

PROGETTO PER
LA RICHIESTA DI ATTIVAZIONE PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL
PGT COME DISCIPLINATO DALL'ART. 8 DPR 160/2010 E
DALL'ART. 97 LR 12/2005 e s.m.i. PER LE AREE INDIVIDUATE CON I MAPPALI
N° 45-46-47-328 DEL FOGLIO 94 DI MONTICHIARI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CORMACH S.R.L.

Relazione tecnica

Montichiari, febbraio 2024

Redatto da:

laura furlan studio di architettura

via Cesare Battisti, 104 – 25018 Montichiari (BS) – P.IVA 04537940985
furlanstudiotecnico@gmail.com – tel. 030 962931 – 339 8835479

PROGETTO PER
LA RICHIESTA DI ATTIVAZIONE PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL
PGT COME DISCIPLINATO DALL'ART. 8 DPR 160/2010 E
DALL'ART. 97 LR 12/2005 e s.m.i. PER LE AREE INDIVIDUATE CON I MAPPALI
N° 45-46-47-328 DEL FOGLIO 94 DI MONTICHIARI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CORMACH S.R.L.

Relazione tecnica

La presente relazione tecnica viene redatta a corredo della richiesta di attivazione procedura SUAP in variante al PGT come disciplinato dall'art. 8 DPR 160/2010 e dall'art. 97 LR 12/2005 e s.m.i. per l'area individuata con i mappali N° 45-46-47 e 328 del Foglio N° 94 di Montichiari (Brescia) di proprietà della Società Cormach S.r.l.

L'area oggetto della richiesta con la precedente pianificazione urbanistica era stata destinata ad attività produttiva dando all'Azienda possibilità edificatoria con la possibilità quindi di uno sviluppo ed un ampliamento dell'attività dell'azienda che ha radici storiche sul territorio monteclarese.

La Cormach di Comensoli Ernesto (questo il suo primo nome) fu fondata nel 1965, per la produzione di gru per autocarro ed escavatori di montagna ed aggiungendo negli anni anche la produzione di macchine per il taglio dell'erba e di macchine agricole.

Dal 1975 dell'attenzione l'attività si incentra quasi esclusivamente sulla produzione di gru per autocarro ed al loro montaggio.

Nel 1986 venne costituita la CORMACH s.r.l.

Il primo capannone di circa 2000 mq. con annessa abitazione era situato sull'area adiacente a quella in esame: all'epoca la zona, distante circa un paio di chilometri dal centro abitato, non era servita da alcuna rete di servizi che vennero realizzati in toto dalla famiglia Comensoli.

Da allora l'attività ha avuto negli anni un incremento di produzione elevato e costante tale da rendersi necessario un aumento della superficie coperta da destinare alla produzione: nel decennio 1990/1999 (periodo di maggiore sviluppo) la superficie coperta è triplicata e vennero acquistate aree scoperte da destinare a parcheggio e collaudo dei mezzi

Attualmente il capannone ha una superficie di circa 12000 mq.

Nel 1996 venne infine acquisito il terreno adiacente (circa 32000 mq) in previsione di un ampliamento dell'opificio industriale: il terreno agricolo aveva destinazione agricola e per questo motivo nel 2000 venne richiesto e ottenuto l'inserimento nel PGT in revisione dell'area stessa come area a destinazione produttiva.

Negli anni successivi l'area è sempre stata utilizzata per il collaudo dei mezzi realizzati o modificati all'interno dell'opificio. Si tratta di mezzi di grandi dimensioni:

- Gru per autocarro di tipo ripiegabile (**Serie E**) con portate da 4 a 575 Ton/m.;
- Gru telescopiche con antenna (**Serie TECH**) usate prevalentemente per effettuare coperture di tetti con altezze di lavoro che vanno dai 30 fino a 58 metri: tali gru con l'aggiunta dei dispositivi a norma di legge possono anche essere utilizzate come piattaforme per lavoro elevato;
- Gru leggere da soccorso (**Serie T**) utilizzate per la rimozione di autovetture;
- Gru da soccorso pesanti (**Serie M**) utilizzate per la rimozione di veicoli pesanti (in dotazione al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco);
- Gru tipo **WALLBOARD**, destinate al mercato Americano, utilizzate nel settore della costruzione di immobili industriali, con capacità che variano da 22 a 30 Ton. con 5 diversi modelli;
- Gru per servizio intenso (**Serie HD**) per uso con benna/forca per il carico e lo scarico di materiale sfuso;
- Gru tipo MARINO (**Serie BFM**) fornite senza stabilizzatori ma con basamento quadrato, utilizzate su postazioni fisse all'interno di strutture produttrici, od installate su imbarcazioni navali, piattaforme marine e chiatte.

Attualmente Cormach s.r.l ha un fatturato annuo di circa € 27.000.000,00 e il 70% dei mezzi che escono dalla lavorazione vengono esportati all'estero (qualche esempio: Corpo Navale Americano, Corpo Navale di Taiwan, Corpo Navale Olandese, Aviazione Nazionale Danese, Corpo di Polizia Turco, Corpo di Polizia in Algeria, ecc.).

Negli ultimi anni tuttavia anche il mercato italiano ha dimostrato un forte sviluppo anche per il fatto che Cormach si è aggiudicata un serie di appalti per la produzione di autogrù per il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e collabora costantemente con l'Esercito Italiano e le Ferrovie dello Stato.

L'area in esame pertanto da sempre è nevralgica per le varie attività di collaudo e fondamentale per permettere e programmare un nuovo sviluppo e ampliamento dell'attività dell'Azienda.

Tuttavia l'approvazione dell'ultima revisione del P.G.T. questa possibilità è stata revocata ridestinando l'area ad attività agricola.

La committenza ha dato dunque incarico di redigere un progetto a corredo della richiesta di attivazione della procedura SUAP in variante al PGT come disciplinato dall'art. 8 DPR 160/2010 e dall'art. 97 LR 12/2005 e s.m.i. che preveda la recinzione dell'area per renderla più sicura e impedire accessi non autorizzati e la realizzazione di una piastra in calcestruzzo armato dalla quale si diramano quattro strade in materiale stabilizzato per il posizionamento e il collaudo dei mezzi. Tutto ciò propedeutico al nuovo futuro ampliamento dell'attività ancora in crescita.

La coerenza dei contenuti per la richiesta di variante allo strumento urbanistico vigente è stata valutata analizzando i contenuti urbanistici e pianificatori del P.G.T. del Comune di Montichiari.

L'area oggetto di analisi è ubicata in località Madonnina nel Comune di Montichiari (BS).

Esaminando la Carta dei vincoli e delle criticità, l'area si trova al di fuori del perimetro del centro abitato e su di essa non grava alcuno tipo di vincolo o criticità, se non quello di rispetto della viabilità esistente per una strada comunale (Immagine 1).

