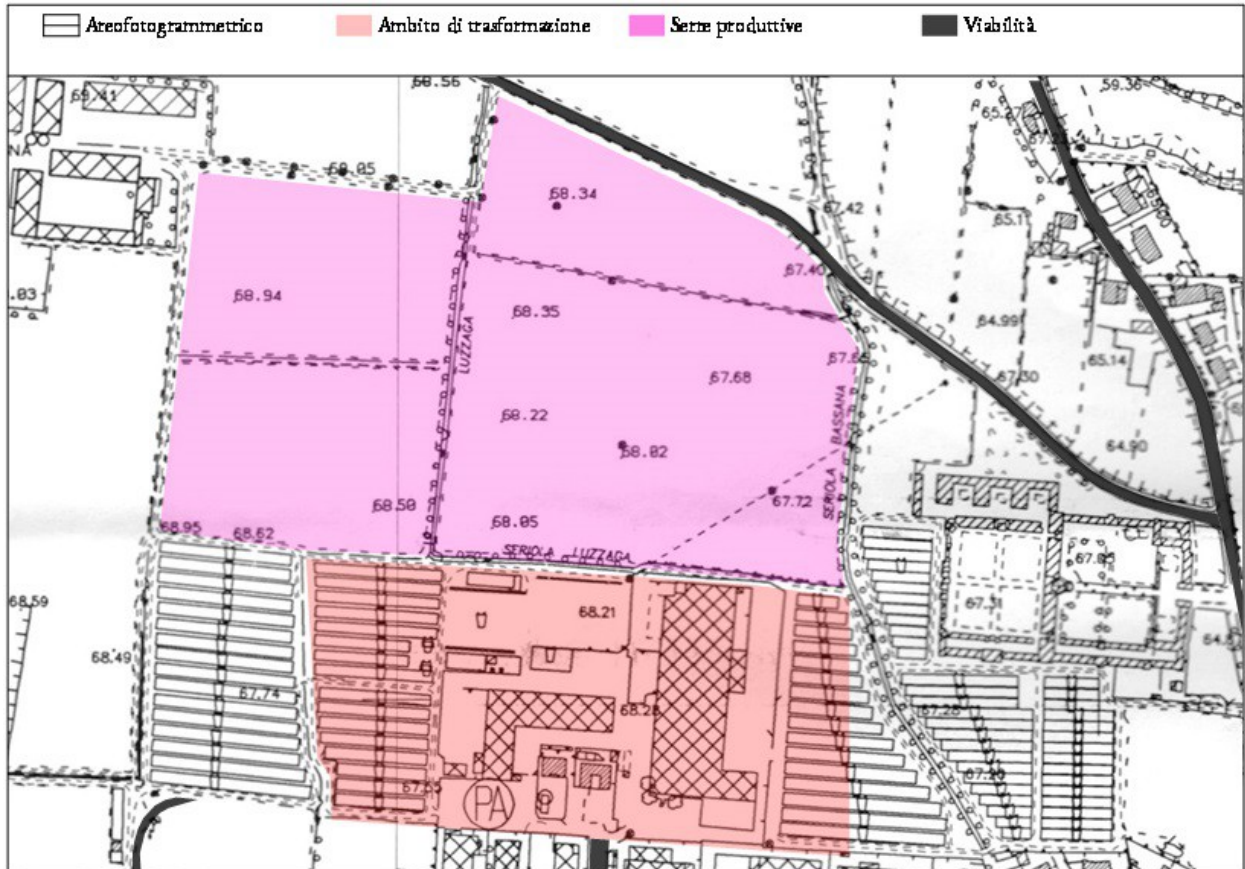
- coincidere con punti di normale accessibilità e percorribilità del territorio;
- consentire di leggere la trasformazione territoriale introdotta a seguito dell'attuazione dell'intervento previsto, cogliendo il rapporto con il paesaggio circostante.

