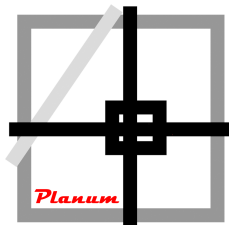


COMUNE DI MONTICHIARI

SUAP ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA

A01 RELAZIONE URBANISTICA

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA



Planum

Studio Tecnico Associato **Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

CORMACH S.R.L.

Via Madonnina, 27 CP 199
25018 Montichiari (BS) - Italy

Tel. +39.030.9656811

P.IVA 00681780987 - C.F. 02075000170

COMMESSA: 162CRP

FASE: 01-VAS

REVISIONE: 00

DATA: APRILE 2024

A01SUAP

INDICE

PREMESSA.....	5
1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI SUAP.....	7
1.1. Localizzazione territoriale	7
1.2. Situazione urbanistica	9
1.3. Previsioni del vigente PGT	9
1.4. Descrizione della proposta di progetto	11
1.5. Proposta di modifica agli atti di PGT	12
2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE.....	14
2.1. Piano Territoriale Regionale	14
2.2. Rete Ecologica Regionale	15
2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni	18
3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE.....	21
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	21
4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	28
4.1. Vincoli	28
4.2. Piano paesaggistico	28
4.3. Componente geologica, idrogeologica e sismica	28
4.4. Rete ecologica	29

PREMESSA

La presente relazione urbanistica descrive il procedimento di SUAP in variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, dell'art. 97 della LR 12/2005 e dell'art. 5, comma 4, LR 31/2014, proposto dalla ditta Cormach S.r.l. e finalizzato alla trasformazione di un'area adiacente alla sede di Via Madonnina n. 27 mediante recinzione e realizzazione di una piastra in calcestruzzo armato dalla quale si diramano quattro strade in materiale stabilizzato per il posizionamento e il collaudo dei mezzi di sollevamento prodotti dalla ditta.

L'art. 8 DPR 160/2010 dispone che:

Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La proposta di ampliamento dell'impianto produttivo risulta conforme ai presupposti dell'art. 8, vista l'assenza nel PGT vigente di ambiti di trasformazione a destinazione produttiva che possano soddisfare le esigenze congiunte di ampliamento e di organizzazione del ciclo produttivo della ditta proponente. Infatti, stante la finalità della proposta, è necessario che l'area scoperta per le operazioni di collaudo dei mezzi di sollevamento sia adiacente e collegata agli edifici esistenti nei quali gli stessi vengono prodotti.

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

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.

4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.

5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

5-bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal

perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Preso atto della conformità alla normativa statale, poiché nel PGT vigente del Comune di Montichiari l'area oggetto di intervento ricade zona agricola deve essere valutata la conformità alla normativa regionale sul consumo di suolo.

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

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

Alla luce delle disposizioni vigenti, la proposta di SUAP risulta conforme ai presupposti dell'art. 5, comma 4, poiché attivabile mediante la procedura di cui all'art. 97 della l.r. 12/2005.

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

1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI SUAP

1.1. Localizzazione territoriale

Il comune di Montichiari si colloca nella parte meridionale della Provincia di Brescia, lungo il corso del fiume Chiese, ed è articolato in diverse frazioni oltre al capoluogo: Breda Caterina, Bredazzane, Boschetti, Boschetti di Sopra, Campagnoli Mattina, Campagnoli Sera, Carotte, Casuccio, Chiarini, Colombara Orlandini, Contrada Marcella, Contrada Bellandi, Dosso, Dugali di Sotto, Fascia d'Oro, Fontanelle, Livellazzo, Luogo Nuovo, Madonnina, Novagli, Novagli Campagna, Parma, Pisetti, Polonini, Pozzo Cavato, Premoli, Ro di Sopra, Sacca, San Giorgio, Sant'Antonio, Santa Cristina, Santellone, Santa Giustina, San Bernardino, Teotti, Terminoni, Trainini, Trivellini e Vighizzolo.

Il territorio occupa superficie di circa 81 kmq, con altitudine di 104 m s.l.m.

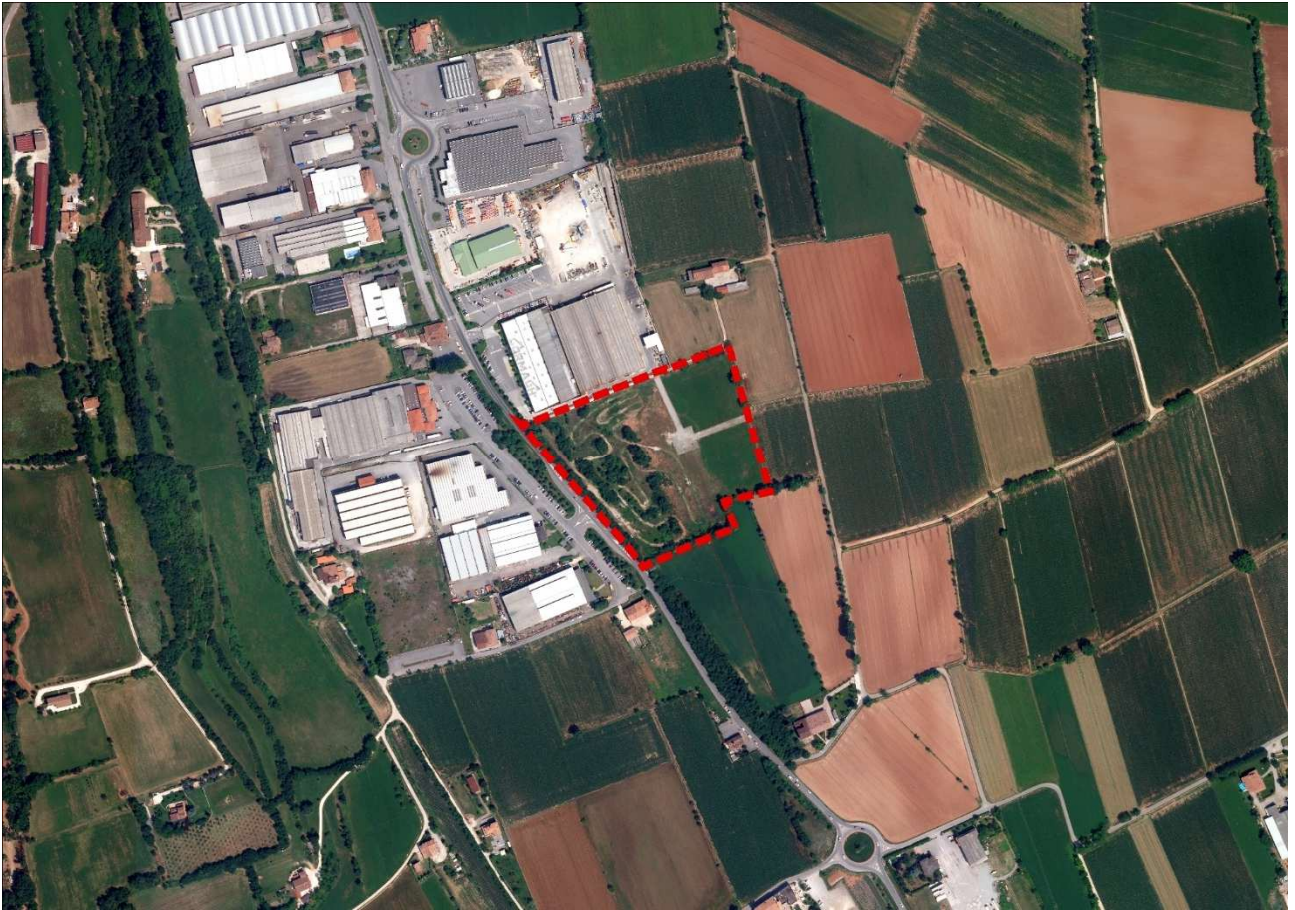
Il territorio comunale confina a nord con i Comuni di Calcinato, a est con Castiglione delle Stiviere, a sud con Carpenedolo e Calvisano, a ovest con Castenedolo e Ghedi.

La popolazione residente rilevata al 30 novembre 2023 è pari a 26.093 abitanti. Numerose sono anche le attività produttive localizzate sul territorio, attive nel settore industriale manifatturiero, nell'artigianato e nel commercio nonché nel settore terziario dei servizi.

Il Comune dista circa 25 km da Brescia ed è attraversato dalle strade sovracomunali SP236 e SP668.



