



COMUNE di MAIRANO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 del 15 GENNAIO 2011

“Documento di Piano”

RELAZIONE

**modificata a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzini & Partners Srl | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Laura Ziliani | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Professione Ambiente Studio Associato | (aspetti agronomici e ambientali) |

luglio 2010-gennaio 2011

PREMESSA

La Legge Regionale n. 12/2005 afferma il principio della programmazione come base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà sia fra enti pubblici che nella sua valenza “orizzontale” e cioè nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi di mercato all’iniziativa privata ed alla collaborazione fra enti locali confinanti.

Il Piano dei Servizi, il Programma Integrato di intervento e la stessa attivazione dello sportello unico per le attività produttive hanno ampliato già la nozione degli interessi meritevoli di tutela in materia urbanistica dal solo interesse pubblico all’interesse generale; hanno traslato il cardine delle valutazioni urbanistiche dalle nozioni giuridico-formali (rispetto degli standard quantitativi) alla definizione di politiche urbane integrate di Welfare (coerenza con obiettivi, criterio di compatibilità, congruenza).

Il Piano dei Servizi, lo sportello unico ed il Programma Integrato hanno portato nella pianificazione una vera e propria rivoluzione di tipo metodologico e culturale, basata su concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi.

La legislazione urbanistica si indirizza verso nuove strategie: da una vocazione assoluta degli enti pubblici nell’effettuare scelte che riguardano l’intera collettività e che quindi ne presupporrebbero il consenso, ad un riconoscimento del ruolo anche del privato quale motore propulsivo. Non solo finanziatore, ma anche promotore, diventa colui che è in grado di cogliere le mutazioni del tessuto socio-economico più rapidamente della macchina burocratica amministrativa, consentendo una tempestiva ricalibratura degli obiettivi nella gestione del territorio.

Il P.I.I. con la nuova legge, assume la natura di strumento di attuazione delle strategie e previsioni definite nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), con particolare riferimento al Documento di Piano dal quale i P.I.I. traggono le basi di attuazione delle scelte strategiche della politica urbanistica comunale.

I P.I.I. verranno ad essere attuativi del Documento di piano.

I programmi integrati d’intervento perseguono la finalità della riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia del territorio comunale, con particolare attenzione agli interventi sui centri storici o nelle zone urbanizzate, alle aree periferiche, alle aree destinate a servizi, aree degradate o aree produttive da risanare poiché dismesse o irrazionalmente dislocate.

Mentre nel passato l’attenzione era concentrata soprattutto sull’edilizia di aree libere, con la saturazione delle potenzialità edificatorie il baricentro si sposta ora sulla riqualificazione urbana, sul recupero delle periferie, sulla razionalizzazione dei servizi e dei quartieri, sulla riconversione di aree industriali dismesse ecc., coinvolgendo ampie parti del tessuto urbano.

Con l'introduzione della partecipazione dei privati e la concertazione degli obiettivi, si creano delle sinergie di risorse, sia progettuali sia finanziarie, che aumentano le potenzialità di concretizzare le azioni dell'Amministrazione.

Vengono abbandonati gli schemi rigidi che spesso hanno impedito di ridisegnare i paesi in funzione delle nuove esigenze della popolazione, sorte con l'evoluzione del sistema socio economico, a favore della flessibilità; l'introduzione dello standard qualitativo, la possibilità di reperire le dotazioni di standard anche in aree esterne al comparto e la fattibilità del programma integrato anche su aree non congiunte, e/o addirittura al di fuori dei confini comunali, hanno infatti lo scopo di fornire maggiori gradi di libertà per il raggiungimento degli obiettivi della programmazione comunale.

STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del comune di Mairano. Il Documento di Piano è il primo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della Legge Urbanistica Regionale n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art.8 della citata legge regionale al fine di consentire una lettura omogenea ed in qualche misura facilitata rispetto ai corrispondenti strumenti urbanistici sviluppati sul medesimo territorio regionale. I capitoli così strutturati sono svolti attraverso paragrafi sulla base del contesto socio - economico e territoriale del comune di Mairano.

La relazione illustrativa del Documento di Piano si compone di due parti strutturate nei seguenti capitoli:

Parte prima

1. Introduzione.

2. Quadro ricognitivo e programmatico.

Il quadro ricognitivo e programmatico si compone di una relazione relativa allo sviluppo economico e sociale del comune, contiene le richieste ed eventuali proposte dei cittadini singoli o associati e tiene conto degli atti di programmazione sovraordinata di carattere provinciale e regionale.

3. Quadro conoscitivo del territorio comunale.

Il quadro conoscitivo del territorio comunale si prospetta quale risultante delle trasformazioni avvenute territoriali e urbane, individua i vari sistemi territoriali e l'assetto tipologico del tessuto urbano, il sistema dei servizi, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto. Lo stesso quadro

conoscitivo individua il sistema paesaggistico e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

Parte seconda

4. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.

Il documento di piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. anche a livello sovracomunale.

5. Politiche di intervento.

Il documento di piano determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale.

6. Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili.

Il documento di piano dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo.

PARTE PRIMA

1. Introduzione

2. Quadro ricognitivo e programmatico

3. Quadro conoscitivo del territorio comunale

1. INTRODUZIONE

IL QUADRO NORMATIVO

LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La descrizione del nuovo quadro normativo è ritenuta utile in quanto il Comune di Mairano è tra i primi a sperimentare le innovazioni introdotte nelle procedure di approvazione (approvazione diretta da parte del Comune con il parere di compatibilità al P.T.C.P. della Provincia), nei documenti costituenti il Piano (il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole) e nei contenuti (introduzione dei principi di compensazione, perequazione ed incentivazione del costruire sostenibile).

Il quadro normativo relativo alla formazione della pianificazione generale comunale è complesso ed articolato. Le norme fondamentali che ne regolano i contenuti e la procedura di approvazione sono la «Legge urbanistica nazionale» n° 1150 del 1942 e la recente «Legge urbanistica regionale» n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche riportate in particolare nel BURL serie ordinaria n. 42 del 13 ottobre 2008 “Contenuti del Piano di Governo del Territorio per i Comuni con popolazione compresa fra 2.001 2 15.000 abitanti..

La legge regionale opera sulla base dei seguenti e condivisibili principi ispiratori di cui ai primi due commi dell'art. 1: *nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia e si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.*

Il successivo comma 3 dell'art. 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sottolinea in particolare il principio della sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio (denominato PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole

Il Documento di piano

Il documento di piano sviluppa l'analisi del territorio ed individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio alla scala comunale.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il Piano dei servizi

Il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di

connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

Il Piano delle regole

Il piano delle regole individua e definisce le regole per gli ambiti consolidati o di completamento e gli edifici tutelati nonché le eventuali aree a rischio e le valutazioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica. Esso individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La Regione Lombardia ha approvato in Consiglio Regionale il P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) con deliberazione del 19 gennaio 2010, n. VIII/951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6 del 11/02/2010 che ha anche valenza di Piano Territoriale Paesaggistico con prescrizioni cogenti.

Il P.G.T. contiene pertanto una apposita relazione di compatibilità al P.T.R. che nel caso specifico non ha obiettivi prioritari di interesse regionale collocati sul territorio comunale.

ELENCO ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

	Relazione	
	Norme tecniche di attuazione Schede degli ambiti di trasformazione	
Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani	1:10000
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico (estratto P.T.C.P.)	1:15000
Tav. 2	Quadro strategico - (Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche)	1:7500
Tav. 3	Previsioni di Piano (Ambiti di trasformazione)	1:7500
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio Beni costitutivi del paesaggio	1:7500
Tav. 5	Classi di sensibilità	1:7500
Tav. 6	Vincoli e limitazioni	1:7500
Tav. 7	Dimensionamento del Piano Decennale strategico – Quinquennale operativo	1:7500
Tav. 8	Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno art. 141 del P.T.C.P. Decennale strategico – Quinquennale operativo	1:7500

All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

INDAGINE SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE E SUE DINAMICHE

(Analisi dello stato di fatto e delle tendenze evolutive)

a cura Angelo Straolzini & Partners Srl

Premessa

Per delineare le linee di sviluppo del Comune di Mairano si è effettuata un'analisi che ha considerato i dati del Censimento generale dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato ed il Censimento della Popolazione delle annate 1981, del 1991 e del 2001. Al fine di avvicinarsi alla situazione attuale si sono utilizzati i dati rilevati annualmente dalla CCIAA di Brescia relativi alle unità locali desumibili dal Registro delle Imprese.

Secondo i dati analizzati il quadro dell'economia locale è caratterizzato da una situazione abbastanza favorevole, in riferimento ad alcune realtà settoriali: il manifatturiero, in termini di unità locali e soprattutto di addetti, è in crescita fortissima dal 1981 al 2001, con segnali positivi anche nei dati più recenti 2002-2007; il commercio fa segnare un andamento negativo tra il 1981 e il 2001, sia in termini di addetti che di unità locali, con qualche spunto più favorevole tra il 2002 e il 2007. Un buon sviluppo fanno registrare i servizi vari sia secondo quanto rilevato dai dati censuari del 1981, 1991 e 2001, sia secondo la tendenza generale evidenziata dai dati riguardanti l'Iscrizione al Registro delle Imprese.

LE LINEE EVOLUTIVE GENERALI

Le unità locali

Secondo i dati del Censimento dell'Industria e dei Servizi Istat del 2001 l'economia locale è composta da 138 unità locali con 629 addetti. Dal raffronto dello stesso dato censuario con i decenni precedenti si evidenzia che, nel 1991, le unità locali erano 129, mentre nel 1981 erano 119; dal 1981 al 2001 le unità locali sono aumentate del 16%, (in valore assoluto +19 unità locali). La crescita interessa, quindi, l'intero intervallo temporale, suddivisa abbastanza equamente tra gli anni Ottanta e Novanta: tra il 1991 e il 2001 infatti, l'incremento delle unità locali è del +7% mentre, negli anni Ottanta, l'andamento è stato caratterizzato da un +8,4% che porta il sistema ad avere 10 unità locali in più, nel 1991 rispetto al 1981.

Tabella 1: Unità locali del Comune

Unità locali	1981	1991	2001
INDUSTRIA	33	46	46
COMMERCIO	57	44	38
ALTRI SERVIZI	29	39	54
TOTALE	119	129	138

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, censimenti

Nel periodo oggetto di studio, 1981-2001, la dinamica dei vari settori economici segue tendenza non sempre favorevole: infatti il *comparto manifatturiero*, che nel 2001 registra 46 unità locali, fa rilevare un incremento del 39,4% nell'intervallo oggetto di studio; in realtà la crescita delle unità di questo settore si verifica dal 1981 al 1991 e si sostanzia in 13 unità locali in più, passando da 33 a 46 unità, mentre nel periodo 1991-2001, il comparto è rimasto stazionario (46 unità).

Le attività del settore del *commercio in senso lato*, invece tra il 1981 e il 2001, mostrano un calo del -33,3% nelle unità locali; questo risultato deriva da una diminuzione, negli anni Ottanta, pari al -22,8% e da un successivo cedimento negli anni Novanta, pari ad un -13,6%, che porta le unità locali da 57 nel 1981 a 38 nel 2001, con un calo di 19 unità locali tra il 1981 e il 2001.

Il comparto degli *altri servizi* fa rilevare un ottimo sviluppo nell'arco temporale 1981-2001, nel quale le unità locali passano da 29 a 54 con una crescita del +86,2%. Tale tendenza si è presentata già nel periodo 1981-1991, durante il quale le attività di tale settore aumentano del 34,5%, percentuale che corrisponde a 10 nuove unità in valore assoluto. L'ulteriore crescita del settore avviene tra il 1991 e il 2001 e si attesta su un +38,5%, portando le unità locali da 39 a 54.

Tabella 2: Variazioni delle unità locali

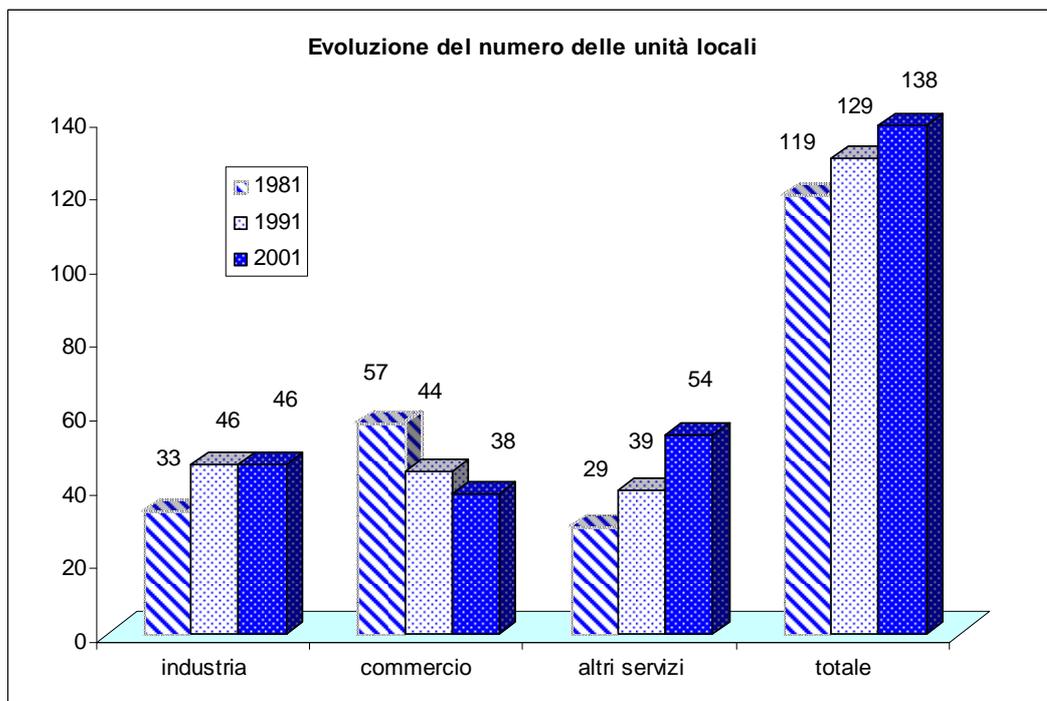
<i>Unità locali</i>	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	39,4%	0,0%	39,4%	13	0	13
COMMERCIO	-22,8%	-13,6%	-33,3%	-13	-6	-19
ALTRI SERVIZI	34,5%	38,5%	86,2%	10	15	25
TOTALE	8,4%	7,0%	16,0%	10	9	19

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, censimenti

Il settore terziario, quindi, considerato globalmente, *commercio e altri servizi*, con l'apporto sostanziale dagli altri servizi, manifesta un impulso positivo che si riversa sull'economia locale, raggiungendo il numero di 92 unità locali nel 2001, rispetto alle 86 del 1981, con un incremento del 7% in venti anni.

In sintesi, in termini di unità locali, il sistema economico del Comune dal punto di vista settoriale, da un lato, è caratterizzato da un impulso alla crescita del terziario meno tradizionale (*altri servizi*) che si rafforza costantemente tra il 1981 e il 2001, accanto ad una crescita sia delle unità locali del *manifatturiero* e ad una flessione di quelle del comparto *commercio in senso lato*.

Grafico 1: Numero delle unità locali



Gli addetti

Gli addetti alle unità locali del sistema economico comunale fanno registrare un intenso sviluppo, dal 1981 al 2001, pari al + 58,8%, passando da 396 a 629, ovvero un incremento di addetti dell'economia locale pari a 233 in venti anni. Si osservi l'andamento degli occupati nelle unità locali del Comune nell'intervallo temporale 1981-2001, oggetto di studio: negli anni Ottanta si rileva, infatti, una crescita degli addetti alle unità locali del Comune pari ad un + 10,4% pari a 41 persone in più, seguita, negli anni Novanta, da un vero e proprio balzo pari a un 43,9%, che porta gli addetti da 437 a 629, con una variazione pari a 192 addetti in più in valore assoluto.

Tabella 3: Addetti alle unità locali del Comune

Addetti	1981	1991	2001
INDUSTRIA	184	285	462
COMMERCIO	127	64	47
ALTRI SERVIZI	85	88	120
TOTALE	396	437	629

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, censimenti

Questo andamento degli addetti si concentra in alcuni settori dell'economia locale mentre in altri si registra un calo, sia negli anni Ottanta, che gli anni Novanta.

Gli addetti del settore *manifatturiero*, tra il 1981 e il 2001, si accrescono notevolmente, in percentuale del 151,1%, passando da 184 nel 1981 a 462 nel 2001, risultante da un trend favorevole che ha caratterizzato costantemente i due decenni osservati: dal 1981 al 1991 infatti gli addetti al *manifatturiero* si incrementano del 54,6%, + 101 addetti, e, nel periodo 1991-2001, si assiste ad una ulteriore forte crescita del 62,1%, ovvero 177 in più nelle unità produttive locali, quota che corrisponde a più della metà dell'entità registrata nel 1991.

Gli addetti nel settore *commercio in senso lato* locale tra il 1981 e il 2001, si contraggono del 63% questo andamento è generato, negli anni Ottanta, da un calo del 49,6%, da 127 a 64 addetti, e, nel successivo periodo 1991-2001, la flessione è del 26,6%, un quarto in meno degli addetti al commercio presenti nel 1991, in valore assoluto – 17 addetti.

Gli addetti degli *altri servizi* mostrano infine un andamento tendenziale positivo nell'intervallo temporale 1981 – 2001, + 41,2%, ossia 35 persone in più, da 85 a 120; questo sviluppo si concentra in un aumento contenuto del 3,5% avvenuto nell'intervallo 1981-1991, che in valore assoluto corrisponde a 3 addetti, tendenza che prosegue nel successivo intervallo 1991-2001 con un incremento più consistente pari ad un +36,4%, da 88 a 120 .

Gli addetti del terziario globalmente considerato (*commercio e altri servizi*) si assestano

sui 167 soggetti nel 2001 in calo rispetto ai 212 del 1981, valore che subisce l'impulso negativo dell'andamento del commercio e che non è risollevato neppure dall'impulso favorevole degli altri servizi.

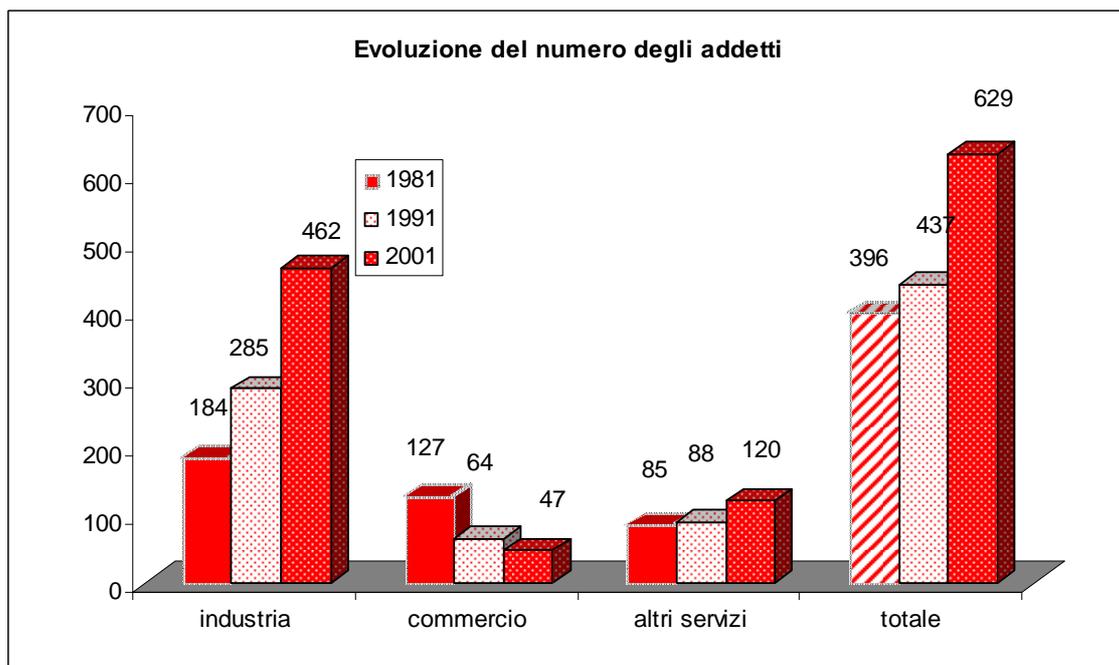
Tabella 4: Variazioni degli addetti

<i>addetti</i>	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	54,9%	62,1%	151,1%	101	177	278
COMMERCIO	-49,6%	-26,6%	-63,0%	-63	-17	-80
ALTRI SERVIZI	3,5%	36,4%	41,2%	3	32	35
TOTALE	10,4%	43,9%	58,8%	41	192	233

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, censimenti

Alla luce dell'analisi precedente si può asserire che l'economia locale, nell'arco temporale oggetto di studio, presenta globalmente un trend brillante caratterizzato dalle tendenze positive di due settori, il manifatturiero e gli altri servizi, che in termini di addetti, è ancor più favorevole di quanto avvenuto nelle unità locali; tinte fosche caratterizzano invece il *commercio in senso* che non mostra segnali di ripresa.

Grafico 2: Numero degli addetti

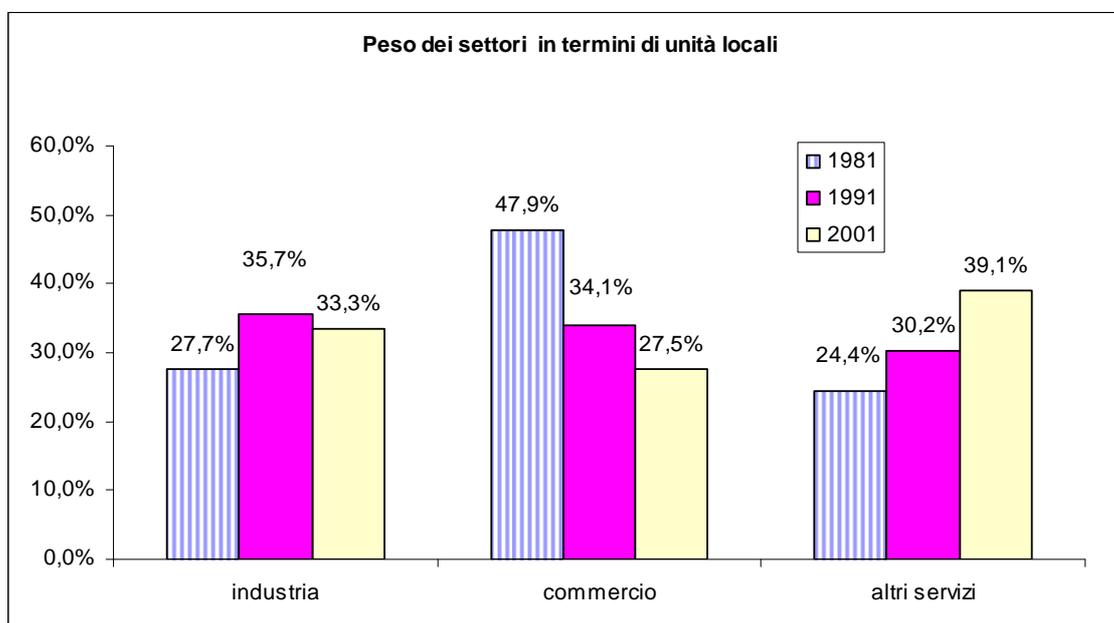


Il peso dei settori

Le variazioni avvenute nei periodi considerati delineano gli andamenti, ma è interessante considerare quale peso hanno raggiunto i vari comparti e come hanno ridisegnato la fisionomia del sistema economico locale col passare del tempo.

Nel 2001 le **unità locali** del settore *manifatturiero* rappresentano il 33,3% delle unità totali, quelle del *commercio* rappresentano il 27,5% e quelle degli *altri servizi* il 39,1% delle unità totali. Nel 1981 la situazione economica vedeva il settore manifatturiero col 27,7% al secondo posto, per peso relativo, dopo il *commercio in senso lato* che aveva una quota rilevante delle unità economiche locali, il 47,9%, ed i *servizi vari*, all'ultimo posto, avevano il 24,4%.

Grafico 3: Peso dei settori - unità locali

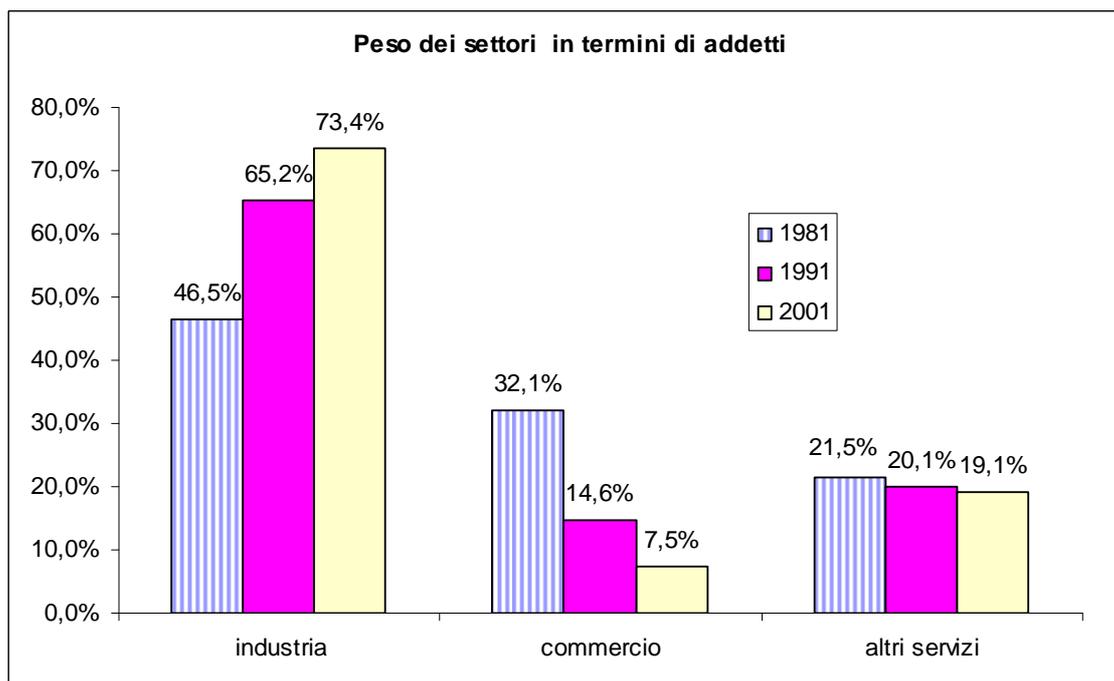


Un primo cambiamento nella distribuzione delle unità locali in certi settori in effetti manifestava i suoi segnali negli anni Ottanta per proseguire negli anni Novanta: nel 1991 l'*industria* cresceva fino ad ottenere un 35,7%, mentre il *commercio* scendeva al 34,1% e gli *altri servizi* cominciavano a guadagnare posizioni in termini di peso (30,2%: +6 punti); lo sviluppo degli *altri servizi* è progressivo poiché negli anni Novanta, recupera altri 9 punti percentuali (da 30,2% a 39,1%) .

In sintesi la situazione che si presenta dell'arco temporale considerato, caratterizzata da una costante ascesa del peso relativo degli *altri servizi*, vede, invece, il *commercio* perdere pesantemente posizioni ed il *manifatturiero* prima rafforzare, per poi stabilizzare la posizione assunta nell'economia locale, crescendo in termini assoluti.

Le variazioni che intervengono in termini di **addetti** sono anch'esse intense, nei settori rispetto alle unità locali: il settore *manifatturiero* detiene nel 2001 il 73,4%, gli *altri servizi* raggiungono il 19,1% sul totale degli addetti, occupando il secondo posto, dopo il *manifatturiero*; gli occupati del *commercio* sono il 7,5%.

Grafico 4: Peso dei settori per addetti



Il periodo 1981-1991 porta ad un forte cambiamento: il peso del *manifatturiero* aumenta in modo deciso passando dal 46,5% al 65,2% valore che gli consente di mantenere la maggioranza assoluta che ha tuttora; il settore degli *altri servizi*, in termini di peso, si stabilizza dal 21,5% al 20,1% degli addetti totali del Comune, perdendo un punto percentuale, mentre il *commercio* scende drasticamente da 32,1% a 14,5%, dimezzando il suo peso in termini di addetti nell'economia locale. Il periodo 1991-2001 segna un cambiamento rilevante del peso in conseguenza della crescita degli addetti di alcuni settori: il manifatturiero aumenta la sua rilevanza portando la sua quota ad un 73,4%, acquisendo ben 8 punti percentuali, il peso del *commercio* scende a 7,5%, da un 14,5% precedente, dimezzando il suo peso in 10 anni; gli *altri servizi* non acquisiscono un rilevanza particolare nell'economia locale, ma, in termini di addetti, mantengono il peso acquisito, (19,1%).

La *dimensione media delle unità locali*, ossia il numero di addetti diviso il numero di unità locali, tra il 1981 e il 2001 è aumentata portandosi da 3 a 5 addetti per unità locale, fenomeno che si è realizzato tra il 1991 e 2001, mentre tra il 1981 e il 1991 rimane stabile su 3 addetti.

Tabella 5: Dimensione media delle unità locali (addetti per unità locale)

	1981	1991	2001
INDUSTRIA	6	6	10
COMMERCIO	2	1	1
ALTRI SERVIZI	3	2	2
TOTALE	3	3	5

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, censimenti

Il *settore manifatturiero* presenta, nel 2001, una dimensione di 10 addetti per unità locale, in aumento dai 6 del 1981 e del 1991.

Nel *commercio* la dimensione media è di un addetto nel 2001, in diminuzione rispetto al 1981 dove si era posizionata su 2 addetti .

Le attività degli *altri servizi*, nel 2001, hanno una dimensione media di 2 addetti, dimensione che aveva raggiunto già nel 1991, dopo che aveva avuto una contrazione dal 1981, quando era di 3 addetti.

Il raffronto con l'andamento dell'economia provinciale

Le unità locali

Si osservino ora le modalità evolutive del sistema economico locale raffrontato alla dinamica registrata dall'economia della provincia di Brescia: nel Comune le unità locali tra il 1981 e il 2001 hanno avuto un aumento del 16% ed anche nell'economia bresciana, si evidenzia un aumento ancor più consistente del 37,1%. Analizzando i vari decenni si nota che le attività economiche del Comune, negli anni Ottanta, fanno già registrare un andamento positivo, dell'8,4%, come nel periodo 1991-2001, con una ulteriore crescita pari al + 7%; anche in Provincia, vi è un aumento negli anni Ottanta (+12,3%) e negli anni Novanta, con +22,1%.

Tabella 6: Le unità locali dei settori economici in provincia di Brescia

<i>Unità locali</i>	1981	1991	2001
INDUSTRIA	28734	29801	32710
COMMERCIO	26047	27018	26719
ALTRI SERVIZI	23499	31124	47906
TOTALE	78280	87943	107335

Le unità locali del *comparto produttivo* tra il 1981 e il 2001 hanno un andamento tendenzialmente simile nelle due realtà territoriali messe a confronto, ancor più intenso nella realtà comunale che in quella provinciale, dato che, nel primo caso, si verifica una crescita del 39,4% e nel secondo un aumento del 13,8%. Nel territorio del Comune la crescita si concentra tra il 1981 e il 1991 con un + 39,4% delle unità produttive operanti, rimanendo il numero di unità economiche stazionario nel periodo 1991-2001; in Provincia, il settore produttivo cresce del +3,7% tra il 1981 e 1991 e del + 9,8% tra il 1991 e il 2001.

Tabella 7: Variazioni delle unità locali dei settori economici in prov. di Bs

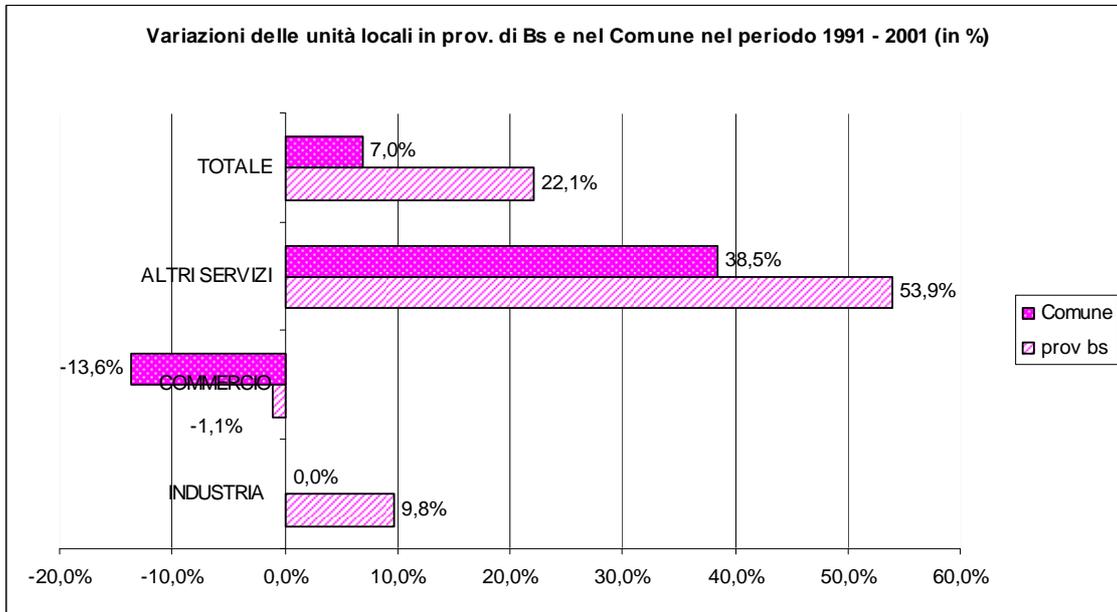
<i>Unità locali</i>	Variazioni %			Variazioni – dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	3,7%	9,8%	13,8%	1067	2909	3976
COMMERCIO	3,7%	-1,1%	2,6%	971	-299	672
ALTRI SERVIZI	32,4%	53,9%	103,9%	7625	16782	24407
TOTALE	12,3%	22,1%	37,1%	9663	19392	29055

Per le unità locali del *commercio in senso lato* nel Comune e in Provincia si assiste ad un trend opposto, nei decenni considerati: complessivamente, 1981-2001, nel Comune si verifica una flessione del -33,3%; nella realtà provinciale si rileva un incremento pari a un 2,6%. All'interno della scansione temporale oggetto di osservazione si osserva che, il commercio comunale mostra dapprima un cedimento pari al -22,8% delle sue unità locali, nel decennio 1981-1991, per poi contrarsi di nuovo del - 13,6% tra il 1991 e il 2001. In Provincia, invece, nel primo periodo le unità locali aumentano del 3,7% e, successivamente, si stabilizzano sostanzialmente e manifestano un - 1,1%.

Le unità locali del comparto *altri servizi*, tra il 1981 e il 2001, si incrementano in entrambi i contesti territoriali, facendo registrare un aumento con valori rilevanti, che

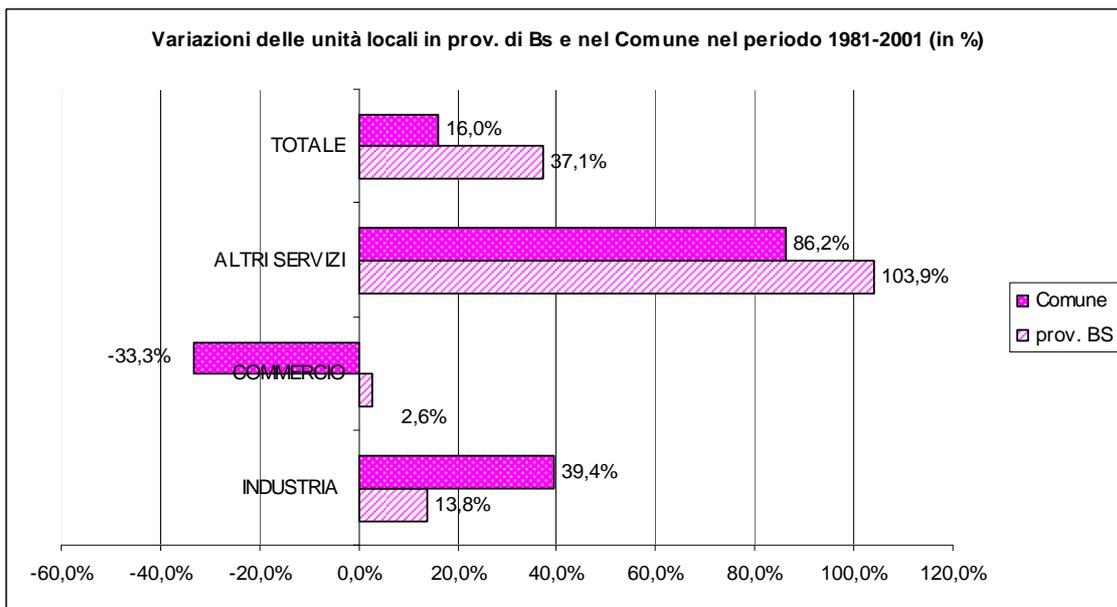
porta queste attività a duplicarsi in Provincia (+103,9%) e in Comune (+86,2%). Questo sviluppo delle attività nel Comune inizia negli anni Ottanta con un +34,5%, per poi crescere nuovamente di un 38,5% negli anni Novanta.

Grafico 5: Variazioni delle unità locali in Comune e in Provincia 1991-2001



Anche nel territorio provinciale la tendenza positiva delle unità locali degli *altri servizi* si realizza dapprima tra il 1981 e il 1991 (+32,4%), per rafforzarsi ulteriormente nel 1991-2001 (+53,9%), portando il settore, in termini di peso nell'economia provinciale, al primo posto col 45%.

Grafico 6 Variazioni delle unità locali in Comune e prov. di Brescia



E' chiaro che lo sviluppo provinciale del settore, intensificatosi negli ultimi anni, può contare su una presenza iniziale di unità locali di terziario più forte, soprattutto nel capoluogo e in altri centri di dimensioni rilevanti.

Gli addetti

Il confronto dell'evoluzione degli addetti alle attività economiche nel periodo 1981-2001 denota due tendenze simili: in Comune vi è stato un forte incremento pari al 58,8% e una buona crescita in Provincia con un + 24,4%.

Tabella 8: Gli addetti dei settori economici in provincia di Brescia

<i>addetti</i>	1981	1991	2001
INDUSTRIA	220183	216973	224162
COMMERCIO	59242	66243	68312
ALTRI SERVIZI	98450	127378	177666
TOTALE	377875	410594	470140

Si analizzi ora la dinamica che interessa gli addetti del Comune e della Provincia nei singoli decenni: negli anni Ottanta, infatti, nella prima realtà territoriale citata, gli addetti si accrescono di un 10,4%, mentre in quella provinciale essi si accrescono dell'8,7%; negli anni Novanta in Comune, si realizza un andamento estremamente favorevole degli occupati nelle attività economiche localizzate nel territorio pari al 43,9%, e prosegue la crescita in progressione anche per la Provincia, con un +14,5%.

Nel settore industriale tra 1981 e 2001 in provincia di Brescia gli addetti crescono dell'1,8%, in seguito ad una variazione positiva (+3,3%) tra il 1991 e il 2001, mentre tra il 1981 e il 1991 si era avuta una flessione dell'1,5%; nel territorio del Comune (1981-2001) l'andamento degli addetti del manifatturiero è caratterizzata da un forte e costante aumento nei due decenni del +151,1%, generato da una progressione del 54,9% negli anni Ottanta, seguita da un'ulteriore crescita negli anni Novanta, pari a + 62,1%.