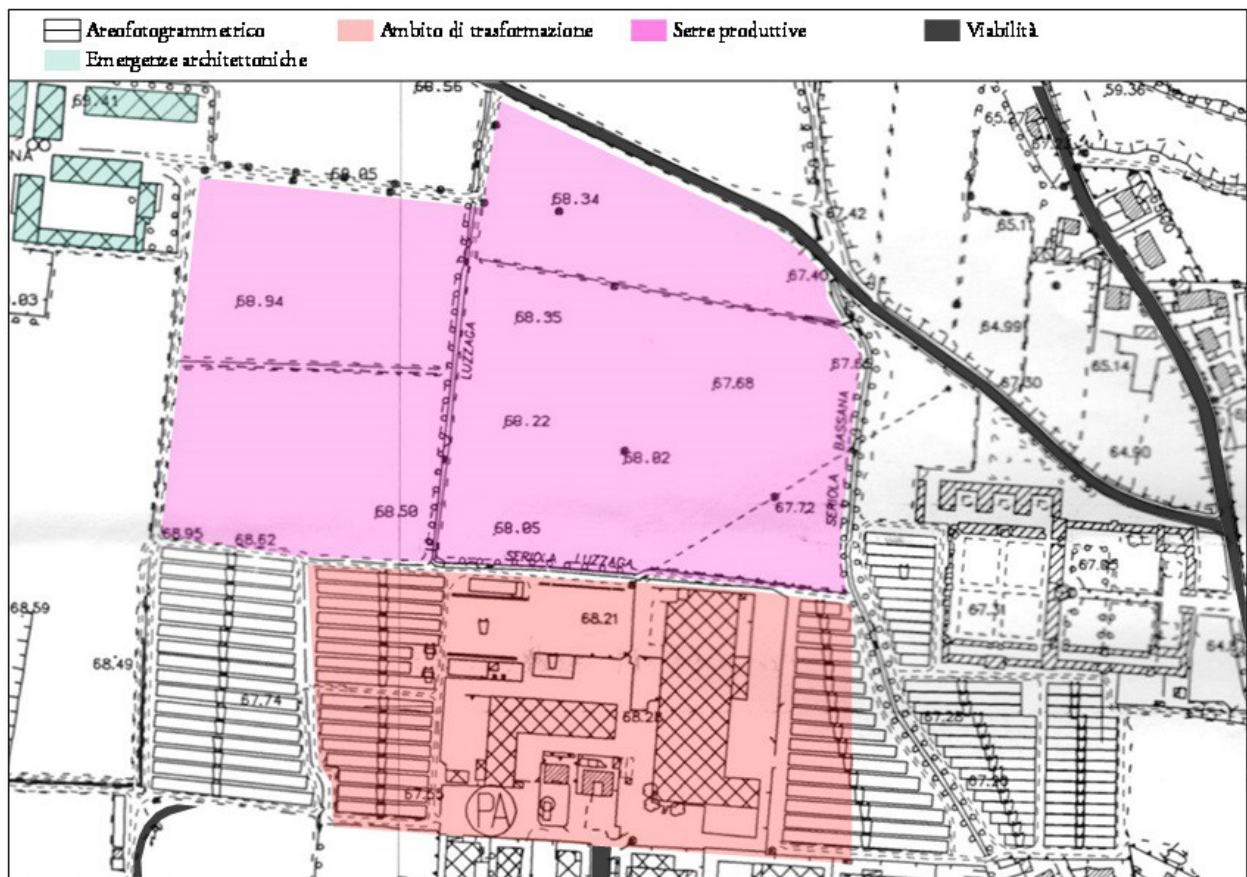