Inquadramento dell'area di intervento su ortofoto - Scala 1:60.000



Individuazione dell'area di intervento su ortofoto

1.2. Situazione urbanistica

Il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 giugno 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 del 27 dicembre 2013.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante al PdR finalizzato ad ampliare le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito del Centro Fiera di Montichiari*: approvata con DCC n. 2 del 11 febbraio 2015 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 16 del 15 aprile 2015;
- *Variante al piano delle regole finalizzata alla modifica dell'art.82 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT*: approvata con DCC n. 16 del 25 luglio 2017 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 39 del 27 settembre 2017;
- *Variante al P.G.T. e verifica di esclusione VAS per l'area denominata "ex Valentini" in loc. Levate di proprietà della Società Isola Verde spa.*: approvata con DCC n. 2 del 28 febbraio 2018 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 16 del 18 aprile 2018;
- *Variante puntuale al PGT finalizzata alla realizzazione della rotatoria in località "tre Aranci"*: approvata con DCC n. 42 del 29 ottobre 2018 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 5 del 30 gennaio 2019;
- *Variante puntuale alle NTA per la modifica degli artt. 12, 72, 75.2*: approvata con DCC n. 10 del 3 aprile 2019 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 23 ottobre 2019;
- *Variante al PGT per la realizzazione del tracciato della strada dei cavatori*: approvata con DCC n. 08 del 29 aprile 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 33 del 18 agosto 2021;
- *Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT sulle aree ricomprese tra Via G. Ciotti e Via martiri delle foibe.*: approvata con DCC n. 9 del 29 aprile 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 33 del 18 agosto 2021;
- *Piano di Governo del Territorio - Revisione*: approvata con DCC n. 23 del 20 giugno 2023 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 25 ottobre 2023.

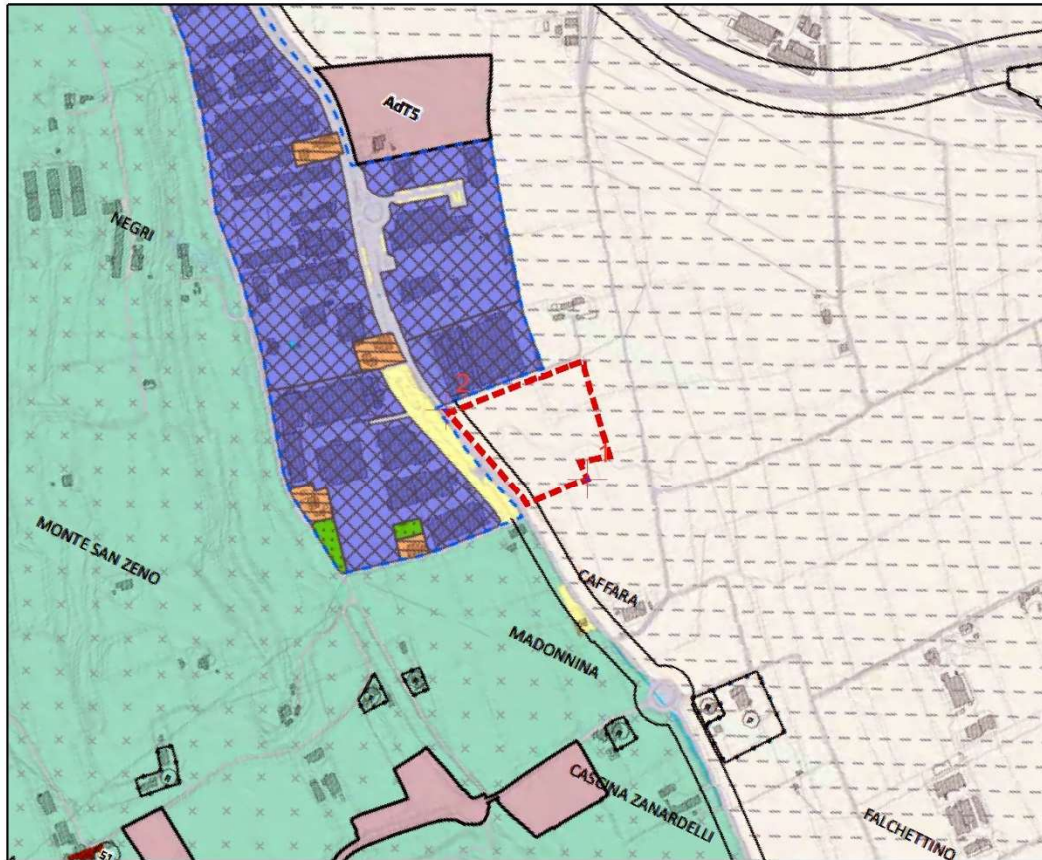
1.3. Previsioni del vigente PGT

L'ambito oggetto di proposta di SUAP corrisponde ad una porzione di 34.000 mq circa, attualmente classificata nel Piano delle Regole come "Ambiti agricoli produttivi".

L'area, nello strumento urbanistico previgente, era classificata come zona "Produttiva di espansione confermata" nel Piano di Lottizzazione S-13, ad attuazione di previsioni contenute nel PRG.














La Relazione "Schede di progetto" al Piano delle Regole definiva i seguenti parametri:

- Superficie territoriale: 34.000 mq
- Indice di Utilizzazione territoriale: 1 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,60 mq/mq
- Destinazione: Produttiva







Piano delle Regole - Tavola PR.02 Ambiti e zone - Scala 1:10.000



Ambiti del sistema urbano

-  Perimetro Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetro Ambiti Territoriali Estrattivi
-  NAF - Nuclei di antica formazione (art.38 NTA)
-  NAF - Nuclei di antica formazione dei borghi (art.39 NTA)
-  AD - Ambiti residenziali ad alta densità (art.41 NTA)
-  MD - Ambiti residenziali a media densità (art.42 NTA)
-  BD - Ambiti residenziali a bassa densità (art.43 NTA)
-  VP - Verde privato (art.44 NTA)
-  VG - Ville con giardino (art.45 NTA)
-  P - Ambiti produttivi artigianali industriali (art.46 NTA)
-  TC - Ambiti terziari e-commerciali (art.47 NTA)
-  Cave - Ambiti interessati da attività estrattive (art.49 NTA)
-  Discariche (art.50 NTA)






Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

-  PA-cv Strumenti attuativi in corso di attuazione (art.24 NTA)
-  PA/PR Piani Attuativi in previsione (art.48 NTA)
- Ambiti normati da disposizioni particolari**
-  NS Disposizioni particolari (NS01, NS02, NS03, NS04 art.50 NTA - NS06 art.59 SP1 NTA - NS07 art.46 c.6 NTA - NS08 art.47 c.5 NTA)
- Ambiti normati dal Piano dei Servizi**
-  Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi (Parte III NTA)

Ambiti normati dal Documento di Piano

-  AdT Ambiti di Trasformazione (art.67 NTA)
-  PSp Progetto Speciale dell'ambito denominato "Le Fontanelle" (art.67 NTA)

Ambiti del sistema extraurbano

-  Ambiti agricoli produttivi (art.52 NTA)
-  Ambiti agricoli di salvaguardia connessi al sistema dello sviluppo aeroportuale (art.54 NTA)
-  Ambiti agricoli di valenza paesaggistica appartenenti al "Parco del Fiume Chiese e dei Colli Morenici" (art.53 NTA)
-  Disposizioni particolari per gli edifici non agricoli e loro pertinenza in zona agricola (art.55 NTA)
-  Cascine storiche - edifici isolati di interesse storico e tipologico (art.40 NTA)

1.4. Descrizione della proposta di progetto

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 monteclarense.

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.

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.