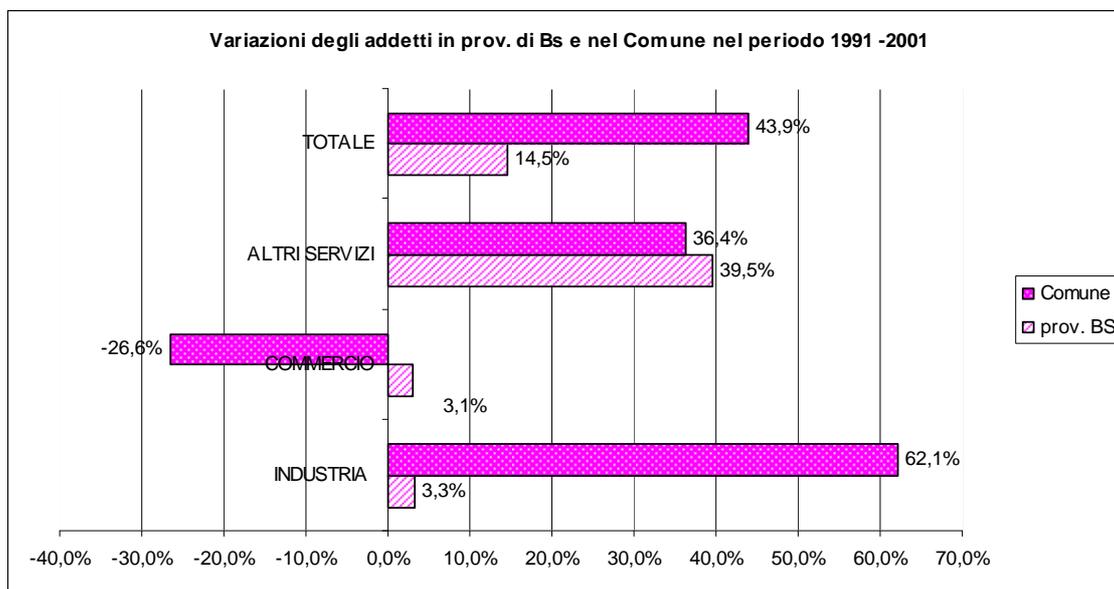
Tabella 9: Variazioni degli addetti dei settori economici - prov. di Brescia

addetti	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	-1,5%	3,3%	1,8%	-3210	7189	3979
COMMERCIO	11,8%	3,1%	15,3%	7001	2069	9070
ALTRI SERVIZI	29,4%	39,5%	80,5%	28928	50288	79216
TOTALE	8,7%	14,5%	24,4%	32719	59546	92265

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Il *commercio in senso lato* manifesta un trend opposto sul territorio comunale e in quello provinciale, tra il 1981 e il 2001; in Comune gli addetti a questo settore si contraggono del 63%, mentre per l'intera provincia di Brescia si manifesta una crescita del +15,3%.

Grafico 7 Variazione degli addetti in Comune e Provincia



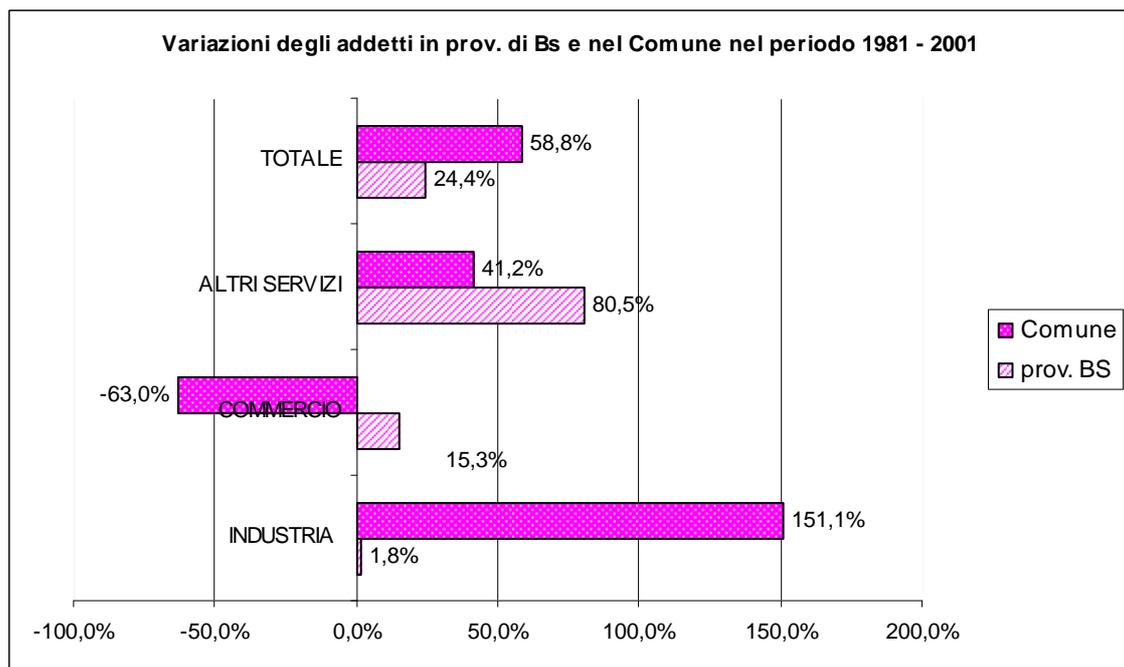
Gli addetti del *commercio in senso lato* evidenziano tra il 1981 e il 1991 in Provincia, un incremento dell'11,8%, valore seguito da un ulteriore 3,1% nel 1991-2001. Per il Comune tra il 1981 e il 1991 si rileva un calo di addetti di questo settore del -49,6%, per poi continuare, nel decennio 1991-2001, con - 26,6%.

La tendenza di sviluppo sostenuto che decreta il consolidarsi del settore degli *altri servizi* si ripropone sia in Provincia che in Comune: nel primo ambito la crescita, tra il 1981 e il 2001, è del + 80,5%, in Comune del +41,2%.

Nella realtà locale, negli anni Ottanta, gli addetti al comparto dei *servizi diversi* si accrescono del +3,5%, e, negli anni Novanta si assiste ad un grande aumento pari al +36,4%. In Provincia a una crescita attestata su un 29,4% tra il 1981 e il 1991, è seguita una progressione tra il 1991 e il 2001, con un incremento del 39,5%.

In termini di addetti si evidenzia una buona dinamica dell'economia locale per il settore manifatturiero che mostra una crescita molto intensa, una discreta performance dei servizi, mentre molto negativa è la dinamica degli addetti al commercio.

Grafico 8 Variazione degli addetti in Comune e Provincia



In Provincia questi cambiamenti hanno portato il comparto *altri servizi* a avere maggior caratterizzazione e rilevanza (38% nel 2001), come peso, ed ottenere il secondo posto, sempre dopo il settore *manifatturiero* (48%).

LE DINAMICHE INTERNE AI SETTORI

Dopo aver analizzato le linee evolutive dei settori economici attraverso i dati del censimento del 1981 a quello più recente del 2001, si osservano ora, nella composizione dell'economia comunale, le specializzazioni economiche, al fine di coglierne le variazioni che connotano il sistema economico. Tale osservazione è possibile a partire dal 1991 per la disponibilità e l'uniformità di raccolta dei dati che consente di confrontare direttamente i settori, anche nelle specifiche specializzazioni di settore.

Come già evidenziato secondo i dati del 1991 e 2001 il settore manifatturiero è stabile con le sue 46 unità locali; invece gli addetti fanno rilevare una crescita del +62,1%, e da 285 diventano 462, ossia 177 persone in più nel settore.

La composizione dei diversi comparti evidenzia, innanzi tutto, nel settore della trasformazione, che le unità locali delle attività manifatturiere in senso stretto fanno registrare un incremento del 16%, da 25 del 1991 a 29 del 2001, mentre le unità locali del comparto delle costruzioni decrescono di 2 unità, da 19 a 17.

Gli addetti delle attività manifatturiere in senso stretto sono quasi raddoppiati, aumentando del 79,9%, da 234 nel 1991 a 421 del 2001. Nella specializzazione costruzioni, invece, gli addetti si sono contratti lievemente, da 47 a 41 persone, in numero di 6 persone in meno.

Tabella 10: unità locali del settore produttivo

<i>Industria</i>	1991	2001	var ass	var %
ul	46	46	0	0,0%
addetti	285	462	177	62,1%

Tabella 11: Unità locali

UI	Cod. e Descr. Sezione Economica	1991	2001	Variaz. 1991 - 2001	
				%	valori assoluti
	A - AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA	1	0	0,0%	-1
	B - PESCA, PISCICOLTURA E SERVIZI CONNESSI	0	0	0,0%	0
	C - ESTRAZIONE METALLI	0	0	0,0%	0
	D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	25	29	16,0%	4
	E - PRODUZ. E DISTRIBUZ. ENERGIA ELETTR., ACQUA, GAS	1	0	0,0%	-1
	F - COSTRUZIONI	19	17	-10,5%	-2
	G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	38	33	-13,2%	-5
	H - ALBERGHI E RISTORANTI	6	5	-16,7%	-1
	I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	6	9	50,0%	3
	J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	4	4	0,0%	0
	K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.	6	11	83,3%	5
	L -PUBB. AMMINISTR. E DIFESA, ASSICURAZ. SOCIALE OBBLIG.	1	1	0,0%	0
	M - ISTRUZIONE	3	1	-66,7%	-2
	N - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	7	12	71,4%	5
	O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	12	16	33,3%	4
	TOTALE	129	138	7,0%	9

Nel settore terziario, le sue due componenti, il *commercio* e gli *altri servizi*, mostrano andamenti divergenti, poiché le unità locali del commercio dal 1991 al 2001, calano del -26,8%, da 44 a 38, e le unità locali degli *altri servizi* aumentano del 38,5%, e da 39 diventano 54.

Tabella 12: Unità locali del settore terziario

<i>ul</i>	1991	2001	var ass	var %
Commercio	44	38	-6	-13,6%
Altri servizi	39	54	15	38,5%
<i>di cui Pubbl. Amm. e Istit.</i>	23	30	7	30,4%
totale ul del Comune	129	138	9	7,0%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, Censimenti

Anche per gli addetti le componenti del terziario manifestano una linea evolutiva contrastante, dal 1991 al 2001: nel *commercio*, infatti gli addetti decrescono di un 26,6%, in valore assoluto – 17 addetti; negli *altri servizi* si nota un aumento rilevante, del 36,4%, da 88 a 120.

All'interno del comparto *altri servizi* le unità locali dei servizi tradizionali (*trasporti magazzinaggio e comunicazioni*) evidenziano una tendenza favorevole, da 6 a 9, mentre stabilità mostrano le unità dell'*intermediazione finanziaria e monetaria*, 4 unità.

Se si osservano le specializzazioni più innovative degli altri servizi, le *attività immobiliari, ricerca, informatica ecc.* sono in forte crescita, dato che passano da 6 a 11 unità in dieci anni, con addetti che raggiungono il numero di 51.

Tabella 13: Addetti

Cod. e Descr. Sezione Economica	1991	2001	Variaz. 1991 - 2001	
			%	valori assoluti
A - AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA	2	0	0,0%	-2
<u>B - PESCA, PISCICOLTURA E SERVIZI CONNESSI</u>	0	0		0
C - ESTRAZIONE METALLI	0	0	0,0%	0
<u>D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE</u>	234	421	79,9%	187
<u>E - PRODUZ. E DISTRIBUZ. ENERGIA ELETTR., ACQUA, GAS</u>	2	0	0,0%	-2
<u>F - COSTRUZIONI</u>	47	41	-12,8%	-6
<u>G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI</u>	56	41	-26,8%	-15
<u>H - ALBERGHI E RISTORANTI</u>	8	6	-25,0%	-2
<u>I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI</u>	11	12	9,1%	1
<u>J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA</u>	6	7	16,7%	1
<u>K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.</u>	7	51	628,6%	44
<u>L -PUBB. AMMINISTR. E DIFESA, ASSICURAZ. SOCIALE OBBLIG.</u>	7	9	28,6%	2
<u>M - ISTRUZIONE</u>	23	12	-47,8%	-11
<u>N - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI</u>	20	16	-20,0%	-4
<u>O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI</u>	14	13	-7,1%	-1
<u>TOTALE</u>	437	629	43,9%	192

Le unità locali nel campo *istruzione* sono in calo così come i loro addetti; in ascesa sono le unità del comparto *sanità e altri servizi sociali* da 7 a 12, mentre i loro addetti decrescono. Le unità degli *altri servizi pubblici sociali* passano da 12 a 16 ed i loro addetti rimangono pressoché stabili .

Tabella 14: Addetti del settore terziario

addetti	1991	2001	var ass	var %
Commercio	64	47	-17	-26,6%
Altri servizi	88	120	32	36,4%
<i>di cui Pubb. Amm. e Istit.</i>	64	50	-14	-21,9%
tot. addetti del Comune	437	629	192	43,9%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, Censimenti

La *Pubblica Amministrazione* rimane stabile come unità locali, mentre si incrementano gli addetti .

Nelle pagine successive vengono proposti due grafici che permettono di visualizzare in modo chiaro le tendenze evolutive dei comparti nel periodo considerato, 1991 – 2001.

Grafico 9

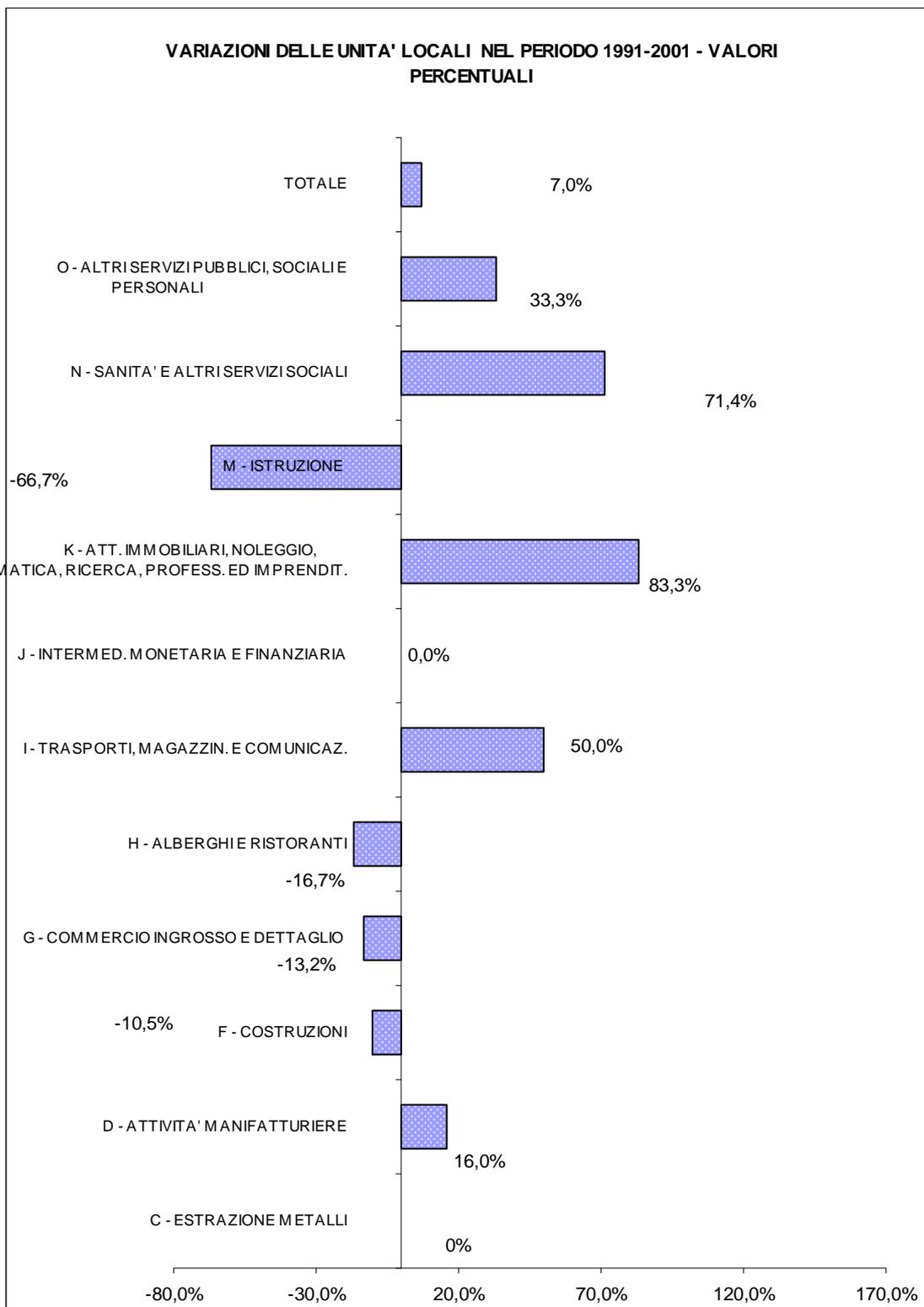
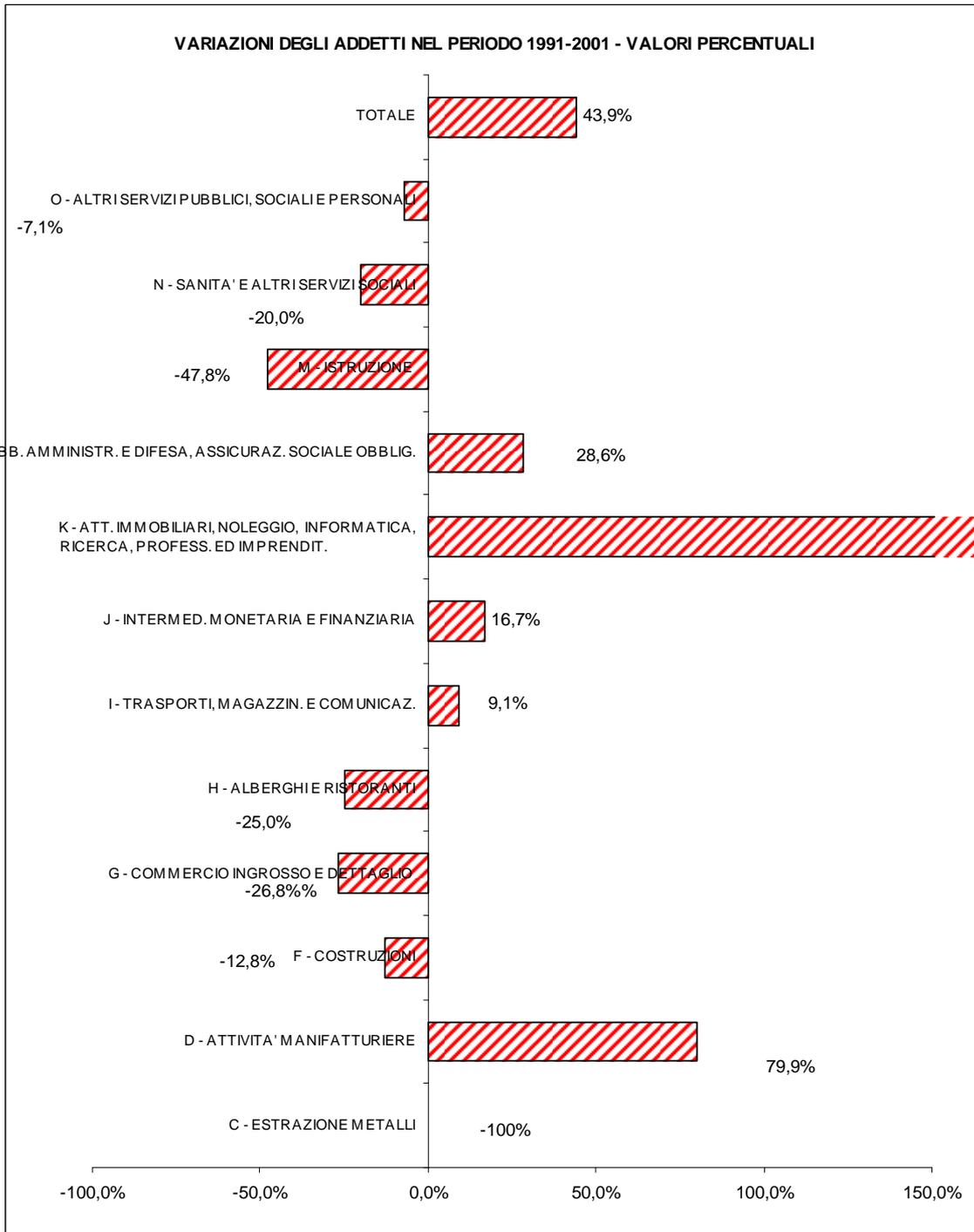


Grafico 10



La struttura del tessuto economico

E' utile visualizzare come è composta l'economia del Comune non solo secondo i settori, ma anche per dimensione delle unità locali, grazie ai dati del Censimento 2001. La struttura dell'economia locale, come è tipico di tutto il territorio della provincia di Brescia, è costituita da unità locali di dimensioni ridotte: nel Comune sono localizzate 83 imprese con un solo addetto che costituiscono il 60,1% delle unità totali; inoltre quelle con 2 addetti sono 18, pari a un 13% del totale. Le unità locali che occupano da 3 a 5 addetti sono in numero di 15, che rappresentano un 10,9% del totale delle attività. Le unità con addetti da 6 a 9 sono 5.

Tabella 15: unità locali per dimensione

2001	classi di addetti						
	1	2	da 3 a 5	da 6 a 9	da 10 a 15	da 16 a 19	da 20 a 49
ul	83	18	15	5	1	3	3
addetti	83	36	54	38	12	50	88
peso %	1	2	da 3 a 5	da 6 a 9	da 10 a 15	da 16 a 19	da 20 a 49
ul	60,1%	13,0%	10,9%	3,6%	0,7%	2,2%	2,2%
addetti	13,2%	5,7%	8,6%	6,0%	1,9%	7,9%	14,0%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, Censimenti

In totale le unità locali con meno di 10 addetti costituiscono l'87,7% del totale. Inoltre le unità locali che hanno da 16 a 19 addetti sono 3 e da 10 a 15 addetti c'è una unica unità; nel territorio comunale, sono localizzate inoltre 3 unità locali con addetti da 20 a 49 addetti e 2 con più di 50 addetti.

Considerando gli addetti delle unità locali il 35,5% è occupato in attività con meno di 15 addetti: in particolare le unità con dimensione 1 addetto occupano il 13,2% degli addetti all'economia comunale, quelle da 2 addetti il 5,7% e quelle da 3 a 5 occupano il 8,6% degli addetti.

Tabella 16: unità locali per dimensione

	meno di 50	da 50 a 99	da 100 a 249	oltre 250	senza add.	Totale
ul	128	1	1	0	8	138
addetti	361	99	169	0	0	629
peso %	meno di 50	da 50 a 99	da 100 a 249	oltre 250	senza add.	
ul	92,8%	0,7%	0,7%	0,0%	5,8%	
addetti	57,4%	15,7%	26,9%	0,0%	0,0%	

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, Censimenti

Nell'intervallo di tempo 1991-2001 si è verificata una crescita delle unità locali e dal punto di vista qualitativo si coglie che questo fenomeno si è distribuito in modo diverso negli ambiti dimensionali. Sono state sia le unità locali con un addetto e quelle "grandi" a caratterizzare questa tendenza: infatti le unità locali con 1 addetto sono passate da 67 a 83, tra il 1991 e il 2001, +23,9%, mentre quelle con addetti da 3 a 5 sono passate da 26 a 18, -30,8%. Le attività che hanno da 6 a 9 addetti passano da 6 a 5, e quelle da 10 a 15 addetti vanno da 4 a 1. Crescono invece quelle di dimensioni più rilevanti e quelle da 16 a 19 addetti passano da 1 a 3; le unità che hanno dimensione da 20 a 49 addetti da 2 divengono 3, quelle da 20 a 49 addetti vanno da 2 a 3, ed infine fa il suo ingresso anche una unità locale con addetti superiori a 50.

Un'altra osservazione interessante riguarda l'evoluzione degli addetti, scissi in lavoratori dipendenti e indipendenti tra il 1991 e il 2001: innanzi tutto gli addetti dipendenti mostrano una crescita del 75,5%, giungendo, nel 2001, ad essere 472; gli indipendenti si contraggono di un 6,5%, e passano da 168 a 157.

Questa tendenza è la risultante dell'andamento dei vari settori: nel comparto *manifatturiero* si nota un incremento dei dipendenti pari a 84,9%, mentre per gli indipendenti si registra un calo del -4,1%; nel *commercio* i dipendenti, che sono in numero limitato, passano da 2 a 4, per gli indipendenti si nota una variazione negativa del -30,6%.

Tabella 17: Addetti

addetti dipendenti	1991	2001	var.01/91
Industria	212	392	84,9%
Commercio	2	4	100,0%
Altri servizi	55	76	38,2%
Totale	269	472	75,5%

addetti indipendenti	1991	2001	var.01/91
Industria	73	70	-4,1%
Commercio	62	43	-30,6%
Altri servizi	33	44	33,3%
Totale	168	157	-6,5%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati Istat, Censimenti

Gli *altri servizi* fanno registrare un andamento positivo sia per i dipendenti del 38,2% e, per gli indipendenti, del 33,3%.

Tabella 18: Unità locali delle imprese e istituzioni

unità locali	1991	2001	var. %
Imprese	123	127	3,3%
Istituzioni	6	11	83,3%
<i>di cui Non profit</i>	2	9	350,0%
Totale	129	138	7,0%

addetti	1991	2001	var. %
Imprese	395	601	52,2%
Istituzioni	42	28	-33,3%
<i>di cui Non profit</i>	15	7	-53,3%
totale	437	629	43,9%

Nel 2001 le unità locali delle imprese sono 127 con 601 addetti, mentre le unità locali delle istituzioni sono 11 con 28 addetti, delle quali le non profit (delle quali fanno parte associazioni, fondazioni, organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali, ecc.) sono 9.

Nel 1991 le unità locali delle imprese erano 123 con 395 addetti e 6 unità locali istituzioni con 42 addetti, delle quali 2 erano non profit,

L'aumento delle unità locali imprese è del + 3,3%, accompagnata, da un incremento di addetti, pari al +52,2%; l'andamento delle unità locali istituzioni è positivo, ma negativo, nel decennio, per gli addetti (- 33,3%).

Nel 1991 la popolazione residente era di 2060 abitanti e nel 2001 è di 2413 abitanti, con un innalzamento degli abitanti del 17%; nel 1981 gli abitanti erano 2009: la popolazione, tra il 1981 e il 1991, si era incrementata del 3%.

L'indice *addetti ogni 100 abitanti* era di 21 nel 1991, e nel 2001 questo indice è di 26, in aumento rispetto al decennio precedente; questo valore è diretta conseguenza dell'andamento positivo degli addetti avvenuta tra il 1981 e il 2001. L'indice addetti per 100 abitanti del 1981 si era attestato su valori più contenuti (20 addetti).

La situazione appena esposta è quindi la diretta conseguenza di un andamento dinamico generale del sistema economico comunale.

Per completare lo scenario economico della realtà comunale è opportuno considerare anche i dati principali sull'occupazione: innanzi tutto nel 2001 *le persone residenti nel Comune occupate* dentro e fuori dal territorio comunale sono 1080 e *gli addetti alle imprese localizzate nel territorio comunale* sono 629. Nel 1991 gli occupati del Comune erano 856 e gli addetti alle imprese del Comune erano 437: la prima grandezza (occupati) aumenta del 26,2%, mentre la seconda, come già più volte sottolineato, si incrementa del 43,9%. Si nota che la stima del **pendolarismo lavorativo** verso l'esterno del Comune è in lieve aumento, pendolarismo che considerato come mera somma

algebraica, passa da 419 persone del 1991 alle 451 del 2001.

Il **tasso di attività** (*che indica il rapporto tra la popolazione attiva, occupati e in cerca di occupazione e la stessa fascia di età della popolazione*) nel 2001 è pari al 54,08, di poco superiore alla una media provinciale di 52,6. Nel 1991 questo tasso per il Comune assumeva il valore di 45 in linea con quello provinciale che era di 44,5.

Il **tasso di disoccupazione** (*persone in cerca di occupazione rispetto alla forza lavoro*) del Comune nel 2001 è del 3,7%, valore più contenuto di quello medio provinciale pari a 4,3%. Nel precedente censimento 1991 il dato era 7,7% superiore al dato dell'intera Provincia che era di 7,3%.

Un breve cenno al **tasso di vecchiaia** (*popolazione oltre 65 anni diviso la fascia di popolazione con età da 0 a 15 anni*) nel 1991 era 85 e nel 2001 è di 117,1 in linea di quella della Provincia: infatti il trend provinciale è costituito da un tasso di vecchiaia che già nel 1991 era di 99 e nel 2001 di 119,28: i ritmi di crescita di questo tasso in Comune sono più elevati rispetto a quelli della media provinciale, e portano a valori dell'indice, che parte da una base inferiore, ai livelli provinciali.

Inoltre si consideri l'**indice di dipendenza** : *esso rappresenta il peso della popolazione più fragile costituita da giovani e anziani, sulle persone in età potenzialmente lavorativa; più questo indice è vicino a 100 più aumenta la componente di popolazione fragile, più questo indice è vicino a 0 più aumenta la componente di popolazione forte.* Esso è di 40,5 nel 1991 e nel 2001 è 44,1 con valori in linea rispetto all'evoluzione provinciale che nel 1991 era di 37,9, mentre nel 2001 è di 44,8. Questi valori, soprattutto quelli dell'indice di dipendenza sono correlati a quelli di attività e occupazione.

Gli anni recenti

La situazione più recente (dal 2002 al 2007) è stata ricostruita utilizzando i dati forniti dalla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Brescia (CCIAA): questi dati hanno come fonte le imprese registrate presso la CCIAA e provengono dalle dichiarazioni dirette delle imprese, le quali forniscono esse stesse i loro dati. Mentre è possibile avere una buona attendibilità per ciò che concerne il numero delle imprese, poiché proprio per la loro esistenza e registrazione presso la Camera hanno l'obbligo di fornire delle informazioni, meno preciso risulta essere il dato sugli addetti, che risulta essere percepito come un dato non obbligatorio e quindi, a volte, incompleto o dimenticato.

Inoltre, per ciò che concerne dato relativo al numero delle unità locali, il dato del Registro Imprese della CCIAA è utile al fine di stabilire una tendenza, non tanto per calcolare una consistenza.

E' opportuno specificare, infine, per ragioni metodologiche che la consistenza delle imprese del Registro Imprese non è paragonabile alla consistenza delle stesse nel dato del Censimento poiché le modalità di rilevazione non sono le stesse, il primo si basa su

un'iscrizione dell'impresa per finalità amministrativo/burocratiche, il secondo, quello censuario si forma attraverso una rilevazione diretta, che verifica l'esistenza dell'impresa in loco.

L'analisi dei dati del Registro Imprese CCIAA mostra una tendenza al rafforzamento del tessuto economico locale: dal 2002 al 2007, infatti, le unità locali mostrano un trend globalmente positivo.

Dall'analisi emerge che nel 2002 le unità locali iscritte al Registro delle imprese localizzate sul territorio comunale erano 135 e diventano 161 nel 2007, con un +19,3%.

Tabella 19: Imprese registrate presso la Camera di Commercio, CIAA

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industria	63	62	60	69	73	74
Commercio	43	45	49	47	46	46
Altri servizi	23	25	28	29	29	32
Imprese non classific.	6	7	8	6	9	9
Totale	135	139	145	151	157	161

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati CCIAA, Registro delle Imprese

Le unità locali dell'economia comunale fanno registrare un incremento dal 2002 al 2006, anno per anno sempre positivo e con percentuali di tutto rispetto.

Tabella 20: Variazione % delle imprese registrate presso il Registro Imprese della CCIAA

	2003 su 2002	2004 su 2003	2005 su 2004	2006 su 2005	2007 su 2006	2007 su 2002
Industria	-1,6%	-3,2%	15,0%	5,8%	1,4%	17,5%
Commercio	4,7%	8,9%	-4,1%	-2,1%	0,0%	7,0%
Altri servizi	8,7%	12,0%	3,6%	0,0%	10,3%	39,1%
Imprese non classific.	16,7%	14,3%	-25,0%	50,0%	0,0%	50,0%
Totale	3,0%	4,3%	4,1%	4,0%	2,5%	19,3%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati CCIAA, Registro delle Imprese

I settori

Il settore *produttivo*, in termini di iscrizioni delle imprese alla CCIAA, per tutto il periodo 2002- 2007 fa annotare un trend positivo in quanto aumenta di un 17,5%: in particolare dal 2002 al 2004, il comparto fa registrare un calo, -1,6% tra 2002 e 2003 e - 3,2% nel 2003-2004; successivamente però si rilevano incrementi anche corposi. All'interno di questo settore le manifatturiere in senso stretto fanno registrare, in generale, nel periodo 2002-2007, una crescita (+3%), anche le imprese del comparto costruzioni si incrementano con maggiore intensità(+34%).

Le unità locali delle imprese iscritte del settore *commercio* globalmente considerato, tra il 2002 e il 2007 fanno rilevare un aumento del 7%, come è esposto nella tabella 20: questo risultato si ottiene da un andamento altalenante nei vari intervalli annui, caratterizzato da crescita abbastanza forte in alcuni anni e da piccole flessioni in altri.

Gli *altri servizi*, infine, denotano un andamento molto favorevole tra il 2002 e il 2007, con un +39,1% delle iscrizioni al Registro delle imprese CCIAA; questo andamento ha interessato tutti gli anni recenti oggetto di osservazione.

Nelle varie specializzazioni dal 2002 al 2006 tutte le specializzazioni, i servizi tradizionali, trasporto e magazzinaggio, quelle immobiliari, noleggio, informatica, ricerca professionale e altri servizi, le attività di intermediazione monetaria e finanziaria mostrano incrementi.

Tabella 21: Unità locali

UNITA' LOCALI	2002	2003	2004	2005	2006	2007
C - ESTRAZIONE METALLI	0					
D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	34	37	33	36	36	35
E - PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS	0	0	0	0	0	0
F - COSTRUZIONI	29	25	27	33	37	39
G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	36	36	40	39	38	37
H - ALBERGHI E RISTORANTI	7	9	9	8	8	9
I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	6	6	6	6	7	8
J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	2	4	4	4	4	5
K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPREDIT.	8	8	8	9	9	9
L-M-N-ISTRUZIONE E PA - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	0	0	0	0	0	0
O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	7	7	10	10	9	10
IMPRESE NON CLASSIFICATE	6	7	8	6	9	9
TOTALE	135	139	145	151	157	161

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati CCIAA, Registro delle Imprese

Tabella 22: Unità locali : variazioni -valori %

	2003 su 2002	2004 su 2003	2005 su 2004	2006 su 2005	2007 su 2006	2007 su 2002
C – ESTRAZIONE METALLI	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0%	0%
D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	8,8%	-10,8%	9,1%	0%	-3%	3%
E - PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0%
F - COSTRUZIONI	-13,8%	8,0%	22,2%	12%	5%	34%
G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	0,0%	11,1%	-2,5%	-3%	-3%	3%
H - ALBERGHI E RISTORANTI	28,6%	0,0%	-11,1%	0%	13%	29%
I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	0,0%	0,0%	0,0%	17%	14%	33%
J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	100,0%	0,0%	0,0%	0%	25%	150%
K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.	0,0%	0,0%	12,5%	0%	0%	13%
ISTRUZIONE E PA - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	0,0%	42,9%	0,0%	-10%	11%	43%
IMPRESE NON CLASSIFICATE	16,7%	14,3%	-25,0%	50%	0%	50%
TOTALE	3,0%	4,3%	4,1%	4,0%	2,5%	19%

Fonte: elaborazioni Istituto Policleto su dati CCIAA, Registro delle Imprese

INDAGINE SUL SISTEMA SOCIALE

ANALISI DEMOGRAFICA

La variazione demografica comunale ha comportato un incremento della popolazione residenziale da 2.060 abitanti del 1991 a 2.285 al dicembre 2000 con una variazione percentuale pari al 10,93%. Nello stesso periodo il dato medio provinciale segna un incremento del 6,35% e quello medio regionale del 2,36%.

La variazione del numero dei nuclei famigliari dal 1991 al 2001 è pari a 32,22% nettamente superiore al valore provinciale del 17,38% e di quello regionale del 12,53%. Tale variazione è ulteriormente aumentata negli ultimi anni.

Dal 2000 al 2009 la popolazione passa da 2.285 unità a 3.265 unità con un incremento unico nella storia del paese del 42,89%. Il numero delle famiglie nello stesso periodo passa da 811 a 1.262 con un incremento assoluto di 451 famiglie pari al 35,74% del totale.

Il Comune è quindi interessato da fenomeni di tensione abitativa rivestendo negli ultimi sette anni il ruolo di territorio a vocazione residenziale.

La densità della popolazione all'anno 2000 pari a 1,98 abitanti/ettaro era ancora inferiore al dato provinciale (2,32 ab./ha) e al dato regionale pari a 3,80 abitanti/ettaro.

Nel 2009 la densità della popolazione passa a 2,82 abitanti/ettaro.

Il dato testimonia ancora un territorio contenuto anche se articolato per valenze ambientali rispetto alla dimensione demografica del Comune stesso.

La popolazione residente in età prescolare nel 2000 (inferiore a 5 anni) costituisce il 2,76% del totale della popolazione con un mantenimento costante del dato dal 1991 al 2000. Nel 2009 la popolazione inferiore a cinque anni è pari a 298 unità ed al 9,13% del totale, quadruplicandosi rispetto ai decenni precedenti.

Il dato segnala una tendenza significativa di aumento del rapporto delle nascite in controtendenza con il fenomeno di decremento registrato nei decenni precedenti. Si deve segnalare che i dati sovracomunali registrano incrementi: la Provincia ha una variazione del 3,38%, mentre la Regione del 4,61%.

La variazione del rapporto tra popolazione residente con oltre 65 anni ed il totale della popolazione, nel 2000 è pari a 10,77% per il comune di Mairano e registrava un forte decremento dell'invecchiamento della popolazione rispetto ai valori medi provinciali pari a 21,99% ed a quelli regionali pari a 20,27%. Nel 2009 la popolazione superiore ai 65 anni è pari a 427 unità ed al 13,08% del totale.

La struttura demografica del Comune individua una realtà dinamica compresa da una domanda immobiliare motivata dal soddisfacimento di esigenze sovracomunali.