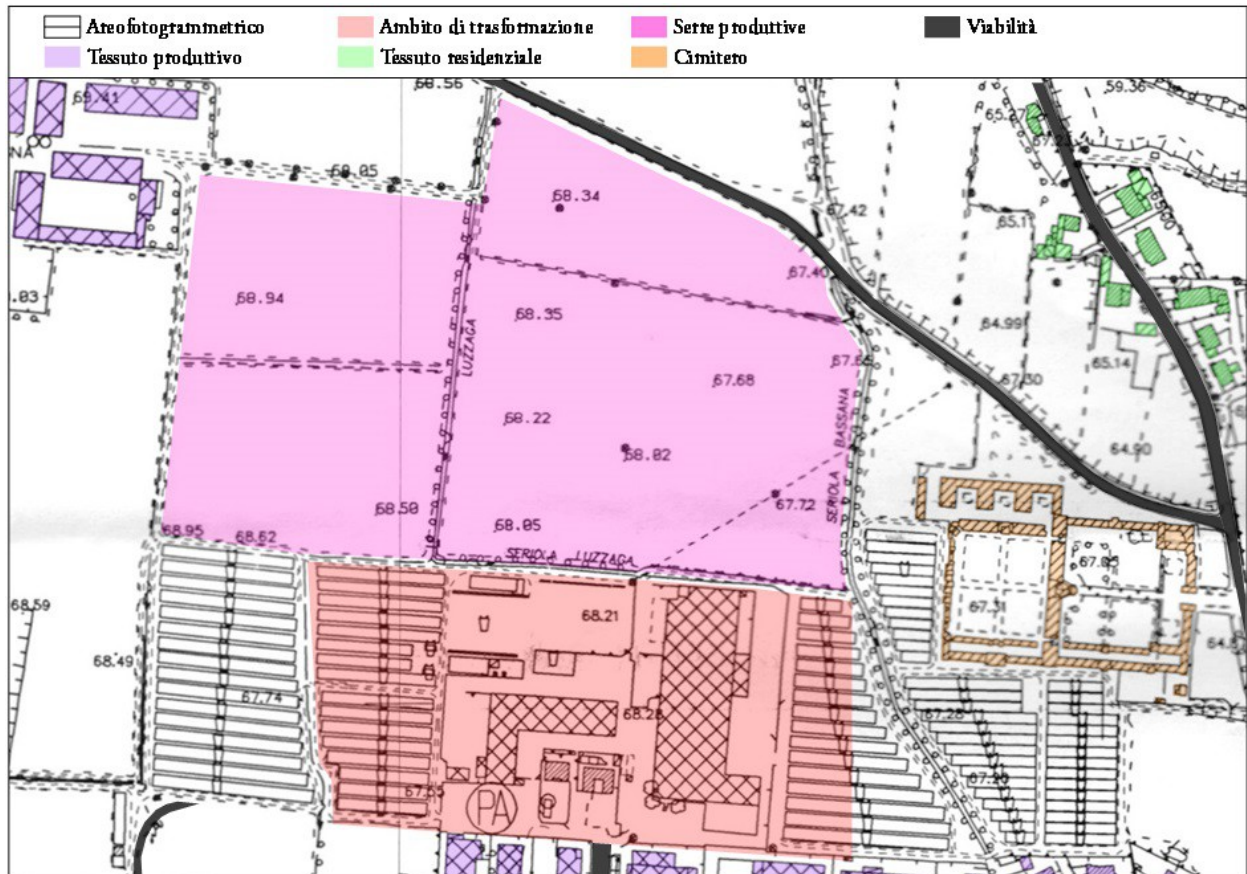
ELEMENTI NATURALI