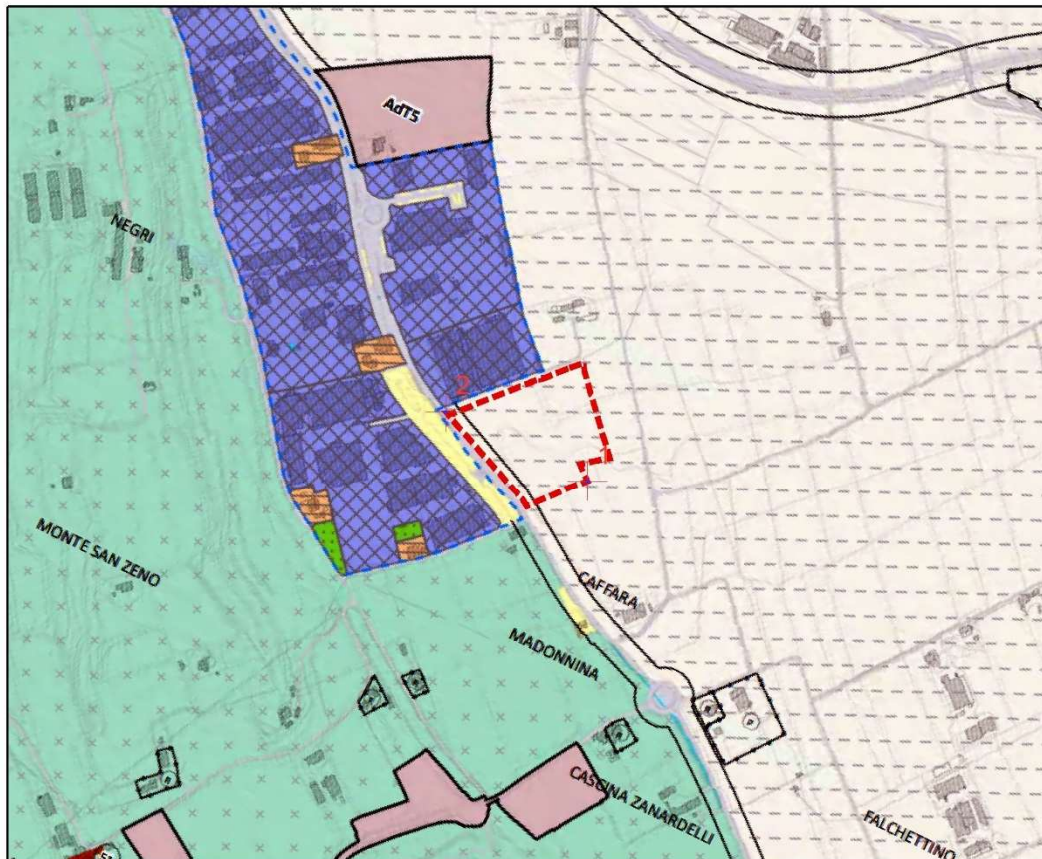
Una recinzione di questo tipo permette di creare uniformità con il resto dell'Azienda garantendo visibilità all'interno dell'area sia per motivi di controllo da furti sia per sicurezza antincendio. La necessità di garantire la visibilità, anche eliminando la vegetazione presente ora, permette di avere 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.

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.

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.














1.5. Proposta di modifica agli atti di PGT

La superficie oggetto di proposta di trasformazione sarà classificata come zona *P-Ambiti produttivi artigianali industriali* priva di potenzialità edificatoria.






Piano delle Regole - Tavola PR.02Ambiti e zone - Scala 1:10.000

Ambiti del sistema urbano

-  Perimetro Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetro Ambiti Territoriali Estrattivi
-  NAF - Nuclei di antica formazione (art.38 NTA)
-  NAF - Nuclei di antica formazione dei borghi (art.39 NTA)
-  AD - Ambiti residenziali ad alta densità (art.41 NTA)
-  MD - Ambiti residenziali a media densità (art.42 NTA)
-  BD - Ambiti residenziali a bassa densità (art.43 NTA)
-  VP - Verde privato (art.44 NTA)
-  VG - Ville con giardino (art.45 NTA)
-  P - Ambiti produttivi artigianali industriali (art.46 NTA)
-  TC - Ambiti terziari e-commerciali (art.47 NTA)
-  Cave - Ambiti interessati da attività estrattive (art.49 NTA)
-  Discariche (art.50 NTA)



Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

-  PA-cv Strumenti attuativi in corso di attuazione (art.24 NTA)
-  PA/PR Piani Attuativi in previsione (art.48 NTA)
- Ambiti normati da disposizioni particolari**
-  NS Disposizioni particolari (NS01, NS02, NS03, NS04 art.50 NTA - NS06 art.59 SP1 NTA - NS07 art.46 c.6 NTA - NS08 art.47 c.5 NTA)






Ambiti normati dal Piano dei Servizi

-  Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi (Parte III NTA)

Ambiti normati dal Documento di Piano

-  AdT Ambiti di Trasformazione (art.67 NTA)
-  Psp Progetto Speciale dell'ambito denominato "Le Fontanelle" (art.67 NTA)

Ambiti del sistema extraurbano

-  Ambiti agricoli produttivi (art.52 NTA)
-  Ambiti agricoli di salvaguardia connessi al sistema dello sviluppo aeroportuale (art.54 NTA)
-  Ambiti agricoli di valenza paesaggistica appartenenti al "Parco del Fiume Chiese e dei Colli Morenici" (art.53 NTA)
-  Disposizioni particolari per gli edifici non agricoli e loro pertinenza in zona agricola (art.55 NTA)
-  Cascine storiche - edifici isolati di interesse storico e tipologico (art.40 NTA)

2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

2.1. Piano Territoriale Regionale

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

Nella seduta del 19 dicembre 2018 il Consiglio regionale ha approvato l'integrazione del Piano Territoriale Regionale, ai sensi della Legge Regionale n. 31/2014, finalizzata alla definizione delle soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo. La variante al Piano Territoriale Regionale ha acquisito efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 11 del 13 marzo 2019.

Parte integrante del PTR è il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il quale persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio. All'interno del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il comune di Montichiari è inserito nell'ambito territoriale del Sistema territoriale metropolitano (settore est) e il sistema territoriale della pianura irrigua; inoltre Montichiari è inserito nel Sistema Territoriale del Po e dei grandi fiumi.

La Pianura Irrigua è identificata come la parte di pianura a sud dell'area metropolitana, tra la Lomellina e il Mantovano a sud della linea delle risorgive. È compresa nel sistema più ampio interregionale del nord Italia che si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli molto fertili e per l'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi degli elementi del PPR che interessano l'area in oggetto.

A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Paesaggi delle valli fluviali Paesaggi delle colture foraggere
B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	-
C "Istruzioni per la tutela della Natura"	-
D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	-
E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	-
F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Aree agricole dismesse
G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Neo-urbanizzazione
H1 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici"	-
H2 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"	Ambito di possibile dilatazione del sistema metropolitano lombardo

H3 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica"	Aree a monocultura
H4 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione"	Diminuzione di Sup maggiore del 10%
H5 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali"	-
Id "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04"	Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati

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

2.2. Rete Ecologica Regionale

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

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

La Rete Ecologica Regionale include il territorio comunale all'interno del settore 153 - "CHIESE DI MONTICHIARI", che individua per l'area in oggetto i seguenti elementi:

- Corridoi primari: Fiume Chiese (Corridoio primario ad alta antropizzazione).

Si riportano le seguenti indicazioni:

1) Elementi primari:

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati (anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione); conservazione e ripristino delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno e Fontanili di Carpenedolo: manutenzione dei fontanili al fine di evitarne l'interramento e per garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche; ripristino della vegetazione forestale circostante; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo.