DATI DESUNTI DAI CENSIMENTI

Provincia

Anno	Abitanti	Famiglie	Stanze	Abitazione	St/abit.
1981	1.017.093	340.296	1.664.149	389.691	4,30
1991	1.044.544	376.861	1.977.500	450.387	4,40
2001	1.112.628	449.641	2.237.430	508.507	4,40

Comune di Mairano

Anno	Abitanti	Famiglie	Stanze tot.	Abitazioni	St/abit.
1981	1.985	643	3.049	657	4,64
1991	2.060	685	3.243	768	4,22
2001	2.413	907	4.250	934	4,55

2009	3.265*	1.262*	5.590**	1.300**	4,30
------	--------	--------	---------	---------	------

*dati anagrafe

** dati elaborati su indici decennali

Superficie territoriale comunale Ha 11,59

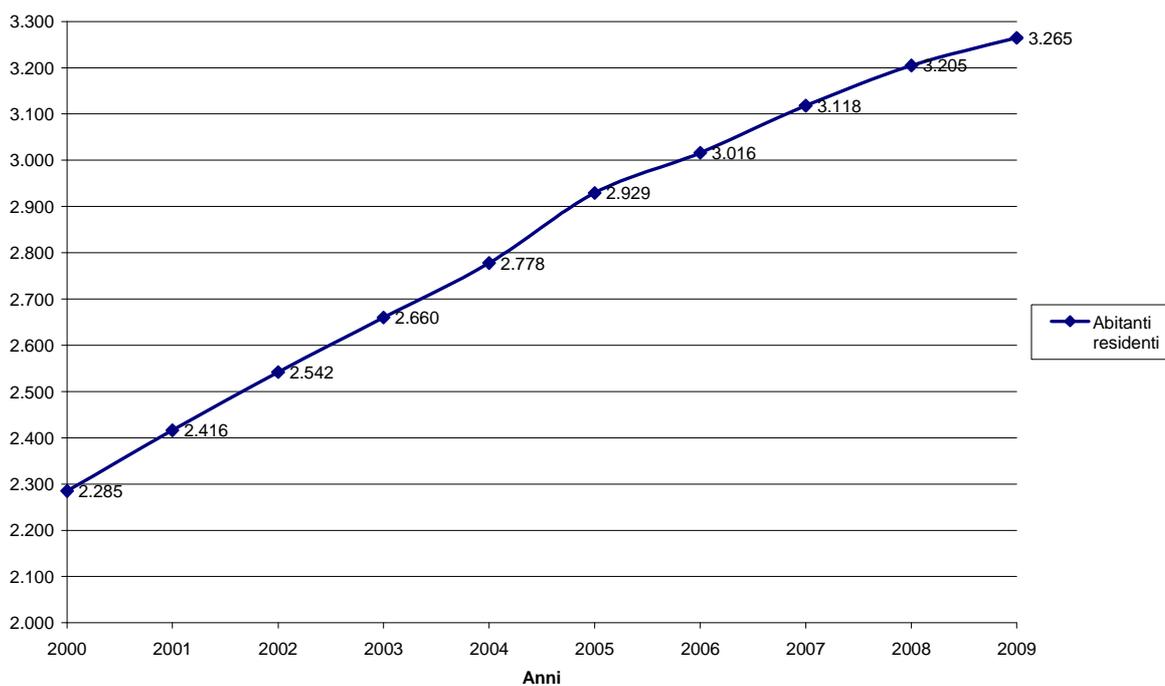
DATI UFFICIO ANAGRAFE

ANNO	POPOLAZ. RESIDENTE AL 31/12	IMMIGRATI	EMIGRATI	FAMIGLIE RESIDENTI	NATI	MORTI	SALDO
2000	2.285	135	51	811	25	15	10
2001	2.416	141	27	866	28	11	17
2002	2.542	177	54	983	26	23	3
2003	2.660	167	56	1.034	29	22	7
2004	2.778	189	96	1.087	44	21	23
2005	2.929	208	81	1.148	47	23	24
2006	3.016	180	121	1.173	54	26	28
2007	3.118	190	121	1.217	49	16	33
2008	3.205	180	119	1.236	50	24	26
2009	3.265	127	92	1.262	50	25	25
		1.694	818		402	206	196

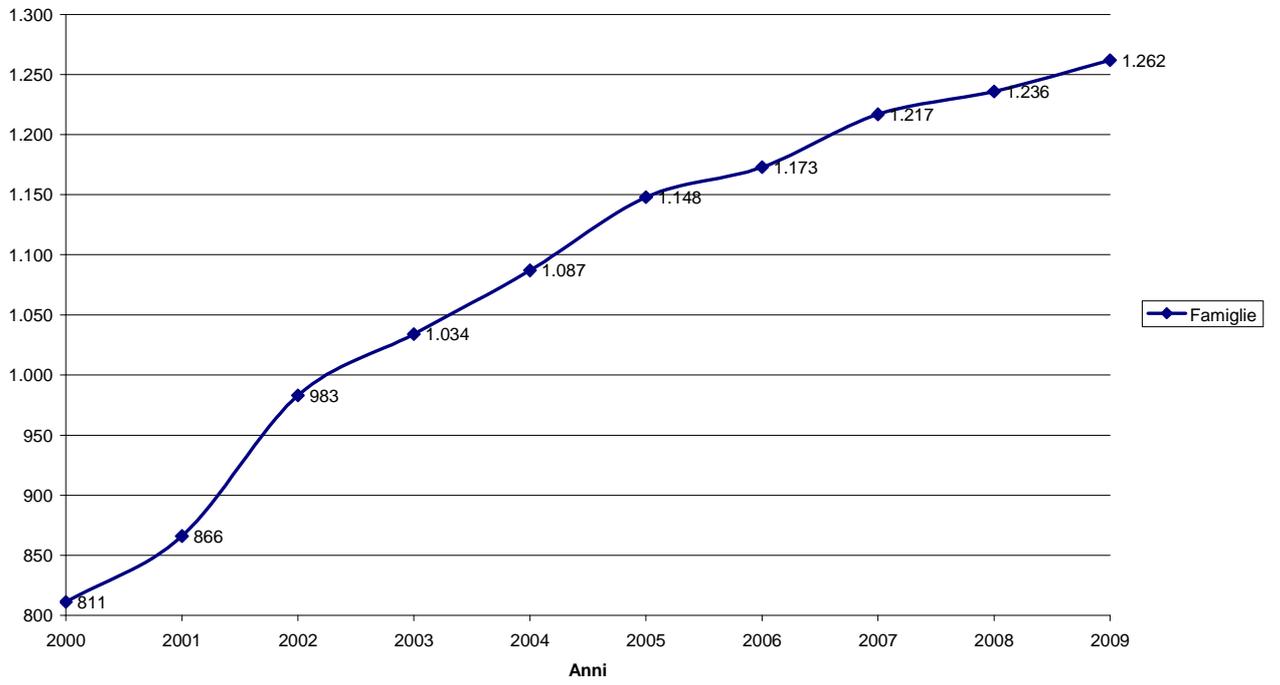
I dati riportati nella tabella sono stati forniti dall'Ufficio anagrafe del Comune.

- aumento del numero delle famiglie nel decennio pari a 451 unità
- incremento saldo naturale nel decennio pari a 196 unità, con una percentuale sulla popolazione residente iniziale pari al 8,58%
- incremento saldo migratorio nel decenni pari 876 unità con una percentuale sulla popolazione residente iniziale pari al 38,34%

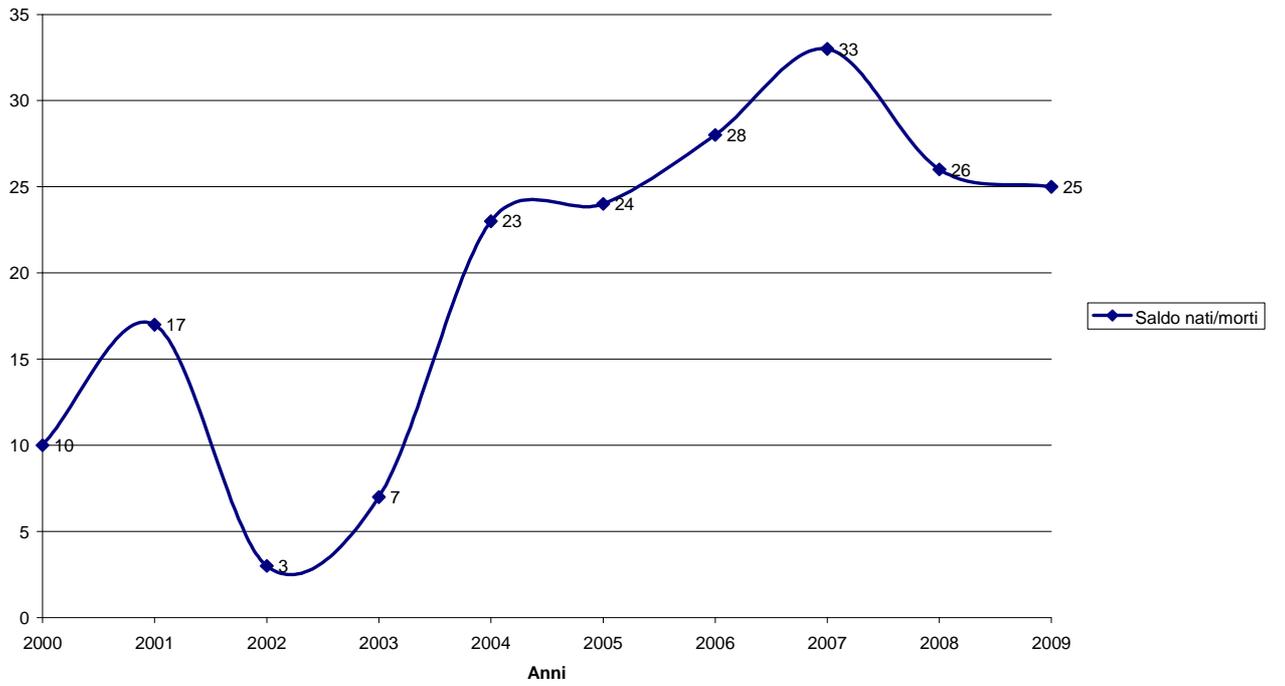
Popolazione residente al 31/12



Famiglie



Saldo nati/morti



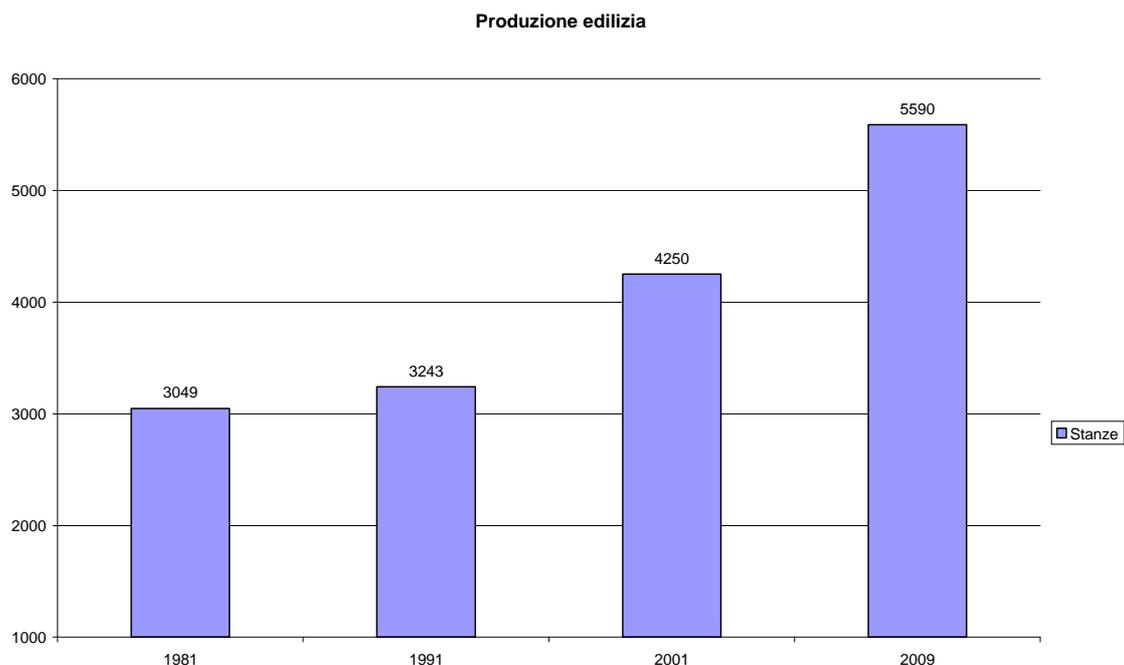
ANALISI DELLA PRODUZIONE EDILIZIA

I dati disponibili per la valutazione sulla produzione edilizia sono relativi al decennio 1981-1991 ed ai primi dati del censimento 2001.

Nel decennio 1981-'91 la variazione del numero delle stanze è stato del 6,33% passando da un patrimonio immobiliare di 3.049 stanze nel 1981 a 3.242 stanze del 1991.

Nello stesso arco di tempo in Provincia si è avuto un incremento del numero di stanze di gran lunga maggiore pari al 18,85%, mentre sul territorio regionale l'incremento è stato del 15,28%.

La produzione edilizia aumenta sensibilmente proprio dagli anni '90; infatti nel 2001 si hanno n. 928 abitazioni rispetto alle 768 del 1991 con una variazione percentuale del 20,3%; nel 2009 si stima che le abitazioni, visti i nuovi interventi edilizi siano 1.300 con un incremento del 28,19% sul totale in nove anni.



VINCOLI E LIMITAZIONI

Il Documento di Piano per la parte che riguarda la lettura del territorio, viene accompagnato da tavole che evidenziano i vari vincoli e limitazioni che si riscontrano sul territorio comunale. In questo modo si consente una visione generale delle problematiche che si possono presentare nel proporre alcune previsioni urbanistiche.

I principali vincoli e limitazioni sul territorio di Iseo sono costituiti da:

a) Vincoli derivati dal testo unico sui beni culturali e ambientali DLgs 42/2004 che individua i “beni culturali” e i “beni paesaggistici e ambientali”.

I beni culturali sono quei beni protetti e preventivamente “vincolati” mediante un apposito provvedimento amministrativo o in via immediata diretta dalla legge indipendentemente dall’adozione di qualunque atto di vincolo. Fra i beni protetti preventivamente vi sono i vincoli monumentali derivanti dalla ex legge 1089 del 1/8/1939 riguardanti la tutela delle cose di interesse artistico e storico.

I beni vincolati in via immediata dalla legge sono le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico le quali abbiano più di cinquant’anni e non sono opera di autori ancora viventi e che appartengono alle Regioni, Province, ai Comuni od altri Enti pubblici.

I beni paesaggistici e ambientali sono le aree di particolare interesse ambientale vincolate dalla ex legge 431/85 o a protezione delle bellezze naturali individuate dalla ex legge 1497 del 29/8/1939.

Fra questi vincoli si annoverano le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezze naturali o di singolarità geologica; le ville, i giardini e i parchi che si contraddistinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale ed infine le bellezze panoramiche nonché i punti di vista o belvedere accessibili al pubblico.

Ambiti assoggettati a tutela con specifico provvedimento ai sensi dell’art. 136 del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

Sono vincoli individuati con apposito decreto ministeriale e decreto del Presidente della Giunta Regionale:

- Palazzo Calini e giardino – D.M. 25/09/1958
- Casa Soncini – D.M. 26/07/1985
- Palazzo Rossignol – D.M. 09/05/1992

Beni culturali oggetto della tutela ai sensi artt. 9-10 del Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42

- Santuario Madonna della Lama
- Cimitero
- Chiesa S. Andrea con sagrato
- Casa già Valotti oggi Tinti
- Chiesa Beata Vergine delle Lame

- Edificio adiacente al Soncini-Pezzolo – art. 21
- Chiesa S. Antonio e canonica
- Cascinale annesso a villa Sbardolini
- Sede Municipale
- Nuovo Museo della civiltà contadina

b) Vincoli e limitazioni di polizia idraulica

Tali vincoli e limitazioni alla costruibilità ed alla alterazione dei luoghi interessano una fascia di rispetto attigua al reticolo idrico minore di competenza comunale.

c) Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.

Sono costituite da una zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (pozzi) che inibisce qualsiasi manomissione del terreno nei dieci metri intorno alle stesse captazioni e da una zona di rispetto che prevede alcune specifiche limitazioni riguardanti essenzialmente scarichi e fognature e possibilità di inquinanti vari.

d) Altri tipi di vincoli e limitazioni sono costituiti da:

- 1) rispetto cimiteriale,
- 2) rispetti stradali,
- 3) rispetto depuratore
- 4) rispetto metanodotto
- 5) fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici
- 6) siti notevoli

e) Limitazioni paesistiche del P.T.C.P.

Sono costituiti da elementi naturali per i quali le norme paesistiche del P.T.C.P. pongono dei vincoli o delle limitazioni specifici.

Sul territorio comunale sono costituiti da:

- 1) nuclei antichi costituiti dagli aggregati raffigurati alla fine del '900 sulle tavole dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.),
- 2) ambiti delle trasformazioni condizionate,
- 3) fontanili e zona di rispetto,
- 4) aree agricole di valenza paesistica,
- 5) rilievo isolato della pianura "Dosso di Pievedizio",
- 6) insediamenti agricoli di valore storico-ambientale (cascine)

**RACCOLTA DI ISTANZE E PROPOSTE PROVENIENTI DAI CITTADINI
SINGOLI O IN FORMA ASSOCIATA**

N	DATA N. PROTO COLLO	UBICAZIONE	RICHIESTA	
			DA ZONA	A ZONA
1	16/10/2007 Pr. 4383	Mapp. 27p. – fg. 6	E1 – agricola di salvaguardia	C3 – residenziale di espansione
2	17/10/2007 Pr. 4412	Mapp. 102 – fg. 11	E1 – agricola di salvaguardia	C3 – residenziale di espansione
3	17/10/2007 Pr. 4413	Mapp. 101	E1 – agricola di salvaguardia	C3 – residenziale di espansione
4	06/11/2007 Pr. 4702	Mapp. 22-26 fg. 13	E1 – agricola di salvaguardia	E - agricola
5	14/11/2007 Pr. 4803	Mapp. 235 – 36p.	D1 – produttiva esistente – verde privato- rispetto	B – residenziale – zona di rispetto
6	22/11/2007 Pr. 4953	Mapp. 112-114 Fig. 11	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
7	22/11/2007 Pr. 4954	Mapp. 103 - fg. 11	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
8	24/11/2007 Pr. 4991	Mapp. 134 – fg. 12	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
9	27/11/2007 Pr. 5027	Mapp. 79 - fg. 9 Mapp. 96 - fg. 11	Rispetto ambientale	Servizi pubblici
10	10/12/2007 Pr. 5242	Mapp. 123 – fg. 10	A	Possibilità di ampliamento delle strutture esistenti
11	10/12/2007 Pr. 5243	Mapp. 751p – 753p. – fg. 10	E1 – agricola di salvaguardia	B – residenziale di completamento
12	10/12/2007 Pr. 5244	Mapp. 381p. – 383 Fig. 5	Piazzali privati	D1 - produttiva
13	10/12/2007 Pr. 5245	Mapp. 380-498p.- 259p. – fg. 5	E1 – agricola di salvaguardia	D1 - produttiva
14	10/12/2007 Pr. 5246	Mapp. 236 – 498p. Fig. 5 e 6	A	Incremento volumetria di mc. 1500 oltre l'esistente
15	10/12/2007 Pr. 5248	Mapp. 135 – fg. 5 Sub 5 - 4	Rispetto cimiteriale	Verde privato
16	11/12/2007 Pr. 5267	Mapp. 5– fg.9	E - agricola	Venga mantenuta la destinazione agricola
17	11/12/2007 Pr. 5268	Mapp. 28 – fg. 4	E1 – agricola di salvaguardia	B – residenziale di completamento
18	11/12/2007 Pr. 5270	Mapp. 281 sub 1 – Fig. 10	A	Possibilità di ristrutturazione edilizia del laboratorio e cambio destinazione
19	11/12/2007 Pr. 5270bis	Mapp. 281 sub 1 – Fig. 10	A	Possibilità di ristrutturazione edilizia del laboratorio e cambio destinazione
20	12/12/2007 Pr. 5297	Mapp. 417 – fg. 10	B – residenziale di completamento	Verde privato
21	12/12/2007 Pr. 5307	Mapp. 131-135 – fg. 12	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
22	12/12/2007 Pr. 5308	Mapp. 132-136 – fg. 12	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
23	13/12/2007 Pr. 5327	Mapp. 139 – fg. 9	E1 – agricola di salvaguardia	C3 – residenziale di espansione

24	13/12/2007 Pr. 5348	Mapp. 523-525-527 – fg. 5	E - agricola	Zona di espansione residenziale
25	13/12/2007 Pr. 5349	Mapp. 60 – fg. 9	E - agricola	Zona di espansione residenziale
26	13/12/2007 Pr. 5350	Mapp. 529-531 – fg. 5	E - agricola	Zona di espansione residenziale
27	14/12/2007 Pr. 5357	Mapp. 47-48-49 – fg. 10	Art. 14	Possibilità di costruire piscine totalmente interrate nelle zone a giardino o a verde esistenti
28	14/12/2007 Pr. 5358	Mapp. 2-3-45 – fg. 12	E1 – agricola di salvaguardia	Zona C di espansione
29	14/12/2007 Pr. 5359	Mapp. 122-123 Fg. 6	A	Zona residenziale di completamento
30	14/12/2007 Pr. 5360	Mapp. 342-189-325-202 – fg. 6	A	Realizzazione di fabbricati accessori per mc. 300 pertinenziali al fabbricato principale
31	14/12/2007 Pr. 5367	Mapp. 133 – fg. 12	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
32	14/12/2007 Pr. 5368	Mapp. 164 – fg. 12	E - agricola	C3 – residenziale di espansione
33	15/12/2007 Pr. 5382	Mapp. 215p. – fg. 3	E1 – agricola di salvaguardia e rispetto ambientale	C3 – residenziale di espansione e rispetto ambientale
34	15/12/2007 Pr. 5385	Mapp. 137p. – fg. 12	Verde privato	B – residenziale di completamento
35	15/12/2007 Pr. 5390	Federazione Provinciale Coldiretti (Brescia)	<ul style="list-style-type: none"> -Attenta analisi delle imprese agricole - rispettare il concetto di reciprocità nell’inserimento di nuove aree edificatorie - ridurre la zona di tutela ambientale lungo i corsi d’acqua (mt. 10) - regolamentare in forma semplificativa l’autorizzazione di strutture per la protezione delle colture 	
36	15/12/2007 Pr. 5391	Mapp. 80 – fg. 6	Possibilità di ampliamento della superficie di vendita (media struttura) per l’attività già in atto sul fabbricato di proprietà	
37	27/12/2007 Pr. 5549	Lega Ambiente	Salvaguardia del territorio per la tutela delle aree agricole e di tutte le aree libere da costruzioni. E’ necessario inserire dei rigidi criteri di limitazione all’occupazione dei suoli inedificati per il massimo risparmio possibile di territorio. E’ necessario sottoporre a processo partecipativo la V.A.S. Si allega la proposta di “Statuto dei suoli”.	
38	21/02/2008 Pr. 937	Mapp. 160 fg. 7 Mapp. 159 fg. 7	agricola	Produttiva
39	21/02/2008 Pr. 938	Mapp. 26 fg. 7	agricola	Produttiva per deposito a cielo aperto
40	02/04/2008 Pr. 1751	Mapp. 7-8-9-10-11-12-13-66-71-19 Fg. 13	Ammettere per i mapp. citati anche la destinazione produttiva come già previsto nella convenzione stipulata	
41	10/04/2008 Pr. 1882	Mapp. 64p. fg. 6	A	Per l’edificio di proprietà chiede la possibilità di ampliamento con cambio d’suo

42	18/04/2008 Pr. 2077	Unione Provinciale Agricoltori	<u>Pianificazione territoriale e tutela delle aree agricole</u> - Valorizzare e riqualificare il sistema rurale per il potenziamento della sua multifunzionalità. - Incentivare le funzioni di conservazioni del paesaggio agricolo, - ridurre la perdita di superfici agricole, - salvaguardare la competitività delle imprese agricole più avanzate, - stabilire obiettivi di sostenibilità espliciti e verificabili, - salvaguardare gli ambiti caratterizzati da produzioni agricole pregiate e/o tradizionali, - frenare l'edificazione sparsa, salvaguardare aree a rischio a causa della fragilità idrogeologica, - favorire l'integrazione delle attività agricole con l'attività turistica, - prevedere che la localizzazione di aree per le attività produttive adeguate condizioni ecologiche.	
43	24/04/2008 Pr. 2170	Mapp. 15-657-696 fg. 10	D1 - produttiva	Chiede per la zona "D1" di proprietà di poter costruire un fabbricato con altezza max mt. 12 alla linea di corsa del carroponete
44	10/05/2008 Pr. 2447	Mapp. 147-149 – fg. 10	A – Chiede di poter tamponare il portico e il loggiato del fabbricato di proprietà poichè non presentano particolari peculiarità architettoniche	
45	25/06/2008 Pr. 3274	Mapp. 10 – fg. 5	E1 – agricola di salvaguardia	C3 – residenziale di espansione
46	01/12/2008 Pr. 6230	Federazione Provinciale Coldiretti (Brescia)	Si evidenzia come la questione legata alle infrastrutture adibite a serre-tunnel stagionali non stabilmente infisse al suolo debba essere risolta in sede di PGT essendo una lacuna legislativa	
47	23/03/2009 Pr. 1709		Chiedono la rettifica dell'errore cartografico , onde poter provvedere alla realizzazione di autorimessa	
48	11/09/2009 Pr. 4898	Snam rete gas	Procedimento VAS del DdP. Si segnalano le condotte relative ai metanodotti posti sul territorio con le relative fasce di rispetto.	
49	26/09/2009 Pr. 5221		Problematiche relative alle serre e alla permeabilità dei luoghi e paesaggistiche	
50	12/10/2009 Pr. 5518		Chiede per la cascina di proprietà di valore storico-ambientale la possibilità di costruire un portico con caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale	
51	21/19/2009 Pr. 5717	Mapp. 1-159 fg. 11 – Mapp. 2 fg 11	E1 – agricola di salvaguardia	E agricola – relativamente ai mapp. 1-2 e 159p. per consentire all'azienda una possibilità di sviluppo
52	24/10/2009 Pr. 5784		Chiede di prevedere l'interramento immediato in tutte le zone del territorio dei liquami e che la distanza dagli allevamenti dai pozzi domestici sia portata almeno a metri lineari 1000 anche dalle case sparse	

53	28/10/2009 Pr. 5820	Sole e Rugiada	<p><u>Problematiche relative ai tunnel di coltivazione.</u> Si richiede che nel PGT ove si disciplinano le aree agricole comunali, venga inserita la presente norma speciale: “A maggiore specificazione del disposto di cui all’articolo 59 comma 4 della L.R. n. 12/2005, i tunnel di coltivazione non sono da considerarsi serre (costruzioni queste destinate alla coltivazione realizzate esclusivamente con ancoraggi al suolo) ma bensì coperture mobili destinate a specifiche tecniche di coltivazione, il cui ancoraggio al terreno non prevede la realizzazione di opere murarie fisse.”</p>	
54	04/11/2009 Pr. 5961	Federazione Provinciale Coldiretti (Brescia)	<p>Propone la propria interpretazione circa la risoluzione delle criticità urbanistiche legate alla questione dei tunnel-serre adibite alla coltivazione degli ortaggi specializzati. Tale questione ruota attorno alla duplice questione della amovibilità e della stagionalità che va slegata da un concetto meramente temporale espresso nella “non continuità” durante l’intero periodo annuale. Pertanto si richiede che tali strutture possano considerarsi oggetto di semplice comunicazione stante l’assoluta non diversa destinazione del suolo.</p>	
55	22/01/2010 Pr. 342	Mapp. 671 - fg. 10	D1 - produttiva	B – residenziale di completamento
56	10/02/2010 Pr. 720	Mapp. 771 – fg. 10	E1 – agricola di salvaguardia	B – residenziale di completamento con un volume di mc. 600
57	24/02/2010 Pr. 1016	Mapp. 236-498p. – fg. 6-5	Totale demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di un edificio padronale a corte di tre piani fuori terra	
58	25/02/2010 Pr. 1030	Mapp. 500-501-504-505 e 498p	P.L. residenziale - agricola	Destinazione direzionale
59	03/03/2010 Pr. 1141	Mapp. 73 – sub. 1.2 – fg. 6	Riqualificare il fabbricato di proprietà posto in zona A mediante rifacimento copertura con quote di colmo e gronda e tipologia della falda adeguata al contesto.	
60	25/03/2010 Pr. 256	Via della Libertà, 30	Chiede di poter realizzare una tetteria in legno da utilizzare come ricovero automezzi di ~ mc. 80	
61	29/04/2010 Pr. 2196	Mapp. 123p. fg. 10	“A”	Aumento della volumetria per residenza di mc. 300

3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

ANALISI DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Mairano è collocato nella provincia di Brescia a 17 Km. a sud del capoluogo ad una altitudine di m. 96.

Le due località principali sono Mairano e Pievedizio; il territorio comunale confina a nord con quello di Lograto, ad ovest con Brandico, Longhena, a sud con Dello ed a est con Azzano Mella.

Il territorio è lambito ad est dalla strada provinciale n. IX Brescia-Quinzano che è una delle arterie più importanti in senso nord-sud della Provincia.

Tale strada principale si collega a nord nel comune di Capriano del Colle con la strada provinciale n. 19 che diventerà raccordo autostradale ed a sud nel comune di Barbariga con l'asse stradale Orzinuovi-Montichiari.

L'estensione territoriale è pari a Km². 11,50 con una popolazione al 31/12/2007 di 3.118 abitanti.

SVILUPPO URBANO

Mairano fino agli anni '30 del secolo scorso si era sviluppato all'interno dei perimetri dei suoi nuclei storici di Mairano e Pievedizio.

“Pievedizio contava nel 1565 300 abitanti e dopo le alterne vicende e le carestie e pestilenze nel 1790 vedeva la presenza di 380 abitanti; solo nel 1921 raggiungeva i 1.000 abitanti per scendere alla presenza di 631 abitanti nel 1989; oggi Pievedizio (30/07/2008) dopo gli interventi edilizi avvenuti nell'ultimo decennio conta 1.197 abitanti.”

Il territorio fa parte di un vastissimo “radum” nel senso di terra ricca di acquitrini e lame che si estendeva da Lograto a Mazzano ai margini della fascia dei fontanili o sorgentizia della pianura bresciana.

Sono provate nella zona, proprietà di monasteri bresciani fra i quali quelli di S. Giulia, Leno e poi dei S.S. Cosma e Damiano oltre a quella del capitolo della Cattedrale; per Pievedizio atti di grande rilievo documentano la presenza del monachesimo cluniacense, di cui è nata l'attività di bonifica.

Nel 1810 Pievedizio costruì assieme a Mairano un cimitero comunale, come ricorda una iscrizione attribuita al celebre Abate Morcelli.

Nel 1815 Pievedizio perdeva la sua autonomia venendo assorbito da Mairano senza aggiungergli un proprio nome come capiterà per altri.

Mairano contava nel 1540 450 abitanti e anch'esso dopo alterne vicende nel 1767 contava 640 abitanti; nel 1921 raggiungeva 1.300 abitanti, riscendeva il numero di abitanti negli anni successivi e raggiungeva ancora 1.309 abitanti nel 1981.

Al 31 dicembre 1989 gli abitanti del territorio comunale erano 2.017 di cui 1.386 a Mairano e 631 a Pievedizio.

Oggi Mairano (luglio 2008) conta 1.964 abitanti e con Pievedizio raggiunge 3.161 abitanti.

La parte più fertile del territorio, ma anche quella paludosa venne interessata dalla vasta centuriazione romana, cioè dalla divisione di terre date in premio ai legionari romani. Furono i monasteri che continuarono l'opera di bonifica già iniziata in epoca romana. Bonifica che fu poi continuata dai Chizzola, dai Calini, dai Nigolini, dagli Stella e dai Confalonieri e da altri; sarà portata a compimento però soltanto negli anni 1920-21 con l'intervento dei Ministeri dei Lavori Pubblici e dell'Agricoltura che fecero eseguire nella zona dei comuni di Azzano Mella, Torbole Casaglia, Lograto, Mairano e Maclodio opere poderose e definitive.

Una certa ripresa dell'abitato di Mairano si registra dopo la prima guerra mondiale. Nel 1920, infatti con la bonifica venne dato il via alla sistemazione del centro, che culminò nel 1933-34 con il restauro della sede municipale, su progetto dell'arch. Guerrini, lo stesso che negli anni '20 sistemò il cimitero.

Il 18 ottobre 1927 erano stati aggregati a Mairano i comuni di Brandico e di Longhena. Nel 1931 ancora su progetto dell'arch. Vincenzo Guerrini veniva restaurata la chiesa parrocchiale contemporaneamente alla costruzione di una nuova canonica a lato della chiesa.

Nel 1988 venne avviato il recupero del centro con la ricostruzione completa del municipio inaugurato nel 1990 e la messa in programma di una serie notevole di opere pubbliche"

Note tratte da Enciclopedia Bresciana.

Lo sviluppo urbano è quindi cominciato negli anni '20-'30 del secolo scorso dopo che la bonifica dei terreni paludosi ha permesso di rilanciare l'agricoltura, un tale sviluppo era ancora tutto interno ai nuclei di antica formazione; è di questo anno anche la costruzione dell'asilo e della vecchia scuola elementare.

Negli anni del dopo guerra che vanno al 1950 al 1974 si costruirono le prime case singole con giardino e i primi quartieri con strade ancora di ridotte dimensioni; a Pievedizio si costruiva verso Azzano Mella e a Mairano in lato est del centro intorno alle scuole. E' dello stesso periodo la formazione dell'oratorio di Mairano.

Dal 1975 al 1981 si ha la prima vera espansione residenziale urbana a Pievedizio a sud del complesso costruito dalla cooperativa "La Famiglia" negli anni precedenti. Si completa il quartiere che interessa via Paolo VI, via Papa Giovanni XXIII, via della Pace e via F.lli Cervi e viene realizzato un grande parco pubblico lungo via G. Mazzini; a Mairano negli stessi anni si sviluppano le prime case con giardino lungo via Zanardelli e vengono realizzati i quartieri residenziali di via Goldoni, via Togliatti, via Moretto e via XXV Aprile a sud dell'abitato e di via Divisione Acqui lungo la via Matteotti che è la provinciale n. 34 che si incunea nel centro di Mairano.

Dal 1982 al 1994 che vede la programmazione urbana del Piano di Fabbricazione e del primo Piano Regolatore Generale.

Pievedizio non ha alcuna espansione residenziale significativa, mentre a Mairano vengono realizzati i quartieri residenziali posti in via Anna Frank e in via Borsellino.

In questi anni si sviluppa il primo polo produttivo che ha l'accesso da via Caduti della Loggia e si insediano industrie di carattere nazionale ed internazionale lungo la via IV Novembre, quali la Franchini Acciai e la Cacciamali.

Dal 1995 ad oggi viene accentuata l'espansione urbana con l'attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale.

A Pievedizio viene realizzato un Piano di Recupero su via Mazzini e vengono costruiti i nuovi quartieri residenziali con accesso da viale Pertini in via Don Mottini e in via Soncini a sud dell'abitato e in via del Dosso a nord del centro.

A Mairano si sviluppa un piano di edilizia economico-popolare in via Cattaneo e via Polpatelli ed un nuovo quartiere residenziale di edilizia libera in via Gramsci sempre a sud del centro, mentre a nord attorno alla nuova scuola primaria e alla nuova palestra polifunzionale costruita nei primi anni 2000 si sviluppano altri quartieri residenziali anche in via Cabrino da Mairano oltre ad un intervento residenziale in via IV Novembre.

Con un P.I.P. (Piano Impianti Produttivi) viene aperto un nuovo polo industriale con accesso dalla strada provinciale n. 34 che si affaccia sulla Quinzanese. La zona vede poi la realizzazione di una grande urbanizzazione privata che ha consentito l'insediamento di una attività di alta tecnologia quale la "Tattile".

IL RILIEVO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale di Mairano è stato analizzato attraverso sopraluoghi che hanno permesso di individuare i principali caratteri morfologici, architettonici e funzionali delle varie parti urbanizzate del paese. Sono state utilizzate sia fotografie aeree che fotografie d'insieme di singoli quartieri, di unità edilizie, di viabilità e percorsi esistenti per fissare le caratteristiche dimensionali, verificare i flussi di mezzi e persone, le destinazioni d'uso dei vari edifici e la qualità degli spazi pubblici e privati. Si è cercato di acquisire più informazioni possibili sulle varie parti dell'organismo urbano per cercare di individuarne le caratteristiche principali e significative.

IL RILIEVO DEI NUCLEI ANTICHI

Il rilievo dei nuclei antichi di Mairano e Pievedizio è stato condotto in modo puntuale. Ogni edificio con i suoi spazi e le sue pertinenze è stato fotografato e visionato dall'esterno. Prima di effettuare i sopraluoghi, si è predisposta un'analisi puntuale del tessuto di antica formazione, attraverso i catasti da quello napoleonico, a quello austriaco, al primo catasto italiano passando attraverso i catasti del '900 fino al catasto attuale e ai suoi aggiornamenti successivi.

Gli edifici che nei confronti catastali risultano contemporanei vengono di fatto esclusi dalla salvaguardia tipologica, mentre quelli di antica formazione sono stati analizzati per gli interventi avvenuti negli ultimi decenni; la coerenza architettonica individua la conservazione dei caratteri tipologici e strutturali originari di ciascun edificio, che se ricorrenti, contribuiscono alla permanenza dell'immagine di un tessuto urbano.

L'analisi delle destinazioni d'uso consente di comprendere la natura e la percentuale delle attività ospitate all'interno di un tessuto urbano di antica formazione.

La presenza di una pluralità di funzioni va conservata e incentivata poiché è indice di un nucleo vivo e complesso e luogo di incontro dei cittadini.

Un primo obiettivo del P.G.T. è la conservazione delle varietà di destinazioni nel nucleo storico, il rapporto fra spazi pubblici e privati e l'eterogeneità delle classi sociali presenti.

Un secondo obiettivo del P.G.T. è la salvaguardia delle tipologie edilizie storiche che consentano con interventi oculati un loro adeguamento alle esigenze della vita contemporanea e possano continuare a svolgere un ruolo attivo all'interno dell'abitato, ospitando attività in grado di attrarre i cittadini nei "luoghi pubblici" più antichi di Mairano.

Si sono individuati gli edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo che sono gli edifici di particolare interesse monumentale e/o ambientale, quali le chiese con le strutture annesse, i palazzi, le case padronali e le case di pregio; si sono individuati in questa categoria anche elementi particolari di immobili con diverso grado di emergenza ambientale ma che testimoniano un modello di civiltà ed un modo di vivere delle classi emergenti nei secoli passati.

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale non sottoposti a modificazioni tipologiche, che sono gli edifici di antica formazione presenti nel catasto napoleonico, austriaco, nel primo catasto italiano e nel catasto del 1930, che non hanno subito nel tempo interventi distruttivi delle strutture e della tipologia e che riguardano per la maggior parte le case a corte utilizzate per secoli quali residenze o attività legate all'agricoltura, o le altre tipologie tipiche residenze agricole, di artigiani o mercanti.

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni tipologiche, soprattutto dopo il 1945 che hanno perso le caratteristiche per gli interventi distruttivi delle strutture edilizie antiche sia di facciata che interne, divenendo, per materiali e distributivo, un'edilizia contemporanea.

Si sono infine individuati gli edifici in contrasto con l'ambiente o costruiti negli ultimi quarant'anni che solitamente non solo per tipologia e struttura si differenziano nel centro storico, ma anche per particolari costruttivi e finiture che non sono in assonanza con le cortine murarie antiche.

Sono stati infine individuati i Piani di Recupero attuati negli ultimi anni.

Fra i più significativi attuati nei nuclei antichi nell'ultimo decennio vi è la sostituzione di una edilizia rurale nel centro di Pievedizio con edilizia residenziale.

I nuclei antichi infine sono stati osservati da un punto di vista tipologico, la qualcosa significa classificare il patrimonio edilizio esistente storico, rilevandone gli elementi architettonici ricorrenti ed il rapporto tra edifici e spazi aperti, che disegnano con le loro necessarie variazioni la forma del borgo antico e ne determinano il carattere.

Tale carattere è, in primo luogo, dovuto al fatto che la maggior parte degli edifici è frutto di variazioni di un unico tipo edilizio, quello della "casa rurale".

Le variazioni di tale tipo portano ad identificare:

- a) l'edificio a corte chiusa con due o più corpi di fabbrica organizzati attorno ad una corte,
- b) le altre tipologie costituite da accostamento di corpi singoli che danno origine a case a blocco o d'angolo o altre forme.

Il carattere omogeneo degli edifici di origine agricola posti nella pianura agricola bresciana è dovuto alla presenza di elementi architettonici costanti anche in edifici di differenti categorie:

- portico alcune volte a doppia altezza almeno lungo un lato lungo dell'edificio rivolto a sud, con presenza o meno di un "portale";
- copertura a due falde, sui lati corti dell'edificio;
- aperture di modeste dimensioni sul lato lungo privo di portico, fatta salva la presenza di uno o più "portoni" di ingresso,
- murature di confine che nascondono la vista degli spazi interni al lotto dando luogo a "isolati chiusi".

Tali elementi architettonici costituiscono una costante tipologica che va rilevata e conservata, pur tenendo conto delle necessità di adeguare i manufatti alle esigenze della vita contemporanea.

Le tipologie edilizie antiche che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto antico di Mairano sono in sintesi:

- le chiese e le strutture annesse,
- i palazzi e le case padronali,
- i rustici dei palazzi e delle case padronali,
- le case a corte e i loro rustici,
- le altre tipologie.

Si sono poi inseriti a metà del secolo scorso nei nuclei antichi edifici di edilizia contemporanea, oltre a corpi accessori alla residenza.

Il rilievo del centro storico comprende una tavola degli elementi particolari architettonici che in qualsiasi tipo di intervento sono da salvaguardare, quali i portici e le logge di pregio, i muri di cinta in pietra, i portali di interesse storico e/o ambientale e gli androni.

IL RILIEVO DEL TESSUTO CONTEMPORANEO

Una serie di fotografie aeree e sopraluoghi hanno consentito di verificare il territorio occupato dall'edilizia contemporanea.

Mairano contemporanea è stata analizzata distinguendo i caratteri tipologici, morfologici e funzionali degli edifici, tenendo conto degli spazi aperti pubblici e privati.

