



## Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia

### Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005)

Variante generale al PGT

## Piano delle Regole (PdR)

### A.1.14 Individuazione delle aree agricole a livello comunale ex art. 76 normativa PTCP

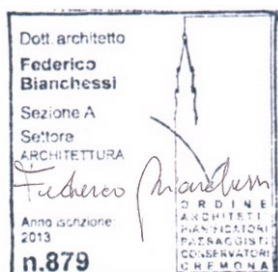
settembre 2023

adozione con delibera del C.C. ...  
approvazione con delibera del C.C. ...

..  
..

il progettista  
arch. Federico Bianchessi  
via Malombra 11  
26100 Cremona  
giraffe.architetti@gmail.com

collaboratori  
arch. Sara Bodini  
arch. Francesca Magri



## Sommario

1. Premessa .....	2
2. L'individuazione degli ambiti agricoli .....	3

## 1. Premessa

Ai sensi dell'art. 76, comma 1, del vigente PTCP della Provincia di Brescia *"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 di cui agli artt. 31 e 74 e con le norme di uso e valorizzazione delle aree agricole dell'art. 77:*

- a) 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;*
- b) per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;*
- c) 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".*

Coerentemente con quanto sopra, il presente elaborato illustra il recepimento degli ambiti agricoli strategici (AAS) nella cartografia della variante generale al PGT di Quinzano d'Oglio.

Si precisa a riguardo che la seconda variante generale recepisce in toto gli azzonamenti agricoli della precedente variante generale (2015), che a sua volta aveva mantenuto gli azzonamenti del primo PGT (2007), in sostanziale conformità rispetto alle perimetrazioni della pianificazione provinciale.

## 2. L'individuazione degli ambiti agricoli

La variante generale al PGT, coerentemente ai precedenti strumenti urbanistici, fa sostanzialmente coincidere le aree agricole o a queste assimilabili con gli ambiti agricoli strategici del PTCP (AAS), assumendo quali confini tra queste e gli ambiti urbanizzati o non soggetti a trasformazione urbanistica:

- verso sud, il limite del centro abitato, coincidente con la scarpata morfologica dell'Oglio, ovvero il perimetro del Parco Oglio Nord;
- verso ovest e verso nord, il tracciato della SP 9;
- verso est, dalla SP 8 sino al cimitero, il confine del centro abitato (costituito dai comparti produttivi in essere), dal cimitero alla rotatoria di via Fontanini, il tratto realizzato di Deviante Est, dalla rotatoria alla SP 64, il sedime di via Fontanini (oggetto di previsioni di adeguamento).

Al fine di verificare il recepimento/adattamento degli AAS nello strumento urbanistico comunale, si precisa che le aree agricole o assimilabili individuate dal PGT sono le seguenti:

- aree EA - ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura ;
- aree E - aree destinate all'agricoltura;
- aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
- aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- tutti gli ambiti riconducibili alla disciplina sovraordinata del PTC Parco Oglio Nord.

Come verificabile dall'allegato elaborato di sovrapposizione, le differenze riscontrabili tra la perimetrazione delle zone agricole e similari e degli ambiti agricoli strategici si devono ricondurre prevalentemente al passaggio di base cartografica (da CTR ad aerofotogrammetria) e di scala (da 1:25.000 a 1:2.000) dal livello provinciale a quello comunale, oltre che a quanto segue:

- adeguamento della perimetrazione lungo il confine est, ove le aree agricole individuate dal PGR sono state ampliate in ragione dell'effettiva geometria degli assetti urbani e delle residue previsioni ancora non completamente attuate, garantendo comunque la totale salvaguardia degli AAS;
- revisione della perimetrazione lungo il parco della Saverona, tra le chiuse del Chiavicone e la vecchia peschiera, ove anziché una zona agricola, è individuata una vasta area a servizi per verde pubblico, anche in relazione alle progettualità comunali per lo sviluppo della porzione "urbana" del parco con attrezzature leggere a beneficio dei residenti e dei visitatori (tutto il corso della Saverona è peraltro salvaguardato dalla disciplina conservativa del Piano dei Servizi in vista del futuro PTC del PLIS);
- puntuale ridefinizione della perimetrazione a sud di via Almaria e di via Nember, dove le aree libere esistenti, di fatto incapsulate nel tessuto edificato, sono state individuate non come aree agricole ma quali "area di pertinenza paesaggistica del nucleo storico" (art. 13 NTA), ovvero "aree verdi che contornano il nucleo storico, costituite da coltivi o giardini privati, la cui conservazione è indispensabile al mantenimento ed alla valorizzazione dell'identità del nucleo stesso e della qualità del suo rapporto con la campagna", e confermando quindi di fatto la valenza eco-paesistica di tali ambiti;
- puntuale ridefinizione della perimetrazione ad ovest di via Montagna, dove le aree retrostanti alla cortina edilizia, in quanto pertinenza degli immobili su fronte strada e in massima parte occupate da manufatti accessori e orti, sono state classificate in zona B1 "ambito del tessuto

residenziale a edificazione compatta”, in quanto fisicamente e funzionalmente connesse al tessuto urbano consolidato;

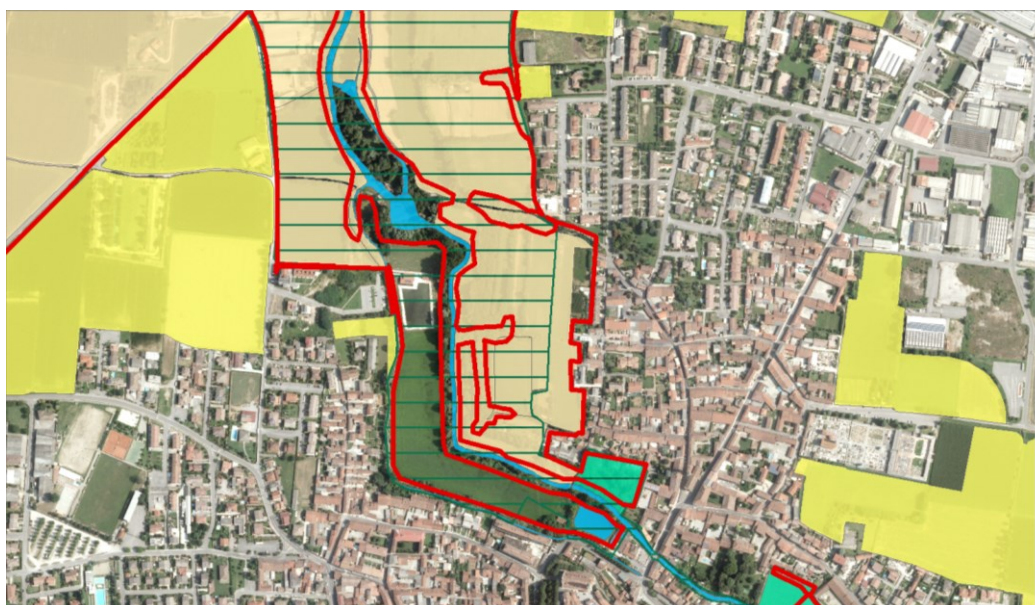
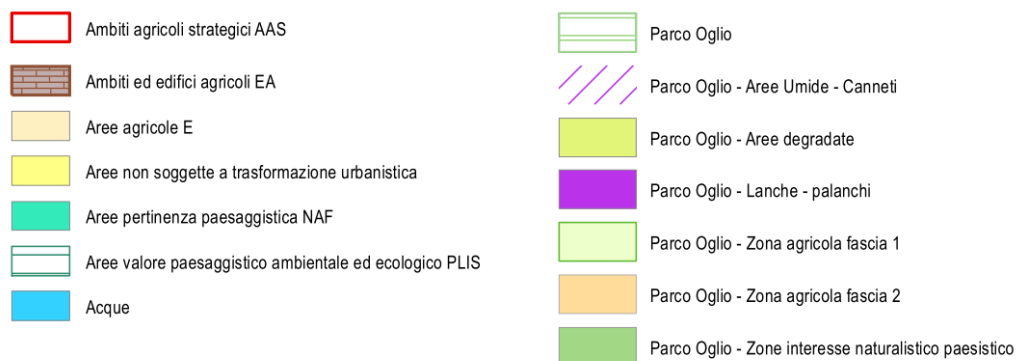
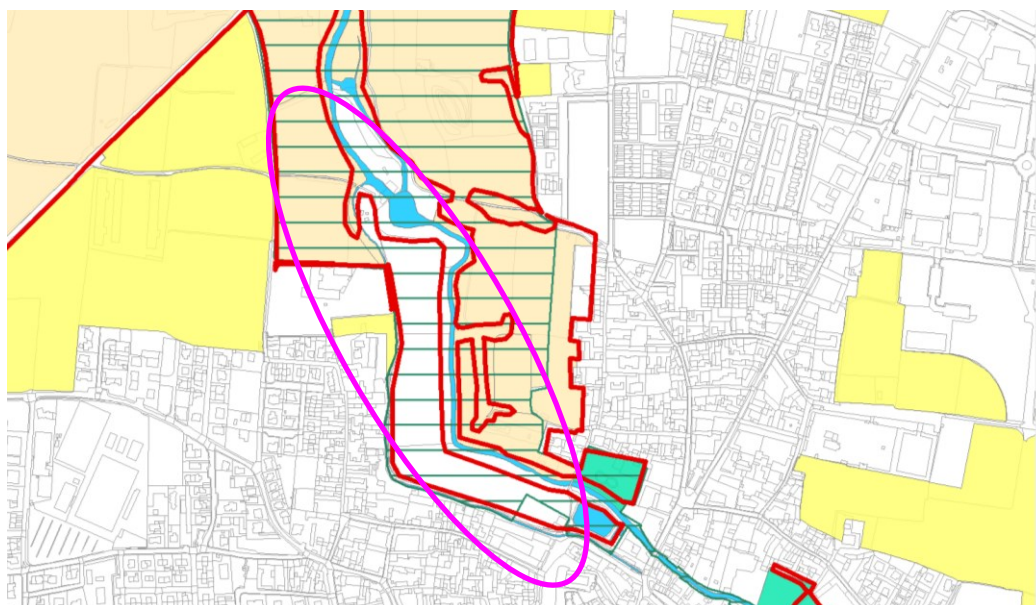
- puntuali ridefinizioni della perimetrazione lungo il confine sud del centro abitato, assumendo quale discriminante il perimetro del Parco Oglio Nord (corrispondente all’orlo della scarpata morfologica), e andando in questo modo a riclassificare in ambito urbano i lotti o le porzioni di lotto che risultano edificate e sono quindi riconducibili al tessuto urbano consolidato.