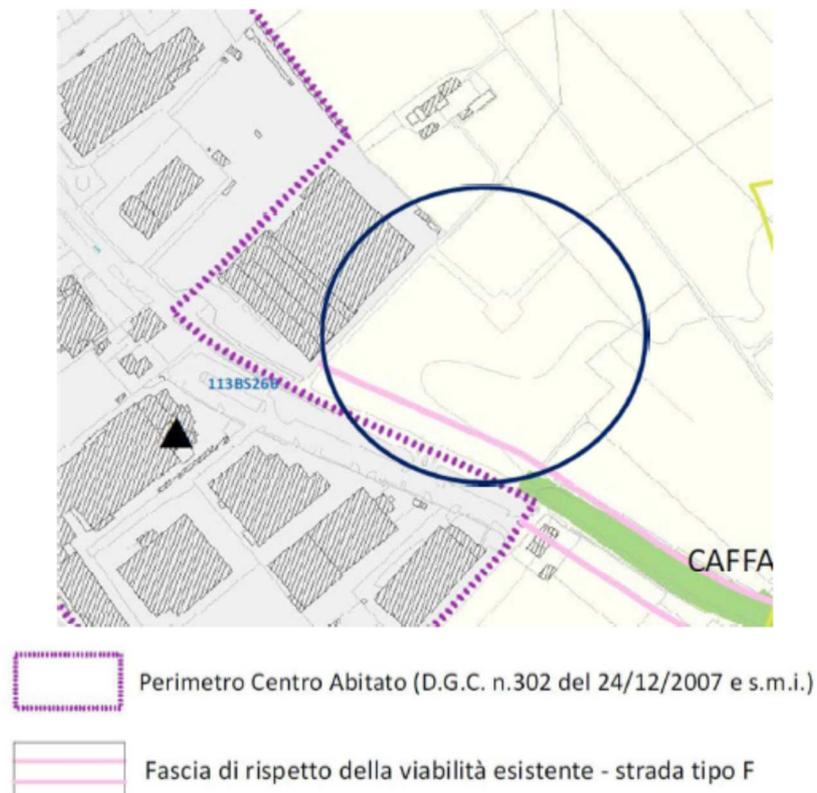


Immagine 1. Estratto della Carta dei vincoli e delle criticità con indicata l'area interessata.

Dalla Carta del Paesaggio l'area in oggetto ricade parzialmente nelle aree agricole a valenza paesistica (Immagine 2).



Immagine 2. Estratto della Carta del Paesaggio con indicata la zona interessata.

Tuttavia la qualità del suolo dell'area risulta scarsa, come si riscontra nella Carta della Qualità dei Suoli Liberi per il territorio comunale, in cui l'area ricade in una zona dove la qualità del suolo viene definita bassa (Immagine 3).

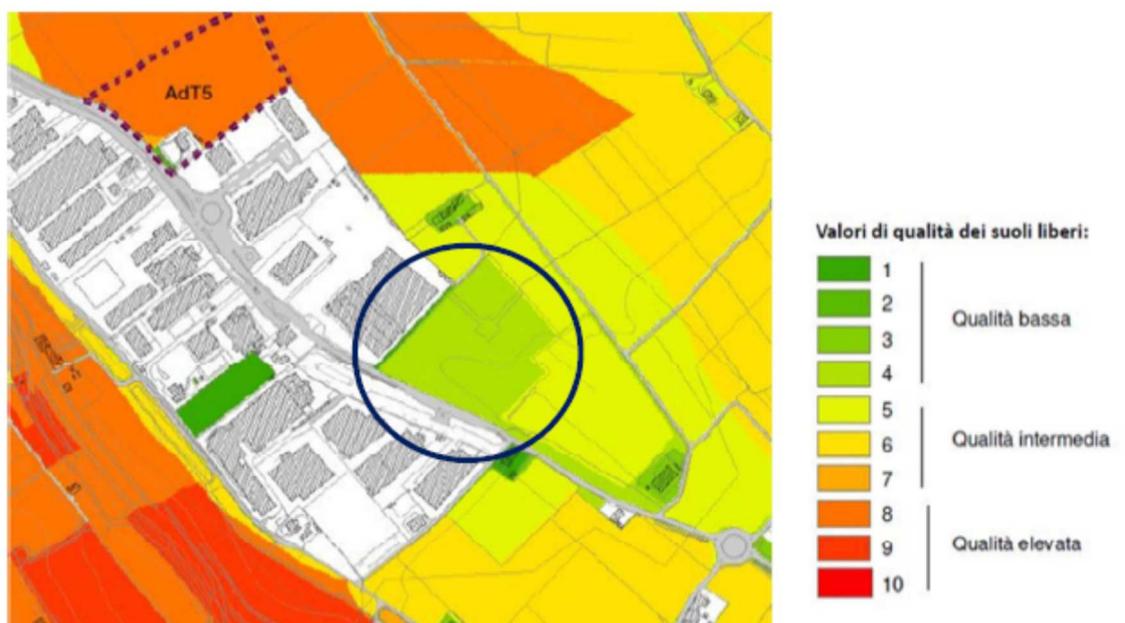


Immagine 3. Estratto della Carta dei Suoli Liberi con indicata la zona interessata.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che allo stato attuale l'area oggetto di intervento risulta caratterizzata da vegetazione prevalentemente arbustiva e arborea, disposta in filare lungo la strada via Madonnina e occupa esclusivamente il Mappale 45 del Foglio 94. Per il resto dell'area invece la caratterizzazione vegetale risulta esclusivamente erbacea (Fotografie 1 e 2) e totalmente priva di vegetazione come meglio individuato nella TAV.1.