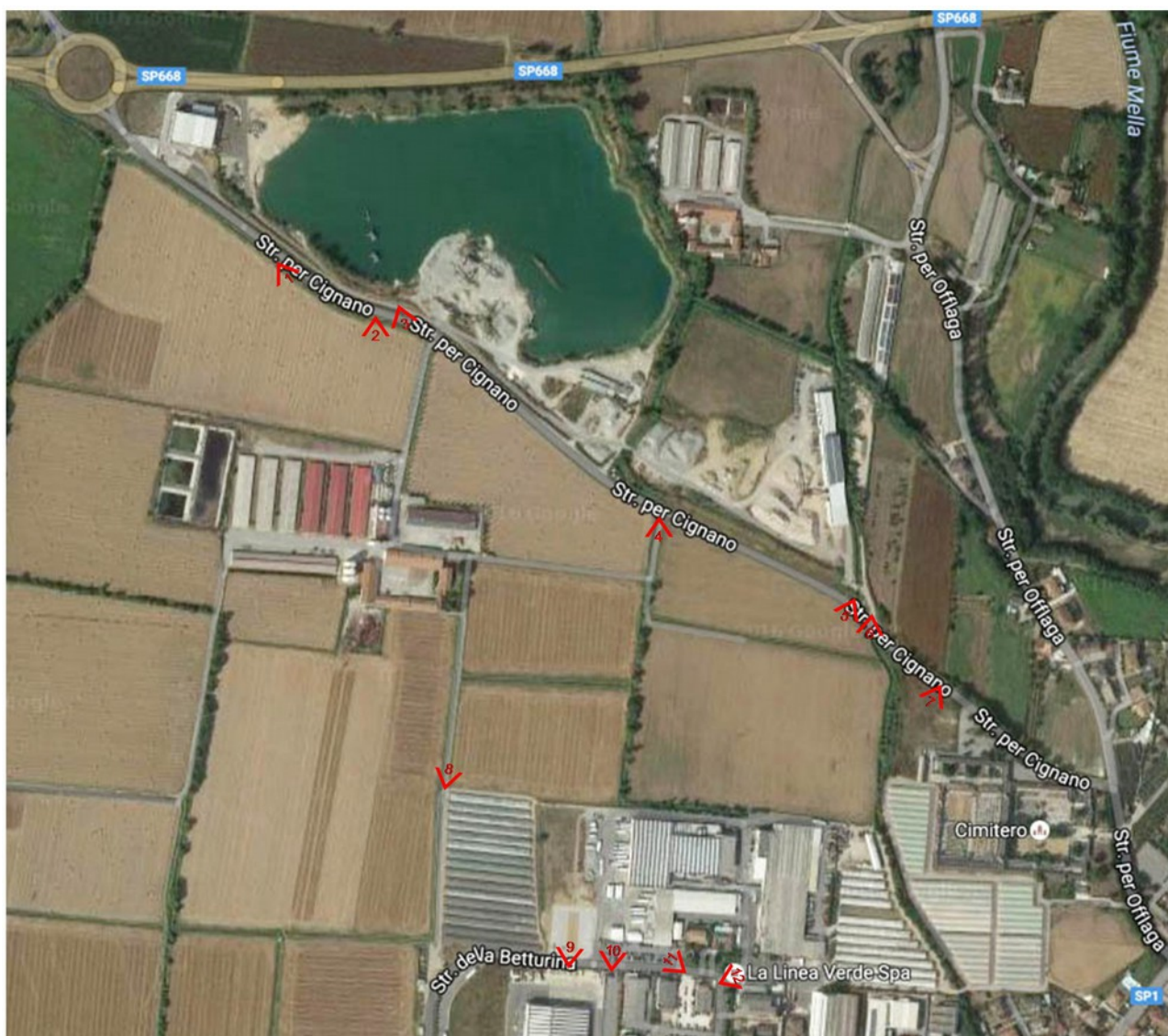


ELEMENTI ANTROPICI





Di seguito viene riportata una ripresa aerea che consente una piena percezione del panorama d'area vasta in cui si colloca l'intervento, cogliendo a pieno la condizione morfologica prevalentemente pianeggiante.



Nell'immagine sono inoltre identificati i diversi punti di ripresa di una serie di scorci fotografici che mostrano in dettaglio l'area di interesse.

Di seguito sono riportate le 12 viste.