Queste situazioni sono puntualmente documentate nelle pagine seguenti attraverso una serie di estratti cartografici supportati da ortofoto.

Si evidenzia ulteriormente che l’unica differenza rispetto ai due precedenti strumenti urbanistici (primo PGT 2007 e variante generale 2015) si riconduce al diverso tracciato della Deviante Est, che nei piani in oggetto era individuata come nuovo sedime all’interno degli AAS mentre con la presente variante viene ridimensionata e riconformata come un semplice adeguamento di via Fontanini, con conseguente risparmio a livello di consumo di suolo agricolo.

**Allegati:**

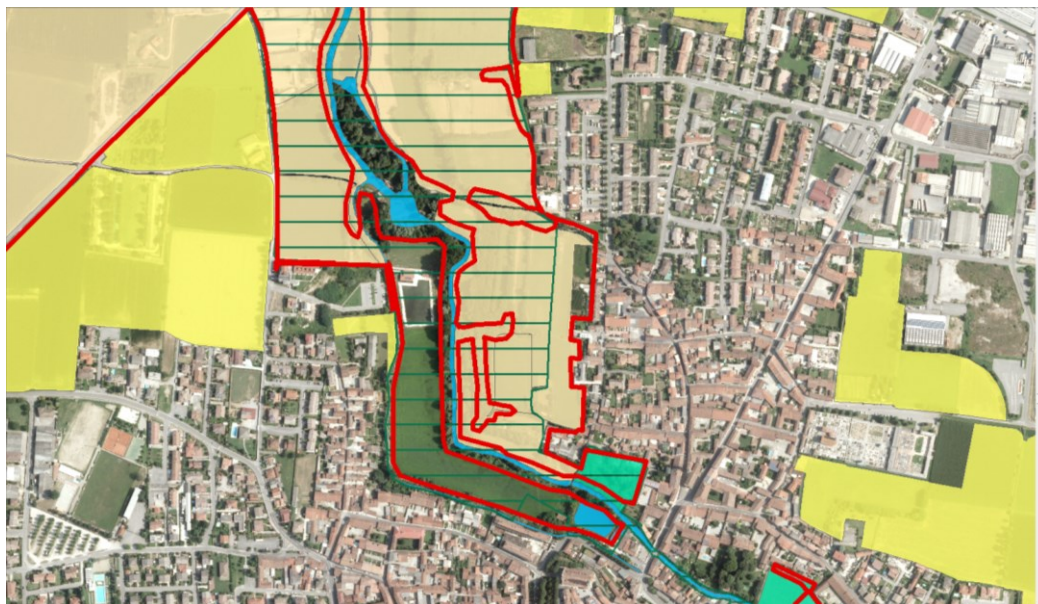
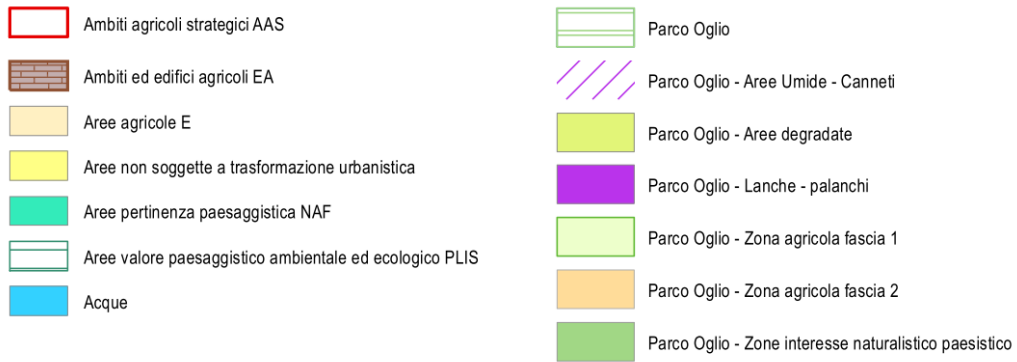
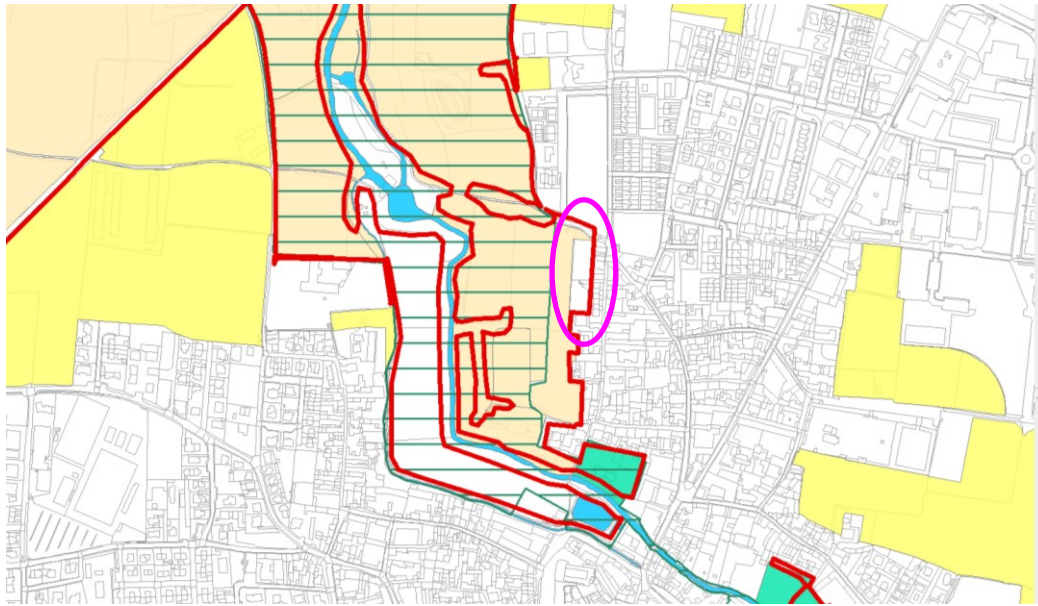
- tavola di sovrapposizione aree agricole/AAS



Sopra: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su DBT.  
Sotto: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su ortofoto.