Fotografia 1. Vegetazione arborea in filare lungo strada.



Fotografia 2. Vista dall'interno dell'area verso la strada.

Le specie arboree presenti sono esemplari di piccole e medie dimensioni (altezza media 10 m) di Ontano (*Alnus glutinosa*) e Olmo campestre (*Ulmus minor*) e in abbondanza Acacia (*Robinia pseudoacacia*).

Molte delle piante presenti hanno subito potature senza criterio a carico della chioma probabilmente per il loro contenimento proprio per la vicinanza alla carreggiata stradale rendendole ancor più instabili.

La componente retrostante la fascia arborea lungo strada, come meglio specificato nella relazione tecnica del perito agronomo interpellato, può essere definita come arbustiva ed è costituita prevalentemente da polloni, pertanto la vegetazione oggetto di analisi nell'insieme risulta radicata su un sito piuttosto degradato e ha nel complesso una scarsa valenza ecologica (Fotografia 5).



Fotografia 5. Componente retrostante il filare arboreo.

L'intervento previsto nel progetto in esame consiste nella pulizia dell'intera area dalla vegetazione infestante nella realizzazione di un piazzale in calcestruzzo armato con una superficie di mq. 625 (m. 25,00 x m. 25,00) sul quale si svolgerebbero le operazioni di collaudo e della chiusura dei confini della proprietà.

Sul fronte strada sarà realizzata una recinzione come quella già presente sul lato ovest del piazzale dove ha sede il capannone aziendale (Fotografia 6).



Fotografia 6. Recinzione esistente sul fronte strada della proprietà Cormach.

Una recinzione di questo tipo permette di creare uniformità con il resto dell'Azienda garantendo visibilità all'interno dell'area sia per motivi di controllo da furti sia per sicurezza antincendio.

La necessità di garantire la visibilità, anche eliminando la vegetazione presente ora, permette di avere una visione più ampia e completa della zona: va infatti considerato il grande valore economico dei mezzi prodotti e soprattutto si deve tener presente che alcuni di questi mezzi sono speciali destinati per esempio a Vigili del Fuoco, Esercito Italiano, ma anche Corpi e Eserciti internazionali.

Sui lati est e sud dell'area invece è prevista una recinzione con pannelli di calcestruzzo, anche questa già utilizzata per perimetrare parte della zona occupata dal capannone (Immagine 4).



Immagine 4. Esempio di recinzione fatta con pannelli di calcestruzzo. Fonte: web.

La strada sterrata, sempre di proprietà della ditta Cormach, presente tra il capannone e l'area dei collaudi è utilizzata da un frontista per raggiungere il proprio appezzamento agricolo e resterà accessibile, ma regolamentata su entrambi i fronti di transito da due sbarre automatizzate (Immagine 5).



Immagine 5. Esempio di sbarra automatizzata. Fonte: web.

Il lato dell'area a nord rimarrebbe aperto verso il capannone di produzione per permettere l'entrata e l'uscita dei mezzi da collaudare.

La vegetazione attuale che sarà rimossa sarà compensata attraverso opere di mitigazione che prevedono per i lati est e sud la messa a dimora di specie arbustive tra il confine di proprietà e la recinzione a pannelli in cls che saranno arretrati dal limite della proprietà di due metri e per il lato ovest la messa a dimora di alberature ad alto fusto in continuità con il filare esistente, come illustrato nella relazione tecnica redatta dall'agronomo, Dott. Amato Bonavita.

Montichiari, febbraio 2024