VISTA N° 1



VISTA N° 2



VISTA N° 3



VISTA N° 4



VISTA N° 5



VISTA N° 6



VISTA N° 7



VISTA N° 8



VISTA N° 9



VISTA N° 10



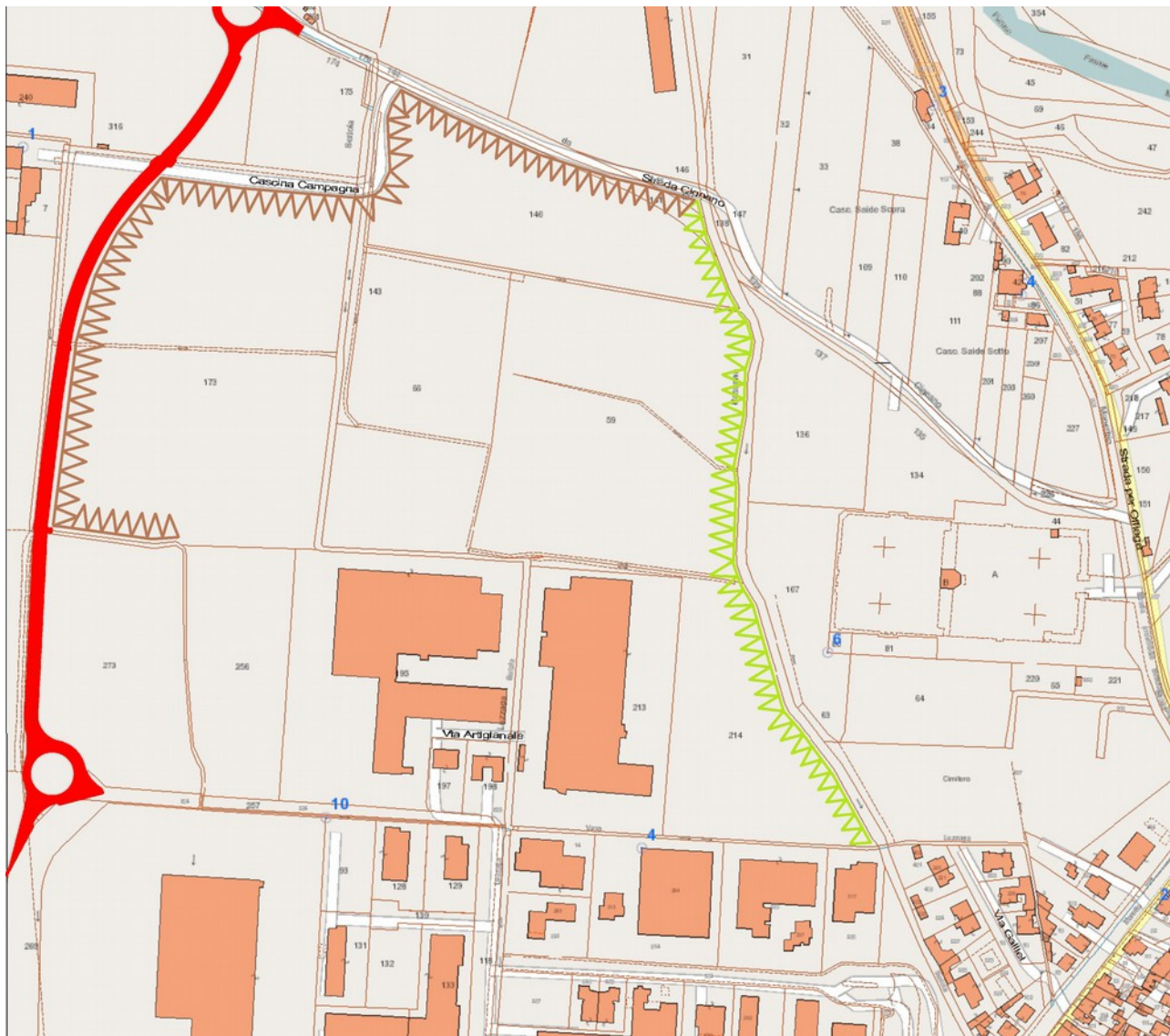
VISTA N° 11



VISTA N° 12



7 - Carta della visibilità di ordine dinamico



Estratto NCT Comune di Manerbio

Nell'estratto si evidenziano in colore verde la localizzazione dell'area soggetta alla tutela e alla valorizzazione dei filari esistenti mentre in colore marrone quella relativa alla messa dimora del Nocciolo.

8 - Varchi da deframmentare

La Rete ecologica comunale individua due varchi a riaschio di saldatura e situati nelle aree a nord e a nord-est del centro abitato.