L'insieme di spazi ed edifici che si configurano quali "ambiti contemporanei" di Mairano, sono un prodotto frutto di progetti e realizzazioni che al contrario del nucleo storico, si sono sviluppati in un lasso di tempo relativamente breve, che va dagli anni '60 del secolo scorso ad oggi.

Il tessuto edilizio contemporaneo è stato nell'analisi diviso in due grandi comparti.

Il primo comparto è quello delle "aggiunte": esso contiene le parti di tessuto edilizio cresciute in modo frammentario, edificio dopo edificio, a colmare interstizi o affiancare strade storiche, come è accaduto ad esempio per le porzioni di tessuto a ridosso del centro storico.

Attraverso il modello di crescita per aggiunta sono state costruite, nella maggior parte dei casi, le parti di abitato sorte dal 1950 al 1970, mentre negli anni successivi questo modello ha dato luogo a parti urbanizzate sempre meno estese, nate a seguito di operazioni di sostituzione edilizia o di saturazione di spazi aperti incastonati tra aree edificate.

Queste parti di tessuto edilizio mostrano un disegno frammentario, con tessuti caratterizzati da lotti di forma e dimensione irregolare, e sembrano necessitare di un insieme di regole che consentano ragionevoli margini di ampliamento degli edifici nel

rispetto degli attuali rapporti tra forma e densità dell'edificato rispetto agli spazi aperti pubblici e alla rete viaria, che presenta sezioni che non seguono una gerarchia predeterminata.

Il secondo comparto è quello delle "addizioni" e contiene parti di tessuto edilizio costruite in maniera ordinata a partire da progetti unitari: interi "quartieri" residenziali e produttivi, grandi "tasselli" in grado di apparire come parti riconoscibili del paese.

Queste parti di paese, che a Mairano sono lo sviluppo degli ultimi trent'anni anche per quanto riguarda le zone produttive, al contrario di quelle per aggiunta, mostrano, nel disegno urbano complessivo, una maggiore attenzione alla funzionalità viaria e un ordine dei fabbricati. Le parti per addizione comprendono oltre a piani di lottizzazione (P.L.), piani per l'edilizia economico popolare (Peep), piani esecutivi produttivi e piani di recupero.

I quartieri realizzati attraverso piani esecutivi presentano una trama stradale regolata da chiari rapporti gerarchici tra le sue parti costitutive (strada principale - secondaria - a fondo cieco), con la presenza di sezioni stradali costanti nelle diverse epoche, con forme e dimensioni di lotti pressoché regolari, col disegno degli spazi pubblici situati in aree centrali rispetto ai lotti privati, con una omogeneità a volte dei tipi edilizi e delle destinazioni d'uso.

Alla luce di queste osservazioni, la tavola delle "aggiunte ed addizioni" rappresenta oltre che uno strumento che riporta un'immagine del paese, un documento in grado di suggerirne le possibili politiche di ridisegno e trasformazione.

Il tessuto edilizio contemporaneo a questo punto è stato esaminato non solo per "isolati" o quartieri, ma anche "per edifici", in modo da restituire immagini di aspetti singoli e legati all'edificio.

Questa analisi mostra anzitutto la prevalenza dei tipi edilizi della casa singola su lotto, raramente della palazzina utilizzata solo negli ultimi anni. Tali tipologie danno corpo ad un modello abitativo che privilegia lo spazio del giardino - privato e/o condominiale - a quello pubblico, per costruire un ambito privato che è la richiesta prevalente delle famiglie di Mairano.

Il tipo edilizio della casa a schiera è nella quasi totalità dei casi collocato in parti di tessuto edilizio cresciuto per addizione ed è stato utilizzato sia per l'edilizia economica e popolare che per l'edilizia libera dagli anni '80 agli anni 2000.

Le parti di tessuto edilizio costruite a partire dall'uso di questo tipo edilizio non intrattengono un rapporto diretto con le strade principali di attraversamento urbano, ma si riferiscono alla viabilità di quartiere come accade per case su lotto e per palazzine. L'allineamento dei giardini privati di accesso alle singole unità e l'uniformità dei materiali e delle dimensioni delle recinzioni, genera l'immagine di un fronte stradale

dotato di continuità ed ordine.

Altre tipologie sono diffuse nel tessuto contemporaneo e si inseriscono in lotti d'angolo o particolari, a volte a completamento del tessuto per aggiunta.

La maggior parte degli edifici che rientrano nel tipo di "capannone" sono concentrati nelle zone a destinazione produttiva artigianale e produttiva. Tali tipologie sono poste a nord-est dell'abitato di Mairano lungo l'asse stradale che porta a Pievedizio; tale zona è sorta negli anni '80 del secolo scorso.

Nell'ultimo decennio è sorto un nuovo polo industriale-commerciale posto lungo la Quinzanese e lontano dall'abitato; tale polo ha consentito ad alcune attività già presenti nel comune di ricollocarsi e di ampliarsi e ad altre attività di insediarsi sul territorio.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

a) P.R.G. vigente

Il comune di Mairano è provvisto di un nuovo Piano Regolatore Generale adottato con delibera del C.C. n. 27 del 31/07/2001 ed approvato dalla Regione Lombardia con delibera G.R. n. VII/10637 del 11/10/2002.

Nel 2003. si è reso necessario apportare alcune piccole varianti per consentire la realizzazione del progetto di circonvallazione, che aggira il centro storico di Mairano ed il soddisfacimento di esigenze particolari che si sono riscontrate.

Le varianti particolari hanno interessato sostanzialmente una zona di completamento e la indicazione di fasce di rispetto per le aree prospicienti il vaso Pola nella nuova zona produttiva, posta sulla provinciale Quinzanese.

La Provincia di Brescia ha adottato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 03/11/2003, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 22 aprile 2004. e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 22 dicembre 2004.

Al fine di dare quindi valenza paesistica al P.R.G., era stata allegata alla variante, il Piano Paesistico Comunale come richiesto dal P.T.C.P. in osservanza anche al P.T.P.R. in vigore. L'Amministrazione Comunale ha puntato così con quella variante ad adeguare la strumentazione urbanistica locale alla pianificazione e programmazione intercomunale e regionale.

Tale variante adottata con delibera del C.C. n. 1 del 20/01/2004 è stata approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. VII/19627 del 26/11/2004.

Nel marzo 2009 il P.T.C.P. è stato oggetto di una variante adottata dal Consiglio Provinciale per adeguarlo alla L.R. n. 12/2005.

La Regione Lombardia ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vero e proprio Piano del Paesaggio Lombardo. Tale piano è stato aggiornato ed integrato con D.G.R. n. 8/6447 del 16 gennaio 2008.

Tale piano è stato ripreso nel P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione del 19 gennaio 2010, n. VIII/951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6 del 11/02/2010).

b) Piani attuativi in attuazione P.R.G. vigente

Il P.R.G. vigente viene attuato attraverso i vari piani attuativi.

**DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA
RESIDENZIALE TEORICA P.R.G. VIGENTE**

Aree edificate

zone "A"- "B"- "C" abitanti residenti al 31/12/2009 n. 3.265
residenziali in zone "D" ed "E"

Zona "B" - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Lotto n.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.
1	Mairano	1.700	2.550
2	Mairano	900	1.350
3	Mairano	900	1.350
4	Mairano	1.000	1.500
5	Mairano	3.100	*2.500
6	Mairano	2.650	3.975
7	Mairano	5.730	8.595
		15.980	21.820

* volumetria definita

Zona "C3" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Lotto n.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.
A	Pievedizio	2.400	4.140*
B	Mairano	15.480	23.200
C	Mairano	13.600	8.900
D	Mairano	12.450	7.550
P.I.I.	Mairano	7.296	7.296*
		51.226	51.086

* residuo

P.R.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.	
	Pievedizio	4.600	6.000	Residenziale

Tabella riassuntiva

Riferimento	Superficie mq.	Volume mc	Stanze (ab. teorici) 1st=100 mc.	Abitanti effettivi 1ab=1,80 stanze
Zone C3	51.226	51.086	511	284
Zone B lotti liberi	15.980	21.820	218	121
Zona A recuperi		9.000	90	50
P.R. Pievedizio	4.600	6.000	60	33
Zone non residenz.		3.000	30	17
Totale		90.906	909	505

SERVIZI ESISTENTI (Elementi quantitativi)

Il Piano Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel Comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano del P.G.T. articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune.

Il Piano Servizi configura due grandi ordini di servizi: quelli urbani e quelli territoriali. Ora poiché ogni tipo di attrezzatura soddisfa la necessità di un certo numero di abitanti, è possibile definire certi raggruppamenti di popolazione a cui competono costanti dotazioni di attrezzature. I raggruppamenti possono essere tra loro associati in un nuovo raggruppamento al quale competerà una nuova dotazione di attrezzature e così via.

I nuclei che si possono individuare sono:

- 1 - nucleo residenziale fino a 1000 abitanti,
- 2 - nucleo urbano residenziale 1000-3000 abitanti,
- 3 - nucleo urbano residenziale 3000-10000 abitanti,
- 4 - nucleo urbano residenziale 10000-20000 abitanti.
- 5 - unità intercomunale oltre 20000 abitanti.

La nuova legge regionale affida al Comune l'analisi funzionale dei diversi servizi e dà all'Amministrazione Comunale la competenza di individuare quali servizi costituiscono standard urbanistico e quali caratteristiche fondamentali tali servizi devono avere per affrontare le necessità della popolazione presente e futura relativa al territorio considerato e al periodo di previsione del P.G.T.

Infatti in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano deve essere comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Lo studio del Piano dei Servizi entra nel merito della struttura dei singoli servizi esistenti e con parametri di volta in volta analizzati documenta l'effettiva quantità in relazione anche alla qualità degli stessi.

Nella progettazione del piano dei servizi e del P.G.T. deve esistere un carattere di interdipendenza fra le funzioni dell'abitare e dei servizi, che sono rapportati

necessariamente all'intelaiatura complessiva del settore urbano residenziale e produttivo.

E' attraverso la maglia dei servizi che ogni singola parte dell'abitato stabilisce rapporti di vita e relazioni, è attraverso il contatto stretto con la residenza che i vari poli di attrazione distribuiti nel territorio formano una rete di funzioni vive.

Quindi mentre da un lato ogni singolo rione deve avere una propria autonomia per l'uso dei servizi primari, la vita di relazione a livello di servizi secondari, deve avvenire a più ampio raggio. Le scuole, gli impianti sportivi, il centro sanitario, il centro culturale, le attrezzature di ritrovo e di spettacolo sono servizi essenziali a recuperare al grado di massima efficienza la vita di tutto l'abitato.

Essi sono elementi che, oltre tutto, giocano sul piano compositivo nel momento stesso della formazione di nuovi insediamenti offrendo motivi di connessioni vitali fra la loro struttura ed i servizi. La stessa rete viene portata a concretizzarsi in soluzioni di "tramite congruente" di legame vivo ed essenziale con le altre zone offrendo un supporto razionale a tutto il sistema. Infatti solo una stretta complementarietà fra servizi e percorsi viari rende plausibile il discorso dell'intelaiatura e della sua fruibilità e accessibilità.

La struttura del verde e dei servizi urbani viene concepita non solo in funzione della dotazione quantitativa di spazi e di aree a servizio dei cittadini, ma anche quale matrice di progetto orientata a considerare il verde come un'armatura territoriale complessiva e articolata, con funzioni multiple, compresa quella di garantire migliori equilibri ambientali. Il Piano Servizi articola secondo diverse tipologie di impiego, i verdi attrezzati e i parchi di aree agricole, che vengono interconnessi e collegati fra di loro a formare sistemi di paesaggio e "corridoi verdi" permeati da percorsi ciclabili e pedonali.

POTENZIALITA' URBANA DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE				
Destinazione	Sezioni o classi	Alunni 2009-10	% sulla popolazione	Superficie
	n.	n.		mq.
Asilo nido		13		5.900,00
Scuola dell'infanzia	6	128	3,92	
Scuola primaria	8	180	5,51	6.450,00
		321		12.350,00

ATTREZZATURE di INTERESSE COMUNE		
Destinazione		Superficie mq.
ATTIVITA' SOCIO-ASSISTENZIALI		
Centro civico	Mairano	2.790,00
SERVIZI AMMINISTRATIVI		
Municipio – Ufficio postale	Mairano	1.800,00
ATTIVITA' CULTURALI		
Biblioteca (Palazzo Rossignol)	Pievedizio	700,00
Museo della civiltà contadina	Mairano	1.265,00
SPAZI DI RELAZIONE		
Piazza	Pievedizio	1.370,00
Piazza	Mairano	1.070,00
ATTREZZATURE RELIGIOSE		
Chiesa S. Andrea e centro parrocchiale	Mairano	5.340,00
Oratorio – campo sportivo	Mairano	6.530,00
Chiesa S. Antonio Abate e centro parrocchiale	Pievedizio	1.870,00
Oratorio – campo sportivo	Pievedizio	6.360,00
Cappella votiva	Mairano	50,00
		29.145,00

Cimitero		5.960,00*
----------	--	-----------

* non costituisce area a standard

ATTREZZATURE A VERDE E SPORTIVE		
		Superficie mq.
P.I.I. – via Papa Giovanni Paolo II	Mairano	947,00
via Cabrino da Mairano	Mairano	670,00
palestra e area attrezzata	Mairano	4.040,00
via IV Novembre	Mairano	575,00
campo sportivo	Mairano	8.100,00
presso cimitero	Mairano	1.677,00
presso Piazza Europa	Mairano	2.044,00
via Canossi	Mairano	1.710,00
giardini	Mairano	3.994,00
via Moretto	Mairano	2.327,00
via Del Dosso	Pievedizio	1.100,00
via Mazzini	Pievedizio	7.300,00
via Don Mattini	Pievedizio	3.684,00
via Paolo VI	Pievedizio	830,00
via Soncini	Pievedizio	1.190,00
		40.188,00
piste ciclabili		3.900,00

PARCHEGGI		
		Superficie mq.
P.L. – via Salgari	Mairano	1.123,00
P.I.I. – via degli Alpini	Mairano	388,00
via Cabrino da Mairano	Mairano	260,00
presso scuole	Mairano	1.677,00
presso palestra	Mairano	2.092,00
via IV Novembre	Mairano	303,00
presso cimitero	Mairano	2.616,00
presso campo oratorio	Mairano	1.057,00
presso municipio	Mairano	264,00
presso Piazza Europa e giardini	Mairano	1.118,00
via Roma	Mairano	1.665,00
via Tito Speri	Mairano	123,00
via Giacomo Matteotti	Mairano	1.057,00
via Moretto	Mairano	1.123,00
via XXV Aprile	Mairano	983,00
via Togliatti – via Sesoline	Mairano	893,00
Via Gramsci	Mairano	640,00
presso biblioteca – ambulatori	Pievedizio	1.667,00
presso piazza	Pievedizio	550,00
via Del Dosso	Pievedizio	2.300,00
via Mazzini	Pievedizio	2.714,00
via Don Mattini	Pievedizio	506,00
via Papa Paolo VI	Pievedizio	1.022,00
via Soncini	Pievedizio	612,00
		26.753,00

RIEPILOGO

Denominazione	Superficie mq.
Attrezzature per l'istruzione	12.350,00
Attrezzature di interesse comune	29.145,00
Attrezzature a verde e sportive	40.188,00
Parcheggi	26.753,00
	108.436,00

$$\frac{\text{Servizi esistenti}}{\text{abitanti al 31/12/2009}} = \frac{\text{mq. } 108.436}{\text{ab. } 3.265} = \text{mq/ab. } 33,21 > 18 \text{ mq/ab. (L.R. 12/2005)}$$

IL SISTEMA PAESISTICO

a cura Arch. Pierfranco Rossetti e Studio Associato Professione Ambiente

PREMESSA

La Regione Lombardia ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vero e proprio Piano del Paesaggio Lombardo. Tale piano è stato aggiornato ed integrato con D.G.R. n. 8/6447 del 16 gennaio 2008.

Tale piano è stato ripreso nel P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con delibera del 19 gennaio 2010, n. VIII/951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6 del 11/02/2010)..

La Regione con tale strumento persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio e pertanto le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione.

Per paesaggio, si intende, come definito della Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) “una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani dalle loro interrelazioni”.

La Regione, la Provincia ed il Comune nell’ambito delle rispettive responsabilità e competenze, secondo il principio di “sussidiarietà” perseguono le seguenti finalità:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità del paesaggio, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

IL P.T.R. (PIANO TERRITORIALE REGIONALE) CON VALENZA PAESAGGISTICA QUALE STRUMENTO DI RIFERIMENTO REGIONALE

Il P.T.R. individua e salvaguarda prioritariamente gli “Ambiti di elevata naturalità” che nella provincia di Brescia sono collocati nelle zone montane della Valle Camonica, Alta Valtrompia e Val Sabbia e Alto Garda.

Ai fini della tutela paesistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Il P.T.R. individua nel “Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività

immediata” (tavola D) gli ambiti di criticità.

Si tratta di ambiti territoriali, di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Il P.T.R. introduce una specifica parte IV al Piano, di indirizzi e criteri per la riqualificazione paesaggistica ed il coordinamento dei potenziali fenomeni di degrado.

Il P.T.R. individua inoltre gli **ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/1939**, successivamente ricompresa nel Titolo II del D.Lgs. 490/1999, attualmente nel D.Lgs 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” per i quali si rende necessaria una verifica di coerenza all’interno dei P.T.C. (Piani territoriale di coordinamento) provinciali, anche avvalendosi della revisione dei vincoli in attuazione dei disposti della l.r. 57/1985.

Tali ambiti in provincia di Brescia sono:

- Morene del Garda e Fiume Chiese,
- Colline della Francia Corta, fra i Comuni interessati vi sono Coccaglio e Cologne con il Monte Orfano vincolato con D.M. 20/11/1963 e il comune di Corte Franca per la parte collinare vincolato con D.M. 4/6/1963.

Il P.T.R. individua e tutela tutti i centri e nuclei storici della Regione assumendo per l’identificazione e la perimetrazione la prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000.

Rientrano nei compiti e negli obiettivi del P.T.R. il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- a) rete viaria fondamentale di grande comunicazione;
- b) tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- c) viabilità di fruizione panoramica e ambientale, attraverso la quale si entra in contatto con i “bei paesaggi” della Lombardia.

Per viabilità fondamentale di grande comunicazione si intende l’insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali “porte” della regione.

E’ considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di

modifiche e varianti, sono considerate di per sè valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza.

E' considerata viabilità di fruizione panoramica e ambientale quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore; rientrano in questa categoria i percorsi e gli itinerari fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili; sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.

Il P.T.R. assume l'obiettivo di mantenere il carattere di strade panoramiche e di "percorsi verdi", conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità.

I Comuni riconoscono la viabilità descritta ed inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto.

I Comuni nella redazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio (P.G.T.) e delle loro varianti impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio.

Il P.T.R. da facoltà ai Comuni nella redazione del P.G.T. con valenza paesistica di predeterminare, sulla base degli studi paesistici compiuti ed in coerenza con "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" D.G.R. n. 7/11049 del 8/11/2002, la classe di sensibilità paesistica delle diversi parti del territorio comunale o di particolari aree di esso. Il P.G.T. indica, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesistiche di dettaglio che possono incidere anche sugli interventi edilizi.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" e della L.R. 12/05 e successive modifiche, si è reso necessario aggiornare e integrare il PTPR che, come anticipato, conteneva già la maggior parte degli elementi specificati nel Codice.

L'aggiornamento del P.T.P.R. è stato assunto dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato, che con la Legge per il Governo del Territorio ricopre l'importante ruolo di delineare una visione strategica di sviluppo per la Lombardia: esso si qualifica infatti quale strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione,

al fine di rendere coerente la visione strategica della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale.

Ai sensi del D.Lgs 42/04 il PTR assume inoltre valore di Piano paesaggistico; a tal proposito il PTR è costituito infatti da diversi documenti uno dei quali è il “*Piano paesaggistico*”.

Le integrazioni del quadro di riferimento paesistico e degli indirizzi di tutela del tuttora vigente P.T.R sono state approvate anche come P.T.P.R. con D.G.R n. 6447 del 16 gennaio 2008. Esse confermano sostanzialmente le disposizioni generali del P.T.P.R., rafforzandone l’efficacia con misure di indirizzo e prescrittività in funzione delle priorità territoriali messe a sistema dal PTR. del quadro di riferimento paesaggistico; sono inoltre confermate sia la struttura normativa generale sia le letture dei differenti paesaggi regionali per Unità tipologiche di paesaggio.

Nel dettaglio, gli aggiornamenti approvati anche dal P.T.R. e immediatamente efficaci riguardano il quadro di riferimento paesistico e in particolare:

- aggiornamento e integrazione degli elementi identificativi e dei percorsi di interesse paesaggistico nonché del quadro delle tutele della natura;
- osservatorio dei paesaggi lombardi (schede ad alto contenuto iconografico che si configurano quale integrazione delle descrizioni dei paesaggi di Lombardia, già approvate nel 2001, e riferimento per il monitoraggio delle future trasformazioni);
- descrizione dei principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado.

In riferimento a questo ultimo aspetto si cita anche una integrazione degli Indirizzi di tutela con una parte specificamente dedicata alla “*Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado*”.

L’aggiornamento normativo proposto nell’ambito del PTR è dunque volto a migliorare l’efficacia della pianificazione paesaggistica e delle azioni locali rispetto a:

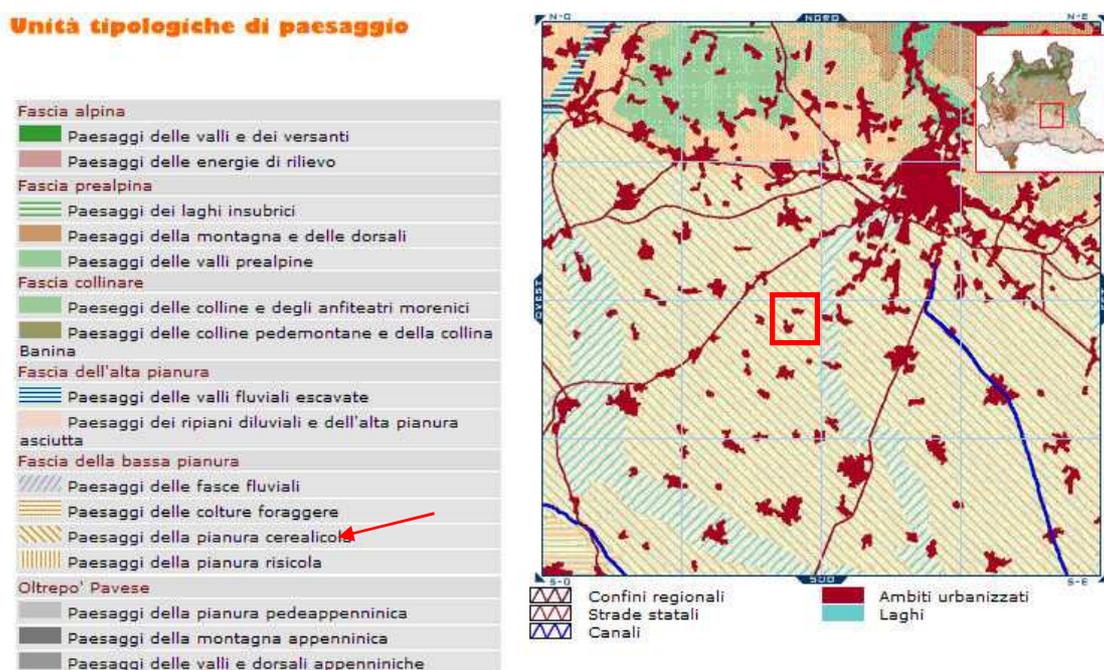
- salvaguardia e valorizzazione degli ambiti, elementi e sistemi di maggiore connotazione identitaria, delle zone di preservazione ambientale indicate dal PTR (laghi, fiumi, idrografia artificiale, geositi), dei siti UNESCO;
- sviluppo di un approccio maggiormente propositivo in riferimento alla valorizzazione dei percorsi di interesse paesistico e degli insediamenti storici e tradizionali, alla ricomposizione dei paesaggi rurali, urbani e rurali tramite la rete verde, alla riqualificazione delle situazioni di degrado e al contenimento dei rischi di compromissione del paesaggio come strategia di governo delle trasformazioni;
- inserimento degli interventi nel paesaggio, con particolare attenzione a reti della mobilità e impianti tecnologici.

INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO REGIONALE (P.T.R.)

Come anticipato nell'inquadramento legislativo, il P.T.R., approvato dal Consiglio Regionale il 19/01/2010 con deliberazione n. VIII/951, conferma e avvalorata il contenuto del P.T.P.R. in materia paesistica; si fa dunque riferimento a questo documento per l'inquadramento del paesaggio a scala regionale, considerato anche il fatto che esso costituisce strumento di disciplina paesistica attiva del territorio attualmente in vigore. Il suo contenuto si applica all'intero territorio lombardo, ma opera effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggior dettaglio. Il quadro di riferimento paesistico contribuisce alla programmazione regionale, orientando e verificando sotto il profilo paesistico le politiche di settore (con particolare riguardo a quelle agricole e quelle relative ai lavori pubblici).

Il Piano è costituito da un insieme di elaborati ed in particolare nella **tavola A** classifica il territorio regionale in unità tipologiche di paesaggio corredate da una descrizione e dalla definizione di specifici indirizzi di tutela.

Ai sensi di tale classificazione il comune di Mairano è completamente interessato dalla Fascia della bassa pianura, e nel dettaglio dall'unità dei *Paesaggi della pianura cerealicola*, come illustrato nella seguente figura tratta dalla carta Paesistica regionale (Fonte: Regione Lombardia), in cui il territorio comunale è evidenziato da un riquadro di colore rosso.



PTPR - STRALCIO TAVOLA A DELLA CARTA DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO

FONTE: REGIONE LOMBARDIA

La Fascia della "bassa pianura irrigua" a livello regionale si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio. Tale paesaggio trova le sue origini nella bonifica

secolare iniziata dagli etruschi, tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell'alto medioevo. Questo ambito è sempre stato caratterizzato da una produzione agricola ad altissimo reddito e reca le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggiera e dal paesaggio delle fasce fluviali.

Nello specifico il territorio di Mairano si colloca principalmente nella fascia delle colture cerealicole, soprattutto maicole, che presenta i seguenti caratteri definitivi:

- distribuzione dell'uso del suolo nella dominanza dei seminativi cerealicoli, ma con compresenza, per la pratica dell'avvicendamento, anche di altre colture;
- forma, dimensione, orientamento dei campi spesso derivante dalle secolari bonifiche e sistemazioni irrigue condotte da istituti e enti religiosi;
- caratteristiche tipologiche e gerarchiche nella distribuzione e complessità del reticolo idraulico;
- presenza di filari e alberature, ma anche boscaglie residuali che assumono forte elemento di contrasto e differenziazione del contesto;
- reticolo viario della maglia poderale e struttura dell'insediamento in genere basato sulla scala dimensionale della cascina isolata, del piccolo nucleo di strada, del centro ordinatore principale;
- vari elementi diffusivi di significato storico e sacrale quali ville, oratori, cascinali fortificati ecc.

Il piano per il paesaggio delle colture cerealicole esprime indirizzi di tutela (come di seguito illustrato):

Indirizzi di tutela

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la straordinaria tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva. Questa condizione presuppone una libertà di adattamento colturale ai cicli evolutivi propri dell'economia agricola. Ciò va tenuto presente, ma nel contempo va assicurato il rispetto per l'originalità del paesaggio nel quale si identifica tanta parte dell'immagine regionale, della tradizionale prosperità padana.

I gravi fenomeni di inquinamento della falda impongono innanzitutto una salvaguardia ecologica della pianura rispetto a moderne tecniche di coltivazione (uso di pesticidi e concimi chimici) che possono fortemente indebolire i suoli e danneggiare irreversibilmente la falda freatica. L'uso di fertilizzanti chimici e diserbanti va controllato e ridotto. Come pure vanno controllati e limitati gli allevamenti fortemente inquinanti che hanno, specie nella pianura orientale, una notevole diffusione. La modernizzazione dell'agricoltura ha fortemente penalizzato il paesaggio agrario tradizionale. L'impressione più netta e desolante è la scomparsa delle differenze, delle diversità nel paesaggio padano, tutto si amalgama, si uniforma essendo venute a cadere le fitte alberature che un tempo ripartivano i campi e, essendo ormai votate alla monocoltura ampie superfici agricole, essendo scomparsa o fortemente ridotta la trama delle acque e dei canali. A questa situazione non concorre però soltanto una diversa gestione dell'attività agricola ma anche l'impropria diffusione di modelli insediativi tipicamente urbani nelle campagne, la necessità di infrastrutture ed equipaggiamenti tecnologici, i processi di allontanamento dei presidi umani dalle campagne verso le città.

Gli indirizzi normativi possibili, al fine di invertire queste tendenze, sono di diversa natura. Attraverso una più accurata gestione della pianificazione urbanistica, bisogna evitare i processi di deruralizzazione o sottoutilizzazione provocati da attese in merito a previsioni insediative ma anche prevedere localizzazioni e dimensionamenti delle espansioni urbane che evitino lo spreco di territori che per loro natura sono preziosi per l'agricoltura.

Si sottolinea poi l'assoluta urgenza di una tutela integrale e di un recupero del sistema irriguo della bassa pianura, soprattutto nella fascia delle risorgive, e nelle manifestazioni colturali collegate a questo sistema (marcite, prati marcitori, prati irrigui). Promuovere la formazione di parchi agricoli adeguatamente finanziati dove la tutela delle forme produttive tradizionali sia predominante svolgendo un ruolo di testimonianza culturale e di difesa dall'urbanizzazione (si pensi, ad esempio, al vasto comprensorio agricolo della Bassa Milanese). Sviluppare nuove linee di progettazione del paesaggio agrario orientando scelte e metodi di coltivazione biologici. Incentivare la forestazione dei terreni agricoli dismessi (set-aside) o comunque la restituzione ad uno stato di naturalità delle zone marginali anche tramite programmi di salvaguardia idrogeologica (consolidamento delle fasce fluviali). Incentivare il recupero della dimora rurale nelle sue forme e nelle sue varianti locali; nel contempo sperimentare nuove tipologie costruttive per gli impianti al servizio dell'agricoltura (serre, silos, stalle, allevamenti, ecc.) di modo che rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio. Ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo. La cultura contadina. Il ricchissimo patrimonio delle testimonianze e delle esperienze del mondo contadino va salvaguardato e valorizzato con misure che non contemplino solo la "museificazione", ma anche la loro attiva riproposizione nel tempo. Si collegano a ciò le tecniche di coltivazione biologica, la ricomposizione di ampi brani del paesaggio agrario tradizionale, la riconversione ecologica di terreni eccessivamente sfruttati e impoveriti.



*PTPR - STRALCIO TAVOLA D "QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INDIRIZZI DI TUTELA E DI OPERATIVITÀ IMMEDIATA"
 FONTE REGIONE LOMBARDIA*

Come già indicato, altro elaborato costituente il Piano è la **tavola D** che individua il quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata e l'area in cui si trova il comune di Mairano, come evidenziato dalla tavola di riferimento, è collocata in ambiti non caratterizzati da indirizzi di tutela o di operatività immediata.

Revisione della Tavola D del P.T.R.

Il 16 gennaio 2008 la Giunta Regionale ha approvato la proposta di Piano Territoriale Regionale (DGR n. 6447 del 16.01.08), che il Consiglio Regionale ha approvato.

Il P.T.R. è l'esito di un'intensa attività di confronto interna alla Regione e con il territorio, attraverso momenti istituzionali, di partecipazione e informazione, tra cui in particolare gli Incontri sul Territorio con Enti locali e altri soggetti che hanno responsabilità di governo per il territorio.

L'approvazione della Giunta Regionale rappresenta anche un importante momento della Valutazione Ambientale che ha accompagnato la predisposizione degli elaborati ed è finalizzata a garantire la sostenibilità delle scelte del Piano.

In particolare con la DGR n. 6447 del 16.01.08 acquistano immediata efficacia alcuni contenuti che costituiscono un aggiornamento del Piano Territoriale Paesistico Regionale (vigente dal 2001), che è stato assunto e aggiornato dal P.T.R. adottato nel luglio 2009 dal Consiglio Regionale ed approvato il 19/01/2010.

Il Piano paesaggistico regionale comprende la nuova Normativa che si propone a revisione e sostituzione delle Norme di attuazione del PTPR vigente.

La revisione normativa ha seguito due fondamentali linee di azione:

l'aggiornamento di carattere giuridico a fronte del nuovo quadro legislativo e normativo vigente;

- l'introduzione dei nuovi temi di specifica attenzione paesaggistica alla luce dei compiti indicati dalla l.r. 12/2005, dei contenuti richiesti dal D. Lgs. 42/2004 e delle priorità di preservazione ambientale e degli obiettivi del Piano territoriale regionale.

L'aggiornamento normativo è correlato alla revisione della tavola D del P.T.R. vigente, ora denominata "*Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale*" e corredata dalle tavole D 1a, 1b, 1c e 1d, relative, per i diversi ambiti regionali, al "*Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici*".

Dall'esame della tavola D aggiornata si osserva che, per quanto concerne l'area interessata dal Comune di Mairano non sono state apportate modifiche.

IL P.T.C.P. (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) CON VALENZA PAESAGGISTICA QUALE STRUMENTO PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.) adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 03/11/2003 ed approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 22 aprile 2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 22 dicembre 2004, è stato oggetto nel marzo 2009 di una variante adottata dal Consiglio Provinciale per adeguarlo alla L.R. n. 12/2005.

All'art. 90 delle nuove NTA "Gli oggetti paesistici" definisce che: *"Sono le componenti in cui si articola il territorio provinciale identificate in relazione ai caratteri del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano, della rilevanza paesaggistica, della criticità e del degrado"*.

Per ognuna di esse il P.T.C.P. detta all'Allegato I indirizzi di tutela volti a preservare i valori paesaggistici presenti e a governarne le trasformazioni in un'ottica di sostenibilità.

L'Allegato I è così articolato:

componenti del:

- I. paesaggio fisico e naturale
- II. paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale
- III. paesaggio storico culturale
- IV. paesaggio urbano
- V. criticità e degrado
- VI. rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio.

Per ciascuna componente vengono descritti:

1. i caratteri identificativi (descrizione e/o sottoclassificazione)
2. gli elementi di criticità
3. gli indirizzi di tutela.

Il Comune verifica, aggiorna e specifica le componenti del paesaggio e i relativi indirizzi di tutela in coerenza con l'art. 84 e l'allegato I.

L'identificazione delle componenti, e in particolare l'attribuzione di valenza provinciale, è rilevante ai sensi della definizione della sensibilità paesaggistica nel P.G.T. secondo le indicazioni dell'allegato I.

Si riconoscono di rilevanza paesistica provinciale le seguenti componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio:

- 1) Ambiti connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico- culturali e delle permanenze

insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività

- 2) Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
- 3) Luoghi caratterizzati da beni storici puntuali (landmarks)
- 4) Punti panoramici
- 5) Visuali panoramiche
- 6) Sentieri (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso)
- 7) Itinerari di fruizione paesistica
- 8) Aree protette istituite (parchi, riserve, monumenti naturali, P.L.I.S. istituiti)
- 9) Aree protette di progetto, finalizzate all'estensione e connessione del sistema ambientale e paesistico provinciale.

Il Comune verifica, aggiorna e specifica, gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesaggistica e detta le disposizioni per la loro tutela e valorizzazione in coerenza a quanto disciplinato all'art. 84 e all'allegato I.

Tali indicazioni dovranno garantire la coerenza morfologica e tipologica degli interventi previsti rispetto alle preesistenze fisico-ambientali e storico-culturali verificate in un ampio e significativo contesto.

INQUADRAMENTO PAESISTICO DEL TERRITORIO DI MAIRANO NEL P.T.C.P.

Il P.T.C.P. trova le sue origini nel 1991, a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 142/90 che attribuiva alla Provincia il compito di formare tale strumento urbanistico. La versione originaria del PTCP, le cui fasi di analisi-studio e redazione si sono prolungate fino al 1998, non è arrivata alla adozione perché il quadro legislativo e programmatico europeo, nazionale e regionale, nel frattempo, è profondamente mutato.

Successivamente adeguato a tali cambiamenti, il piano è stato sottoposto all'iter di approvazione che ha trovato definitivamente compimento nel 2003 con l'adozione formale degli elaborati che lo costituiscono, ai sensi dell'art. 3, comma 31, della L.R. 1/2000, da parte del Consiglio Provinciale, con Deliberazione n. 41 del 3 novembre 2003. Il piano è stato approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 3, commi 34 e 35 della L.R. n. 1/2000, con D.C.P. n. 21 del 22 aprile 2004 (pubblicata sul BURL n. 52 del 22 dicembre 2004 - Serie Editoriale Inserzioni).

Il Consiglio provinciale ha adottato nel 2009 una variante al P.T.C.P. per adeguamento alla legge 12/2005 individuando anche le zone agricole strategiche.

Si tratta quindi di uno strumento recente che, alla stesura dello studio in oggetto, si dimostra attuale e, anche grazie all'autorità delle fonti, può essere interpretato in modo attendibile per rappresentare lo stato dei fatti contemporaneo.

Il PTCP si struttura rispetto a quattro sistemi territoriali di analisi e di valutazione per l'orientamento delle scelte e delle decisioni:

- il sistema ambientale;
- il sistema del paesaggio e dei beni storici;
- il sistema della mobilità;
- il sistema insediativo.

Il PTCP di Brescia, così come approvato, è costituito dai seguenti elaborati:

I) Primo Quaderno Documento Preliminare;

II) Secondo Quaderno Progetto Preliminare;

III) Terzo Quaderno Progetto definitivo costituito da:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegati I, II, III, IV alle N.T.A.;
- Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

Tav. 1: Struttura e mobilità - 1:50.000;

Tav. 2: Paesaggio - 1:25.000 ;

Tav. 3: Ambiente e rischi, Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - 1:50.000.

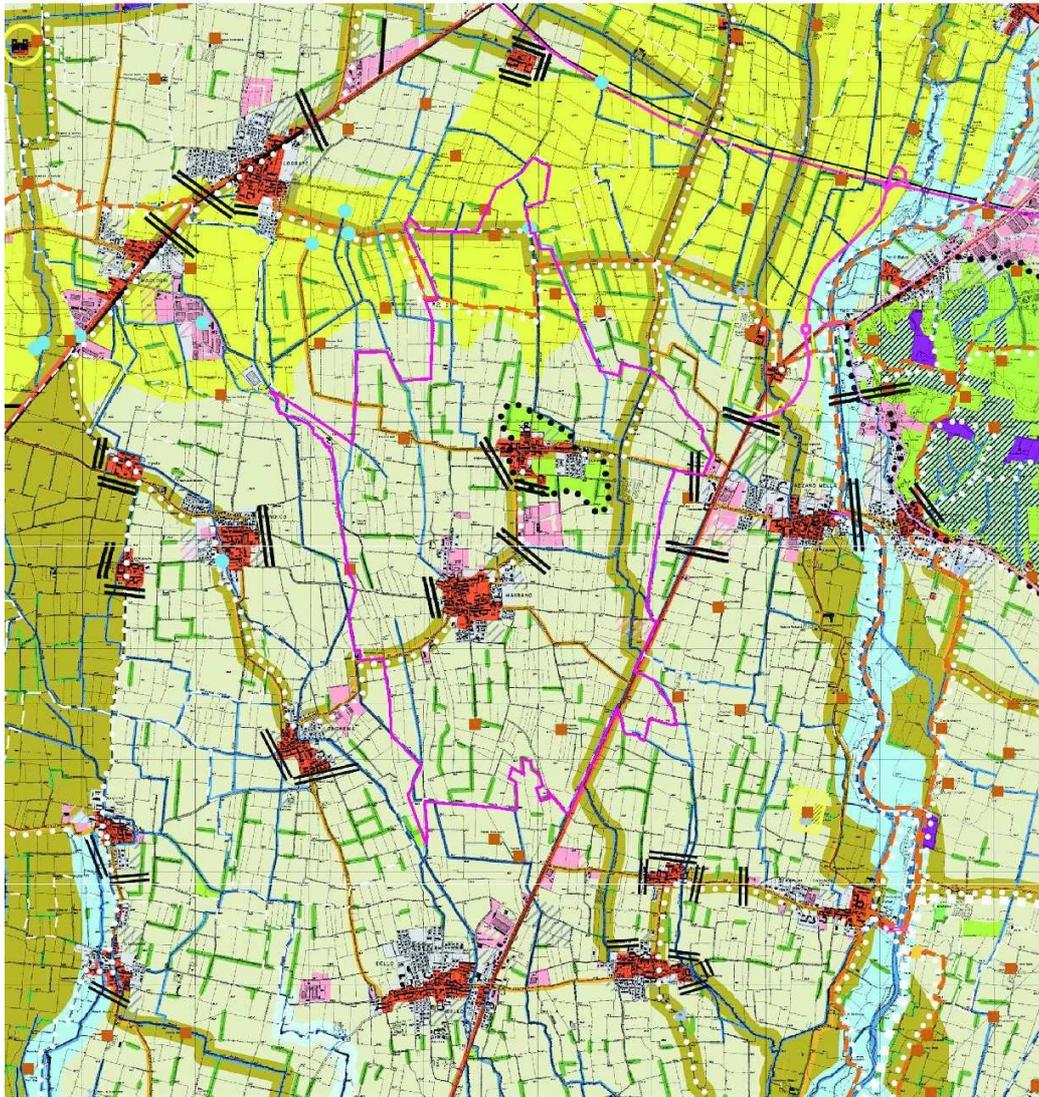
I tematismi paesistici indagati dal PTCP presentano un grado di dettaglio a scala provinciale, pertanto, vengono in genere approfonditi e mappati con più precisione nell'ambito degli strumenti di pianificazione urbanistica. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda quindi al capitolo successivo in cui sono presentati gli

estratti delle cartografie dello strumento urbanistico contenenti i tematismi paesistici di dettaglio a scala locale.