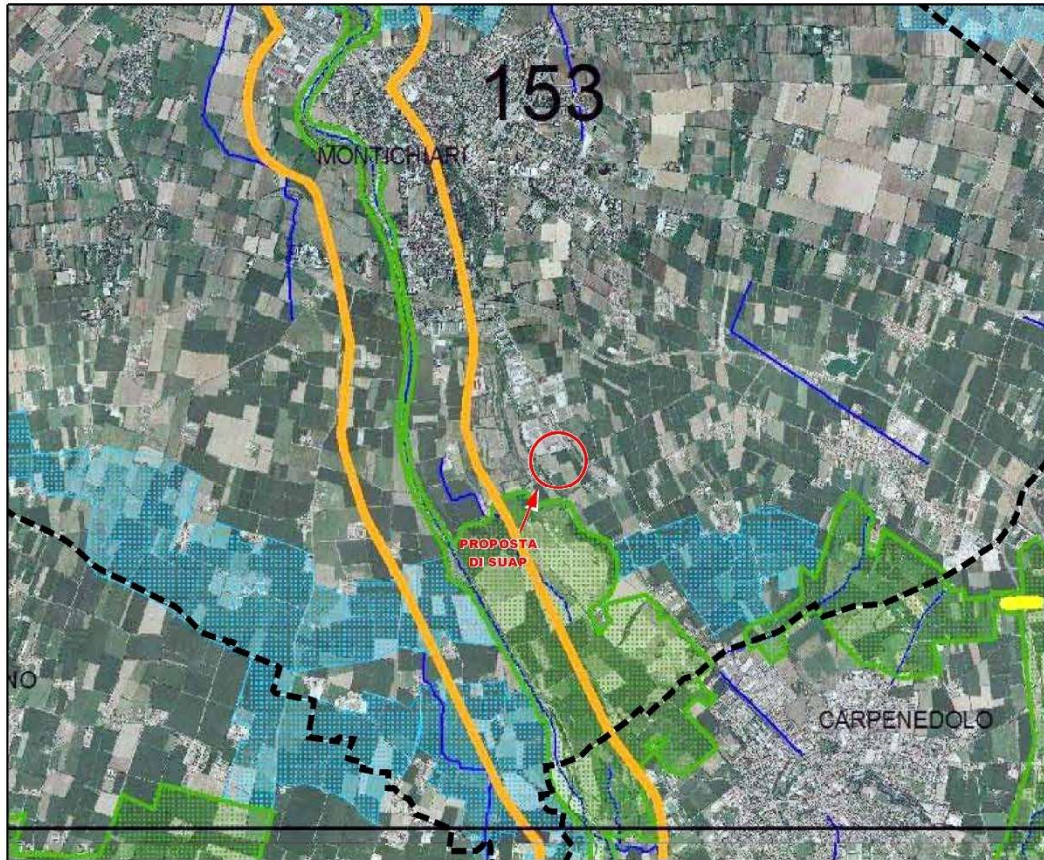
Ganglio "Medio Chiese" e 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali, delle piante vetuste e delle piante morte; gestione delle specie alloctone.

2) Elementi di secondo livello

Mantenimento delle siepi, mantenimento del mosaico agricolo, creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Interventi volti a conservare i prati stabili

polifiti, le fasce ecotonali (al fine di garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche).

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



Rete Ecologica Regionale - Scala 1:50.000

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

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

ALTRI ELEMENTI

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

2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

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

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

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

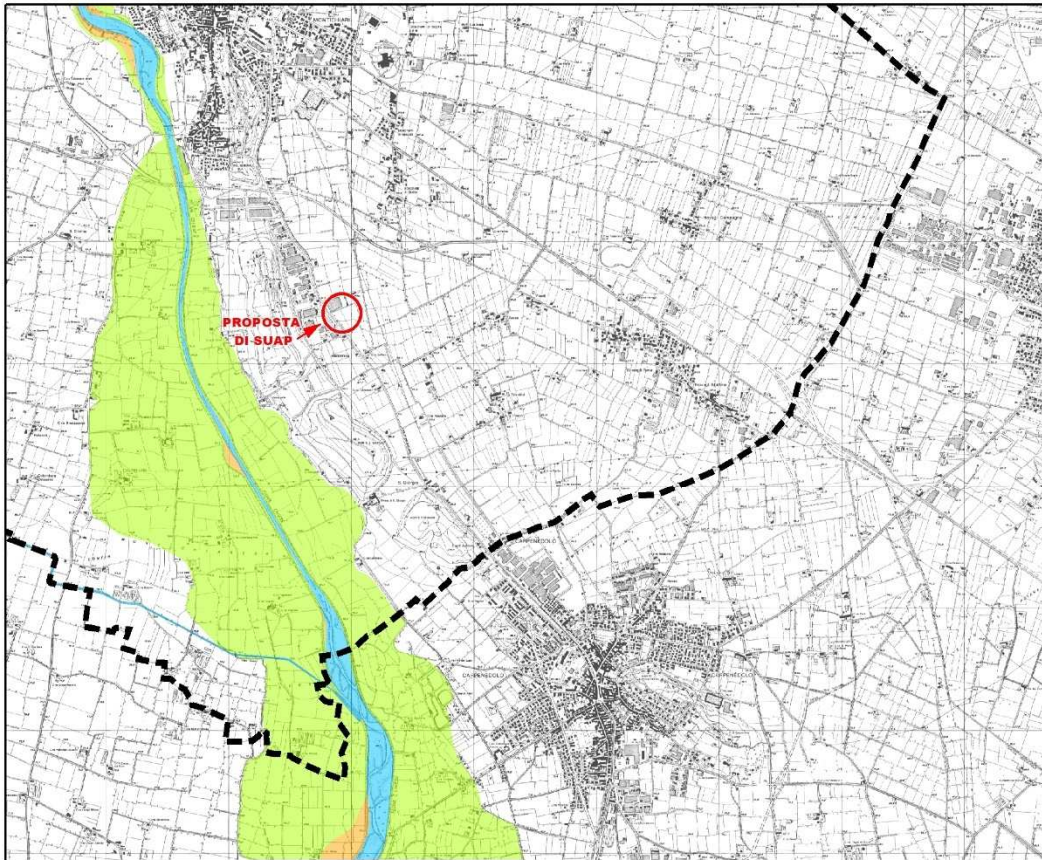
- Reticolo idrografico principale (RP);
- Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM);
- Reticolo idrografico secondario di pianura artificiale (RSP);
- Aree costiere lacuali (ACL).

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

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

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

L'area oggetto della proposta di SUAP non interferisce con zone potenzialmente interessate da eventi alluvionali degli scenari P1, P2 e P3 del reticolo principale e del reticolo secondario.

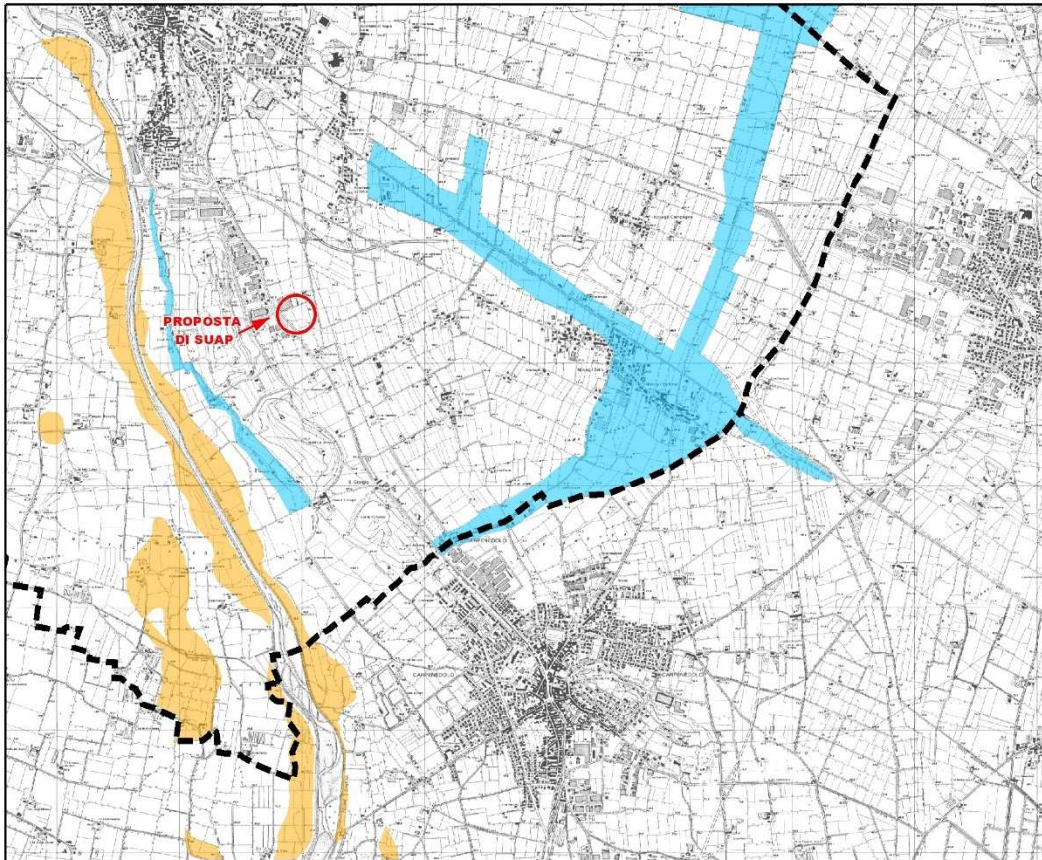


PGRA - Mappa di pericolosità - Reticolo idrografico principale (RP) - Scala 1:50.000 (fonte: Regione Lombardia)

Legenda

Scenario di piena

- H - Frequente
- M - Poco frequente
- L - Raro



PGRA - Mappa di pericolosità - Reticolo idrografico secondario di pianura (RSP) - Scala 1:50.000 (fonte: Regione Lombardia)

Legenda

Scenario di piena

- H - Frequente
- M - Poco frequente
- L - Raro

3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

3.1.1. Tavola di Struttura

Nella Tavola 1.2 *Struttura e Mobilità*, il PTCP vigente evidenzia la compattezza del tessuto edificato del Comune di Montichiari e lo sviluppo delle reti infrastrutturali esistenti o previste.