In particolare il varco 19, individuato dalla Rete ecologica provinciale, interessa la realizzazione di serre produttive di cui al permesso di costruire già rilasciato.

Il varco è così definito:

Varco di connessione tra il Corridoio ecologico del fiume Mella e l'elemento di secondo livello della RER sito a ovest dello stesso.

Area localizzata in un contesto prettamente agricolo di elevato valore ecologico, con presenza di prati e filari arborei.

La permeabilità del varco è garantita dalla presenza di un mosaico agricolo con prati e filari arborei e dalla presenza di una strada sterrata che non costituisce una minaccia per la fauna terrestre.

Il progetto di Rete ecologica di livello comunale deve prevedere, tra le varie azioni di carattere generale, *una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale.*

Tale verifica è intesa anche a correggere un'altra affermazione contenuta a pagina 83 della Rete ecologica comunale.

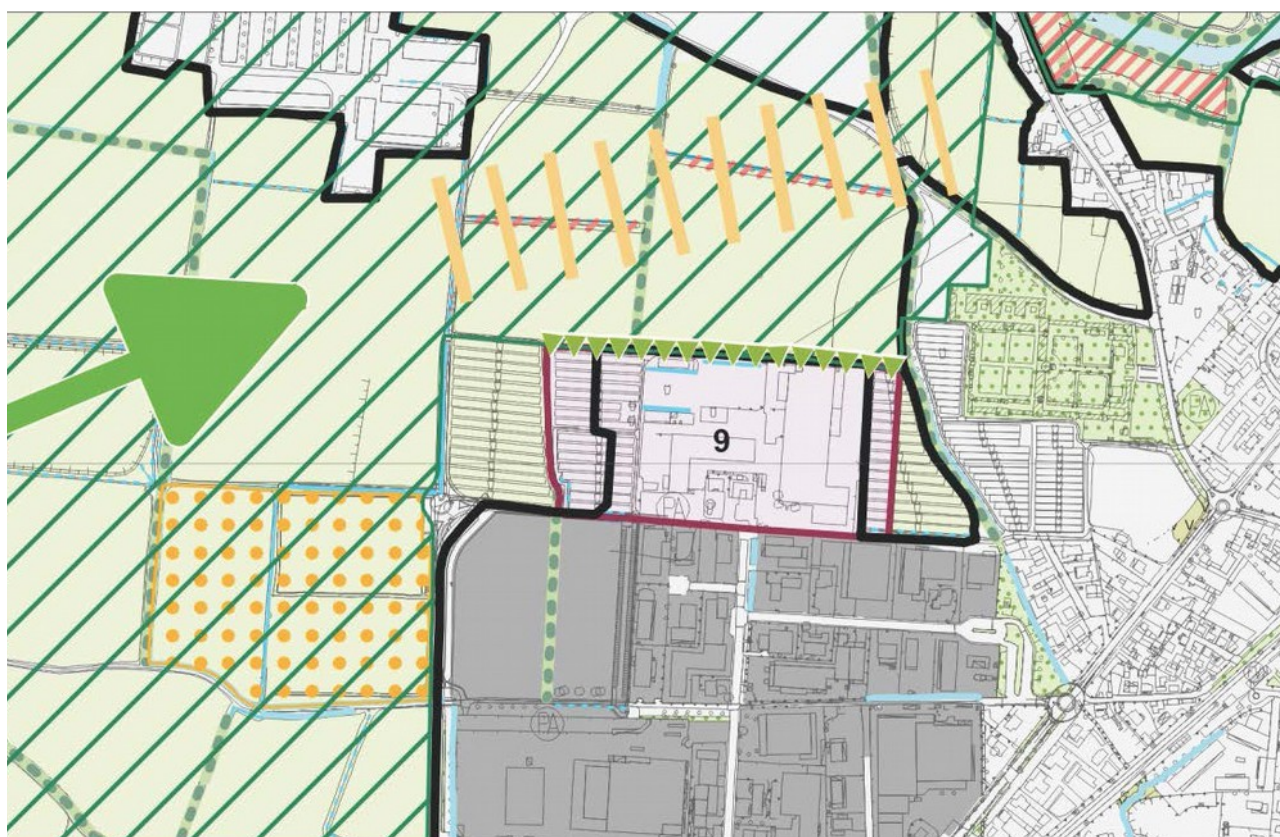
Infatti, tra le minacce prospettate nel testo si evidenzia che *anche le serre possono creare difficoltà agli spostamenti della fauna a causa della coltivazione protetta.*

Il combinato disposto tra quanto tratteggiato per il varco 19 e le minacce di cui sopra non tiene conto dell'esperienza quotidiana degli operatori del settore.