Per un inquadramento paesistico del territorio comunale di Mairano a livello intercomunale, si può far riferimento ad un estratto della cartografia del PTCP (che si allega di seguito), relativo a Mairano ed ai Comuni limitrofi.

STRALCIO TAVOLA PAESISTICA DEL PTCP

FONTE: PROVINCIA DI BRESCIA



COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

	aree idriche, ghiacciai, nevai, laghetti alpini e versanti rocciosi
	pascoli, prati permanenti
	vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
	vegetazione palustre e delle torbiere
	accumuli detritici e affioramenti litoidi
	aree sabbiose e ghiaiose
	boschi di latifoglie, macchie o frange boscate, filari
	boschi di conifere
	terrazzi naturali
	cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
	sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda
	rilievi isolati della pianura
	erinali e loro ambiti di tutela
	fascia dei fontanili e delle ex-lame
	corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo
	ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica (singolarità botaniche, rarità geologiche e geomorfologiche)

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTOPIZZAZIONE CULTURALE

	colture specializzate: vigneti
	colture specializzate: -castagneti da frutto
	colture specializzate: -frutteti
	colture specializzate: -oliveti
	altre colture specializzate
	seminativi e prati in rotazione
	seminativi arborati
	pioppeti
	terrazzamenti con muri a secco e gradonature
	aree agricole di valenza paesistica
	aree a forte concentrazione di preesistenze agricole
	navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali
	fascie di contesto alla rete idrica artificiale
	caseina
	malghe, baite, rustici
	nocci rurali permanenti
	fontanili attivi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

	rete stradale storica principale
	rete stradale storica secondaria
	rete ferroviaria storica
	testimonianze estensive dell'antica centuriazione
	chiesa, parrocchia, pieve, santuario
	monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
	sant'ella, edicola sacra, cappelle
	castello, fortezza, torre, edificio fortificato
	palazzo
	ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura
	villa, casa
	altro (monumento civile, fontana)
	albergo storico, luogo di ristoro, di sosta
	rifugi
	edifici produttivi, industrie
	case e villaggi operai
	centrale idroelettrica
	stazione ferroviaria
	ponte

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

	centri e nuclei storici
	aree produttive (realizzate)
	aree produttive impegnate dai PRG vigenti
	altre aree edificate
	altre aree impegnate dai PRG vigenti
	viabilità esistente
	viabilità in costruzione e/o di progetto
	confine comunale
	confine provinciale
	confine ambito
	confine ambito geografico per l'analisi della montagna e della collina
	limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

**RILEVANZA PAESISTICA
COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE
E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

- 

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.
- 

Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
- 

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- 

Punti panoramici
- 

Visuali panoramiche
- 

sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso)
- 

Itinerari di fruizione paesistica
- 

aree protette istituite (parchi, riserve, monumenti naturali, PIs istituiti)
- 

aree protette di progetto, finalizzate alla estensione e connessione del sistema ambientale e paesistico provinciale
- 

aree di rispetto dei parchi fluviali (parco dell'Oglio)
- 

centro siti di importanza comunitaria (SIC)

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

- 

aree estrattive e disariche
- 

ambiti degradati soggetti ad usi diversi

Indicazioni del Piano Paesistico Provinciale relative al territorio di Mairano e Comuni contermini

Il P.T.C.P. con la tavola paesistica individua nel territorio di Mairano quali **componenti del Paesaggio fisico e naturale** la fascia dei fontanili che interessa la parte nord del territorio comunale e il lieve rilievo isolato nella pianura di Pievedizio.

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale.

Il territorio comunale non urbanizzato è in gran parte interessato da:

- seminativi e prati in rotazione. Questi costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio con la trama delle strade interpoderali e del sistema dei canali di irrigazione e possono anche in futuro determina degli elementi di criticità. Infatti vi è il rischio di perdita della preminente e caratterizzante attività produttiva agricola oppure di una eccessiva concentrazione di allevamenti che possono produrre fenomeni di inquinamento ambientale anche in presenza delle reti irrigue oltre che alterare lo storico rapporto fra manufatti e campagna.

- aree agricole di valenza paesistica. Tali zone da salvaguardare sono ubicate in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale, costituendo una rete di fruizione paesistico percettiva del paesaggio agrario. Elementi di criticità sono costituiti dalla interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare".

Una fascia di area agricola di valenza paesistica è collocata sulla viabilità storica secondaria che da Pievedizio porta a Mairano e che da Mairano va verso Longhena.

Un'altra fascia di area agricola di valenza paesistica è individuata lungo il corso d'acqua denominato Pola che attraversa il territorio da nord a sud fino a raggiungere la strada provinciale per Quinzano.

- canali irrigui e rogge. Questi elementi prodotti dall'uomo nei secoli passati per rendere fertili le campagne rappresentano anche a Mairano una importante testimonianza storica dei processi insediativi e dell'antropizzazione. Elementi di criticità sono dovuti alla perdita o riduzione della vegetazione ripariale, modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto o fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili o industriali.

- fontanili. A Mairano nella parte nord sono stati individuati diversi fontanili attivi che danno origine ai corsi d'acqua che si immagliano nel territorio comunale da nord a sud. Elementi di criticità sono dovuti alla mancanza d'acqua superficiale e al depauperamento della vegetazione ripariale.

- cascine di antica formazione. Questi immobili costituiscono l'architettura storica presente nel territorio che è caratterizzata nella zona per la tipologia a corte e per le caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati.

Elementi di criticità sono dovuti all'intrusione di elementi tipologici e costruttivi estranei al contesto con modificazioni di tipi di materiali e delle coperture.

Le componenti del paesaggio storico culturale sono caratterizzati dalla rete storica principale e secondaria che costituisce la struttura relazionale dei beni storici culturali intesi non solo come elementi episodici, ma come sistema che intelaia le permanenze insediative storiche.

Alcuni tracciati coincidono con percorsi di valore panoramico e determinano punti di vista privilegiati nel contesto naturale.

La rete stradale storica principale è costituita nella zona dalla strada provinciale che da Brescia porta a Quinzano.

La rete storica stradale secondaria è costituita da diverse strade provinciali; la prima collega Pievedizio con Lograto e Azzano Mella, la seconda collega Mairano con Longhena e la terza va da Mairano fino strada provinciale n. IX. Costituisce rete storica anche il collegamento interno fra la frazione di Pievedizio e Mairano centro.

Architetture e manufatti storici puntuali.

Vengono individuati parte cartograficamente e in un apposito elenco nell'allegato n. 2 del P.T.C.P. in quanto per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio. La tutela e la valorizzazione di tale patrimonio documentale e la sua eventuale estensione, costituiscono uno dei mandati che il P.T.C.P. assegna al Piano Paesistico Comunale.

A Mairano esistono: architetture religiose (Chiese), architetture particolari (torre campanaria), architetture residenziali (palazzi e ville), architetture pubbliche e monumenti civili (quali il Palazzo Rossignol, ora sede del museo di arte contadina e di una sala civica).

Elementi di criticità sono l'eccessiva conurbazione e la saldatura lungo la rete dei nuclei originari con la conseguente perdita del rapporto anche percettivo con la campagna.

Sono la cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.

Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.

Ampliamenti per addizione dei nuclei storici, in particolare modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, strutture che introducono elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.

Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.

Le componenti del paesaggio urbano sono date dalle aree edificate con destinazione residenziale o produttiva e le aree impegnate per diverse destinazioni dai P.R.G. vigenti.

Gli ambiti delle trasformazioni condizionati sono ambiti prevalentemente ineditificati, contigui e no agli abitati. La cartografia del P.T.C.P. indica diverse preclusioni a nuove urbanizzazioni finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione e di perdita delle

componenti paesistiche. Gli elementi di criticità sono dati da uno sviluppo dimensionale rispetto alle preesistenze storiche e alla perdita di una linea leggibile tra gli spazi urbani e l'ambito agricolo.

Completano le componenti del paesaggio urbano la viabilità non storica esistente e la viabilità di progetto.

Le componenti del paesaggio urbano a Mairano sono costituite dai suoi due centri storici, dalle zone urbanizzate di tipo residenziale e produttivo, dalla viabilità esistente e quella di progetto e dagli ambiti delle trasformazioni condizionate che interessano zone ad ovest dei centri storici di Pievedizio e Mairano ancora non urbanizzata e la zona posta fra i due nuclei abitati. Il P.T.C.P. punta di fatto a non far attuare la saldatura fra i due nuclei antichi.

Centri e nuclei storici. Il P.T.C.P. individua i nuclei storici sulla base della perimetrazione e della consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M. La tutela, la valorizzazione ed il miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico ed urbanistico costituiscono uno dei mandati che il P.T.C.P. assegna nei P.G.T.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in sé, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Nella percezione da lontano prevalgono le emergenze monumentali e l'omogeneità del costruito pur nella varietà delle diverse componenti.

Le componenti di criticità e degrado del paesaggio.

Sono le aree interessate da attività estrattive anche dismesse o da discariche ed altri ambiti degradati soggetti ad usi diversi che costituiscono elementi di forte anomalia nella percezione paesistica in quanto interrompono la continuità della pianura coltivata.

A Mairano non vi sono tali componenti di criticità o degrado.

Il P.T.C.P. fra la **rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio** non individua nel comune un contesto di rilevanza storico testimoniale.

Il Piano Paesistico Comunale

Studio del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

Lo studio in oggetto è stato finalizzato alla redazione del Piano Paesistico Comunale per il Comune di Mairano.

Tale studio si è articolato in più fasi successive, propedeutiche alla redazione del suddetto piano.

Nella fase iniziale, sono state raccolte informazioni mediante la consultazione di fonti bibliografiche e soprattutto mediante il rilievo diretto in campo, nell'ambito del territorio periurbano, dei tematismi relativi alle diverse componenti del paesaggio del comune quali:

- l'uso attuale del suolo (coltivazioni erbacee, colture arboree, colture specializzate, incolti ecc.);
- la viabilità rurale (strade asfaltate, bianche, carrarecce);
- corpi idrici superficiali (rogge, canali, laghetti, fontanili ecc.);
- gli elementi vegetazionali (filari, ripe boscate, boschine, esemplari notevoli).

In una seconda fase, di analisi delle informazioni rilevate, sono state realizzate una serie di tavole tematiche, rappresentanti le diverse componenti del paesaggio rilevate, raggruppate per temi omogenei.

Per ciascuna componente sono stati individuati gli aspetti identificativi e gli elementi di criticità; sulla base di questi ultimi sono stati poi elaborati indirizzi di tutela che vengono poi recepiti nelle N.T.A. del P.G.T.

La successiva fase di sintesi viene svolta a livello interdisciplinare interfacciando gli elementi emersi nelle fasi analitiche di cui sopra con gli elementi storico-culturali ed urbanistici.

Ciò ha portato alla zonizzazione del territorio comunale in relazione alle diverse sensibilità ambientali rilevate e dipendenti dalle componenti paesaggistiche.

Le finalità dello studio sono:

- 1) la valutazione della situazione paesistico estetica derivante dalla presenza, qualitativa e quantitativa degli elementi tipici che costituiscono il paesaggio agrario, sia per quanto riguarda la situazione generale che per quanto concerne i siti degni di particolare interesse ("siti notevoli");
- 2) il rilievo dello stato di fatto, al fine di consentire proposte urbanistiche carenti con il tessuto ambientale e paesistico del territorio.

Componenti del paesaggio fisico e naturale

Il territorio comunale di Mairano, dal punto di vista del paesaggio geomorfologico, si colloca in una fascia di transizione tra la media e la bassa pianura.

Più in particolare, scendendo a livello di unità di paesaggio geomorfologico, sulla base degli studi E.R.S.A.L., si può suddividere il territorio comunale in due zone.

La prima zona, che interessa la parte settentrionale del comune, appartiene al Sottosistema LQ (media pianura) mentre la restante parte del territorio comunale rientra nel Sottosistema LF (bassa pianura).

Inoltre si rileva la presenza, presso la frazione di Pievedizio, di un dosso appena accennato, appartenente al Sistema R, Sottosistema RI. SI tratta di una formazione geologica affine per genesi al Monte Netto di Capriano del Colle ed ai colli di Castenedolo e Ciliverghe, che rappresentano lembi relitti di ampie conoidi alluvionali fortemente smembrate dall'erosione e ridotte a testimoni isolati.

Le diverse zone sono classificate, come di seguito riportato:

SISTEMA L:

“Piana fluvioglaciale e fluviale costituente il **Livello Fondamentale della Pianura** (L.F.d.P.) formatasi per colmamento alluvionale durante l'ultima glaciazione (“wurmiana”)”

SOTTOSISTEMA LQ:

“Porzione centrale di pianura con intensi fenomeni di idromorfia, riconducibili all'emergenza delle risorgive e/o alla presenza di una falda sottosuperficiale, caratterizzata da variabile presenza di scheletro nel suolo e di pietrosità in superficie (“media pianura idromorfa”)”

Unità LQ3:

“Superfici pianeggianti interposte alle principali linee di flusso e le zone più stabili, a drenaggio mediocre o lento. Comprendono anche le aree di transizione con l'alta pianura ghiaiosa; sono utilizzate a seminativo irriguo”

SOTTOSISTEMA LF:

“Porzione meridionale di pianura caratterizzata da aree sufficientemente stabili per la presenza di un'idrografia organizzata di tipo meandriforme e costituita esclusivamente da sedimenti fluviali fini, privi di pietrosità in superficie e di scheletro nel suolo (“bassa pianura sabbiosa”)”

Unità LF2:

“Superficie modale stabile, pianeggiante o leggermente ondulata,

intermedia tra le aree rilevate (dossi) e depresse (conche e paleovalvei), utilizzati a seminativo irriguo”

SISTEMA R:

“Terrazzi subpianeggianti, rilevati rispetto al livello fondamentale della pianura, costituenti antiche superfici risparmiate dall’erosione e comprendenti la maggior parte dei rilievi isolati della pianura”

SOTTOSISTEMA RI:

“Terrazzi intermedi o “rissiani” rilevati rispetto al livello fondamentale della pianura, ma ribassati rispetto ai “pianalti mindeliani”, costituiti da materiali fluvioglaciali grossolani mediamente alterati attribuiti al pleistocene medio, generalmente ricoperti da sedimenti eolici e colluviali. Sono diffusi suoli antichi (paleosuoli)”

Unità RI3:

“Superfici di raccordo con quelle limitrofe poste a quote inferiori. Comprendono sia le scarpate erosive, con pendenze anche molto alte, sia le fasce colluviali ed i conoidi alluvionali stabili, con pendenze da basse a moderate”

Si segnala infine che la porzione settentrionale del comune fa parte della cosiddetta “fascia dei fontanili e delle ex. lame”, il cui limite meridionale coincide approssimativamente con il passaggio dalla media alla bassa pianura, sopra descritto.

In definitiva si può affermare che il territorio comunale si presenta piuttosto uniforme dal punto di vista geomorfologico e, fatta eccezione per il rilievo isolato di Pievedizio, non si rileva la presenza di particolari elementi quali ad esempio terrazzi fluviali, valli alluvionali dei fiumi ecc..

Non è stata rilevata nemmeno la presenza di altri tematismi particolari, correlati alle componenti naturali del paesaggio quali, ad esempio, le formazioni erbacee spontanee come le brughiere, la vegetazione palustre e delle torbiere ecc..

Componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale

Le componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale sono qui intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale. Pertanto si collocano in questo ambito le colture, la viabilità rurale di servizio alla coltivazione degli appezzamenti e di collegamento con la viabilità principale, la rete idrica superficiale, composta da rogge, canali e fontanili, scavati dall’uomo a fini irrigui e di bonifica, e la vegetazione stessa, strutturata in filari e ripe boscate a sviluppo lineare, a margine degli appezzamenti agricoli.

La presenza di tali componenti del paesaggio di Mairano, che non possono certo

definirsi naturali, ma che appartengono ormai al patrimonio storico-culturale locale, è stata verificata mediante rilievi in campo nella zona periurbana.

In tal modo sono stati raccolti tutti gli elementi, relativi alle diverse forme d'uso del suolo, alla viabilità rurale, ai corpi idrici ed alla vegetazione riportati poi nelle tavole allegate.

Uso del suolo

Sono state rilevate le seguenti forme d'uso del suolo:

- Seminativo
- Colture ortofrutticole in tunnel
- Set aside
- Prato stabile
- Colture specializzate: serre e vivai
- Colture specializzate: vigneti
- Verde privato periurbano
- Terreni incolti
- Aree venatorie allagate
- Aree boscate

Fanno parte dei seminativi tutte le colture erbacee quali il Mais, il Loietto, la Barbabietola, l'Orzo, il Frumento, comprese le colture orticole in pieno campo.

Tecnicamente ad essi appartengono anche le colture ortofrutticole in tunnel, di cui si fa menzione poiché piuttosto diffuse a Mairano.

Il set-aside è invece una pratica abbastanza recente che consiste nel lasciare incolta una determinata percentuale di superficie aziendale, prima destinata a seminativo. Tale procedura rientra nella politica comunitaria di contenimento delle produzioni agricole ed è finanziata dall'UE (ritiro dei terreni dalla produzione (PAC), secondo quanto previsto dal regolamento CEE 1765/92). Comunque tale destinazione d'uso andrebbe assimilata ai seminativi, poiché ha carattere temporaneo, e tali terreni sono destinati ad essere nuovamente coltivati non appena termina il periodo relativo al finanziamento.

Per prati stabili si intendono i prati polifiti che non rientrano nell'ordinaria rotazione o avvicendamento delle colture.

Sono stati classificati invece come incolti tutti gli ambiti permanentemente abbandonati dall'attività agricola.

Per verde privato periurbano si intendono gli orti, i giardini, i piccoli frutteti familiari, i broli e simili.

Le aree boscate sono zone ove si rileva la presenza di piccoli boschi oggetto di rimboschimento o rinaturazione spontanea.

Le superfici interessate dalle diverse forme d'uso attuale del suolo rilevate sono riportate nella tabella seguente:

	aree Ha	%
TERRITORIO COMUNALE:		
- URBANO	147,60	12,73%
- PERIURBANO	1012,09	87,27%
Territorio periurbano:		
Seminativi	963,59	95,21%
Prati stabili	17,84	1,76%
Colture ortofrutticole in tunnel	11,14	1,10%
Terreni incolti	5,22	0,52%
Set-aside	5,01	0,49%
Aree boscate	4,06	0,40%
Aree venatorie allagate	3,66	0,36%
Serre e vivai	1,08	0,11%
Verde privato periurbano	0,28	0,03%
Vigneti	0,21	0,02%
<i>Altri elementi che si sovrappongono ai precedenti</i>		
Fascia dei fontanili	139,72	
Rilievo di Pievedizio	38,53	
Siti notevoli	77,58	

Le indagini compiute permettono di concludere che i seminativi hanno un'estensione decisamente predominante sulle altre colture e forme d'uso del suolo che interessano ambiti residuali di estensione limitata; se poi si sommano anche i contributi del set-aside e delle colture ortofrutticole in tunnel, che, come più sopra evidenziato, sono sostanzialmente assimilabili ai seminativi, si raggiunge quasi il 97% del territorio comunale periurbano.

Viabilità rurale

Le strade della zona periurbana, ad eccezione delle principali arterie viarie che solcano il territorio comunale, sono state censite e suddivise nelle seguenti categorie:

- strade asfaltate
- strade bianche
- strade carrarecce

La rete viaria rurale che interessa il Comune di Mairano prende origine da alcune direttrici principali asfaltate, da cui si diramano le vie di collegamento alle cascine, costituite da alcune strade bianche, che si dipartono da Mairano verso sud e da Pievedizio verso nord.

Queste sono poi corredate di una rete di strade carrarecce, di sezione media di 2,5-3 m, a maglie rettangolari con assi principali disposti in direzione nord-sud ed est-ovest; tale rete secondaria di collegamento con gli appezzamenti coltivati, non presenta

tuttavia una copertura omogenea e continua su tutto il territorio comunale, infatti, soprattutto nelle porzioni settentrionali e meridionali del comune, mancano collegamenti in direzione est-ovest, che possono essere imputabili alla presenza di una rete idrografica superficiale le cui aste principali si sviluppano parallele e in direzione nord-sud.



Corpi idrici superficiali

Il reticolo idrico di Mairano è alimentato prevalentemente dalle acque dei fontanili le cui sorgenti si trovano nei comuni a monte, come Lograto, Torbole Casaglia e Maclodio, ed in parte anche da alcuni capofonte ubicati nel territorio comunale, riportati nella cartografia allegata. Tra di essi si segnala in particolare la Roggia Molina, che prende acqua da una testa di fontanile rettilinea, sviluppata per un lungo tratto in direzione nord-sud, a partire dalla località Villa Emma.

La rete idrografica superficiale è strutturata a maglie per lo più regolari, con assi principali che si sviluppano in direzione nord-sud, e diramazioni ortogonali alle prime, dalle quali prende origine il reticolo idrico locale.

La struttura sopra descritta e l'assenza di corpi idrici ad andamento meandriforme, caratteristico degli alvei naturali in pianura, sono l'impronta lasciata sul territorio dagli interventi di bonifica, conclusi nei primi decenni del 900.

La rete idrografica così formata, dotata di duplice funzione di scolo delle acque meteoriche e di approvvigionamento irriguo, è tuttora gestita, per la maggior parte, dal Consorzio di Bonifica delle Paludi Biscia, Chiodo e Prandona.



Le rogge principali che compongono tale rete, elencate a partire dal confine comunale orientale, sono le seguenti:

- Vaso Fossadone - Roggia Pola - Roggia Molina - Roggia Ariazzo - Roggia Bellettina
- Roggia Pisarda - Roggia Conta - Roggia Calina - Roggia Morgola

Elementi vegetazionali

I filari e le ripe boscate, rientrano a pieno titolo nell'ambito degli elementi dell'antropizzazione culturale, poiché si tratta pur sempre di una coltura; un filare potrebbe infatti essere definito una coltura specializzata lineare pluriennale finalizzata alla produzione di legname.

Ma il ruolo di tale tipologia di vegetazione v'è molto oltre a quanto sopra. Infatti, nell'ambito di un territorio un tempo prevalentemente rurale, ove tuttora la componente agraria conserva una certa importanza nell'assetto territoriale generale, il patrimonio del verde arboreo acquista un duplice ruolo paesistico ed ecologico.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, l'insieme delle ripe boscate o siepi, dei filari e delle boschine costituisce un elemento chiave che caratterizza il paesaggio agrario lombardo. La salvaguardia di tali elementi diviene oggi fondamentale al fine di conservare quell'identità delineatasi e consolidatasi attraverso secoli di interazioni tra l'uomo ed il suo ambiente.

Non meno importante è il ruolo ecologico che esercita la vegetazione delle ripe ai fini della stabilità dell'agroecosistema. Basti pensare alla funzione protettiva nei confronti dell'azione erosiva esercitata sui suoli dagli agenti meteorici (vento e

precipitazioni), oppure all'influenza sul microclima. Inoltre, dal punto di vista biologico, essa assume una funzione di filtro che attraverso l'assorbimento radicale degli eccessi di fertilizzanti, e la produzione di biomasse vegetali, previene l'eutrofizzazione ed arricchisce l'atmosfera di ossigeno e vapor acqueo. Ed infine vi è il contributo che questa offre alla biodiversità, costituendo una serie di corridoi ecologici che consentono alle specie animali di transitare e diffondersi nelle aree agricole e fornendo loro gli habitat che ne consentono la sopravvivenza.

Un capitolo importante del presente studio riguarda dunque il censimento della vegetazione della porzione periurbana del territorio comunale. Tale indagine è stata effettuata mediante accurati sopralluoghi durante i quali sono stati raccolti tutti i dati necessari alla redazione della Tav. 2 allegata.

In un primo livello di approfondimento tutti gli elementi vegetazionali del territorio periurbano sono stati censiti e classificati nelle seguenti tipologie:

- RIPE BOSCADE ETEROGENEE CONTINUE
- RIPE BOSCADE ETEROGENEE DISCONTINUE
- RIPE BOSCADE OMOGENEE CONTINUE
- RIPE BOSCADE OMOGENEE DISCONTINUE
- FILARI AD ALTOFUSTO
- FILARI A CEPPAIA
- VEGETAZIONE RADA
- ESEMPLARI NOTEVOLI
- RAGGRUPPAMENTI
- AREE BOSCADE



Le ripe boscate eterogenee sono siepi composte in genere sia da cespugli che da altofusti ed hanno un aspetto vario e composito.

Le ripe boscate omogenee invece hanno una struttura più uniforme e sono in genere costituite da fasce di cespugli, arbusti e/o ceppaie.

Entrambe le tipologie di ripe sono classificate continue quando sono ben strutturate o, al contrario, discontinue quando sono presenti delle fallanze che ne interrompono la struttura visiva.

I filari sono costituiti da serie regolari di esemplari arborei uniformemente distanziati, che possono avere un portamento ad alto fusto o a capitozza alta.

La categoria della vegetazione rada è stata attribuita a quelle ripe ove le fallanze sono così estese da alterare la struttura lineare dell'elemento vegetazionale e nonostante ciò non vi è completa assenza di vegetazione; frequentemente si tratta di filari nei quali gli esemplari tagliati non sono più stati sostituiti.

Gli esemplari notevoli sono piante di grandi dimensioni, isolati o posti all'interno di ripe composte da esemplari minori, la cui presenza emerge visibilmente nell'ambito del paesaggio rurale circostante. Questi ultimi sono stati messi in evidenza poiché, in funzione delle loro dimensioni ed età, divengono componenti qualificanti il paesaggio agrario, ed acquisiscono un ruolo primario come elementi storico-paesaggistici da preservare e tutelare.

I raggruppamenti sono elementi vegetazionali costituiti da insiemi di esemplari disposti non in modo lineare ma a gruppi.

A differenza di tutti gli elementi sopraccitati, dotati di struttura lineare o puntiforme, sono state censite come aree boscate tutte le formazioni vegetazionali a struttura areale, anche se di superficie limitata.

Le indagini compiute permettono di trarre le seguenti conclusioni:

- La vegetazione a struttura lineare (filari e ripe boscate) si distribuisce, nel complesso, in modo abbastanza omogeneo, nell'ambito del territorio periurbano, ricalcando la stessa struttura geometrica a maglie rettangolari degli appezzamenti, della viabilità rurale e del reticolo irriguo;
- La densità delle ripe e dei filari non è particolarmente elevata; ciò è da attribuirsi alle dimensioni medio-elevate degli appezzamenti rurali che esse vanno a delimitare;
- La vegetazione appartenente alle ripe boscate prevale rispetto ai filari ed alle ripe composte soltanto da vegetazione rada, ciò denota una buona componente arbustiva (predominante nelle ripe boscate) nel corredo vegetazionali del territorio in esame;
- Se si confrontano invece gli elementi rilevati dal punto di vista della morfologia di conformazione vegetazionale, si può osservare che le forme dotate di struttura più densa ed omogenea, come i filari e le ripe continue, predominano nettamente rispetto a quelle più destrutturate e pertanto a minore valenza paesistica, come la vegetazione rada e le ripe discontinue; ciò evidenzia la ricchezza del patrimonio vegetazionale di Mairano;
- Si è rilevata la presenza di alcune decine di esemplari arborei di notevoli dimensioni (indicativamente con diametro del tronco superiore a 35-40 cm) distribuiti

in modo abbastanza omogeneo nel territorio periurbano, la cui presenza ha una particolare valenza paesistico-estetica;

- Le aree boscate sono presenti in numero ed estensione limitate, ed ubicate quasi esclusivamente lungo le rogge perenni.

- I filari di gelsi, un tempo molto diffusi, sono ormai presenti in limitatissimo numero.



Componenti del paesaggio storico culturale

La rete stradale che da Mairano raggiunge i paesi vicini è di tipo lineare e si configura di carattere secondario. Dal centro storico di Pievedizio una prima strada va verso nord-ovest e giunge nel comune di Lograto, a est una strada va ad Azzano Mella, mentre ad est una strada porta a Brandico e l'altra a Longhena, infine ad ovest vi è la vecchia strada che giunge alla provinciale Quinzanese.

Esiste sul territorio una vasta rete stradale agricola e alcune strade campestri di sicura valenza paesistica.



Strada storica che da Pievedizio porta a Lograto

Architetture e manufatti storici puntuali

Vengono individuati cartograficamente e in quanto per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio. La tutela e la valorizzazione di tale patrimonio documentale e la sua eventuale estensione, costituiscono uno dei mandati che il P.T.C.P. assegna al Piano Paesistico Comunale.

A Mairano esistono: architetture religiose (Chiese), architetture particolari (torri, sedime di un castello), architetture residenziali (palazzi e ville), architetture pubbliche e monumenti civili.

Il Piano Paesistico ha individuato oltre agli edifici citati dal P.T.C.P. in un apposito elenco anche tutti quegli immobili che lo studio allegato al P.G.T. ha definito tipologie di palazzi e/o case padronali.

Elementi di criticità sono l'eccessiva conurbazione di questi aggregati storici sia lungo la rete stradale dei nuclei originari che degli spazi circostanti con la conseguente perdita del rapporto anche percettivo con la campagna.

Sono la cancellazione dei caratteri originari dei nuclei storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.

Altro elemento di criticità è dato dall'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo; ampliamenti per addizione dei nuclei storici, in particolare modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, strutture che introducono elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente; perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.

Elenco allegato al P.T.C.P.

COMUNE	FRAZIONE - LOCALITA'	DENOMINAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE
MAIRANO		<i>Palazzo Calini e Giardino*, p.zza Tito Speri, 9</i>	D.M.25/09/1958*	l. 1497/39				B.A.P.
		<i>Santuario Madonna della Lama Cimitero</i>						B.A.P. B.A.P.
		<i>Chiesa S.Andrea, con sagrato</i>			*			B.A.P.
		<i>Casa già Valotti oggi Timi</i>			*			Provincia di Bs Provincia di Bs
		<i>Chiesa B.V. delle Lame</i>						
	PIEVIDIZIO	<i>Casa Soncini, via Manzoni, 10</i>	D.M.26/07/1985			privata		B.A.P.
		<i>Palazzo Rossignol</i>	D.M.09/05/1992			comunale		B.A.P.
		<i>Edificio adiacente al Soncini- Pezzolo</i>		art. 21		privata	Fig.18 - mapp. 171-172- 173-174	B.A.P.
		<i>Chiesa S.Antonio, e canonica</i>						B.A.P.
		<i>Cascinale annesso a villa Stuardolini</i>			*			Provincia di Bs

A Mairano emergono:

- la Chiesa di S. Andrea con il campanile,
- il Santuario della Madonna delle Lame,
- il Cimitero,
- la Casa Calini,
- Palazzo Calini,
- la Casa Valotti, oggi Tnti,
- la Sede municipale.



La Chiesa parrocchiale di S. Andrea

«Nel 1672 l'unica chiesa che risultava esistente nel territorio della parrocchia di Mairano è quella di S. Andrea, in mezzo al paese. Risultando però questa chiesa troppo piccola e cadente, verso la fine del sec. XVII e agli inizi del secolo XVIII si impose il problema di edificare una nuova chiesa. Un disegno a penna acquarellata del coro della parrocchiale, con la licenza di edificazione, datati 5 maggio 1695 e giacenti presso la Biblioteca di Breno, potrebbe indicare la data d'inizio della costruzione o ampliamento della chiesa esistente.

L'impulso decisivo alla costruzione venne dal parroco don Paolo Mazzola (1693-1721) e si può pensare che l'opera fosse terminata nel 1735, quando venne dato il via alla costruzione della torre, terminata nel 1747. Queste date sono apparse con chiarezza nel 1968, durante i lavori di restauro, all'interno del cupolino. Altre date (1743-1744), oltre che confermare i tempi della costruzione, hanno permesso, con la loro ubicazione, di puntualizzare negli anni menzionati l'altezza raggiunta. E' stata trovata anche un'altra iscrizione all'esterno, su uno dei riquadri sottostanti la cella campanaria, ma nessuno è riuscito a decifrarla perché ormai del tutto illeggibile. Tutte queste date sono però rozzamente incise nell'intonaco, per cui sono fatalmente destinate a scomparire. Le misure della torre sono le seguenti: altezza dalla base alla cella campanaria: m. 40; dalla base della cella campanaria al cupolino: m. 14,90; altezza cupolino: m. 5,20; basamento Croce: m. 1; Croce: m. 3,90; altezza complessiva: m. 65. E' ritenuta una delle più belle della Bassa Bresciana. Una tradizione locale vuole che per costruirla sia stata aperta una apposita fornace e che nei giorni festivi la popolazione facesse una catena per il trasporto dei mattoni. Un fulmine il 7 maggio 1968 danneggiò seriamente la torre, ma non fu che il colpo di grazia, giacché si trovava in condizioni disastrose. I lavori di restauro furono subito ordinati dal parroco don Luigi Bonomini. Restauri alla chiesa vennero progettati nel 1873-76 dall'arch. Antonio Tagliaferri ed eseguiti nel 1881. Nel 1919, per lo zelo di don Girolamo Pavanelli, venne eseguita la decorazione dai pittori Giuseppe e Vittorio Trainini, cui seguì finalmente la consacrazione della chiesa, effettuata il 16 ottobre 1920 da mons. Giuseppe Rovetta, ex-abate di Montichiari e vescovo di Cassano Jonio. Nel 1930-31, su disegno dell'architetto Vincenzo Guerrini di Bagnolo Mella, venne rinnovata completamente la facciata, che, conservata nelle sue linee primitive, venne completata con una scalinata e basamenti di pietra e coronata con un nuovo attico. Nel 1953, per opera del parroco don Luigi Bonomini, la chiesa venne finalmente dotata di uno splendido pavimento marmoreo. Radicali lavori di restauro vennero infine compiuti per iniziativa del parroco don Amatore Guerrini, sostenuto da un gruppo di validi collaboratori».

Santuario della Madonna delle Lame

«Le origini del santuario sono probabilmente da collegarsi con la diffusione della devozione alla Madonna di Caravaggio nei secoli XVII-XVIII, anche se non è da scartare del tutto l'ipotesi che si tratti di una cappella sorta dapprima al centro di un lazzaretto, durante una delle tante e terribili epidemie di peste. Ipotesi che potrebbe essere avvalorata dal fatto che l'edificio sta al centro di una rotonda delimitata ora da pianticelle ornamentali, su un'area mappale ben tracciata in aperta campagna e un



tempo a circa trecento metri dalla vecchia strada che congiungeva Mairano con Longhena e Dello. In principio la località era costituita da terreni paludosi, le "lame", poi bonificati; purtroppo però il terreno è comunque umidissimo e deteriora ogni lavoro in tempi estremamente brevi. La rotonda è oggi tagliata a mezzo dalla nuova strada provinciale. che se da un lato ha reso più accessibile il santuario, lo rende anche molto disturbato».

«Il cimitero, in comune con Pievedizio è costruito nel 1810, ampliato e abbellito nel 1892, raddoppiato nel 1927 e di nuovo ampliato nel 1970 e negli anni '90, è da segnalare la cappella centrale, voluta all'interno come luogo di culto e di sepoltura dei sacerdoti e all'esterno come monumento per i caduti della prima guerra mondiale. Si spiega così lo stile fastoso e celebrativo della facciata, che risale al 1927: colonne a fascio, lapide col bollettino della vittoria, un'altra lapide con il nome dei caduti. In alto, nello stesso 1927, Vittorio Trainini aveva dipinto un bel affresco (la Patria che veglia il soldato caduto, con a lato due angeli maestosi con la candela accesa in mano). Questo dipinto distrutto dalle intemperie e dalle infiltrazioni d'acqua, fu sostituito nel 1981 da una Deposizione di Giacomo Olini, che però ebbe vita breve per le infiltrazioni d'acqua non debitamente eliminate. Dal 1984 fa bella mostra di sé un mosaico di Giacomo Trombini, di 10 mq., che presenta il Cristo Risorto come seme e garanzia di futura risurrezione per l'uomo».



Note tratte da "Enciclopedia Bresciana" – volume VIII – A. Fappani – Edizioni "La voce del Popolo" Brescia



Casa Calini

«E' uno dei pochissimi esempi ancora esistenti in provincia di case prettamente medioevali, soprattutto in pianura esse sono quasi tutte scomparse. Costruita tutta in cotto coi bei mattoni rossi delle nostre fornaci, essa ha una pianta quasi quadrata ed una altezza discreta, tale da farla emergere, ai suoi tempi, sulle basse costruzioni dove viveva la gente umile. Una finestra gotica, ad arco trilobato, si apre sul lato verso sera, un'altra più semplice ma ogivale sul lato di monte; vi sono tracce di altre finestre consimili. In alto finestrelle comuni.

Verso mezzogiorno si scorge la traccia della loggetta sopra il breve portico e, nell'interno vi sono ancora soffitti coi travetti dell'epoca ornati da tavolette dipinte molto ingenuamente. Penso che siano fra le primissime ad essere state infisse nel soffitto. Vi è, fra altri, lo stemma dei Bona: spaccato di rosso e d'argento al leone rampante dell'uno nell'altro».

Casa già Valotti oggi Tinti

«Nobile costruzione col muro in cotto a vista in ogni sua parte compreso il portale; essa richiama il palazzo Bertazzoli di Bagnolo Mella.

Anche nell'interno verso il cortile è ugualmente in cotto: ha un bel porticato con pilastri in muratura e sopra una strana loggia ad arcate larghe, aeree architravate.

Delle sale non esiste che quella principale a mattina dell'androne col suo bel camino in pietra del sec. XVI e con cenni di pitture che può darsi ancora esistano sotto lo strato di calce dato alle pareti.

Una sala più piccola, con camino barocco, vi è anche nel lato di sera».



da **“LE DIMORE BRESCIANE IN CINQUE SECOLI DI STORIA”**

FAUSTO LECHI - EDIZIONI DI STORIA BRESCIANA

Palazzo Calini



La **sede municipale** di Mairano ha avuto una ristrutturazione edilizia complessiva negli anni '90; ospita al piano terra la biblioteca.

La sua dimensione e funzionalità è ottimale per servire l'attuale popolazione e quella che può insediarsi nei prossimi decenni; al primo piano è posta la sala consiliare che può contenere cinquanta-sessanta persone.



A Pievedizio emergono:

- la Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate
- Villa Sbardolini e fabbricato annesso
- Palazzo Soncini
- Fabbricato adiacente Palazzo Soncini
- Palazzo Rossignol



Chiesa Parrocchiale di S. Antonio Abate.