*Ambito del Parco della Savarona – la porzione di AAS che si insinua nel centro abitato, comunque ricompresa nel PLIS (tratteggio verde orizzontale), in ragione della propria vocazione quale parco a supporto delle attività urbane, non è classificata tra gli ambiti agricoli ma come servizio, e specificamente a verde ed attrezzature pubbliche, peraltro con il vincolo di sostanziale inedificabilità prevista dalla disciplina relativa all’ambito del PLIS.*

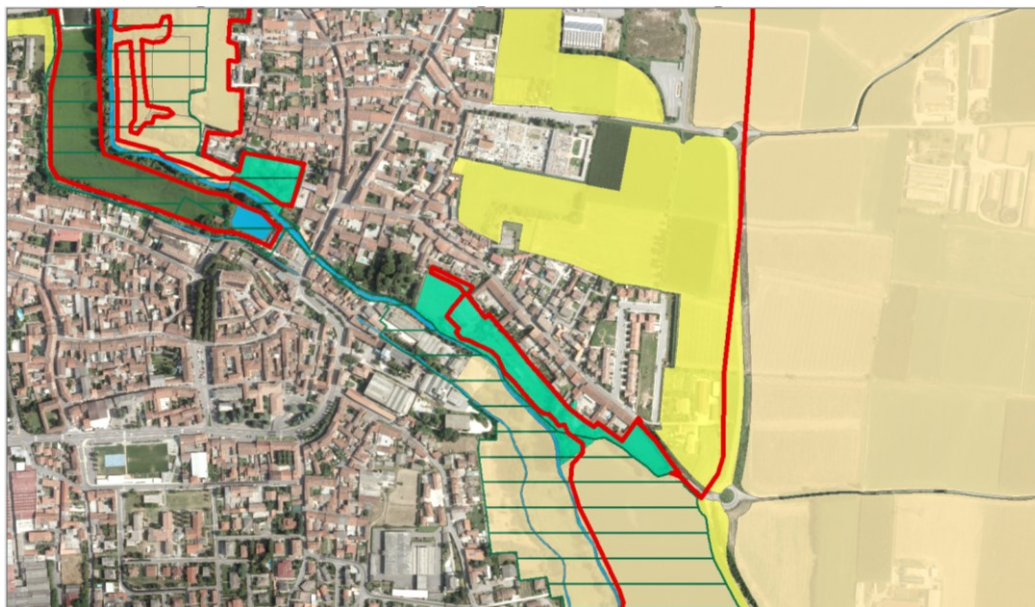
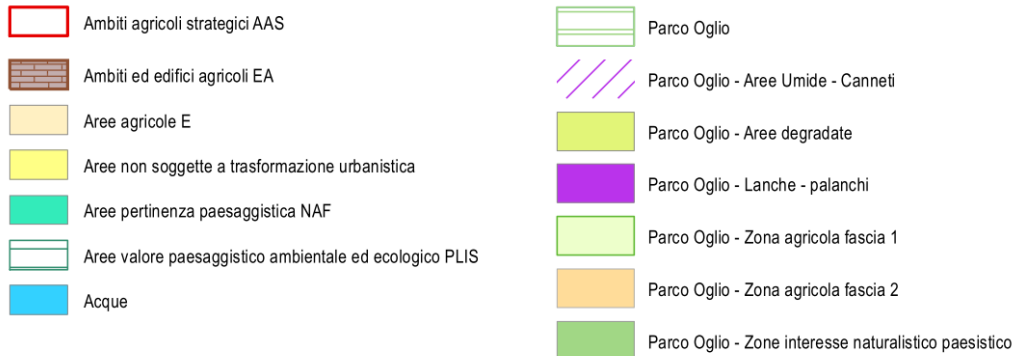
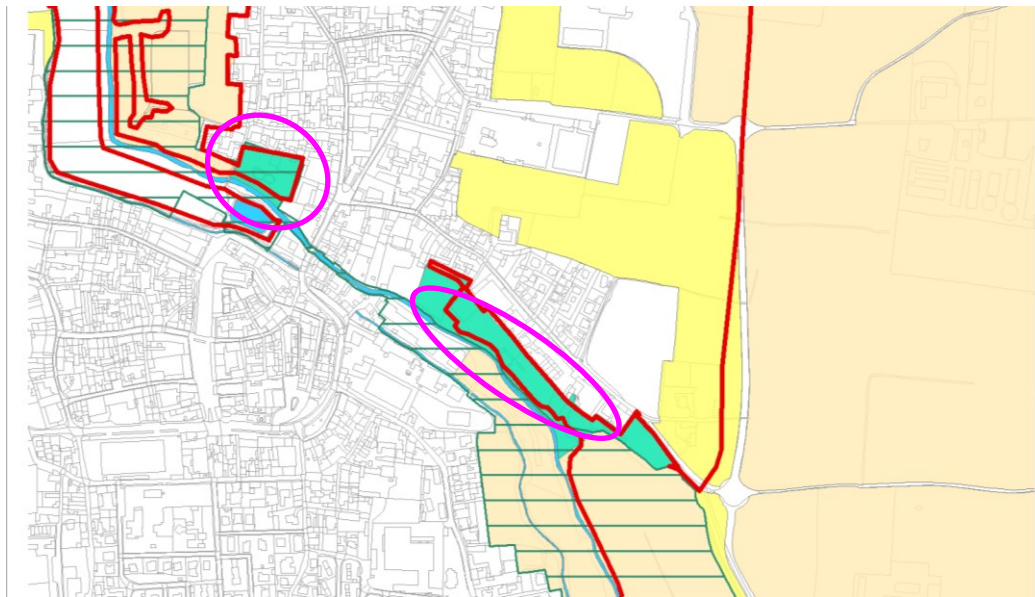