I tessuti produttivi sono concentrati prevalentemente sia nelle vicinanze dell'area oggetto della presente richiesta di SUAP, sia in altri ambiti di livello comunale attigui al centro urbano.

L'area oggetto di proposta di SUAP è inserita in un Ambito a prevalenza destinazione produttiva.

3.1.2. Tavola paesistica

La Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP vigente individua:

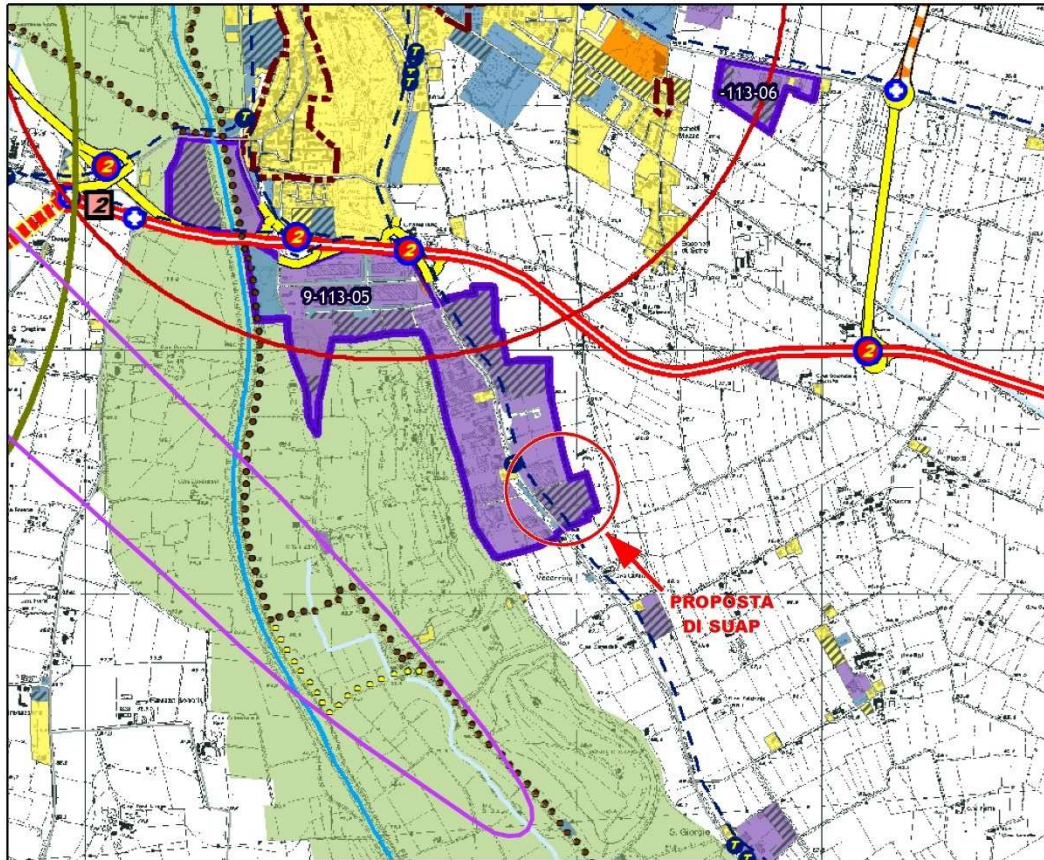
- Nei sistemi dei centri e nuclei urbani: Aree produttive realizzate, Aree produttive impegnate da PGT vigenti, Altre aree edificate, Altre aree impegnate da PGT vigenti;
- Nelle aree di rilevanza ambientale: Boschi, pascoli e prati permanenti, vegetazione naturale;
- Nel sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale: Seminativi e prati in rotazione.

L'area interessata dalla proposta di SUAP è individuata interamente come Area produttive impegnate da PGT vigenti.

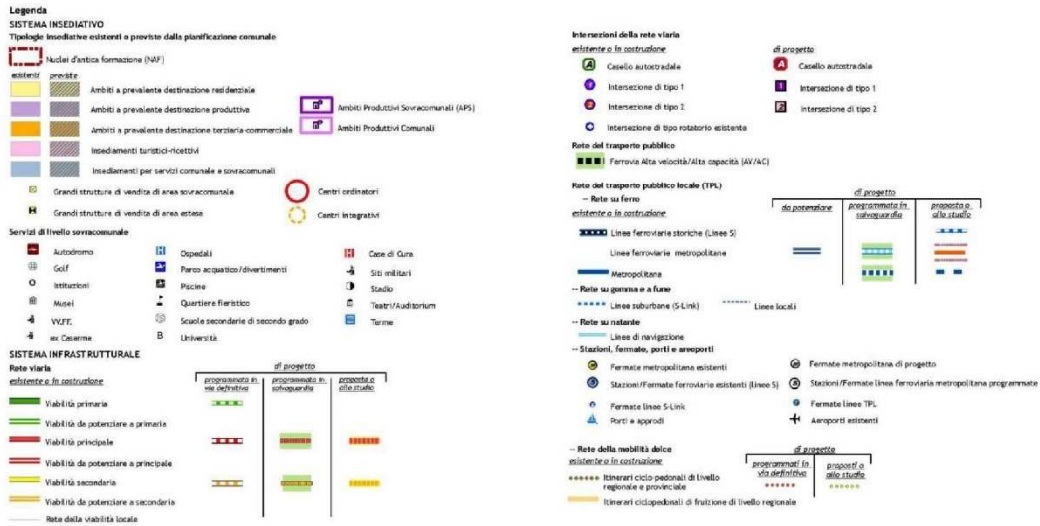
3.1.3. Rete verde paesaggistica

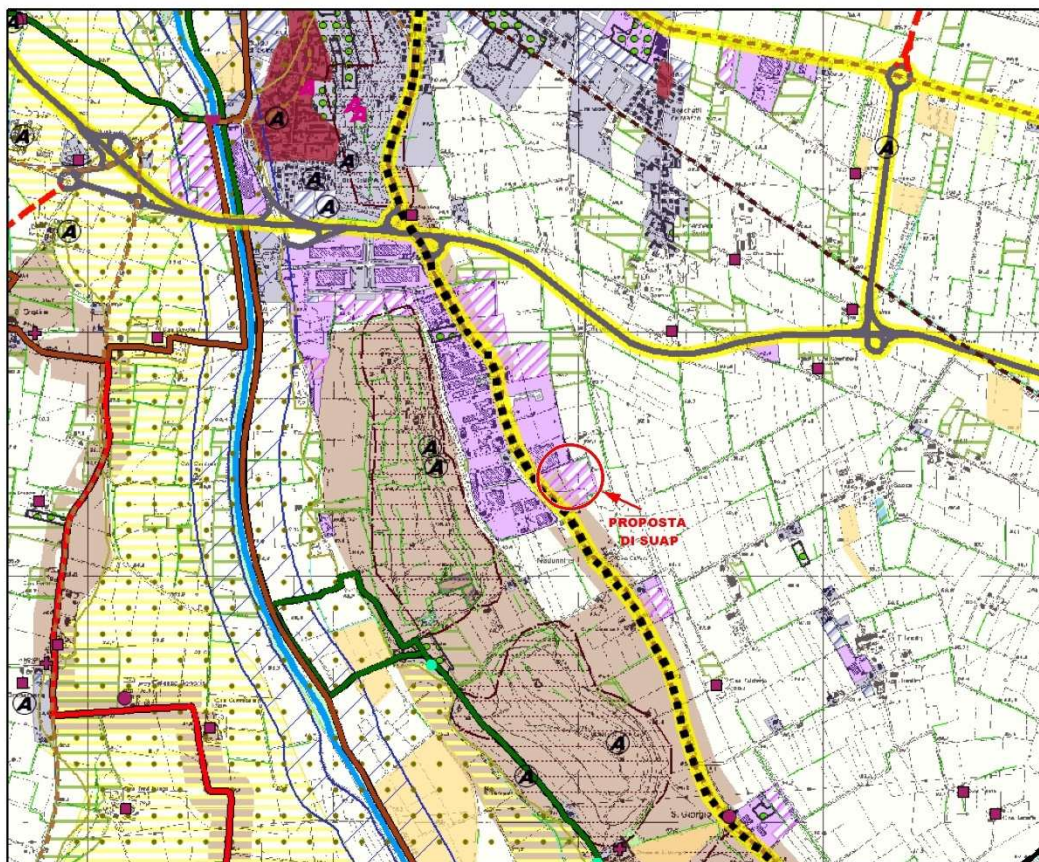
Nella Tavola 2.6 *"Rete verde paesaggistica"*, nel territorio di Montichiari sono individuati prevalentemente i seguenti ambiti: *Aree naturali di completamento, Aree ad alto valore naturalistico, Corridoi ecologici secondari.*

Si evidenzia che l'area interessata dalla proposta di SUAP è in parte compresa in Ambito agricolo di valore paesistico ambientale.