«Nulla sappiamo della prima chiesa di S. Maria de Guto nè di quella dedicata a S. Antonio Abate che il vescovo Bollani nel 1565 trovava così in disordine e cadente da raccomandarne la ricostruzione. Nel sec. XVII aveva tre altari: il Maggiore, del Santissimo Sacramento e della Madonna del Rosario. Venne dotata di una pala per l'altare del Santissimo, dipinta da Grazio Cossali, raffigurante l'Ultima cena e arricchita di bellissimi altari seicenteschi che sono passati alla chiesa attuale. Alcune tele di non rilevante pregio vennero procurate dall'arciprete nob. Sigismondo Bocca /1673-1689)

Una delle ultime acquisizioni della vecchia chiesa fu l'organo della ditta Ferruccio Pedrini, inaugurato il 30 settembre 1923. La nuova chiesa venne edificata a spron battuto. L'8 luglio 1933 il parroco don Giuseppe Tavolazzi fece appello alle generosità della popolazione, il 19 luglio vennero appaltati i lavori alla ditta Fratelli Paterlini di Brescia. Iniziati il 24 luglio 1933 i lavori erano già terminati il 25 novembre dello stesso anno, per cui il parroco, autorizzato dal vicario capitolare, benediva la chiesa. Venne subito costruito anche il campanile che porta la data 1935, anno in cui veniva conclusa anche la decorazione per il pennello di Vittorio Trainini.

Ad una sola navata con soffitto piano, con semplice arco di trionfo sul presbiterio, con volta a botte e grazioso catino absidale, la nuova chiesa è arricchita di preziosi altari con marmi policromi a intarsio di madreperla (splendido l'altare maggiore, voluto dall'arciprete Andrea Bianchi, 1695-1746) è dotata di una discreta pala raffigurante la Vergine col Bambino, S. Antonio abate e S. Rocco, tela di incerta attribuzione alla scuola del Moretto, e decorata con affreschi di Vittorio Trainini (notevole l'affresco del soffitto della nave col trionfo di S. Maria Assunta, antica patrona della parrocchia dal titolo di S. Maria de Guto). Come ha scritto Ottavio Cavallieri "si tratta certo di un'opera complessivamente modesta, ma veramente dignitosa". La statua della Madonna del Rosario venne incoronata nel 1995 dal vescovo ausiliare mons. Olmi».

Note tratte da "Enciclopedia Bresciana" – volume XIII – A. Fappani – Edizioni "La voce del Popolo" Brescia



Villa Sbardolini

«Nel cortile del cascinale annesso alla villa Sbardolini si scorge, rivolto a mezzogiorno, questo edificio che un tempo poteva essere chiamato palazzo o casamento, come si diceva in quel secolo. Sono quelle nove arcate del portico coi pilastri in muratura e quelle lesene appoggiate ai pilastri che tendono ad alleggerire la compattezza del fusto, è il cornicione dalle mensole in lamiera che vogliono rappresentare dei draghi, è infine la scala che parte dal centro del portico e sale con due rampe, sono tutti questi elementi che riconducono allo schema preferito fra noi nel secolo XVI. La disposizione delle sale del pianterreno non è sempre uguale; però la più importante di esse, da una parte o dall'altra della scala, è sempre ad essa immediata. Qui è a destra, molto ampia ed aveva il suo camino, ora asportato. Una saletta, anch'essa a volta, è sulla sinistra. Al primo piano la galleria: ma ovunque è rovina, perché i soffitti a travetti sono crollati. La degradazione di questi poveri edifici è veramente avvilente. Altrove li abbiano visti ridotti a magazzino o a modestissima casa di abitazione; qui invece vi sono abbandonati tutti gli oggetti di rifiuto di una azienda agricola e tutto fa prevedere il crollo».

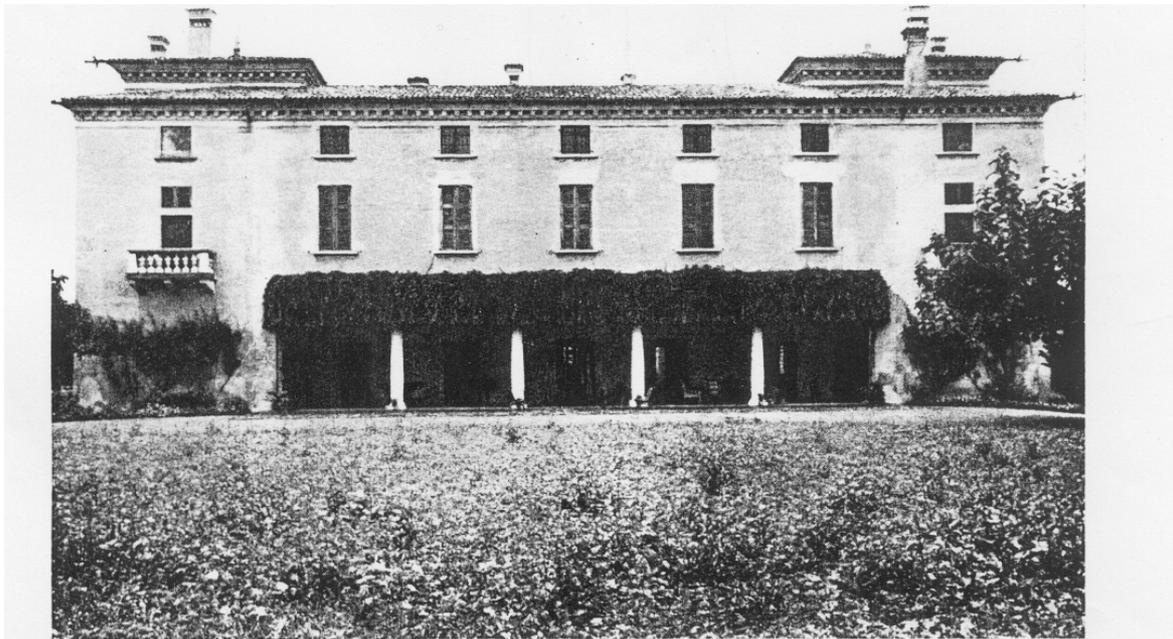
da **“LE DIMORE BRESCIANE IN CINQUE SECOLI DI STORIA”**
FAUSTO LECHI - EDIZIONI DI STORIA BRESCIANA



Palazzo Soncini

Il palazzo Rossignol è una imponente struttura seicentesca di proprietà comunale, ristrutturata negli anni '90 ed attualmente ospita al piano terra la biblioteca comunale e alcuni ambulatori.





Pievedizio - Palazzo Soncini, la facciata verso il giardino

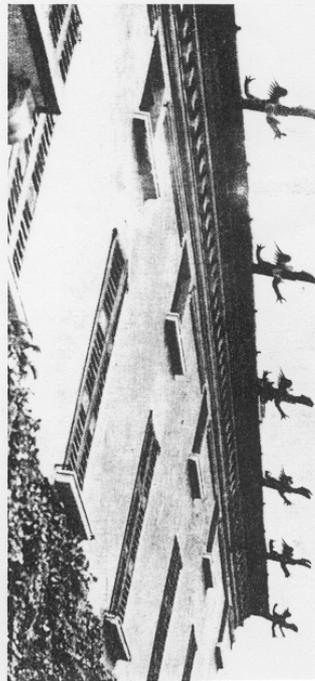
È una bella costruzione possente e ricca che bene si adatta come espressione della ubertosa campagna nella quale si innalza e può considerarsi l'anello di congiunzione fra le case forti e palazzotti del '600 e le ville aperte che sorgono numerose nel '700. In parte è ancora una reminiscenza degli antichi castelli da molti anni dimenticati: la ricordano quelle due torri dai cantonali bugnati che si alzano alle due estremità. Sono torri, ma ormai entrate a far parte, a incorporarsi nell'insieme del palazzo. Bellissimo motivo che vedremo ripetersi una sola volta, altrove.

In facciata sono due finestre per piano nelle torri e cinque nel corpo centrale. Elegantissime quelle del pianterreno con la mezza inferriata a petto di colombo arricchite da foglie d'acanto in lamiera; semplici quelle del primo piano; quadrate quelle dell'ultimo. Dopo un breve cornicione sporgono dalla gronda le canali o doccie in ferro in forma di drago.

L'ingresso è presso il fianco settentrionale con due pilastri bugnati che terminano con due vasi. Verso il giardino le torri lasciano il posto ad un fabbricato continuo, più modesto con portico di cinque luci. L'interno è stato di recente tutto rimaneggiato.

Parechie sale sono decorate alla maniera

Pievedizio - Palazzo Soncini - particolare del cornicione



piacevole del nostro Settecento. Sopra il portico si stende una spaziosa galleria che serve a disimpegnare una quantità di belle stanze, con travi portanti una decorazione settecentesca.

Componenti del paesaggio urbano

La cartografia riporta tutte le zone urbanizzate del paese distinguendo i nuclei storici di Mairano e Pievedizio dalle zone residenziali sorte negli ultimi trenta anni e dalle zone produttive che vedono la presenza di artigianato, piccola industria e attività commerciali che si sono sviluppate essenzialmente dal 1980 ad oggi nella zona centrale posta fra i due abitati.

Vengono riportate anche le zone residenziali e produttive esistenti e previste nel P.R.G. vigente.

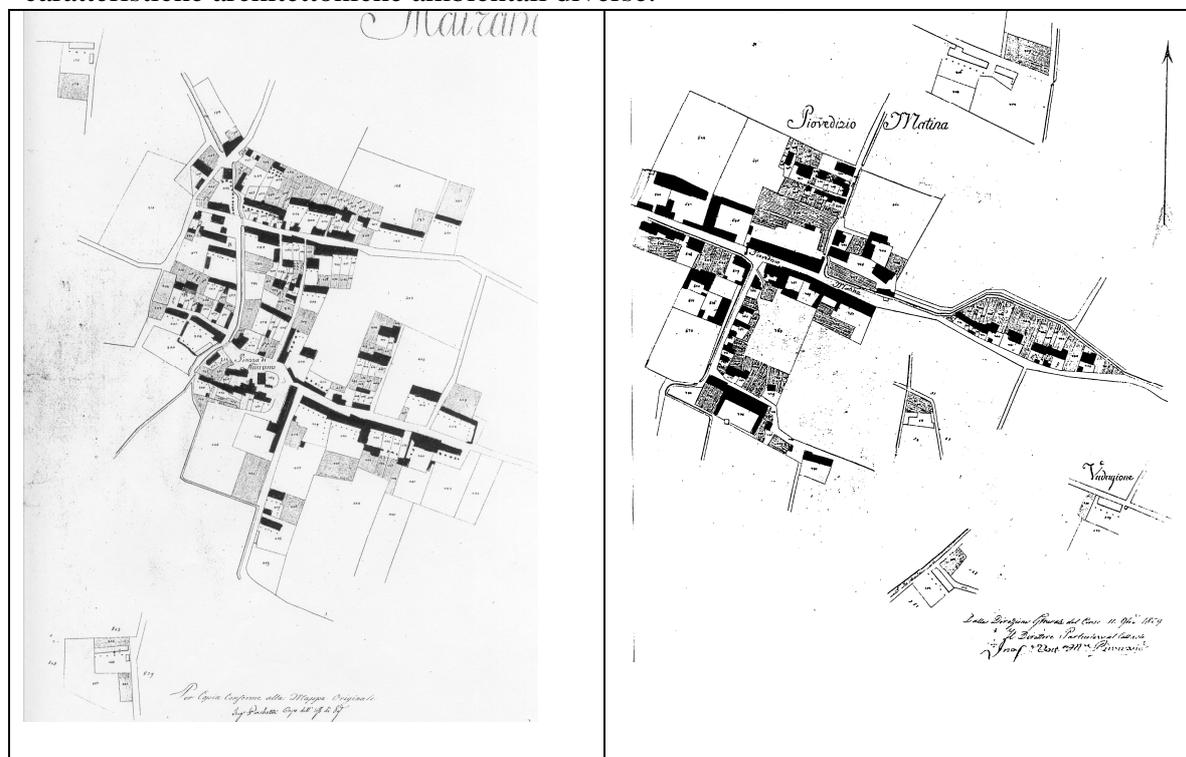
La tavola individua anche le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e la viabilità esistente e di progetto.

La viabilità provinciale principale è costituita dalla strada provinciale n. IX che porta da Brescia a Quinzano e collega il territorio con la grande viabilità regionale e interregionale. Il territorio comunale non necessita di una attenzione particolare per attuare gli impatti ambientali che possono essere provocati in futuro da arterie di traffico.

La viabilità storica secondaria consente delle vedute e degli scorci dei due nuclei da salvaguardare.

I nuclei antichi

Il territorio comunale si caratterizza per la presenza ravvicinata dei due nuclei antichi di Mairano e di Pievedizio entrambi con la loro Chiesa ed un loro campanile e con caratteristiche architettoniche ambientali diverse.



Il nucleo antico di Mairano

Cenni storici

da "IL BRESCIANO" – Attilio Mazza
IV – La pianura
editoriale Bortolotti

Mairano

Il toponimo deriva quasi sicuramente da un *fundus Marianus*. Sulla presenza di un insediamento in epoca romana a Mairano non sembrano esserci dubbi. Il borgo sorgeva all'incrocio e sulle direttrici dei *limites* delle centuriazioni. Dal paese passava infatti, da Oriente ad Occidente nell'ordine dei cardini, il 39° *limes*. La presenza romana è attestata anche da reperti, tre epigrafi, catalogate da Teodoro Mommsen, in cui ricorre il nome di Marianus (mani votivi a Giove Sabazio) e un bronzo. Sia in epoca romana che medievale il primato fra i due centri del Comune spettò a Pieve-dizio, frazione che fu sede della autorità religiosa e civile. Beni vi ebbe il monastero di Santa Giulia. I fedeli della comunità mairanese – fino all'istituzione della parrocchia – dovettero tuttavia far capo a Capriano per i sacramenti. Anche se la parrocchia risale ai primi del '400, in loco esisteva una chiesa consacrata almeno tre secoli prima, come testimonia una bolla di papa Alessandro III datata 1175. A quel tempo vi era anche un ospizio di beneficenza ed assistenza pubblica che portava il nome di S. Cristoforo, patrono dei pellegrini e dei viandanti.

Del periodo bassomedievale è rimasto uno dei pochissimi esempi di architettura civile, un edificio costruito in cotto pianta quasi quadrata ed un'altezza discreta (di certo superiore alle rustiche dimore circostanti). Sul lato verso sera apre una finestra gotica ad arco trilobato; un'altra più semplice, ma ogivale, sul lato di monte. Verso mezzogiorno traccia della loggetta sopra il breve portico ed all'interno soffitti coi travetti dell'epoca, ornati con tavolette dipinte. Chi sia appartenuta la dimora non è dato sapere. Fausto Luchi avanza l'ipotesi che fosse dei Calini, i quali possedevano in Mairano vasti appezzamenti.

Nel 1445 tentò di sottrarsi alla giurisdizione dei vicari di Brescia; nell'ottobre del 1453 si diede agli Sforza; passato a Venezia, fu autorizzato dopo il 1454 a governarsi come capo di squadra. Alla fine del 1400 il paese ebbe nuove questioni con Brescia.

Agli inizi del '600 il da Lezze lo descrisse nel *Catastico* con fertile e abbondante di frutti. «I campi migliori vagliono 1400 bressane et altri più cattivi dusetto et tresento. Sono benissimo de pan, vin, legna et lino. Sopra il territorio si raccolgono tanto formento et tanto vino che può bastar per la terra d'avantaggio. Più di terra sono in tutto il territorio 15600 fanno due somme di formento per più i migliori... Vi è la scioria, acqua che passa per la terra, et ha principio ad un fontana sul territorio di Lograto in un bosco delli ss.ri con Calini. Vi sono dui molini, uno de ss.ri Poscilaga et l'altro delli ss.ri Feroldi, li quali laborano con l'acqua di detta scioria». L'unica ricchezza era rappresentata dalla terra. «Non vi sono traffici né mercantia. Vi è il luogo del salnitro ro, nel quale vi lavora Piero Spin e vi va ogni tre anni una volta». La comunità contava «fuoghi 118, anime n. 690 di quali utili n. 225. (...) Nobili bresciani: li ss.ri. Feroldi, li ss. Merlini, li ss.ri Calini, li ss.ri Prandoni, li ss.ri Borgonzi, ss.ri Peschera et li ss.ri Chizzola. Contadini principali: Penzandelli, li Marizoni, li Caiadi, li Antonelli et li Bernardi».

Per quanto riguarda la parrocchiale di S. Andrea, il da Lezze scrisse che era officiata da un prete con un'entrata di 200 ducati, «ma paga pensione a Roma». Non vi erano altre chiese né discipline, solo un oratorio ed una «chiesolett piccola».

A Mairano ebbe origine la famiglia Girelli di Brescia. Un avo celebre fu Comino (Giacomino) Girelli che si segnalò per l'ardimento come "bombardiere" durante l'assedio di Brescia da parte del Piccinino nel 1438. La famiglia si estinse con la scomparsa, negli anni Venti, delle due sorelle Maddalena ed Elisabetta (nate e vissute in città) che legarono proprio nome ad una lunga serie di lasciti in favore degli orfani e delle giovani in diverse zone della provincia. Anche l'edificio che ospita a Brescia l'ospedale psichiatrico, noto come "Pilastroni", retto dall'Ordine di S. Giovanni di Di (Fatebenefratelli), fu da loro donato a detto Ordine.

Il nucleo antico di Pievedizio

Cenni storici

da "IL BRESCIANO" – Attilio Mazza
IV – La pianura
editoriale Bortolotti

PIEVEDIZIO - Da un nome personale composto come *Oditius*. La storia della frazione non si distacca da quella del centro amministrativo. Fra i pochi eventi ricordati, la tolleranza dimostrata verso gli Ebrei nel XV secolo, nonostante Brescia ne avesse deciso l'allontanamento.

All'epoca della visita pastorale del vescovo Bollani nel 1565, il presule ordinò di riedificare la chiesa e di togliere la scala del campanile. Allora vi erano 300 anime. Solo all'epoca della visita del vescovo Giorgi nel 1601 risulta fosse in corso la ricostruzione della chiesa che nel 1665 fu intitolata a S. Antonio abate. La comunità contava ancora 300 anime. Nel 1812, all'epoca della visita del vescovo Nava, Pievedizio aveva 390 anime e c'erano due maestri. Nel 1933 la chiesa fu riedificata per l'ultima volta.

Di rilievo palazzo Soncini, costruzione possente e ricca che si può considerare l'anello di congiunzione fra le case forti e palazzotti del '600 e le ville aperte del '700. In parte è ancora reminiscenza di antichi castelli, come ricordano le due torri, dai cantonali bugnati, che si alzano alle due estremità, ormai entrate a far parte dell'insieme del palazzo. In facciata due finestre per piano nelle torri e cinque nel corpo centrale; eleganti quelle a pianterreno, con mezza inferriata a petto di colombo arricchite da foglie d'acanto in lamiera; semplici quelle del primo piano; quadrate quelle dell'ultimo. Dopo un breve cornicione sporgono dalla gronda i canali di ferro a forma di drago. Interessante l'interno con stanze decorate alla maniera del nostro '700. I Soncini, da sempre proprietari, avevano già nel 1534 case e terreni (60 più) in Mairano.



Gli ambiti delle trasformazioni condizionate sono ambiti prevalentemente ineditati, contigui e no agli abitati. La cartografia del P.T.C.P. indica diverse preclusioni a nuove urbanizzazioni finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione e di perdita delle componenti paesistiche. Gli elementi di criticità sono dati da uno sviluppo dimensionale rispetto alle preesistenze storiche e alla perdita di una linea leggibile tra gli spazi urbani e l'ambito agricolo.

Completano le componenti del paesaggio urbano la viabilità non storica esistente e la viabilità di progetto.

Rilevanza paesistica – Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

I punti e le visuali panoramiche sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Mairano e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio della pianura bresciana.

Gli edifici esistenti in prossimità dei cono visivi devono essere oggetto di interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

I punti panoramici rilevanti sono:

- 1) all'ingresso del paese sulla provinciale che da Lograto porta a Pievedizio che riprende la facciata della Chiesa di S. Antonio con il campanile. La facciata della Chiesa di S. Antonio è rivolta ad oriente come le facciate delle chiese di Corticelle Pieve e di Quinzanello,
- 2) – 3) all'ingresso sempre del paese ma sulla strada che porta da Lograto a Mairano. Tale punto di vista riprende il fianco della Chiesa parrocchiale di S. Andrea con il suo alto campanile in cotto,



vista n. 1



vista n. 2

- 4) – 5) sulla strada provinciale che da Brandico porta a Mairano,
- 7) sulla strada che da Longhena porta a Mairano,
- 8) all'ingresso del paese da est sulla provinciale proveniente dalla Quinzanese,
- 9) – 10) sulla strada che dal centro di Mairano va verso Pievedizio con la vista dello

skyline del nucleo antico.

Le visuali panoramiche sono state individuate sul tratto di strada provinciale che da Lograto entra verso Mairano e verso Pievedizio e nel tratto di strada comunale che congiunge i due nuclei del paese.



La tavola riporta dei tratti di percorsi di valenza paesistica che in alcuni casi devono essere collegati con tratti di viabilità pedonale e ciclabile nuovi. Alcuni percorsi si immaginano e hanno una continuità con la viabilità rurale posta nel comune di Azzano Mella.



Siti notevoli

Nell'ambito del territorio comunale sono stati individuati tre siti di particolare interesse, denominati "siti notevoli":

1. Fontanile della Molina presso Villa Emma
2. Boschine della Pola
3. Area occidentale presso la Roggia Conta



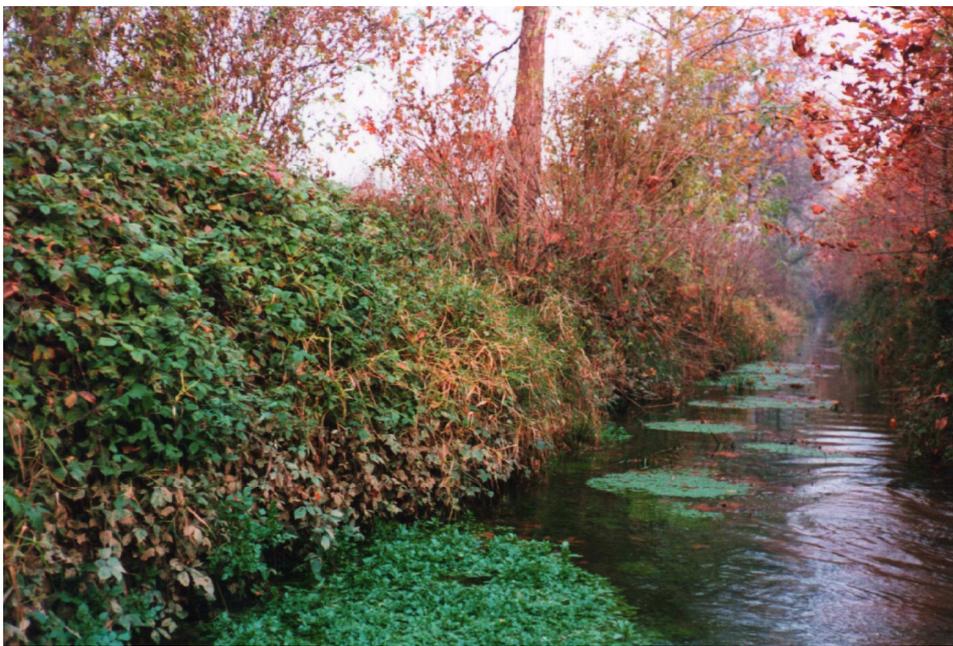
Boschine della Pola



Fontanile della Molina

La scelta si è basata sulla presenza di elementi vegetazionali e paesistici di maggior rilievo e densità di presenza, che conferiscono a tali aree una valenza paesistico-ambientale superiore alla media.

Si tratta in genere di aree dove si concentrano alcune vie d'acqua perenni con il loro corredo vegetazionale (boschine ripariali e ripe boscate particolarmente dense), come ad esempio presso la Pola ad est del cimitero, presso la testa del fontanile della Molina nei pressi di Villa Emma o nella fascia che affianca la roggia Conta a nord ovest del capoluogo.



Roggia Conta

PARTE SECONDA

4. Obiettivi quantitativi di sviluppo del P.G.T.

5. Politiche di intervento

6. Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili

4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL P.G.T.

OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo primario della nostra proposta politica per la formazione del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) è di salvaguardare il patrimonio ambientale e culturale acquisito nel corso degli anni, mantenendo il medesimo rapporto residenti/servizi senza per questo impedire lo sviluppo, anche se contenuto del paese.

Si intende utilizzare l'opportunità offerta dal P.G.T. allo scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale, organizzando le proprie aree a standard e le proprie risorse economiche in funzione di obiettivi politico-amministrativi. Devono essere esaminate le necessità della popolazione oltre alle esigenze degli operatori, realizzando nel contempo opere di interesse pubblico che migliorano la dotazione dei servizi per il cittadino ed accrescono ulteriormente la qualità della vita della realtà comunale.

Il paese pur essendosi sviluppato negli ultimi decenni con i quartieri residenziali anche lungo l'asse che congiunge Mairano e Pievedizio, si pone quale obiettivo primario di riqualificare questo asse centrale e di eliminare il traffico pesante veicolare dal centro abitato.

Per raggiungere tali obiettivi, è necessario che il traffico della zona industriale posta fra Mairano e Pievedizio non interferisca con il centro abitato.

A questi obiettivi urbanistici riguardanti la viabilità, in quanto si migliora la qualità della vita di tutta la comunità, è necessario aggiungere una riqualificazione di tutti i servizi al fine di costituire una rete che interagisca su tutto il territorio.

Infine attraverso il Piano Servizi che è parte integrante del P.G.T. diviene necessario costituire tutti i collegamenti ciclopedonali che dalle abitazioni dei quartieri residenziali possano facilmente far raggiungere il polo scolastico ed i poli sociali, culturali e religiosi costituiti anche dalle infrastrutture esistenti presso i due oratori.

OBIETTIVI SPECIFICI

La partecipazione

La nostra proposta politica ritiene in presenza di scelte fondamentali per la comunità quale la formazione del “P.G.T.” il coinvolgimento di “Attori sociali”, quali le varie associazioni per un progetto politico che trovi la sua forza propulsiva dalla condivisione più allargata possibile.

I temi principali potrebbero essere così sintetizzati:

- a) Il ruolo di Mairano nelle relazioni del contesto territoriale (i temi socio-economici, territoriali, sociali, infrastrutturali)
- b) Le relazioni fondamentali nel contesto comunale (relazione fra centri abitati e l’ambiente agricolo – servizi – mobilità)
- c) Riconoscere il valore aggiunto territoriale (riconoscere la specificità dei luoghi, individuare percorsi, ambienti e la possibile fruizione paesistica del territorio)

Progetto sostenibile per il territorio

La nostra proposta ha come obiettivo la salvaguardia, la tutela e la conservazione dell’ambiente, del paesaggio, dell’agricoltura, dell’identità dei luoghi e della cultura del territorio.

Le strategie di sostenibilità ambientale della pianificazione potrebbero essere definite molto sinteticamente nel modo seguente:

- limitare il consumo delle risorse rinnovabili (energia elettrica e termica) entro la capacità del sistema naturale di ricostruirle;
- contenere al minimo essenziale e inevitabile il consumo delle risorse non rinnovabili (suolo – acqua – aria);
- protezione, ove possibile, impletamento delle biodiversità e delle biomasse.

La strategia di governo del territorio di Mairano, in riferimento ai temi citati si rivolge a componenti da valorizzare e potenziare quali:

- a) tutela del paesaggio naturale, dell’ambiente e dell’agricoltura
- b) tutela delle componenti del paesaggio storico culturale con particolare attenzione alla viabilità storica e ai luoghi della storia.

a) Tutela del paesaggio naturale e dell’ambiente

Le componenti paesaggistiche principali da salvaguardare sono le componenti del paesaggio fisico e naturale e le componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale.

Il P.G.T. deve pertanto tutelare:

- la fascia dei fontanili e dei corsi d’acqua, la cui tutela diventa un obbligo ambientale da parte della comunità,

- il sistema della vegetazione rilevato che consente di tutelare gli esemplari notevoli (le boschine riparali e consente il mantenimento e la ricostruzione dei filari, ecc.).

b) Tutela delle componenti del paesaggio storico-culturale

- a) tutela della viabilità storica con:
 - individuazione di azioni rivolte al mantenimento del carattere dei percorsi verdi, interventi conservativi di sistemazione, ripiantumazione, sistemazione di fossi, tali da salvaguardare e/o ricostruirne il carattere qualora compromesso da interventi snaturanti,
- b) Tutela dei luoghi della storia con un progetto di riqualificazione sui nuclei di antica formazione.

Le aree di trasformazione residenziale e per servizi

In attuazione degli obiettivi di un progetto sostenibile, si potranno prevedere poche nuove aree di trasformazione che devono sottostare a **criteri perequativi e compensativi validi per tutto il territorio comunale.**

Per soddisfare particolari fabbisogni residenziali il P.G.T. deve prevedere:

- l'incentivazione della valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente,
- la delimitazione di alcune aree di completamento.

Le aree per insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi il piano a nostro avviso deve prevedere un consolidamento della zona produttiva esistente a Mairano consentendo margini di ampliamento.

Gli obiettivi di tale indicazione consistono principalmente nel:

- sostenere e indirizzare i processi di sviluppo e innovazione delle attività produttive e commerciali,
- promuovere lo sviluppo di servizi comuni alle varie imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione,
- promuovere iniziative mirate alla valorizzazione territoriale, l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico,
- realizzare standard di qualità ecologico-ambientale.

L'Amministrazione con deliberazione n. 56 del 27/05/2010 della Giunta Comunale ha avviato la procedura di un S.U.A.P. relativo all'ampliamento della Ditta Franchini.

La Provincia ha esaminato la compatibilità al P.T.C.P. del P.G.T. contemporaneamente alla compatibilità del S.U.A.P. e per quanto concerne lo stesso S.U.A.P. sono stati recepiti da parte dell'Amministrazione Comunale, i seguenti impegni espressi nel parere di compatibilità della Provincia:

- *In merito agli aspetti paesistici ed ambientali delle previsioni attinenti il SUAP "Franchini Immobiliare Srl", si darà mandato ad idonea figura professionale, per la redazione di uno*

studio specifico riguardante l'incremento delle opere di mitigazione e compensazione, che sarà definito dall'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di un intervento di forestazione urbana, nella porzione di territorio compresa tra il SUAP e l'abitato di Pievedizio, che tenga conto dei seguenti criteri orientativi:

- *realizzazione di macchie e fasce boscate di mascheramento secondo le visuali generate dalle strade provinciali, dalla strada comunale di collegamento tra Mairano e Pievedizio e dall'abitato di Pievedizio stesso,*
- *utilizzo di specie autoctone arboree ed arbustive nella realizzazione delle suddette macchie boscate frammiste a spazi aperti prativi potranno creare un mosaico di habitat idoneo all'insediamento di specie faunistiche,*
- *l'introduzione di queste macchie boscate favorirà la mitigazione delle esternalità negative derivanti dal SUAP, fatto salvo che si ritiene indispensabile la duna arborata proposta;*
- *possibile messa a dimora di bosco produttivo al fine di ottenere energia dal legname di risulta.*

In merito alla tematica viabilistica del SUAP, viene modificato l'innesto della nuova viabilità comunale di servizio al SUAP presso il SUAP medesimo e la zona produttiva attraverso la realizzazione di una circolazione rotatoria.

Viabilità

La qualità della vivibilità di un territorio passa anche attraverso la possibilità di muoversi attraverso di esso utilizzando mezzi alternativi. Il P.G.T. deve quindi affrontare la realizzazione e il mantenimento di piste ciclabili e marciapiedi nei centri abitati per collegare in modo funzionale le varie zone del paese ai luoghi di aggregazione e ai diversi servizi esistenti (municipio, polo scolastico, polo sportivo e culturale, cimiteri, ecc.)

I percorsi ciclabili urbani devono immaginarsi con i percorsi esistenti nella zona agricola.

Agricoltura

Il sistema agricolo, risorsa fondamentale per tutta la comunità di Mairano, gestita in modo sostenibile, svolge diverse funzioni che risultano determinanti per l'equilibrio socio-economico, paesistico-ambientale del paese.

L'agricoltura quale risorsa socio-economica:

- preserva il territorio ad uso agricolo in quanto risorsa non rimovibile,
- salvaguarda le aziende agricole presenti,
- valorizza le filiere agricole e la diversificazione delle stesse aziende.

L'agricoltura quale risorsa paesistica ambientale:

- evita i fenomeni di conurbazione,
- evita la frammentazione del territorio agricolo,
- valorizza gli elementi del paesaggio agrario,
- salvaguarda la funzione ambientale degli ambiti extraurbani.

AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE

Ambito “A”

L'ambito interessa un'area posta fra via Gramsci, la strada vicinale delle Strope e la nuova circonvallazione a sud dell'abitato, già prevista dal P.R.G. vigente.

La destinazione residenziale consente di completare i quartieri esistenti sistemando la viabilità carraia e pedonale della zona.

Le costruzioni devono mantenere una distanza di almeno 20 metri dalla strada provinciale e sono previste tipologie di case con massimo due piani con giardino con un verde di quartiere centrale a salvaguardia del vaso Gattinardo, oltre alla salvaguardia di piantumazioni esistenti lungo la strada vicinale delle Strope.

Ambito “B”

L'ambito interessa un'area che si affaccia sulla centrale via Matteotti ed è delimitata ad est dalla nuova circonvallazione provinciale. La destinazione residenziale completa l'abitato est di Mairano centro e consente di sistemare la viabilità urbana della zona. Le costruzioni devono mantenere una distanza di almeno 20 metri dalla strada provinciale e sono previste tipologie di case con giardino con massimo due piani

Ambito “C”

Stralciato in sede di approvazione del P.G.T.

Ambito “D”

L'ambito interessa un'area attigua al complesso residenziale urbanizzato del Comune negli ultimi anni e posto a nord dell'abitato di Mairano centro.

Il complesso residenziale diviene un prolungamento a completamento del quartiere esistente sia per quanto riguarda la residenza che il verde attrezzato. La sua realizzazione è prevista venga gestita dall'Amministrazione Comunale che è interessata al completamento della viabilità urbana di collegamento fra via IV Novembre e via Zanardelli e alla formazione a sud del complesso di una pista ciclopedonale di collegamento a piste già esistenti di collegamento fra Mairano centro e la frazione di Pievedizio.

Le tipologie edilizie ricalcano quelle attigue gestite dall'Amministrazione Comunale negli ultimi anni, con case unifamiliari e bifamiliari con giardino ed altezza massima di due piani.

Ambito “E”

Stralciato in sede di approvazione del P.G.T.

Ambito “F”

L'ambito interessa un'area già urbanizzata in gran parte prevista dal P.R.G. previgente a completamento di una lottizzazione residenziale posta a sud di Pievedizio.

La destinazione dell'ambito è direzionale per realizzare uffici e servizi di pertinenza di una azienda produttiva attigua posta nel polo produttivo sorto negli ultimi decenni fra l'abitato di Pievedizio e di Mairano.

L'attuazione di tale ambito consente di completare la viabilità della zona oltre a recuperare parcheggi anche al servizio degli uffici dell'azienda stessa e dei suoi visitatori.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE STRATEGICO DECENNALE

PREMESSA

“Il Documento di Piano ha una caratteristica fondamentale, cioè di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attuare per le diverse destinazioni funzionali e dall’individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il Documento di Piano pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla legge) che risponde ad una esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l’essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro”.

Tratto da “Criteri attuativi L.r. 12/2005 per il Governo del territorio” – “Modalità per la pianificazione comunale” Burl n. 20 – Edizione speciale del 19/05/2006

Il Documento di Piano di Mairano definisce strategicamente le esigenze in termini abitativi della popolazione residente e definisce le modalità con le quali è possibile dare una risposta adeguata mediante la successiva pianificazione attuativa degli interventi.

La valutazione dell’incremento demografico viene stimato con una previsione decennale, sulla base di dati relativi all’incremento della popolazione e delle famiglie e alle dinamiche demografiche in atto riferite all’ultimo decennio, cioè ad un periodo di evoluzione generalmente ritenuto significativo.

Lo stesso Documento di Piano individua le priorità abitative insediabili nel limite temporale del prossimo quinquennio per aderire anche alle richieste del P.T.C.P. sulla minimizzazione del consumo di suolo libero, che prevede di fatto una valutazione quinquennale delle previsioni al fine di una utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

Obiettivo dell’Amministrazione Comunale è il contenimento dei processi di crescita rispetto ad una proiezione lineare del recente passato.

VALUTAZIONE DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Gli abitanti del comune di Mairano, nell'ultimo decennio 2000-2009, hanno registrato una crescita di 980 unità (da 2.285 a 3.265 pari al 42,89%), mentre le famiglie sono aumentate di 451 unità (da 811 a 1.262) pari al 55,61%.

La stima dell'incremento della popolazione viene effettuata considerando sia la variazione determinata dal saldo naturale (crescita endogena) che la variazione determinata dal saldo fra emigrati ed immigrati (crescita esogena) e la media dei prossimi dieci anni contiene naturalmente la proiezione avutasi negli ultimi dieci anni, in cui si è avuta una notevole immigrazione.

Il saldo naturale nel decennio 2000-2009 a Mairano è risultato di +196 abitanti pari al 8,57%, sugli abitanti del 2000, considerando che questo dato rimanga costante nei prossimi dieci anni si avrà un saldo di 280 abitanti.

Il saldo fra immigrati ed emigrati nel decennio 2000-2009 a Mairano è risultato di +876 pari al 38,34%, considerando che questo dato rimanga costante nei prossimi dieci anni si avrà un saldo di 1.252 abitanti.

La proiezione lineare della crescita nei prossimi dieci anni (2010-2019) viene così stimata: abitanti al 31/12/2009 n. 3.265 + crescita endogena abitanti 280 + crescita esogena abitanti 1.252 = **crescita totale 1.532** per un totale generale di abitanti n. 4.797.

Vista la crescita di abitanti, famiglie, abitazioni e stanze dell'ultimo decennio, l'Amministrazione Comunale, anche in considerazione del mantenimento della qualità della vita e dei servizi della propria comunità, oltre che del contenimento di consumo di suolo, ritiene ottimale prevedere per il 2019 un dimensionamento residenziale per max ~ 4.000 abitanti, non prevedendo quindi grosse espansioni residenziali, privilegiando i recuperi e le trasformazioni urbanistiche.

A questo punto è possibile stimare, per il prossimo decennio, il numero di famiglie a cui riferire il fabbisogno di alloggi secondo il rapporto di un alloggio per famiglia, quale vero e significativo indicatore del fabbisogno abitativo.

La stima del numero di famiglie al 2019 è così effettuata:

- assumendo il totale degli abitanti al 2019 pari a 4.000 unità,
- ipotizzando che il numero di componenti per famiglia sia pari a 2,50 (tenuto conto che negli ultimi sette anni i componenti per famiglia sono passati da 2,66 a 2,56 e che si prevede una diminuzione anche per i prossimi 10 anni.

Si ottiene pertanto un numero di famiglie pari a 1.600.

Il numero di famiglie stimato risulta superiore di 338 unità alle 1.262 del 2009; tale incremento equivale al fabbisogno decennale di alloggi a Mairano.

Per quanto riguarda il fabbisogno residenziale dovuto al disagio abitativo (coabitazioni, affollamento, adeguamento igienico, degrado edilizio, ecc.) si evidenzia che:

- i problemi dovuti a coabitazioni e sovraffollamento presenti nel Comune non risultano statisticamente rilevanti, al 2001 il numero di abitazioni superava di 27 quello delle famiglie e tali situazioni non vengono considerate ai fini del dimensionamento, in quanto si possono ritenere, in buona parte transitorie (presenza di figli che in un tempo successivo escono dal nucleo familiare, di anziani accolti nel nucleo familiare dei figli, ecc.);
- non si considera inoltre la presenza di edifici in condizioni di degrado per motivi statici e/o igienici, al 2001 risultavano privi di gabinetto pochi alloggi, cui corrisponderebbe una necessità per adeguamento equivalente a poche stanze, che si ritiene trascurabile in riferimento al decennio di previsione, alla gradualità di attuazione nel tempo dei relativi interventi di recupero e della possibilità di recupero all'interno del patrimonio edilizio esistente.