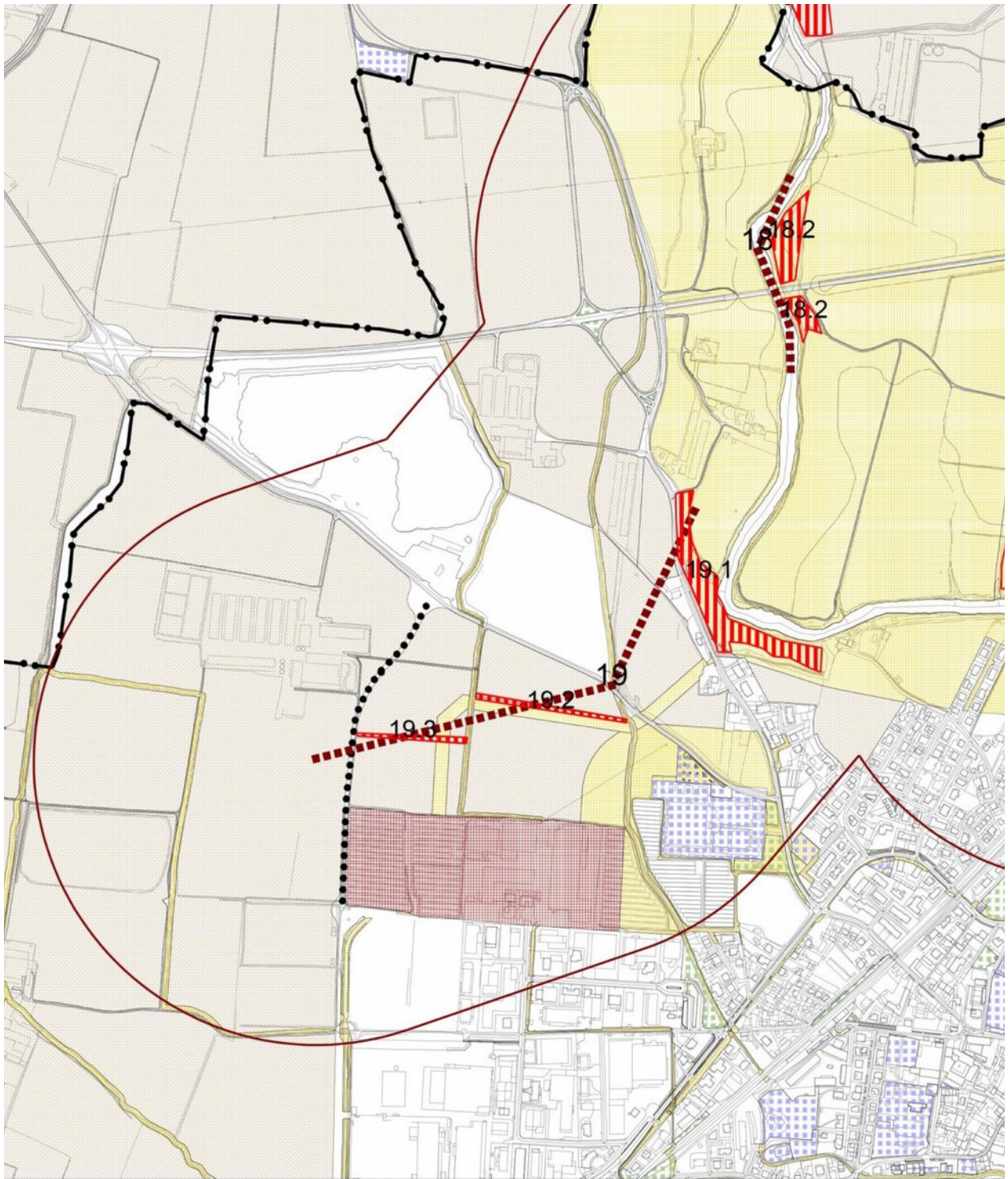
La quotidianità ci autorizza invece ad affermare che le serre risultano essere tanti e grandi ristoranti per la fauna.