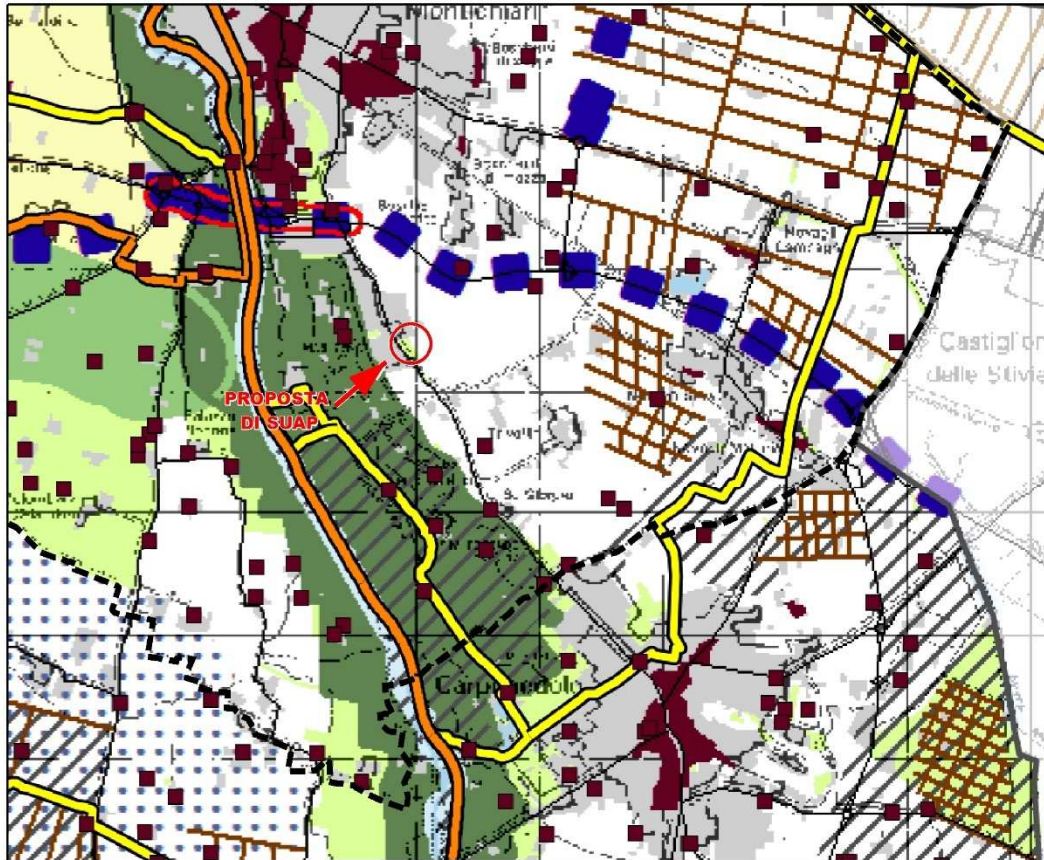
PTCP - Tavola 1.2 - Struttura e mobilità - Ambiti territoriali - Scala 1:25.000





PTCP - Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio - Scala 1:25.000





PTCP - Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica - Scala 1:50.000

	Confine provinciale		Insediativo
	Rete stradale		
	Ferrovie		
Idrografia			
	Elementi primari della rete idrografica		Laghi
	Elementi secondari della rete idrografica		
AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI			
	Parchi Nazionali e Regionali	Si rimanda alla normativa di riferimento	
AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTIAZIONI		
	Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000		
	Aree ad elevato naturalistico		
	Aree naturali di completamento		
	Corridoi ecologici primari		
	Corridoi ecologici secondari		
AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTIAZIONI		
	Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale		
	PLIS		
	Cfr. Articoli delle NGA della Rete Ecologica Provinciale		
AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTIAZIONI		
	Nodi strategici delle valli fluviali	Attivazione di processi complessivi di riqualificazione	
	Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali	Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali	
	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana	Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari	
	Ambiti rurali di frangia urbana	Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale	
	Ambiti dei paesaggi rurali di transizione	Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno	
	Elementi di rilevanza paesaggistica	Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione	
	Margini delle conurbazioni	Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione	
	Territorio interessato da potenziamento e nuove strade	Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva	
	Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale	Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio	
	Domini sciabili da PTCP	Riqualificazione delle aree interessate, Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NGA riferiti	
	Elementi di potenziale valore paesistico	Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità	
ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTIAZIONI		
	Nuclci di antica formazione	Tutela della fisionomia di nuclei storici	
	Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali	Cfr. Tav. 2.2 - Tutela e valorizzazione	
	Orditure significative dei paesaggi agricoli	Conservazione	
ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTIAZIONI		
	Nodi dell'intermodalità dolce	Incremento e/o miglioramento di attrezzature e servizi	
	Sentieri	Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature.	
	Percorsi ciclabili	Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo	
	Strade del vino		

3.1.4. Rete Ecologica Provinciale

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

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 4 *Rete Ecologica Provinciale* emerge che il territorio di Montichiari è suddiviso prevalentemente in tre ambiti: *Aree naturali di completamento*, *Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema*.

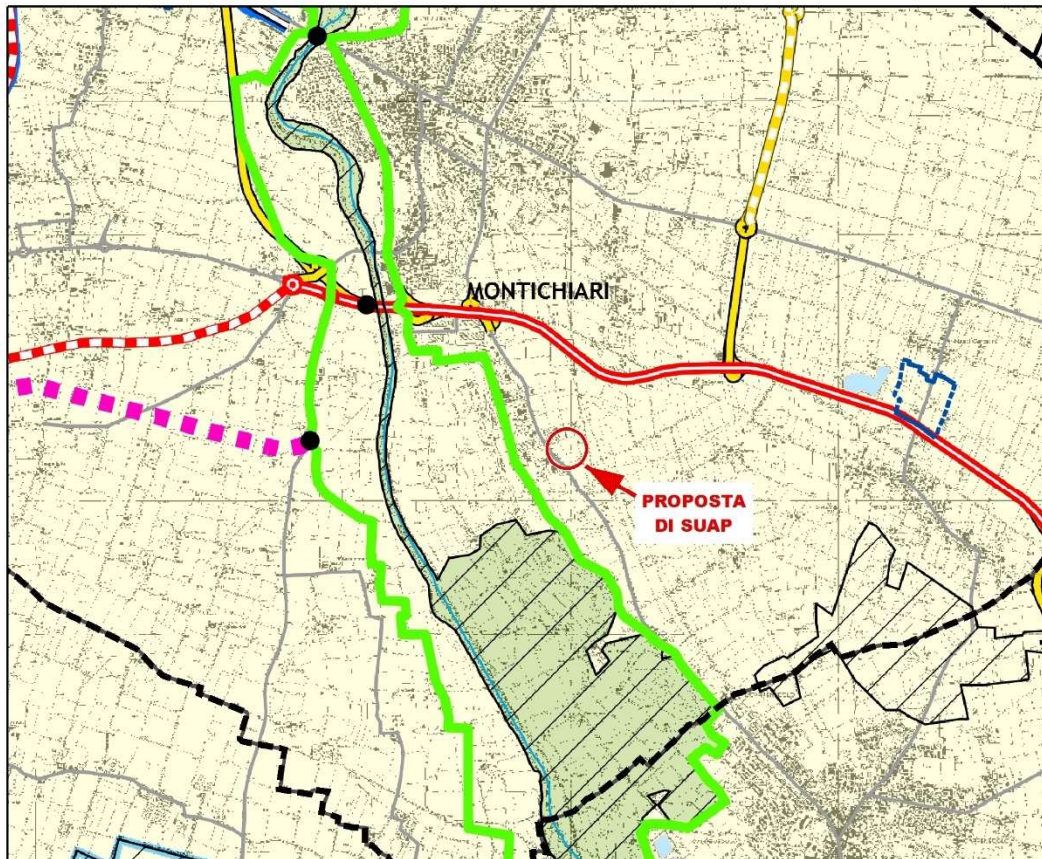
Sono inoltre presenti un Corridoio ecologico primario lungo il fiume Chiese e Elementi di primo livello della RER.