All'incremento di alloggi come sopra calcolato, va aggiunta una quota "frizionale" relativa alle abitazioni non utilizzate e/o non occupate che si assume, in termini prudenziali, nella quota del 3% (inferiore all'incidenza delle abitazioni non occupate su quelle occupate nel decennio 1991-2001, alla quale corrispondono 10 abitazioni (338x3%).

Pertanto il fabbisogno complessivo al 2019 risulta di 348 abitazioni.

Ipotizzando che la dimensione media delle abitazioni per i prossimi dieci anni si attesti su un valore medio di 4,00 stanze/abitazioni (di gran lunga inferiore a quella del 2001 pari a 4,55 e a quella del 1991 pari a 4,22 stanze per abitazione) dovuta alla tendenza alla riduzione della dimensione media degli alloggi) si può stimare in incremento di circa 1.392 stanze (348 abitazioni x 4,00).

Considerando che nel 1991 a fronte di 3.243 stanze erano residenti 2.060 abitanti pari a 1,57 stanze per abitante, che nel 2001 a fronte di 4.250 stanze erano residenti 2.413 abitanti pari a 1,76 stanze per abitante è possibile stimare mediamente per il 2019, 1,80 stanze per abitante, pertanto a fronte di un aumento di 1.392 stanze si può ipotizzare la presenza di 773 abitanti effettivi superiori a quelli che si sono previsti nel P.G.T. per i futuri dieci anni.

OFFERTA RESIDENZIALE P.G.T.

STRATEGIA DECENNALE

Aree edificate

zone "A"- "B"- "C" abitanti residenti al 31/12/2009 n. 3.265
residenziali in zone "D" ed "E"

Zona "B" - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Lotto n.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.	Slp 0,25 mq/mq.
1	Mairano	1.700	1.275	425
2	Mairano	1.150	863	288
3	Mairano	7.770	5.827	1.942
4	Mairano	1.250	937	312
5	Mairano	2.650	1.988	663
		14.520	10.890	3.630

Zona "C" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Lotto n.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.
1	Pievedizio	740	900
2	Mairano	15.480	23.200
P.I.I.	Mairano	7.296	7.296*
		23.516	31.396

* residuo

P.R.	Località	Superficie mq.	Volumetria mc.	
	Pievedizio	4.600	6.000	Residenziale
			4.700	Strutture di servizio

AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Ambito	Superficie territoriale mq	I.T. mq/mq	Slp mq.	Stanze (ab.teorici) 1st=33,33mq.Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,80 stanze
"A"	21.600	0,18	3.888	117	65
"B"	10.600	0,18	1.908	57	32
"D"	38.000	0,18	6.840	205	113
Totale	70.200		12.636	379	210

Tabella riassuntiva

Riferimento	Superficie mq.	Slp mc	Stanze (ab. teorici) 1st=33,33 mq. Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,80 stanze
Zona C in atto	23.516	10.465	314	174
Zone B lotti liberi	14.520	3.630	109	61
Zona A recuperi		3.330	100	56
P.R. Pievedizio	4.600	*2.000	60	33
ApT	70.200	12.636	379	210
Zone non residenz.		1.000	30	17
Totale		33.061	992	551

* + mq. 1.567 di Slp per strutture di servizio

Zone residenziali consolidate	Alloggi a disposizione o in costruzione	6.000	180	100
-------------------------------	---	--------------	------------	------------

TOTALE GENERALE NEL DECENNIO	39.061	1.172	651
-------------------------------------	---------------	--------------	------------

PREVISIONI OPERATIVE QUINQUENNALI

Le previsioni abitative insediabili nel limite temporale del prossimo quinquennio, tenuto conto della minimizzazione del consumo di suolo libero, delle specifiche situazioni urbanistiche e della fattibilità decennale vengono così calcolate:

Riferimento	Slp		Stanze (ab. teorici) 1st=33,33 mq. Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,80 stanze
		%		
Zona "C" in atto	5.232	50	157	87
Zone B lotti liberi	2.178	60	65	36
Zona A recuperi	1.665	50	50	28
P.R. Pievedizio	*2.000	100	60	33
ApT	6.318	50	190	106
Zone non residenz.	500	50	15	8
Totale	17.893		537	298

* + mq. 1.567 di Slp per strutture di servizio

Alloggi a disposizione o in costruzione	6.000	100	180	100
---	--------------	-----	------------	------------

TOTALE GENERALE NEL QUINQUENNIO	23.893		717	398
--	---------------	--	------------	------------

OFFERTA PRODUTTIVA P.G.T. NEL QUINQUENNIO

Riferimento	Superficie mq.		Superficie coperta		Note
	territoriale	fondiaria	mq.	%	
lotti di completamento		17.634	8.817	50	residuo P.R.G.
zone di espansione in atto		15.060	7.530	50	residuo P.R.G.
Totale		32.694	16.347		

OFFERTA PRODUTTIVA-COMMERCIALE-TERZIARIA P.G.T. NEL QUINQUENNIO

Riferimento	Superficie mq.	Superficie coperta		Note
	territoriale	mq.	%	
zona di espansione in atto	45.750	22.875	50	residuo P.R.G.

OFFERTA DIREZIONALE P.G.T. NEL QUINQUENNIO

Riferimento	Superficie mq.	Superficie coperta		Note
	territoriale	mq.	%	
Ambito "F"	5.835	2.917	50	

CONSUMO DI SUOLO

PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO (Art. 141 P.T.C.P.)

Consumo di suolo decennale strategico

Riferimento	Superficie mq.
Ambiti di possibile trasf. residenziali	70.200
Ambito di possibile trasf. direzionale	5.835
Zone residenziali di completamento	14.520
Zone residenziali di espansioni in atto	23.516
Zone produttive di completamento	17.634
Zona produttiva di espansione in atto	15.060
Zona produttiva-commerciale-terziaria in atto	45.750
	<hr/> 192.515 <hr/>

Consumo di suolo quinquennale operativo

Riferimento	Superficie mq.	
Ambiti di possibile trasf. residenziali	35.100	50%
Ambito di possibile trasf. direzionale	5.835	100%
Zone residenziali di completamento	8.712	60%
Zone residenziali di espansioni in atto	11.758	50%
Zone produttive di completamento	17.634	100%
Zona produttiva di espansione in atto	15.060	100%
Zona produttiva-commerciale-terziaria in atto	22.875	50%
	<hr/> 116.974 <hr/>	

TABELLA A

TABELLA "A"						
STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO (art. 141 Nta del PTCP)						
				Rif.	Calcolo	Dati
Situazione demografica del decennio di riferimento 2000-2009	Popolazione residente	Inizio decennio				2.285,00
		Fine decennio				3.265,00
	Famiglie residenti	Inizio decennio				811,00
		Fine decennio				1.262,00
	Saldo naturale	Decennio				196,00
	Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio				2,82
Fine decennio					2,59	
Consumo di suolo	Suolo urbanizzato	Convenzionale	m ²	1		1.100.712,00
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	m ²	2		0,00
		Complessivo	m ²	3	1+2	1.100.712,00
	Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)*	m ²	4		138.080,00
		Aggiuntivo PGT**	m ²	5		54.435,00
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	m ²	6		0,00
		Complessivo	m ²	7	4+5+6	192.515,00
		Standard arretrato	m ²	8		
		Convenzionale	m ²	9	4+5+8	192.515,00
	RESIDUO P.R.G.					
PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN ATTO		23.516,00				
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		14.520,00				
PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO		17.634,00				
PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO IN ATTO		15.060,00				
PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO-COMMERCIALE-TERZIARIO IN ATTO		45.750,00				
PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI/ApT		21.600,00				
		138.080,00				
P.G.T.						
AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI		48.600,00				
AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE DIREZIONALE		5.835,00				
		54.435,00				

CALCOLO ESOGENO ED ENDOGENO

FAMIGLIE ENDOGENE DECENNIO	
Popolazione inizio decennio	2.285,00 +
Saldo naturale decennio	196,00 =
	2.481,00 /
Residenti/famiglie fine decennio	2,59 =
Famiglie endogene decennio	958,97

CRESCITA ENDOGENA DECENNIO	
Famiglie endogene	958,97 -
Famiglie inizio decennio	811,00 =
Crescita Endogena decennio	147,97

CRESCITA ESOGENA DECENNIO	
Famiglie fine decennio	1.262,00 -
Famiglie endogene	958,97 =
Crescita Esogena decennio	303,03

TASSO DI CRESCITA ENDOGENA	
Crescita endogena	147,97 /
Famiglie inizio decennio	811,00 =
Tasso di crescita endogena	0,18

TASSO DI CRESCITA ESOGENA	
Crescita esogena	303,03 /
Famiglie inizio decennio	811,00 =
Tasso di crescita esogena	0,37

Urbanizzato **1.100.712,00**

suolo urbanizzato medio per famiglia urbanizzato	1.100.712,00 /
famiglie fine decennio	1.262,00 =
m²	872,20

suolo urbanizzato medio per famiglia per il fabbisogno decennale corretto	
suolo urbanizzato medio per famiglie	872,20 x
fattore di correzione	0,80 =
m²	697,76

CALCOLO ESOGENO ED ENDOGENO

CRESCITA ENDOGENA

tasso di crescita endogena	0,18
crescita endogena ipotizzata per il prossimo decennio	
famiglie fine decennio	1.262,00 X
tasso di crescita endogena	0,18 =
famiglie	<u>230,25</u>
consumo di suolo endogeno ipotizzabile per il prossimo decennio	
crescita endogena ipotizzata	230,25 x
suolo urbanizzato medio/fam.	697,76 =
m²	<u>160.658,23</u>

CRESCITA ESOGENA

fabbisogno teorico per 50 famiglie	
famiglie	50 x
suolo per famiglia	698 =
m²	<u>34.888</u>
tasso di crescita esogena	0,37
crescita esogena ipotizzata per il prossimo decennio	
famiglie fine decennio	1.262,00 x
tasso di crescita esogena	0,37 =
famiglie	<u>471,55</u>
consumo di suolo esogeno ipotizzato per il prossimo decennio	
crescita esogena ipotizzata	472 x
suolo per famiglia	698 =
m²	<u>329.029,67</u>

FABBISOGNO TEORICO TOTALE CONSUMO DI SUOLO

CRESCITA ENDOGENA	160.658,23
CRESCITA ESOGENA	329.029,67
m²	<u>489.687,90</u>

5. POLITICHE DI INTERVENTO

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

PRINCIPI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Definizione

La perequazione urbanistica, qualificabile come strumento di gestione del Piano è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree pubbliche e delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Il P.G.T. di Mairano individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da Piani Attuativi o da Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale (Ambiti di trasformazione).

Il P.G.T. di Mairano punta anche ad una perequazione fra i diversi Piani Attuativi o Atti di Programmazione negoziata tenuto conto delle diverse situazioni e particolarità territoriali.

Il Piano Attuativo determina in modo definitivo le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere al Comune o da asservire per realizzare servizi e infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Modalità di applicazione

La perequazione nel P.G.T. di Mairano viene così concepita ed applicata:

- a) perequazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione,
- b) perequazione fra gli Ambiti di Trasformazione previsti sul territorio comunale, tenuto conto delle diverse situazioni e destinazioni d'uso.

a) Attuare la perequazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione e quindi dei Piani Attuativi significa attribuire equamente ad ogni proprietà risultante all'atto di approvazione del P.G.T., un indice di edificazione uguale, tenuto conto però che possono differenziarsi per le varie situazioni territoriali; si tiene altresì conto della presenza di vincoli sovraordinati, quali in modo specifico, fasce di rispetto stradali o fasce di rispetto legate alla polizia idraulica dei corsi d'acqua non utilizzabili quali aree di servizio e di standard, fasce di rispetto previste o indicate nella tavola dei vincoli e limitazioni.

Le aree a standard nella quantità prevista dal Piano dei Servizi negli Ambiti di Trasformazione e quindi nei Piani Attuativi, vengono reperite e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale all'atto della convenzione dei Piani stessi.

L'Amministrazione Comunale, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie negli Ambiti di Trasformazione e quindi nei Piani Attuativi richiede gli oneri di urbanizzazione secondaria, al fine di poter affrontare la realizzazione di opere ed

infrastrutture e la gestione delle stesse previste nel Piano dei Servizi del P.G.T. che conseguono anche all'inserimento nel P.G.T. di nuove edificazioni di diverso tipo e destinazione.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere compensati dalla realizzazione di opere pubbliche, da superfici edificabili offerte all'Amministrazione Comunale per compensazioni, per attuare l'edilizia sociale o economico popolare, per compensare le aree a standard previste nel Piano Servizi

Il Consiglio Comunale annualmente in sede di approvazione del programma pluriennale delle opere pubbliche, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare rivede oltre agli oneri di urbanizzazione primari, gli importi unitari delle monetizzazioni di aree previste quale standard comunale e l'importo di euro al mq. di Slp differenziato per localizzazione e per destinazioni d'uso relative agli oneri di urbanizzazione secondari da applicare nei diversi Piani Attuativi compresi quelli che realizzano gli Ambiti di Trasformazione.

Gli oneri secondari vengono corrisposti dagli operatori privati anche in opere, ma viene commisurato in euro mq/Slp per le superfici residenziali e commerciali, in euro mq/SC per la superficie produttiva. In questo modo l'Amministrazione Comunale assicura una perequazione anche finanziaria fra tutti gli operatori che svolgono l'attività nell'ambito comunale.

b) La perequazione fra gli Ambiti di Trasformazione previsti dal P.G.T. avviene tenuto conto delle diverse situazioni territoriali. L'applicazione degli standard minimi e degli oneri di urbanizzazione secondari, sono legati alla tipologia di costruzione e alla destinazione d'uso e sono definiti su tutto il territorio comunale

PRINCIPI DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

Definizione

La compensazione urbanistica è applicabile alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione o ad aree necessarie alla qualità ambientale di una zona o al miglioramento dell'assetto urbano di zone consolidate.

Modalità di applicazione

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio o per il mantenimento o individuazione di specifiche destinazioni d'uso di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può attribuire a fronte della cessione dell'area o di limiti edificatori sulla stessa, diritti edificatori su aree ricomprese in piani attuativi o edificabili per il P.G.T. utilizzando gli ambiti di possibile trasformazione che hanno un indice variabile.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

Si dà luogo alla compensazione laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e sempre con il consenso del proprietario espropriando, il quale potrà comunque in alternativa pretendere la corresponsione della indennità di espropriazione.

PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Definizione

Questo istituto consente all'Amministrazione Comunale di concedere all'operatore una Slp premiale maggiore della Slp minima prevista negli ambiti al fine di ottenere Slp o risorse per poter compensare aree di standard esterne agli ambiti ed ai piani attuativi. Vi è inoltre una ulteriore Slp premiale pari al max 15% in più della Slp possibile nella zona considerata nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione di criteri di edilizia bioclimatica, del risparmio energetico della produzione di energia o di miglioramenti ambientali specifici comprendenti anche il riutilizzo dell'acqua piovana e il riciclo di materiali sia nel campo delle costruzioni che delle sistemazioni urbane e per la qualità progettuale del quartiere e/o dell'ambito di trasformazione.

Modalità di applicazione

I criteri e le modalità di incentivazione vengono specificati in un apposito capitolo del Regolamento edilizio comunale e riguardano:

- a) prestazioni dell'involucro edilizio,
- b) efficienza energetica degli impianti,
- c) fonti energetiche rinnovabili,
- d) sostenibilità ambientale,
- e) concorsi di progettazione relativi agli ambiti di trasformazione.

***POLITICHE PER LA MOBILITA' IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI
DEL P.T.C.P.***

a cura Ing. Vincenzo Bonometti

Vedi studio allegato

POLITICHE DI INTERVENTO PER LE ATTIVITA'

a cura Angelo Straolzini § Partners Srl

Premessa

La presente relazione va a completare gli elementi definiti nel quadro conoscitivo descritto nel primo quaderno, li confronta e esprime alcune valutazioni ed osservazioni che consentono di individuare delle possibili linee di sviluppo.

In essa vengono presentate sinteticamente le linee e gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativi alla programmazione comunale, come vengono esplicitati in termini di criteri e norme insediative. Inoltre una panoramica generale della struttura economica provinciale, nelle proprie specificità settoriali, nelle proprie linee di forza e nelle proprie debolezze, anche come sistema, consente di avere un inquadramento economico non isolato della realtà comunale che generi riflessioni ulteriori rispetto alle azioni da intraprendere sul territorio.

Gli elementi così raccolti, accanto al quadro socio economico della realtà comunale delineato nel primo quaderno attraverso l'analisi dei dati statistici provenienti da differenti fonti, permettono di formulare delle considerazioni conclusive non solo sullo sviluppo finora realizzatosi, ma innestandosi su questo patrimonio economico, intravedere possibili scenari futuri e concepire linee di intervento programmatico.

I criteri e le norme insediative generali: le linee della Normativa del PTCP della Provincia

Le valutazioni e gli indirizzi riguardanti l'azione programmatica comunale sono in sintonia con quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del 2004: esso nella sezione delle Norme al titolo IV Il sistema insediativo, capo primo art.123 asserisce che "Il P.T.C.P. individua l'assetto del sistema insediativo provinciale orientando le scelte delle comunità locali secondo principi di sostenibilità globale e solidarietà territoriale."

A questo scopo e con l'obiettivo di riconoscere le vocazioni d'uso del territorio nelle quali vengono esplicitate le funzioni territoriali, viene predisposta una Tavola di struttura e viene affidato alla programmazione comunale relativa all'uso del territorio, si legga Piano di Governo del Territorio, di conoscere e approfondire tali vocazioni d'uso del territorio per poter giungere ad un "utilizzo" del territorio comunale che, tra sviluppo dello stesso, secondo le funzioni individuate, e una salvaguardia dell'equilibrio, valorizzi il paesaggio e il tessuto agricolo.

Questa finalità ha l'intento di preservare la diversità presenti nel territorio in modo che non sia unicamente un unico spazio più o meno urbanizzato, ma vengano mantenute le diversità delle varie zone, sia di significato e che di qualità.

Proprio per questo negli artt. 125-129 e nelle tavole 1 e 2, vanno a definirsi le varie aree che costituiscono il territorio, appunto, a seconda della gradualità del rischio, del valore

naturalistico, paesistico, monumentale e di salvaguardia delle infrastrutture e elementi naturali (zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio) della vocazione, zone a prevalente destinazione agricolo/ boschiva (a vocazione agricola), centri storici, ambiti urbanizzati, zone di controllo, secondo ambiti ben definiti nella norma, molto condizionate nella trasformabilità a scopo edilizio del suolo per particolari caratteri ambientali.

Il PTCP inoltre prevede zone e tipologie insediative di nuovo impianto classificate con modalità piuttosto all'interno dei vari mix funzionali definiti dai vari interventi urbanistici all'interno del territorio comunale: questa definizione ha lo scopo di individuare quelli che hanno una valenza sovracomunale, per dimensione o localizzazione, e necessitano quindi di procedure di concertazione particolari.

Riguardo a ciò è possibile quindi cogliere le linee insediative contenute all'interno di questo strumento di programmazione provinciale che devono essere seguite nell'ambito del Pgt.

Gli intenti generali espressi nel PTCP sono, in sintesi, riconducibili ad una preservazione dell'uso del territorio, di un utilizzo e riutilizzo delle aree esistenti con una vocazione definita e per una non dispersione delle iniziative singole sul territorio, tramite una gestione oculata dello stesso. Nuove aree possono essere identificate, ma solo quando se ne ravvisi la reale necessità, in conseguenza ad uno sviluppo socio economico del Comune che ne giustifichi la creazione. Inoltre si conferisce rilevanza all'aspetto relativo alla pianificazione intermedia, ogni qual volta le necessità di più territori limitrofi possono trovare soluzioni che soddisfino contemporaneamente più realtà Comunali, oltre a procedure concertate previste obbligatoriamente per apposite situazioni dalle Norme .

Riguardo alle zone vengono definite tre tipologie, ***le zone a mix prevalentemente residenziale, a mix produttivo prevalentemente industriale e le zone ecologicamente attrezzate.*** (artt. 131, 132, 133 delle Norme tecniche di attuazione). Per queste zone vengono stabiliti dei parametri e delle valutazioni specifiche al fine di determinare la rilevanza sovracomunale, aspetto che deve essere attentamente valutato dalla programmazione urbanistica comunale sia in caso di previsione di nuove zone che di ampliamento delle esistenti. Queste zone saranno regolate dalla Provincia e dal Comune stesso.

Le zone ***a mix prevalentemente residenziale*** sono quelle nelle quali prevale appunto la residenza e che, tuttavia presentano delle realtà economiche, di dimensione ridotta, di tipo manifatturiero, commerciale o di terziario sia privato che pubblico. Nell'obiettivo di contenere il consumo di suolo per queste funzioni si prevede che lo strumento urbanistico comunale faccia prevalere la continuità con le zone urbanistiche esistenti, oltre che si rispettino i parametri stabiliti nel PTCP ed si osservino dei criteri esplicitati; comunque il Comune dovrà motivare la reale necessità di espansioni o creazioni di tali zone anche attraverso una relazione socio-economica. La Provincia potrà valutare queste localizzazioni previste dal Comune.

Le zone a *mix produttivo prevalentemente industriale* sono chiaramente quelle a destinazione soprattutto industriale anche se con una presenza fondamentale di servizi logistici direzionali e anche commerciali.

Il PTCP è favorevole ad espansioni di queste aree se la logica di mercato, preferendo un riuso industriale e se possibile attrezzando zone già insediate, cercando di concentrare le iniziative manifatturiere in un unico ambito, il tutto con attenzione all'assetto urbanistico e controllando l'impatto.

Le zone già esistenti quindi saranno quelle da svilupparsi, in primis, ampliandole o sostituendole in parte con una attenzione all'accessibilità, all'urbanizzazione ed al verde.

Anche in questo caso è possibile che ci siano zone industriali sovracomunali, quando eccedono la quota di espansione endogena del Comune, secondo i criteri dell'art. 141 delle Norme. Comunque la reale necessità di una espansione produttiva esogena dovrà essere dimostrata attraverso uno studio socio economico ad hoc, e dovrà inoltre sottostare ai criteri stabiliti dall'art. 132. La Provincia, in sede di valutazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici, considererà tali nuove localizzazioni.

Gli insediamenti esistenti soggetti a trasformazione divengono essi stessi di rilievo sovracomunale se si generano effetti su elementi strutturali del S.U.S. (paesaggio, ambiente, infrastrutture sovracomunali.) Per questi casi si prevede l'intervento della Provincia e del Comune stesso che regoleranno questi ambiti.

Infine sono previste le *aree ecologicamente attrezzate* che sono destinate a imprese manifatturiere, alla logistica, e prevedono una quota di servizi alle imprese. In questo ambito si possono collocare le industrie a rischio (nocive o a rischio di incidente rilevante).

Queste zone per estensione e elementi infrastrutturali e di preservazione ambientale sono di tipo sovracomunale, destinate a servire più Comuni, e, quindi da prevedersi e realizzarsi solo con procedure concertate.

Queste aree devono essere localizzate in modo tale da consentire una ottima accessibilità per le vie di comunicazioni primarie e secondarie, e dotata di accessi dedicati, con interscambi con la ferrovia ed i collegamenti aeroportuali. Anche in questo caso è da prevedersi una collocazione che va a completare aree industriali già esistenti, distanti da centri abitati. La pianificazione intermedia alla quale sono soggette queste zone per la loro rilevanza sovracomunale richiede la Valutazione di Impatto Ambientale.

Un inquadramento economico provinciale generale

Le descrizioni, le osservazioni e le linee evolutive che riguardano la situazione provinciale prendono spunto da vari studi e analisi recenti che sono stati condotti sull'economia della Provincia di Brescia, nel tentativo di identificare lo stato dell'economia locale ed alcune linee di strategiche future (lavori preliminari alla

conferenza dell'economia e della società bresciana sugli Stati Generali, analisi e riflessioni proposte dalla Fondazione Asm su Brescia e provincia, ed altri studi). Questo paragrafo non vuole essere una esposizione accademica ed esaustiva delle peculiarità provinciali economiche positive o negative, ma ha la finalità di allargare lo sguardo e consentire una riflessione più ampia, che aiuti a considerare la realtà territoriale comunale, non come singola entità con le sue eccellenze e le proprie problematiche, ma come porzione di territorio e di società che costituisce, insieme alle altre parti, la provincia di Brescia, realtà sommatoria dei Comuni, ma, a sua volta, entità unica e singolare.

La descrizione dell'economia provinciale e delle sue possibili linee di sviluppo future dei principali settori della Provincia permette di fare un confronto con quanto accade nei vari settori del Comune, se la sua realtà risulti più o meno dinamica e valutare quali settori potenziare e in che ottica strategica.

Innanzitutto vanno espresse alcune osservazioni che inquadrino la situazione generale nella quale la singola realtà comunale si muove per consentire di comprendere in quale contesto economico e, soprattutto, propositivo si inserisce la sua capacità programmatica: da quanto si evince da diverse fonti, non esistono pianificazioni economiche poiché, a livello istituzionale, difficilmente si pensa ad una modalità sistemica che affronti nuove problematiche competitive per giungere a delineare politiche, le quali, valorizzino le eccellenze imprenditoriali e rilancino le realtà produttive e quindi trasmettano riflessioni.

Lo sviluppo di un'economia, va sottolineato, è il frutto di un'azione comune tra attori privati ed istituzioni pubbliche e non è auspicabile che la sua realizzazione sia lasciata unicamente all'intuito del privato, al quale spetta, comunque, il ruolo di protagonista del mercato, ma esso deve essere accompagnato, soprattutto quando l'economia necessita di cambiamenti basati su spinte innovative che possono essere supportate da politiche finanziarie, creditizie e di sostegno all'applicazione dell'innovazione che le istituzioni hanno il dovere di effettuare.

Invece non esiste un vero e proprio documento o proposta di programmazione economica o di politica industriale, mancanza che frena la possibilità di una crescita fisiologica dell'economia. Ciò ha generato la non esistenza di un disegno strategico che, pur rispettando i percorsi delle singole imprese, individui dall'esterno alcuni fattori centrali per la competitività delle imprese. E' invece opportuno coltivare l'abitudine a collaborare tra attori diversi per realizzare lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il quadro provinciale: punti di forza, ambiti critici e possibili ambiti strategici di intervento

La caratteristica tipica del tessuto economico della provincia di Brescia è la piccola dimensione delle imprese, con fortissima presenza di quelle artigianali, il 93% delle imprese della provincia infatti ha meno di 10 addetti. E' largamente risaputo che la piccola dimensione, se ha dei pregi in termini di adattamento e flessibilità al mercato, soffre alla lunga di altri problemi legati a strategie competitive sul mercato che potrebbero metterne in discussione la sopravvivenza. E' indubbio che questa tipologia di impresa tipicamente bresciana ne ha decretato il successo, tuttavia, particolarmente in questo periodo, si vanno accentuando, per le imprese locali, le difficoltà legate all'impossibilità di essere vincenti sui mercati non avendo una massa critica sufficientemente grande.

Quanto appena descritto riguarda direttamente il settore manifatturiero che rappresenta tuttora uno dei settori caratterizzanti l'economia provinciale. Pochi semplici, ma significativi dati forniscono una limpida fotografia della rilevanza del settore industriale: l'industria come settore rappresenta il 30% delle unità locali e il 48% degli addetti dell'economia bresciana; la provincia di Brescia è una delle aree più rilevanti del Paese con il 2,3% del valore aggiunto prodotto dall'industria a livello nazionale (dopo Milano, Roma e Torino) e il 12 % a livello regionale. Il valore aggiunto industriale è il 36,5% del totale provinciale, mentre a livello regionale il valore aggiunto dell'industria è il 33%. Inoltre il valore aggiunto pro capite di 23.300 euro è tra i primi in Italia e superiore di gran lunga alla media italiana (20.200 euro).

Tuttavia il tradizionale modello di impresa sembra non rispondere in modo adeguato alle nuove sfide: l'impresa manifatturiera bresciana è altamente specializzata nella fase produttiva. E' auspicabile, invece, che le piccole imprese per essere competitive scelgano di sviluppare le fasi preliminari e conseguenti alle fasi strettamente produttive: in altre parole ricerca, innovazione, progetti e marketing, innalzando la qualità dell'essere impresa, in modo da accrescere il contenuto in conoscenza.

La natura dell'imprenditorialità tipicamente familiare è un'altra variabile relevantissima nel riposizionare nella competitività le imprese bresciane.

L'imprenditore che opera direttamente in azienda con ottime e consolidate conoscenze tecniche applicate alla produzione decide velocemente e con efficienza sul mercato esistente.

Tuttavia la nuova ottica di progettare e trovare soluzioni che creino nuovi mercati genera la necessità di conoscenze diverse e capitali più ingenti che risultano da acquisirsi con l'ingresso di professionalità specializzate in ricerca, sviluppo e progettazione di nuovi prodotti.

Anche in queste linee di sviluppo si continua a riconoscere il settore manifatturiero come un forte pilastro dell'economia locale, ma, per garantirne lo sviluppo, si delinea chiaramente l'ampliamento ulteriore dell'economia locale verso strategie che supportino il manifatturiero con apporti di servizi finalizzati a qualificare ed a rafforzare il settore

tradizionale. La provincia di Brescia quindi deve essere aiutata a mantenere la propria vocazione marcatamente manifatturiera ma con peculiarità diverse, favorendo l'aggregazione delle imprese esistenti, attraverso politiche di credito a sostegno delle imprese che decidano di posizionarsi in un segmento a valore aggiunto elevato.

Una ulteriore linea evolutiva di sviluppo tocca il potenziamento degli strumenti per l'investimento in capitale umano, al fine di affiancare risorse manageriali a quelle imprenditoriali della famiglia.

La collaborazione con gli enti preposti alla formazione, poi, potrebbe favorire e promuovere la nascita di imprese in settori innovativi.

In generale questa attenzione alle imprese manifatturiere fa sì che si focalizzino quelle che rigenerano le capacità e le risorse esistenti, andando oltre la produzione tradizionale, dando una ricchezza immateriale al prodotto ed alle funzioni imprenditoriali e manageriali. Si potrebbe dire in altre parole che si amplia la componente terziaria dei prodotti e dell'impresa in genere.

Questo indirizzo di sviluppo può essere realizzato attraverso soluzioni interne all'impresa, con funzioni specializzate ad esempio di ricerca o di servizio. Un'ulteriore possibilità potrebbe essere esterna all'impresa, incentivando la nascita e la crescita di poli di servizio costituite da imprese specializzate in ricerca, progettazione e simili. Proprio in questi casi è necessario pensare a potenziare l'investimento in capitale umano, attraverso il contatto stretto con le scuole superiori e l'Università.

In questo senso è importante promuovere la nascita di imprese in settori innovativi attraverso incentivi per accedere alle conoscenze innovative o che promuovano le innovazioni (imprenditori inventori) e strumenti finanziari che consentano queste realizzazioni.

Peraltro da uno studio promosso dalla provincia di Brescia emerge che all'interno dei settori manifatturieri trainanti l'economia bresciana esiste un numero elevato di imprese piccole e medie che ha intrapreso strategie innovative e di rilancio dello sviluppo industriale, a sottolineare che questa spinta verso l'innovazione è già nell'aria ed è stata colta dalle imprese. Quindi, per questa fascia di imprese che si trovano tra quelle arretrate e quelle eccellenti debbono essere studiate politiche di sostegno adeguate.

Si può pensare a un passaggio da specializzazioni in settori maturi a settori innovativi, da condizioni di sub fornitura tradizionale a sub fornitura di rete, attraverso una crescita commerciale di fornitori di specialità, per raggiungere una partnership, insieme al superamento della dimensione ridotta delle imprese attraverso aggregazioni di vario tipo. Tutto questo però implica scelte molto forti di assunzioni di rischio e investimenti. E' qui che si colloca il possibile intervento delle istituzioni che hanno il compito di favorire con strumenti diversi la relazione e la comunicazione tra le imprese. La scelta è delle imprese, il sostegno è delle istituzioni.

Un'altra via da percorrere per favorire lo sviluppo del settore manifatturiero bresciano è quella di attivare dei meccanismi che favoriscano l'apertura del sistema socio economico locale, creando connessioni con sistemi di valore a livello internazionale. Da

un lato è opportuno che le imprese bresciane allarghino la presenza operativa in altri territori, per formare dei canali attraverso i quali passino persone, conoscenze e iniziative che arricchiscano le imprese e il territorio. Dall'altro l'area della Provincia deve divenire appetibile per altre attività produttive di origine estera, che portino delle nuove capacità produttive, le quali si innestino nella realtà bresciana, insieme a nuove risorse umane qualificate che stabiliscano relazioni e scambi con il capitale umano esistente.

Da una lettura di quelle che si prospettano essere alcune linee di sviluppo future dell'industria bresciana si comprende come accanto alla struttura portante dell'economia quale è il manifatturiero, deve consolidarsi e crescere ulteriormente l'altro grande comparto, il terziario, che, come si è visto dai dati delle unità locali e degli addetti, ha avuto un forte exploit negli anni Ottanta e ancor più nei successivi anni Novanta; inoltre il valore aggiunto prodotto dal terziario in provincia di Brescia è pari al 60,5%, a fronte di un 65% prodotto in Lombardia dallo stesso settore sul totale.

Anche questo settore presenta dei margini di crescita futuri assai consistenti, viste le stesse necessità che emergono a supporto di un manifatturiero innovativo e dinamico, come servizi alle imprese in tecnologia, ricerca, marketing.

Poco è conosciuto riguardo al comparto servizi alle imprese in quanto limitate sono le variabili che possono essere oggetto di studio che fanno riferimento a questa specializzazione del terziario, anche in conseguenza ad uno sviluppo piuttosto recente.

Un'altra componente del terziario molto rilevante è quella del commercio che detiene il 25% del valore aggiunto provinciale. Il settore è stato interessato da una rilevante trasformazione che a partire dalla seconda metà degli anni 80 non ha ancora cessato il suo percorso. La provincia di Brescia è una delle province a più alta presenza di grande distribuzione, in particolare per gli ipermercati (mq. 128 ogni 1.000 abitanti, contro una media regionale di 109 e nazionale di 58), terra di sperimentazione su scala nazionale di nuove formule (gli iper negli anni 70, i centri commerciali negli anni 80, i discount negli anni 90, i factory outlet nei primi anni 2000) ed area a forte presenza dei gruppi distributivi internazionali (francesi, inglesi, svedesi, portoghesi, tedeschi). Ma il tessuto urbano dei 206 Comuni ha saputo mantenere una forte vitalità del commercio tradizionale: accanto ai circa 16.000 punti vendita di piccola dimensione, stanno oltre 120 mercati settimanali, che danno stabile occupazione alle 1.600 attività di commercio su aree pubbliche. La tensione concorrenziale si è fortemente sviluppata nell'area bresciana, accrescendo la velocità del turn over delle imprese e spostando significativamente le vocazioni merceologiche, con una netta supremazia della grande distribuzione nel settore alimentare ed un ancora elevato peso del commercio tradizionale e specializzato nell'abbigliamento, nell'oggettistica, nelle calzature. I centri commerciali, alcuni con gallerie che sfiorano i 100 punti vendita, sono diventati veri e propri "nuovi luoghi" del commercio. Ma anche centri storici e mercati non hanno rinunciato alla propria funzione attrattiva, anche se le difficoltà frapposte dal

decentramento residenziale e, soprattutto, dall'accessibilità pesano in modo non marginale sugli sforzi delle imprese nel reggere la concorrenzialità interna. Sarà la tematica dei "luoghi del commercio" a risultare decisiva nell'evoluzione di questo settore nei prossimi anni, che dovrà vedere la concertazione di tanti interventi delle istituzioni affermati e scarsamente praticati e un preciso orientamento delle imprese verso le forme consortili, il marketing associato, la comunicazione e la introduzione nell'azienda di fattori innovativi.

Una ulteriore componente del terziario di tutto rispetto nella provincia di Brescia è il turismo: il quadro del turismo provinciale è dato da un numero di presenze annue pari a 7 milioni, che pone Brescia al secondo posto in Regione, dopo Milano, e prima per offerta ricettiva (1212 esercizi e 90546 posti letto).

L'offerta turistica bresciana risulta assai vasta e varia, dal turismo lacustre a quello della montagna e delle valli, ai quali si aggiunge la componente culturale che si concentra tuttavia prevalentemente in città, con molteplici aspetti che possono avere degli spunti di crescita come attrazione turistica in provincia; a queste proposte si aggiungano i vari percorsi nelle varie realtà territoriali, pianura, collina, valli, montagna .

Il problema maggiore pare essere quello di coordinare tutte le ricchezze paesaggistiche e culturali esistenti sul territorio provinciale superando i limiti del localismo per comporre una rosa variegata di offerta e aggregare le varie iniziative esistenti, al fine di proporre strategie più ampie, che tuttavia si pongano sull'esterno, sul mercato turistico nazionale e internazionale con maggiore forza e visibilità.

Infine alcune riflessioni molto sintetiche sul settore agricolo che ha nell'economia della provincia di Brescia un ruolo rilevante.

Il valore aggiunto dell'agricoltura bresciana è al primo posto in Lombardia e al terzo posto tra le province italiane.

Inoltre Brescia occupa il primo posto in Lombardia per il numero di imprese agricole, seguita da Mantova e Pavia. La specializzazione della provincia è zootecnica (90% della Produzione Lorda Vendibile, della quale il 60% è costituito da uova e carne e il 30% da latte). Alcuni prodotti dell'agricoltura bresciana costituiscono dei punti di forza, nella filiera del latte, dal quale viene prodotto il grana padano, dall'allevamento dei suini, dai quali si ottengono prosciutto di Parma e San Daniele.

Esistono inoltre delle eccellenze tra i prodotti agricoli bresciani, quali il vino, l'olio, i formaggi, gli ortaggi preconfezionati.

Legati all'agricoltura vi sono altri settori manifatturieri come la produzione di mangimi, la trasformazione alimentare, la fabbricazione di macchine agricole.

Tuttavia anche in questo caso le imprese che fanno parte del comparto agro alimentare scontano alcune carenze.

Il vino della Franciacorta ad esempio rappresenta un caso con notevole potenziale competitivo, anche se è necessario accrescere la produzione e aumentare la penetrazione nei mercati esteri, soprattutto per poter arginare la concorrenza straniera che è particolarmente forte in questi ambiti.

Le prospettive di crescita del settore agricolo esistono visto che la domanda interna ha assorbito la quasi totalità della produzione agricola: le esportazioni infatti dell'agricoltura bresciana costituiscono meno dell'1% del prodotto, assai inferiori all'8% regionale e al 13,5% italiano. E' auspicabile anche da parte delle imprese agricole una forte maturazione soprattutto per ciò che concerne la loro struttura organizzativa, la qualificazione del capitale umano e il miglioramento del governo aziendale. Si rendono necessarie delle trasformazioni strutturali dalla tradizionale azienda agricola attraverso miglioramenti qualitativi, investimenti in marketing e distribuzione e adeguamenti della capacità produttiva.

Una proposta di lettura dello sviluppo economico del Comune

Metodologia

La necessità di presentare un quadro sintetico di tendenza dell'economia del Comune e del suo sviluppo in raffronto a quanto avviene nell'intera Provincia, allo scopo di descrivere delle linee evolutive del passato e delle potenziali tendenze future che si innestano sulle eredità settoriali trascorse, ha reso necessaria l'individuazione e la stesura di alcune tabelle di sintesi che visualizzino i percorsi dell'economia locale.

In primo luogo le fonti sono costituite dai dati censuari del 1991 e il 2001 e i dati del Registro delle Imprese del periodo 2001-2008; tali dati sono stati analizzati sia per il Comune che per la Provincia di Brescia. Accanto al dato globale delle attività economiche sono stati creati dei raggruppamenti settoriali che consentano di "leggere" le tendenze più significative rispetto alla classificazione canonica riferita ai settori: le attività economiche sono state suddivise in attività manifatturiere varie, costruzioni, commercio, servizi alla persona e alle imprese. La legenda allegata consente di visualizzare quali classi merceologiche sono state raggruppate.

Legenda1

LEGENDA RICLASSIFICAZIONE SETTORI			
attività riclassificate per settori significativi			
Attività manifatturiere varie			C+D+E
Costruzioni			F
Commercio			G+H
Servizi alle imprese e alle persone			I+J+K+
Servizi pubblici e sociali			L+M+N+O

Inoltre si sono scelti alcuni indicatori significativi disponibili sia per il Comune che per la Provincia che completino il quadro, quali gli occupati, una stima sul pendolarismo, gli indici di vecchiaia, disoccupazione e attività.