Basterebbe essere presenti, di mattina presto, in una qualsiasi serra per verificare empiricamente il fatto.

In altre parole, la serra non è né una minaccia né tanto meno un ostacolo alla deframmentazione del varco 19.



Estratto Rete ecologica sull'ambito in oggetto



Sintesi della disciplina urbanistica

- previsioni infrastrutturali
- aree agricole
- aree di trasformazione urbana
- aree a verde pubblico

- aree per servizi pubblici
- aree di non trasformazione
- parco regionale del Monte Netto
- proposta di ampliamento del parco regionale Monte Netto
- parco regionale dell'Oglio Nord

- tessuti urbani
- p.i.s. delle Colline di Brescia
- p.i.s. del Basso Mella
- aree agricole preordinate al p.i.s. del Fiume Mella

Ambiti di progetto

- varco
- ambito varco
- ambito di intervento nei varchi
- ambito di intervento extra-varco

Fattibilità urbanistica varco n° 19 (scala 1:10.000)

9 - Conclusioni

Al fine di verificare la compatibilità paesaggistica dell'opera di progetto e la previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, si fa riferimento all'elenco dei principali tipi di modificazioni ed alterazioni riportati dal DPCM 12/12/2005, verificandone, caso per caso, gli effetti.

Modificazione alla morfologia:

l'intervento non comporta modifiche morfologiche dell'area; pertanto si ritiene non vi siano impatti negativi dal punto di vista paesaggistico.

Modificazione della compagine di tipo arboreo:

l'intervento non modifica la compagine di tipo arboreo.

Modificazione dello skyline naturale od antropico:

l'intervento edificatorio modifica in modo limitato lo skyline dell'intorno, poiché i nuovi volumi previsti presentano un'altezza simile agli edifici preesistenti, che vi si affiancano.

La modifica è inoltre significativamente limitata dai caratteri percettivi del contesto, che presentano una limitata visibilità dell'intervento previsto, poiché schermato in gran parte dalle azioni di contenimento.

Modificazione della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico:

l'intervento non comporta modifiche in tal senso, poiché l'area si presenta in gran parte già edificata, e presenta una scarsa funzionalità ecologica, a causa del suo inserimento in prossimità di una zona edificata.

Modificazione dell'effetto percettivo, scenico o panoramico:

l'intervento edificatorio non modifica l'effetto scenico, poiché i nuovi volumi previsti presentano la stessa altezza degli edifici preesistenti, con cui si pongono in continuità e in coerenza tipologica.

Essi non risultano inoltre visibili dall'intorno, a causa delle azioni di contenimento poste in essere.

Modificazione dell'assetto insediativo storico:

l'intervento è previsto all'interno di un paesaggio caratterizzato da insediamenti industriali di recente urbanizzazione, con il quale risulta coerente.

Modificazione dei caratteri matrici, tipologici, coloristici dell'insediamento storico urbano ed agricolo:

l'intervento non comporta alterazioni alla matrice dell'insediamento storico dell'ambito territoriale di riferimento.

Modificazione dell'assetto fondiario, agricolo e culturale nonché dei caratteri strutturanti del territorio agricolo:

l'intervento si pone in maniera consona al contesto in cui si colloca, garantendo la continuità delle reazioni tra gli elementi che costituiscono il paesaggio.

Intrusione, suddivisione, frammentazione, riduzione, interruzione di processi ecologici ambientali:

l'intervento non comporta modifiche di questo tipo, non essendo presenti all'interno del sedime dell'intervento componenti della rete ecologica.