L'area oggetto di proposta di SUAP si trova in Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema

3.1.5. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

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

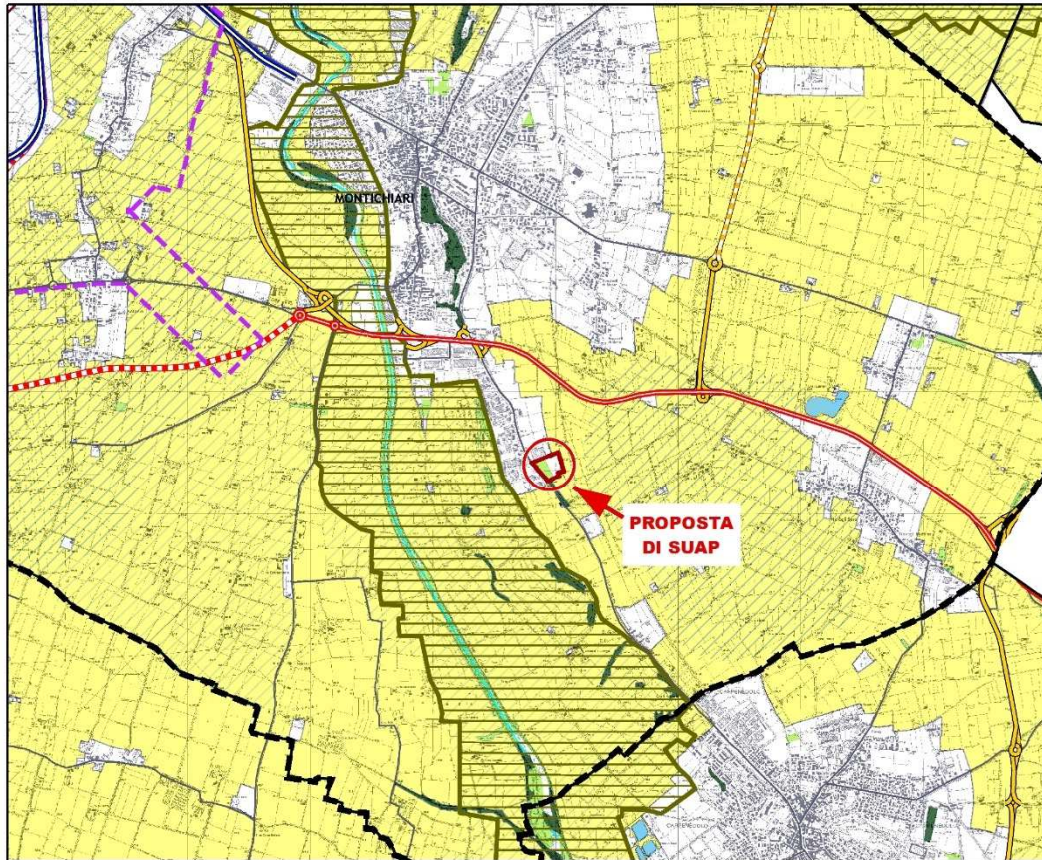
L'area oggetto di proposta di SUAP non è compresa negli ambiti agricoli di interesse strategico, pur essendone quasi interamente circondata.



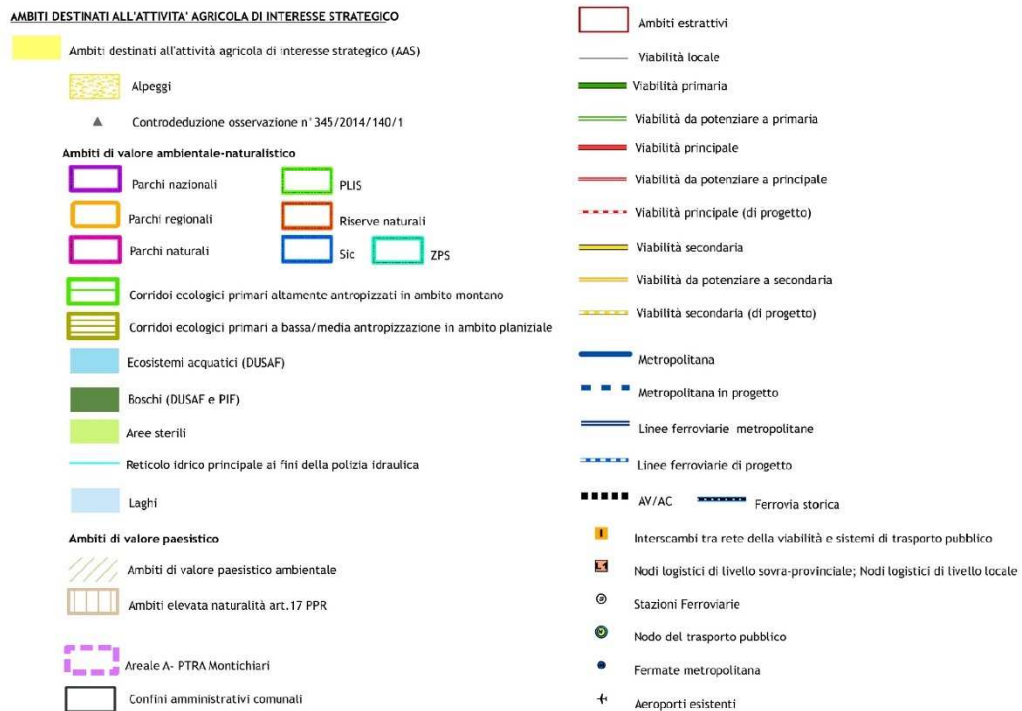
PTCP - Tavola 4 - Rete Ecologica Provinciale - Scala 1:50.000

Legenda

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▭ Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale ▭ Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano ▭ Corridoi ecologici secondari ▭ Corridoi locali Varchi RER <ul style="list-style-type: none"> ↔ deframmentare ↔ entrambi ↔ varco da tenere Varchi REP <ul style="list-style-type: none"> — Delimitazione varco - - - - - Direttrice di permeabilità del varco — Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici • Principali punti di conflitto della rete con le Infrastrutture prioritarie ● Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici — Diretrici di collegamento esterno ■ Principali ecosistemi lacustri ■ Zone umide ■ Aree ad elevato valore naturalistico ■ Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda | <ul style="list-style-type: none"> ■ Aree naturali di completamento ■ Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa ■ Ambiti dei fontanili ■ Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema ▨ Rete Natura 2000 ▨ Elementi di primo livello della RER ▨ Parchi regionali nazionali — Reticolo idrico principale — Viabilità locale — Viabilità primaria — Viabilità da potenziare a primaria — Viabilità principale — Viabilità da potenziare a principale — Viabilità principale (di progetto) — Viabilità secondaria — Viabilità da potenziare a secondaria — Viabilità secondaria (di progetto) | <ul style="list-style-type: none"> — Metropolitana - - - - - Metropolitana in progetto — Linee ferroviarie metropolitane - - - - - Linee ferroviarie di progetto ■ AC/AV ■ Ferrovie storiche ▭ Confini comunali ▭ Confine provinciale |
|---|---|---|