Sopra: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su DBT.

Sotto: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su ortofoto.

Ambito ad ovest di via Montagna, dove le aree retrostanti alla cortina edilizia, in quanto pertinenza degli immobili su fronte strada, sono di fatto parte del TUC.

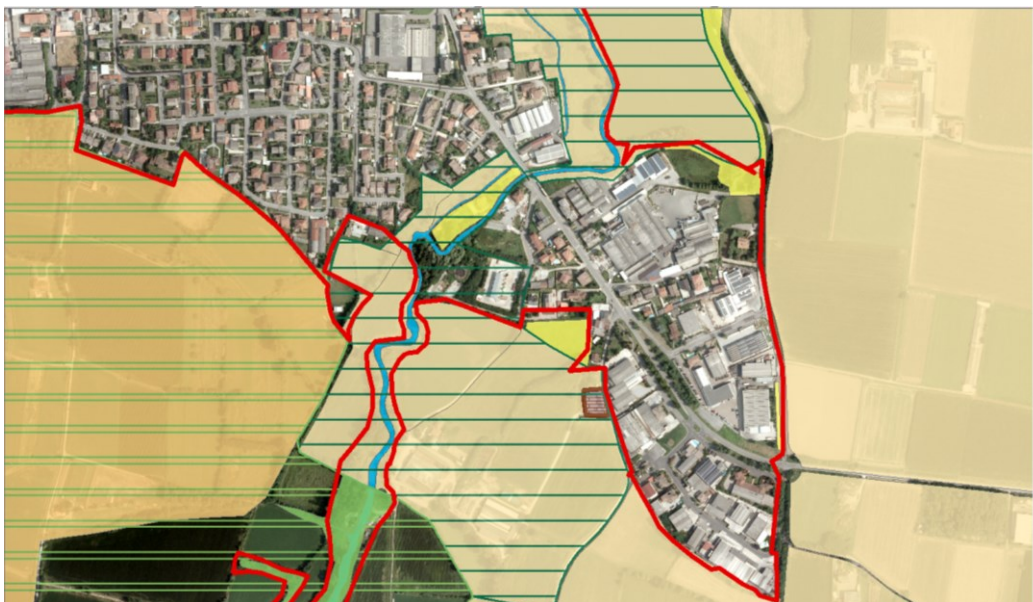
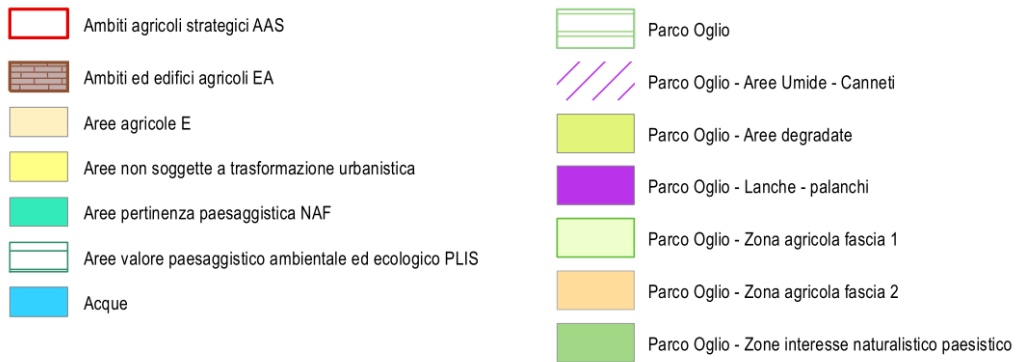
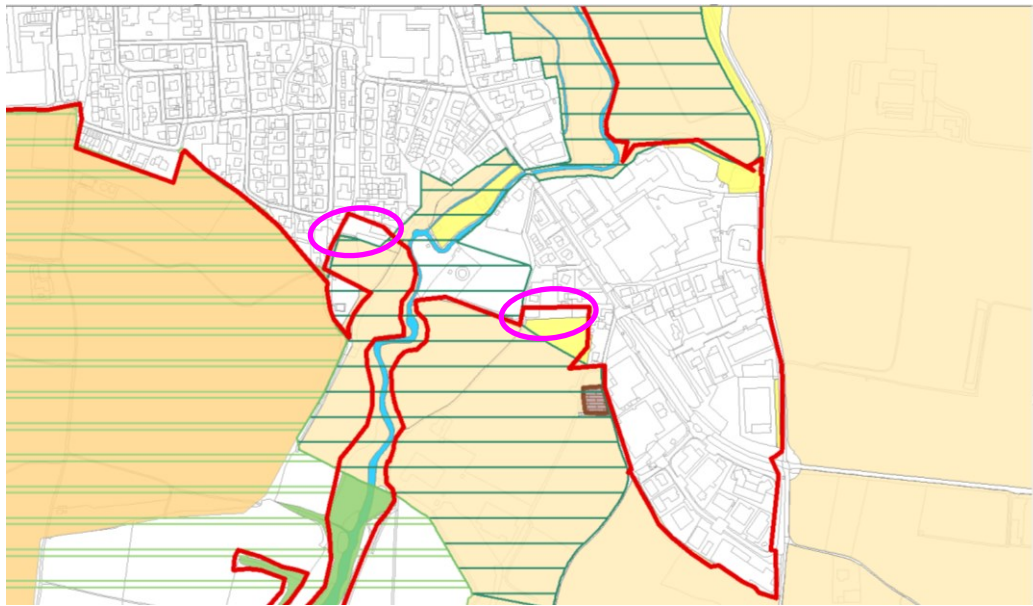


Sopra: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su DBT.

Sotto: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su ortofoto.

*Ambiti a sud di via Almaria e di via Nember, dove le aree libere esistenti, incapsulate nel tessuto edificato ed in stretta relazione con le cortine antistanti di cui costituiscono le pertinenze, sono state individuate quali "area di pertinenza paesaggistica del nucleo storico".*





Sopra: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su DBT.

Sotto: sovrapposizione AAS (perimetro rosso) ed ambiti agricoli o assimilabili del PGT su ortofoto.

Ambiti lungo il confine meridionale del TUC, presso via La Malfa e via Vincellata, già edificati all'epoca della perimetrazione degli AAS.