La griglia sintetica della vocazione economica comunale e delle sue linee evolutive è formata da due tabelle di sintesi con le variazioni percentuali settoriali e degli altri indicatori per Comune e Provincia.

Lo schema generale di lettura delle tabelle è formato da una tavola riassuntiva degli andamenti che definisce la tendenza positiva o negativa, la sua intensità riconducibile a tre livelli negativi e positivi e una stazionarietà.

Questa modalità di interpretazione dei risultati è sfociata in due tavole, l'una riguardante una valutazione della singola specifica performance del Comune, rispetto ai parametri di intensità in precedenza fissati, e l'altra della differenza dei risultati della realtà locale rispetto a quelli della Provincia, con l'obiettivo di capire la vitalità economica del Comune rispetto alla dinamica provinciale media di sistema.

Legenda 2

LEGENDA DELLA PERFORMANCE ECONOMICA DEL COMUNE

-	TRA 0 e -10
--	TRA -10 e -25
---	MINORE DI -25
=	STAZIONARIO
+	TRA 0 e + 10
++	TRA +10 e +25
+++	MAGGIORE DI + 25

LEGENDA DELLA COMPARAZIONE CON IL DATO MEDIO PROVINCIALE

DIFFERENZA	
-	DIFF. FINO A -10
--	DIFF. DA -10 A -25
---	DIFF. OLTRE 25
=	=
+	DIFF. FINO A -10
++	DIFF. DA -10 A -25
+++	DIFF. OLTRE 25

Le tavole di sintesi

L'economia comunale, nei periodi analizzati, presenta degli andamenti differenti: infatti esso è positivo, se si considerano gli anni dal 1991-2001, ma la tendenza dal 2001 al 2008 risulta decisamente più ed estesa a tutti i settori, come mette in risalto visivamente la tabella di sintesi n. 4: secondo i dati che interessano il periodo 1991-2001 si è verificata una crescita pari a circa un 7% delle unità locali esistenti, ed a seguire, dal 2001, secondo l'andamento dell'iscrizione delle imprese al Registro della CCIAA di Brescia, si rileva una situazione di ulteriore incremento, +27,6%.

La lettura della griglia settoriale predisposta per evidenziare le specificità di questa evoluzione mostra come le attività manifatturiere in senso stretto, comprensive di quelle industriali e quelle artigianali, fanno già registrare un aumento fino al 2001 (+7,4%); tuttavia la tendenza che si rileva dall'Iscrizione al registro delle Imprese, negli anni più recenti, evidenzia una crescita molto più ingente delle attività di produzione (+20%).

Le imprese delle costruzioni, invece, mostrano, dal 1991 al 2001, una flessione del 10,5% e, nel successivo intervallo temporale considerato: esso rappresenta un'inversione di tendenza radicale, visto che si registra una crescita delle unità locali delle costruzioni pari a +68,2%.

Il terziario vede il suo sviluppo dal 1991 in poi e mostra risultati ragguardevoli in termini di aumento del numero di attività localizzate sul territorio, settore che, da questi anni, assume una sua propria fisionomia nel panorama economico locale.

La dinamica delle componenti del terziario non è sempre positiva, per settori e periodi: le unità locali del commercio, infatti, decrescono la loro entità dal 1991 al 2001 di un -13,6%, mentre si rileva un avanzamento, nel periodo 2001-2008, (+15%).

Tra il 1991 e il 2001 le imprese di servizi alla persona aumentano la loro presenza sul territorio comunale (+50%), come pure le unità locali dei servizi pubblici e sociali si accrescono di un 30,4%.

I dati sull'occupazione sono tendenzialmente favorevoli con un aumento di addetti e di occupati; un indicatore strettamente legato a ciò è rappresentato dalla stima del pendolarismo il quale risulta lievemente in crescita, tra il 1991 e il 2001.

Inoltre i dati tendenziali dell'iscrizione delle imprese al Registro CCIAA del 2001-2008 denotano un trend sempre in ascesa per alcune delle unità locali del terziario non facenti parti del commercio: prosegue infatti l'aumento delle unità dei servizi alle imprese e alle persone (33,3%), mentre sono stabili quelle dei servizi pubblici e sociali.

La situazione generale del sistema economico comunale, per il periodo 1991-2001, rispetto alla media provinciale si posiziona spesso al di sotto della stessa la quale, di per sé, mostra dei risultati più che discreti.

In questo periodo, la variazione delle unità locali del sistema economico comunale, inoltre, risulta inferiore rispetto a quella media provinciale anche in molti settoriale: infatti solo l'andamento delle unità locali manifatturiere varie è superiore al trend provinciale, mentre tutti i restanti comparti manifestano un trend sottotono rispetto alle variazioni delle unità locali della Provincia.

Negli anni più recenti, 2001-2008, le unità locali del Comune globalmente considerate si accrescono maggiormente rispetto alla performance dell'intera Provincia: nei comparti si nota che l'andamento delle imprese manifatturiere varie è in crescita decisa in Comune (+20%), mentre quello delle stesse unità locali in Provincia decresce (-1,7%); inoltre le unità delle costruzioni nel territorio comunale manifestano un trend comunale di molto superiore rispetto alla media della Provincia.

Tra gli altri comparti, solo nel commercio si nota una superiorità della variazione delle unità locali del Comune rispetto al valore percentuale provinciale, nei servizi alle imprese e alle persone e nei servizi pubblici e sociali la tendenza del Comune risulta inferiore rispetto alla media provinciale .

Il profilo comunale descritto secondo altri indicatori (occupati, addetti e altri) i quali, tuttavia, sono reperibili unicamente per il periodo 1991-2001, è positivo per alcune grandezze, con andamenti differenziati rispetto a quelli provinciali medi.

Gli occupati del Comune (+26,2%) crescono di più rispetto alla media della Provincia (+11,2%), che è comunque positiva; per gli addetti alle attività economiche comunali si assiste ad una forte crescita (43,9%) rispetto ad una tendenza provinciale di crescita anch'essa decisa (+14,5%), ma più contenuta rispetto a quella comunale.

Da queste due variabili si estrapola una stima del flusso del pendolarismo in uscita che è in lieve calo in Comune, come in precedenza descritto; rispetto alla media provinciale il dato comunale è peggiore, ma è necessario specificare che la stima del pendolarismo della provincia di Brescia evidenzia che lo stesso si è ridotto in maniera drastica nel decennio 1991-2001, da più di 20.000 a 8900 circa.

Accanto a tutti questi elementi utili per delineare l'evoluzione di un sistema socio economico, si è considerata inoltre la popolazione residente: in Comune essa è aumentata dal 1981 al 2008; in particolare i residenti si incrementano di un 3% tra il 1981 e il 1991, in seguito aumentano del 17% tra il 1991 e il 2001 e, dal 2001 al 2008, si nota una crescita molto sostenuta pari ad un terzo della consistenza del 2001.

Il raffronto con l'andamento provinciale della popolazione denota una performance dei residenti nel Comune migliore tra il 1991 e il 2001 (Provincia 6,2%), ancor più secondo i dati più recenti, 2001-2008, per i quali la tendenza provinciale (+9,3%) risulta di molto inferiore a quella del Comune (+33%).

Gli indicatori di vecchiaia, disoccupazione e attività, inoltre, ci forniscono una panoramica della popolazione del Comune rispetto alle caratteristiche della media provinciale; in Comune infatti la popolazione risulta in linea come età con quella dell'intera Provincia: infatti nel 2001 l'indice di vecchiaia è di 117,06 in Comune e 119,3 in provincia di Brescia; il livello dell'indice comunale era più basso nel 1991 (Comune 85 e Provincia 99) ma il ritmo di innalzamento dell'età dei residenti, nell'intervallo temporale considerato, è stato più intenso di quello medio provinciale (in Comune + 32 punti percentuali e in Provincia + 20 punti percentuali).

Il livello del tasso di disoccupazione locale diminuisce ancor più, della variazione media provinciale in calo anch'essa, mentre il tasso di attività è più elevato in Comune, (54,08), rispetto a quello della Provincia (52,56) nel 2001, mentre così come nel 1991.

TAVOLE DI SINTESI

Tavola 1: Performance economica del Comune di Mairano

variaz %	2001 su 1991	2008 su 2001
Attività manifatturiere varie	7,4%	20,0%
Costruzioni	-10,5%	68,2%
Commercio	-13,6%	15,0%
Servizi alle imprese e alle persone	50,0%	33,3%
Servizi pubblici e sociali	30,4%	0,0%
Totale	7,0%	27,6%

Tavola 2: Performance economica della Provincia di Brescia

variaz %	2001 su 1991	2008 su 2001
Attività manifatturiere varie	1,1%	-1,7%
Costruzioni	24,5%	30,6%
Commercio	0,4%	4,5%
Servizi alle imprese e alle persone	85,8%	35,9%
Servizi pubblici e sociali	39,9%	16,3%
Totale	22,3%	13,1%

Tavola 3: altri indicatori

Comune di Mairano

INDICATORI	VARIAZ. 01-91
occupati	26,2%
addetti	43,9%
pendolarismo	7,6%
indice vecchiaia	32,06
indice disoccupazione	-4,04
indice attività	3,56

Provincia di Brescia

INDICATORI	VARIAZ. 01-91
occupati	11,2%
addetti	14,5%
pendolarismo	-55,7%
indice vecchiaia	20,28
indice disoccupazione	-2,23
indice attività	8,06

**SINTESI DI PERFORMANCE DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE DEL
COMUNE DI MAIRANO**

Tavola 4

	2001 su 1991	2008 su 2001
<i>Settori: unità locali</i>		
Attività manifatturiere varie	+	++
Costruzioni	-	+++
Commercio	--	++
Servizi alle imprese e alle persone	+++	+++
Servizi pubblici e sociali	+++	=
Totale	+	+++

Tavola 5: Altri indicatori

	2001 su 1991
<i>Occupati</i>	+++
<i>Addetti</i>	+++
<i>Pendolarismo</i>	stabile
<i>Indicatori</i>	
vecchiaia	peggiore
disoccupazione	migliore
attività	migliore

COMPARAZIONE DI PERFORMANCE DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE CON IL DATO MEDIO PROVINCIALE

Tavola 6

Settori: unità locali	2001 su 1991	2008 su 2001
Attività manifatturiere varie	+	++
Costruzioni	---	+++
Commercio	--	+
Servizi alle imprese e alle persone	---	-
Servizi pubblici e sociali	-	--
Totale	-	++

Tavola 7: Altri indicatori

	2001 su 1991
Occupati	migliore
Addetti	migliore
Pendolarismo	peggiore
Indicatori	
vecchiaia	peggiore
disoccupazione	migliore
attività	peggiore

LE PROSPETTIVE DEL SISTEMA ECONOMICO COMUNALE

I dati sull'economia degli ultimi 15 anni evidenziano delle tendenze diverse del sistema economico locale, con una staticità delle unità locali, dal 1991 al 2001, mentre nel periodo più recente si nota un trend migliore in lieve crescita.

La situazione che si è realizzata negli anni Novanta dunque, è quella di staticità delle attività manifatturiere, rispetto all'andamento positivo e dinamico del decennio precedente, a fronte di una "caduta" del settore commercio (da 44 a 39 unità e da 64 a 47 addetti). Nello stesso tempo si è innescato lo sviluppo del terziario dei servizi, che ha registrato 25 unità locali e 35 addetti in più in vent'anni, processo che ha manifestato una intensificazione tra il 1991 e il 2001.

Il confronto con i dati provinciali, evidenzia che Mairano, negli anni Novanta, si pone su livelli di sviluppo decisamente più contenuti rispetto alla media provinciale, per ciò che concerne le unità locali.

Meno negativo il raffronto con la dinamica provinciale in termini di addetti, la quale fa rilevare buoni segnali per il settore manifatturiero e dei servizi vari.

Inoltre, osservando i dati, si nota un pendolarismo lavorativo verso l'esterno assai elevato che si è intensificato nel periodo in esame.

Il quadro relativo al periodo recente, 2001-2008, presenta segnali di ripresa: infatti negli ultimi 8 anni si verifica una crescita del manifatturiero e finisce la contrazione del commercio che aveva caratterizzato gli anni Novanta; i servizi vari inoltre continuano la loro evoluzione positiva a ritmi abbastanza sostenuti.

Anche il confronto con la dinamica provinciale del periodo più recente mette in luce una tendenza favorevole del Comune; se infatti, prima del 2001 l'andamento comunale era sottotono rispetto al trend provinciale, come sottolineato, nel periodo recente, 2001-2008, il Comune recupera soprattutto nei settori tradizionali, manifatturiero e commercio, dove era stato carente, mentre prosegue la linea in ascesa registrata per i servizi vari.

Il dato del pendolarismo, che risulta in crescita, tenderà ad accrescersi, in quanto la popolazione presenta ritmi crescenti. Infatti, dopo un periodo di stasi negli anni Ottanta, da 2009 abitanti del 1981 a 2060 abitanti nel 1991, la popolazione residente manifesta una ripresa negli anni Novanta (1991: 2060 abitanti e 2001: 2413 abitanti); nell'ultimo periodo, 2001-2008, la popolazione mostra un incremento notevole (da 2413 a 3227 abitanti). Un peculiarità relativa alla popolazione evidenzia un tasso basso di invecchiamento (2001:117,1 2007:84,7), dovuta all'ingresso di persone giovani nei nuovi insediamenti residenziali del Comune.

La forte crescita della popolazione e quindi della componente giovanile, da un lato e, dall'altro, l'incremento del pendolarismo pone al sistema economico locale una questione relativa alla capacità di risposta, anche in termini di possibilità di occupazione in loco.

Dunque la necessità del sistema economico locale è quella di andare verso uno sviluppo raggiungibile attraverso l'offerta di potenziali spazi di sviluppo sia al residenziale che al produttivo. Diversamente si produrrà un marcato scostamento tra evoluzione demografica e sviluppo economico in grado di generare un rallentamento delle dinamiche demografiche realizzatesi negli ultimi anni.

La previsione demografica del PGT è in crescita, in parte ereditando una parte di abitanti come residuo del PRG vigente: le nuove aree residenziali previste sono a completamento del nucleo urbano esistente in quattro zone.

In effetti questa situazione demografica rafforza la potenziale domanda di servizi e in particolare di commercio.

E' necessario inoltre definire alcuni nodi strategici per pensare al futuro del comparto economico locale, che possa essere caratterizzato possibilmente da una crescita nel produttivo, visto anche che il confronto con i dati provinciali, evidenzia un deficit del Comune rispetto alla media del periodo 1981-2001, seguiti tuttavia da segnali di recupero negli ultimi 8 anni, dove i valori di crescita si allineano alla media provinciale in alcuni ambiti.

La strategia per il futuro del comparto economico locale dovrebbe puntare a trovare soluzioni che consentano alle imprese di trovare spazi individuando nelle ipotesi di sviluppo quegli elementi di sinergia insediativa e gestionale che possano produrre benefici effetti sui livelli occupazionali e sulla competitività. Questa scelta di prospettiva può generare anche ricadute positive sul comparto dei servizi alle imprese.

Il Pgt può quindi contribuire ad una tale progettualità attraverso l'individuazione delle localizzazioni ottimali, nel rispetto del principio della sostenibilità dello sviluppo, che garantisca la crescita e la qualificazione dell'intero sistema economico attraverso collegamenti con le infrastrutture, integrazione con le attività di servizio, ecc.

Al fine di garantire la crescita del sistema economico quindi è possibile individuare spazi di crescita per il manifatturiero artigianale o attraverso la definizione di nuovi ambiti di trasformazione, o attraverso il completamento di aree già vocate allo scopo o mediante il recupero di edifici esistenti.

Sul territorio esistono due potenzialità di sviluppo per il settore produttivo già in via di attuazione: una è la zona commerciale sulla SP21 già autorizzata, l'altra è un'iniziativa relativa ad una domanda in itinere presso lo Sportello Unico delle Attività produttive relativa ad un'area industriale a ridosso della zona produttiva esistente tra Mairano e Pievedizio. Tale iniziativa assume una rilevanza particolare in quanto presenta potenziali possibilità occupazionali, visto che l'impresa che vi si insedierà impiegherà un centinaio di persone.

L'impostazione urbanistica del Pgt prevede poi il completamento della zona produttiva sulla SP21.

Lo sviluppo di attività produttive costituisce altresì una condizione per affrontare l'elevato "pendolarismo" lavorativo verso l'esterno che interessa più di 450 residenti,

costretti a quotidiani spostamenti per lavoro. Tale situazione è, nel medesimo tempo, una risorsa per il reperimento di manodopera limitrofa agli insediamenti.

Sotto il profilo strettamente commerciale si evidenziano dei fattori di criticità.

La situazione del commercio è analiticamente esposta nello specifico paragrafo dedicato a questo settore. Essa evidenzia che il trend decrescente che ha portato i negozi dai 35 del 1988 ai 23 del 2000, si è ormai arrestato. Alla data del 2008 i punti vendita sono infatti 21: il settore alimentare si è dimezzato, da 14 a 7 unità; anche il settore non alimentare ha registrato perdite, passando da 21 esercizi a 14, meno significative, tuttavia, dal punto di vista percentuale. Negli ultimi anni si è verificata l'apertura di una media struttura di vendita in Pievedizio, mentre non è ancora partito il centro commerciale, autorizzato dalla Regione Lombardia, sulla Sp Quinzanese, comprensivo di una media struttura alimentare di mq. 1.500. È evidente che questa struttura, ai fini previsionali, assume una rilevanza determinante, soprattutto ai fini della riduzione dell'evasione di spesa fuori dai confini comunale che, secondo i valori econometrici regionali, è pari al 30% per i prodotti alimentari ed al 90% per quelli non alimentari.

Lo scenario concorrenziale della zona in questi anni si è ulteriormente accentuato: la zona commerciale di Azzano Mella, un nuovo supermercato a Dello, un discount e (nei prossimi mesi) un supermercato a Maclodio, il grande centro commerciale di Cadignano e quello del Bettolino, entrambi nel Comune di Verolanuova.

Sul fronte interno ai confini comunali, invece si registra maggiori elementi di positività: una modifica in positivo, dopo un lungo periodo di stasi, dell'andamento demografico, il consolidamento e, nel prossimo futuro, il nuovo insediamento di attività economiche, tutti fattori che accrescono le potenzialità della domanda (di merci e di servizi) espressa dalla popolazione residente.

Gli ambiti territoriali di trasformazione che il PGT ha individuato, tuttavia, presentano poche opportunità per il commercio: quelli di natura residenziale sono caratterizzati da tipologia edilizia rada, costituita da villette mono o bifamigliari, quindi senza possibilità di integrazione con le piccole attività commerciali o dei servizi. L'ambito produttivo è connotato dalla presenza di capannoni di tipo artigianale con problemi di accessibilità funzionale. Ambiti di trasformazione a specifica destinazione commerciale non sono individuati.

Lo sviluppo dell'attività commerciale al dettaglio, quella di diretto servizi ai cittadini, quindi, non può che manifestarsi che nel centro abitato esistente, soprattutto attraverso progetti di riuso di spazi in edifici di tipologia urbana o recuperi di edifici storici, ricercando una prospettiva di crescita nell'integrazione urbana e nell'ampliamento dimensionale, oltre che nella qualità delle merci e del servizio reso, funzione che compete agli operatori.

Da questo punto di vista è opportuno prevedere possibilità di ampliamento delle attività esistenti, consentendo anche negli ambiti tipicamente urbani, ex zone A e B di PRG, la presenza delle medie strutture di vendita, fino ad una soglia dimensionale di mq. 600 di area di vendita. Nel capoluogo, Mairano, per entrambi i settori merceologici; nella

frazione Pievedizio, dove già opera una media struttura alimentare, solo per il settore non alimentare.

Un'altra opportunità di crescita per il commercio locale può essere rappresentata dall'integrazione fra l'attività produttiva, prevalentemente di tipo artigianale, e la vendita di prodotti complementari alla produzione o di particolari generi (es. concessionarie, auto, mobilifici, idro-sanitari, legnami e affini, ferramenta, ecc.), mantenendo tuttavia la natura produttiva dell'insediamento e destinando una sola parte (20/30% della s.l.p.) all'attività di vendita, all'ingrosso o al dettaglio.

Per quanto attiene il terziario va precisato che le attività facenti capo a questo settore si presentano molto differenziate al loro interno. Una quota di esse svolge servizi alle imprese, un'altra è assimilabile per modalità di fruizione al commercio, in quanto orientata al consumatore finale, altre si rivolgono ad aree sensibili della vita umana (la sanità, il benessere, la cultura, ecc.), una parte rappresenta l'area della consulenza professionale e personale (avvocati, commercialisti, architetti, ecc.). Le diverse tipologie richiedono quindi modalità insediative e di accessibilità diverse, a seconda dei modelli di gestione e di fruizione che le connotano.

Lo sviluppo demografico agisce naturalmente da acceleratore sulla componente servizi alla persona per far fronte alle accresciute esigenze dei residenti in termini di servizi urbani di prossimità (servizi alle persone), inoltre sulla crescita della rete dei servizi alle imprese andrà a incidere l'implementazione quantitativa e qualitativa del comparto produttivo artigianale, ed infine il potenziamento dell'offerta commerciale è in grado di generare un indotto nell'area dei servizi.

In seguito all'evoluzione comunale della componente dei servizi vari delineata dai dati, a partire dal 1981 agli anni recenti, componente che è andata via via assumendo un suo ruolo anche nella compagine locale, è possibile pensare che essa tenda a consolidarsi e caratterizzarsi anche negli anni a venire, andando ad arricchire l'offerta economica locale di questa componente essenziale per lo sviluppo equilibrato del sistema comunale.

Si tratta di attività che generalmente non necessitano di specifici edifici vocati, ma di una funzionale integrazione con il target a cui si riferiscono: le attività di servizio alle imprese tendono generalmente a localizzarsi nel contesto delle aree produttive, quelle dei servizi alle persone nei centri abitati in immobili a destinazione residenziale.

In particolare nella prospettiva di un consolidamento e di una qualificazione, al fine di ampliare una rete di servizi a supporto del manifatturiero in termini di servizi di innovazione e logistica, è opportuno che tali funzioni si collochino in modo integrato alle aree a destinazione produttiva, quindi in quelle esistenti ed in quelle di completamento individuate.

POLITICHE DI INTERVENTO PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE E PER IL VERDE

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE

Il P.G.T. auspica una integrazione tra l'attuazione degli Ambiti di possibile trasformazione e la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

Integrazione resa possibile dalla cessione di aree all'interno dei futuri piani attuativi degli ambiti di trasformazione o della realizzazione anche diretta dei servizi ad opera degli operatori immobiliari, o tramite risorse che l'operatore mette a disposizione attraverso la monetizzazione degli standard o la Slp premiale.

Dal quadro conoscitivo ed orientativo si ricava che nel comune di Mairano sono esistenti mq. 12.350 adibiti alle attrezzature per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune relative anche alle politiche sociali e culturali sono esistenti mq. 29.145 per un totale di mq. 41.495; considerando quale riferimento la data del 31/12/2009 si hanno sul territorio comunale a fronte della presenza di 3.265 abitanti aree per tali servizi pari a 12,71 mq/ab.

A tali servizi si devono aggiungere mq. 26.753 di superficie destinata a parcheggi pari a 8,19 mq/ab.

Il totale delle aree per servizi ed attrezzature è pari a mq.68.248, sono tutte considerate standard e sono pari a mq/ab. 20,90.

LA STRUTTURA DEL VERDE URBANO

Il P.G.T. attribuisce alle aree verdi un valore strategico, in virtù della loro possibilità di "disegnare la forma urbana" ed attribuisce all'Amministrazione Comunale il compito di configurarne e determinarne il ruolo in un "sistema complessivo".

Il Piano prevede una configurazione del verde concepita non solo e non tanto in funzione della dotazione quantitativa di spazi e di aree a servizio dei cittadini, ma una matrice di progetto orientata a considerare il verde come un'armatura territoriale complessa e articolata, con funzioni multiple – prima fra tutte quella di garantire migliori equilibri ambientali – da articolare secondo diverse tipologie di impiego, dalle aree da interconnettere e collegare fra di loro a formare sistemi di paesaggio e "corridoi verdi", permeati da percorsi ciclabili e pedonali, quali i "siti notevoli" e la "zona agricola di valenza paesistica".

Con questo fine, preliminarmente a qualsiasi considerazione di contenuto programmatico, per la formulazione del progetto di P.G.T. è stata sviluppata una analisi e una lettura interpretativa del verde basata sul censimento e sulla classificazione delle aree orientata ed articolata secondo criteri funzionali ad interpretare e ad implementare sia gli indirizzi per la politica/programmazione del verde come "servizio" sia quelli

riferibili alla costruzione del paesaggio urbano e alla determinazione della “forma” urbana.

La proposta di piano distingue sistematicamente fra quanto “esistente” e quanto “programmato”, dove per programmato si intendono le aree e gli ambiti inseriti nel Piano strategico decennale.

Le categorie di lettura fanno sinteticamente riferimento a:

- aree che concorrono alla formazione “tradizionale” dello standard (verde di quartiere, parchi urbani, piazze, aree pedonali, quali spazi di relazione, e le strutture sportive comunali),

- aree che non concorrono allo standard comunale, quali i siti notevoli e le aree agricole di valenza paesistica.

Le aree a verde pubblico attrezzato al 31/12/2009 sono mq. 40.188, pari a mq/ab. 12,31.

Con queste considerazioni tutte le aree a standard urbano sono mq.108.436 che rapportate ai 3.265 abitanti al 31/12/2009 sono pari a 33,21 mq/ab.

Il Piano intende in futuro mantenere il livello di quantità e qualità dello standard urbano esistente, pertanto si prevede di applicare sul territorio comunale negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi uno standard urbano pari a 26,50 mq/ab., conteggiando un abitante teorico pari a mq. 33,33 di SIp., pari a mc. 100 e quindi ad una stanza.

La dotazione di servizi realizzati negli ultimi anni contribuisce, in qualche misura anche economicamente, a dare una risposta per la realizzazione dei nuovi servizi e l'adeguamento degli esistenti previsti dal Piano.

Complessivamente la domanda dei cittadini di un adeguamento dei servizi è prevalente per quelli aventi natura scolastica e socio-assistenziale e per quelli di natura paesistico-ambientale, quali parchi ambientali e zone verdi.

Mairano è una realtà in modificazione e la sua struttura sociale potrà avere nei prossimi anni ancora una fase di crescita demografica con l'aumento della popolazione.

Ne consegue che nel breve periodo sarà ancora forte la domanda di iscrizioni nella scuola dell'obbligo che, gradualmente, lascerà il primato alla domanda di servizi a favore degli anziani e delle categorie speciali.

In merito alla valutazione qualitativa generale dei servizi la stessa è legata, sia alle nuove esigenze che emergono da una società in trasformazione, sia alla necessità di modernizzare ed adeguare le strutture pubbliche, affinché siano sempre più rispondenti ai canoni di sicurezza, accessibilità, decoro ed altro.

Complessivamente le analisi e gli studi confermano una prevalente necessità di adeguamento e valorizzazione dei servizi presenti sul territorio. In merito alla realizzazione di nuove strutture, l'investimento di risorse previsto è oculato e mirato alle

esigenze anzidette, vale a dire di nuove risposte ad una società in trasformazione e per la modernizzazione, laddove indispensabile, del patrimonio immobiliare pubblico.

Per raggiungere questi obiettivi il Piano dei Servizi deve prevedere in dieci anni (o poco più in ragione di un periodo naturale di "rodaggio", del nuovo strumento di pianificazione generale, necessario al pratico avvio delle procedure) il recupero delle risorse necessarie a programmare, per lo stesso decennio o poco più, la realizzazione delle opere pubbliche previste.

Gli interventi previsti devono costituire l'insieme di un progetto legato da comuni obiettivi che, oltre a rafforzare i poli di servizi esistenti, tendono a riequilibrarne la presenza sul territorio degli stessi e, ancora più importante, prevedono di migliorarne l'accessibilità per rafforzare il sistema di rete "avvicinando" gli insediamenti ai servizi.

Gli interventi previsti partono da quelli che verranno preventivati nei programmi triennali delle opere pubbliche che tengono conto di quelli previsti dal P.G.T. e collegati anche agli Ambiti di possibile trasformazione.

DEFINIZIONI AREE AGRICOLE QUALI INDIRIZZI PER LA LORO INDIVIDUAZIONE NEL PIANO DELLE REGOLE

Il sistema rurale è definito come un “*territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, naturale, naturalistico, residuale o soggetto ad usi produttivi primari*”. Questo spazio territoriale concorre unitamente agli ambiti urbanizzati e insediativi a formare la totalità del territorio provinciale.

E' all'interno di tale sistema che si inseriscono gli “ambiti destinati ad attività agricola”, intesi come quei contesti territoriali in cui prevale l'attività produttiva primaria, ma che presentano anche funzioni paesaggistiche, ecologico-ambientali e culturali, in accordo con il riconoscimento del ruolo multifunzionale proprio dell'agricoltura.

Infatti, il sistema agricolo, gestito in modo sostenibile, può svolgere diverse funzioni che risultano determinanti per l'equilibrio ambientale, la compensazione ecologica e la difesa idrogeologica, per il tamponamento degli inquinanti e la fitodepurazione, per il mantenimento della biodiversità, della ricchezza paesistica e per contrastare il cambiamento climatico.

Il carattere multifunzionale dell'agricoltura viene riconosciuto dalla Comunità Europea nella nuova Politica Agricola Comunitaria (PAC) avviata nel 2005, in cui si sottolinea l'importanza dell'agricoltura quale fattore determinante per la qualità dello spazio rurale e dell'ambiente per le possibili relazioni con le aree urbanizzate e con le aree protette.

“Il P.T.C.P. definisce gli ambiti destinati all'attività agricola, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti” (l.r. 12/05, art. 15 comma 4).

Ai Comuni spetta poi il compito, all'interno del PGT, di individuare le *aree agricole* (l.r. 12/05, art. 10, comma 1). In particolare è compito del Piano delle Regole assicurare un coerente disegno pianificatorio delle aree destinate all'agricoltura in coerenza con la strategia provinciale e comunale.

Tratto dalla Relazione “Determinazione degli ambiti agricoli” ex legge 12/05, art. 15/4, 2007.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'individuazione delle aree agricole a livello comunale e degli ambiti agricoli a livello provinciale deve basarsi su criteri che consentano di valorizzare la multifunzionalità del sistema agricolo.

I criteri territoriali di riferimento sono tre:

- a. socio-economico,
- b. paesistico,
- c. ambientale.

a. Il criterio socio-economico prevede di:

- 1. preservare il territorio ad uso agricolo in quanto risorsa non rinnovabile,
- 2. preservare i suoli ad elevato valore agro-forestale,
- 3. salvaguardare le aziende agricole presenti sul territorio,
- 4. valorizzare le filiere agro-silvo-pastorali,
- 5. favorire la diversificazione delle aziende agricole.

b. Il criterio paesistico prevede di:

- 6. evitare i fenomeni di conurbazione e rafforzare la funzione paesaggistica dei margini urbani,

7. evitare la frammentazione del territorio agricolo e del sistema delle coltivazioni anche compattando la forma urbana,
8. valorizzare gli elementi storici e culturali del paesaggio agrario.

c. Il criterio ambientale prevede di:

9. salvaguardare i corsi d'acqua minori e le aree naturalistiche,
10. salvaguardare la funzione ambientale degli ambiti extraurbani di pianura.

Il territorio di Mairano è posto nella fascia della pianura irrigua a sud del capoluogo Brescia.

Il territorio comunale è interessato da zone agricole strategiche, da zone agricole di salvaguardia e da zone con valenza ambientale che vedono la presenza di corsi d'acqua, della viabilità storica che mette in comunicazione Mairano con i Comuni contermini.

CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

La Regione Lombardia con delibera del 8/11/2002 n. 7/11045 ha approvato le “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” previsti dall’art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749

Tali linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di apprezzamento della qualità paesistica del territorio come espresso nella Convenzione Europea del paesaggio tenutasi il 20 ottobre 2000 a Firenze “Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni; nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana”.

Qualunque intervento può essere interpretato come una “perturbazione“ dello stato di fatto, che porta ad un nuovo assetto.

Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinta da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare la sensibilità del sito e quindi l’incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto.

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- punto di valutazione morfologico strutturale (sistemico),
- modo di valutazione vedutistico,
- modo di valutazione simbolico.

A) Il sistemico

Componenti territorio con interesse:

a) geomorfologico, b) naturalistico, c) storico-agrario, d) storico artistico, e) di relazione fra i diversi elementi, f) appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.

B) Il vedutistico

Componenti del territorio che hanno:

- a) interferenza con punti di vista panoramici,
- b) interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica ambientale,
- c) interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali.

C) Simbolico

Componenti territorio che hanno interferenze o continuità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati (il percorso di valutazione è esplicitato nella relazione paesistica).

La classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1= sensibilità paesistica molto bassa
- 2= sensibilità paesistica bassa
- 3= sensibilità paesistica media
- 4= sensibilità paesistica elevata
- 5= sensibilità paesistica molto elevata.

A Mairano si propongono:

- | | |
|---|--|
| 1= sensibilità paesistica molto bassa | Interessa le zone produttive esistenti non interessate da fasce di interesse ambientale poste lungo la viabilità storica ed i corsi d'acqua. |
| 2= sensibilità paesistica bassa | Interessa le zone per gran parte residenziali realizzate dopo la metà del secolo scorso |
| 3= sensibilità paesistica media | Interessa gran parte della zona agricola |
| 4= sensibilità paesistica elevata | Interessa i nuclei di antica formazione, le cascate di interesse storico-ambientale e le fasce di contesto della viabilità storica e dei corsi d'acqua |
| 5= sensibilità paesistica molto elevata | Interessa i siti di notevole valore paesistico ambientale e la zona dove è posto il Santuario della Madonna delle Lame. |

6. COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI

L'attuazione del P.G.T. nell'arco temporale strategico a cui fa riferimento (fino al 2019) prevede che si attivino le seguenti risorse economiche:

- negli ambiti di possibile trasformazione residenziali da attuare con piani esecutivi, si ipotizza che attraverso gli oneri secondari e la monetizzazione di parte di aree standard, a fronte della Slp media fissata per tali ambiti si possano reperire in valuta corrente, al netto dei costi a carico dell'Amministrazione Comunale € 402.590,00;
- nell'ambito di trasformazione direzionale da attuare con piano esecutivo, si ipotizza attraverso gli oneri secondari, oltre la monetizzazione delle aree a standard, a fronte della Slp e della superficie coperta media fissata per tale ambiti si possano reperire in valuta corrente, al netto dei costi a carico dell'Amministrazione Comunale € 379.210,00;
- nel piano di recupero, si ipotizza attraverso gli oneri secondari, oltre la monetizzazione di aree a standard, a fronte della Slp e della superficie coperta fissata per tali zone si possano reperire in valuta corrente, al netto dei costi a carico dell'Amministrazione Comunale € 365.410,00;
- nei piani esecutivi possibili nelle zone consolidate o di completamento, si ipotizza che attraverso gli oneri secondari oltre la monetizzazione di aree a standard, a fronte della Slp fissata per tali zone si possano reperire in valuta corrente € 200.000,00;
- entrate per oneri primari e secondari nelle varie zone per € 350.000,00;
- stima di entrate attraverso il costo di costruzione residenziale e commerciale-terziario € 1.500.000,00;
- alienazione aree urbanizzate di proprietà comunale nel comparto "D", € 2.900.000,00.

Il totale di queste previsioni economiche ammonta ad € 6.097.210,00.

L'attuazione del P.G.T. nell'arco temporale strategico a cui fa riferimento (fino al 2019) prevede le seguenti uscite:

- per opere di interesse pubblico da realizzare nel decennio	€	4.285.550,00
- per spese di manutenzione straordinaria	€	1.000.000,00
- per spese di manutenzione ordinaria	€	<u>800.000,00</u>
= per un totale di	€	6.085.550,00

Le possibili entrate e le possibili uscite nel periodo considerato sostanzialmente pareggiano; tali previsioni sono aggiornabili annualmente con l'approvazione dei Programmi Triennali delle opere pubbliche.

Il Piano dei servizi riprende con il quadro economico la sostenibilità nel decennio delle previsioni di spesa per la realizzazione delle opere pubbliche e le varie manutenzioni.

Nel Piano dei Servizi deve essere ed è dimostrata dal quadro economico riepilogativo la sostenibilità delle previsioni di spesa per la realizzazione delle opere previste.

INDICE

PREMESSA	pag.	1
STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO	“	2
PARTE PRIMA	“	4
1. INTRODUZIONE	“	5
IL QUADRO NORMATIVO	“	6
LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	“	6
ELENCO ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	“	8
2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO	“	9
INDAGINE SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE E SUE DINAMICHE (analisi dello stato di fatto e delle tendenze evolutive)	“	10
PREMESSA	“	10
LINEE EVOLUTIVE GENERALI	“	11
LE DINAMICHE INTERNE AI SETTORI	“	23
INDAGINE SUL SISTEMA SOCIALE	“	38
ANALISI DEMOGRAFICA	“	38
ANALISI DELLA PRODUZIONE EDILIZIA	“	42
VINCOLI E LIMITAZIONI	“	43
RACCOLTA DI ISTANZE E PROPOSTE PROVENIENTI DAI CITTADINI SINGOLI O IN FORMA ASSOCIATA	“	45
3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE	“	49
ANALISI DELLO SVILUPPO TERRITORIALE	“	50
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	“	50
SVILUPPO URBANO	“	50
IL RILIEVO DEL SISTEMA INSEDIATIVO	“	53
IL RILIEVO DEI NUCLEI ANTICHI	“	53
IL RILIEVO DEL TESSUTO URBANO CONTEMPORANEO	“	55
STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	“	58
DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G. VIGENTE	“	59
SERVIZI ESISTENTI (ELEMENTI QUANTITATIVI)	“	60
POTENZIALITÀ URBANA DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI	“	62
II SISTEMA PAESISTICO	“	65
PREMESSA	“	65
IL P.T.R. CON VALENZA PAESAGGISTICA QUALE STRUMENTO DI RIFERIMENTO REGIONALE	“	65
INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO REGIONALE (P.T.R.)	“	69
IL P.T.C.P. CON VALENZA PAESAGGISTICA QUALE STRUMENTO PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO PROVINCIALE	“	73
INQUADRAMENTO PAESISTICO DEL TERRITORIO DI MAIRANO NEL P.T.C.P.	“	75
INDICAZIONI DEL PIANO PAESISTICO PROVINCIALE RELATIVE AL TERRITORIO DI MAIRANO E COMUNI CONTERMINI	“	79
PIANO PAESISTICO COMUNALE	“	82
- Componenti del paesaggio fisico naturale	“	83
- Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	“	84
- Componenti del paesaggio storico culturale	“	92
- Componenti del paesaggio urbano	“	102
- Rilevanza paesistica – Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	“	105

PARTE SECONDA	pag.	109
4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL P.G.T.	“	110
OBIETTIVI GENERALI	“	111
OBIETTIVI SPECIFICI	“	112
AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE	“	115
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	“	117
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE STRATEGICO DECENNALE	“	117
OFFERTA RESIDENZIALE P.G.T.	“	120
- Strategia decennale	“	120
- Previsioni operative quinquennali	“	121
OFFERTA PRODUTTIVA P.G.T.	“	122
CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO	“	123
CALCOLO FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO	“	125
5. POLITICHE DI INTERVENTO	“	127
CRITERI GENERALI DI INTERVENTO	“	128
PRINCIPI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA	“	128
PRINCIPI DI COMPENSAZIONE URBANISTICA	“	129
PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA	“	130
POLITICHE PER LA MOBILITA' IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DEL P.T.C.P. (vedi studio allegato)		
POLITICHE DI INTERVENTO PER LE ATTIVITA'	“	132
POLITICHE DI INTERVENTO PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE E PER IL VERDE	“	152
I SERVIZI E LE ATTREZZATURE	“	152
LA STRUTTURA DEL VERDE URBANO	“	152
DEFINIZIONE AREE AGRICOLE NEL PIANO DELLE REGOLE	“	155
CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI	“	157
6. COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI	“	159