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



4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Come descritto al paragrafo 1.2, il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 giugno 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 del 27 dicembre 2013.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *Variante al PdR finalizzato ad ampliare le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito del Centro Fiera di Montichiari*: approvata con DCC n. 2 del 11 febbraio 2015 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 16 del 15 aprile 2015;
- *Variante al piano delle regole finalizzata alla modifica dell'art.82 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT*: approvata con DCC n. 16 del 25 luglio 2017 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 39 del 27 settembre 2017;
- *Variante al P.G.T. e verifica di esclusione VAS per l'area denominata "ex Valentini" in loc. Levate di proprietà della Società Isola Verde S.p.a.*: approvata con DCC n. 2 del 28 febbraio 2018 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 16 del 18 aprile 2018;
- *Variante puntuale al PGT finalizzata alla realizzazione della rotatoria in località "tre Aranci"*: approvata con DCC n. 42 del 29 ottobre 2018 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 5 del 30 gennaio 2019;
- *Variante puntuale alle NTA per la modifica degli artt. 12, 72, 75.2*: approvata con DCC n. 10 del 3 aprile 2019 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 23 ottobre 2019;
- *Variante al PGT per la realizzazione del tracciato della strada dei cavatori*: approvata con DCC n. 08 del 29 aprile 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 33 del 18 agosto 2021;
- *Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT sulle aree ricomprese tra Via G. Ciotti e Via martiri delle foibe.*: approvata con DCC n. 9 del 29 aprile 2021 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 33 del 18 agosto 2021;
- *Piano di Governo del Territorio - Revisione*: approvata con DCC n. 23 del 20 giugno 2023 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 25 ottobre 2023.

4.1. Vincoli

Dall'analisi dell'elaborato cartografico *Tavola DP.02 Carta dei vincoli e delle criticità* si evince che l'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale per strade di tipo F.

4.2. Piano paesaggistico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico *DP.10 - Analisi paesistica - Carta delle Classi di sensibilità paesistica* si evidenzia che l'area in oggetto è classificata in *Classe 3 - sensibilità paesistica media*.

4.3. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il PGT del Comune di Montichiari è corredato dalla Componente geologica, idrogeologica e sismica. Dall'analisi della Carta della fattibilità geologica per azioni di piano si evidenzia che l'area in oggetto non risulta classificata in alcuna classe geologica.

Attiguamente al perimetro nord-est, insiste una fascia di rispetto riguardante il Reticolo idrico di bonifica.

4.4. Rete ecologica

Il Comune di Montichiari è dotato di Rete Ecologica Comunale. L'area in oggetto è attualmente classificata come *"Agrosistemi a naturalità diffusa di tipo strutturato"*, ponendosi attigualmente ad aree industriali classificate come *"Aree di criticità per la rete ecologica"*.



Documento di Piano - Tavola DP.02 Carta dei Vincoli e delle criticità - Scala 1:10.000

Vincoli amministrativi e di legge

- Perimetro Centro Abitato (D.G.C. n. 302 del 24/12/2007 e s.m.i.)
- Fascio di salvaguardia infrastrutture sovcomunali per le quali in sede di revisione generale del PGT è stata richiesta modifica agli atti del P1C/P vigente di cui alla norma transitoria contenuta nelle norme [Art.19 bi-j]
- Fascio di salvaguardia viabilità principale di progetto programmata in salvaguardia e proposta o allo studio - di cui alla pianificazione preordinata
- Fascio di salvaguardia ferrovia AV/AC Torino-Venezia
- Fascio di rispetto della viabilità esistente - strada tipo C
- Fascio di rispetto della viabilità esistente - strada tipo F
- Fascio di rispetto della viabilità di previsione - strada tipo C
- Fascio di rispetto della viabilità di previsione - strada tipo F
- Fascio di rispetto cimiteriale [Art.16 NTA]
- Fascio di rispetto del depuratore [Art.17 NTA]
- Fascio di rispetto e tracciato metanodotto - 20 m [Art.21 NTA]
- Fascio di rispetto e tracciato ossigenodotto - 20 m [Art.21 NTA]
- Fascio di rispetto e tracciato oleodotto militare - 20 m [Art.21 NTA]
- Fascio di rispetto e tracciato elettrodotto aereo alta tensione [Art.18 NTA]

Vincoli di tutela e salvaguardia

- Beni paesaggistici (D.Lgs.42/2004, Parte Terza - Titolo I, e s.m.i.)
- Aree di notevole interesse pubblico, D.M. 13 del 07/05/1952 (art. 136 comma 1 lett.c)) "Zona della collina di S. Pancrazio"
- Aree di notevole interesse pubblico, D.M. 226 del 25/08/1965 (art. 136 comma 1 lett.d)) "Zona panoramica sul Fiume Chiese"
- Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lett. g))
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lett.c))
- Zone di interesse archeologico (art. 142 comma 1 lett. m))
- Siti archeologici puntuali
- Ambiti soggetti a vincolo storico - artistico ai sensi del DLGS 42/2004
- Vincolo di tutela indiretta ai sensi del DLGS 42/2004

Vincoli geologici e idrogeologici (in corso di approfondimento con la revisione degli studi geologici)

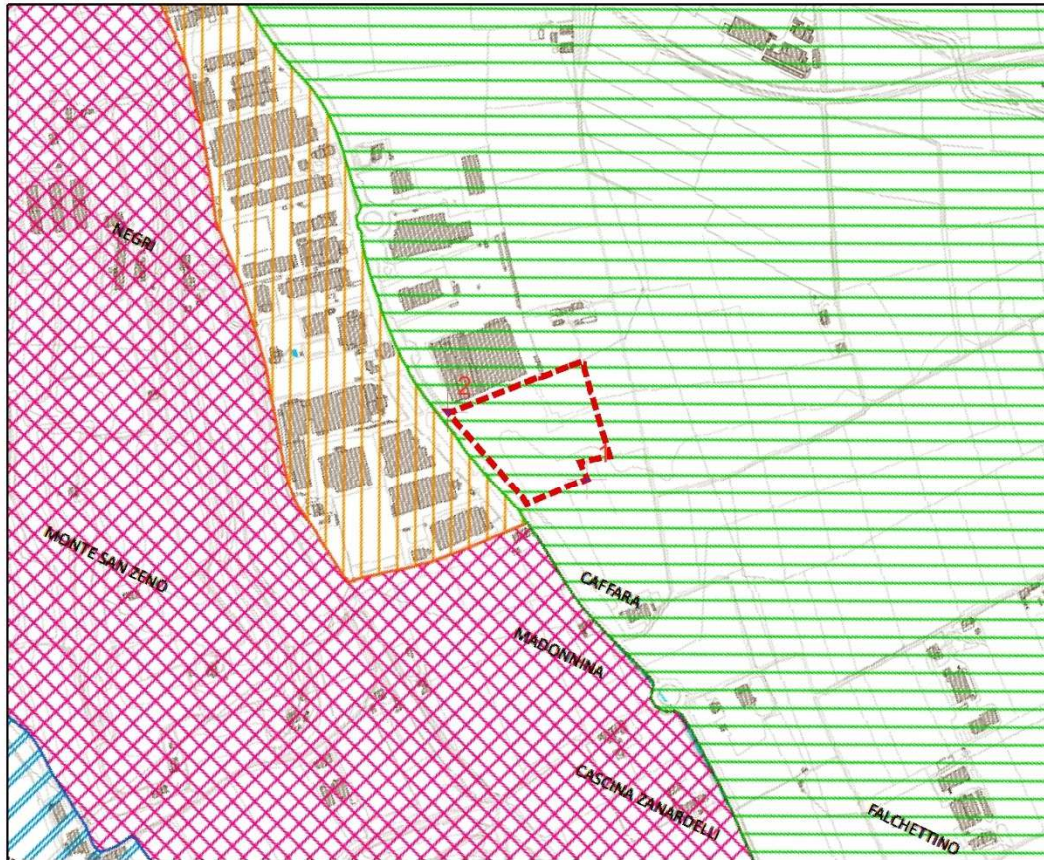
- Fascia di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi [Art.20 NTA]
- Classe 4 della fattibilità geologica (derivante esclusivamente da PAI e PGRA)

Aree e ambiti di particolare rilevanza

- Piano d'Indirizzo Forestale - Boschi non trasformabili
- Piano d'Indirizzo Forestale - Boschi trasformabili per pubblica utilità
- ATeg Ambiti Territoriali Estrattivi
- Ambito di verifica dell'incidenza degli allevamenti, con numero identificativo, da definire con approfondimenti di dettaglio secondo i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio (D.C.C. n. 38 del 22 giugno 2006 approvazione modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento di Igigene)

Previsioni di piano

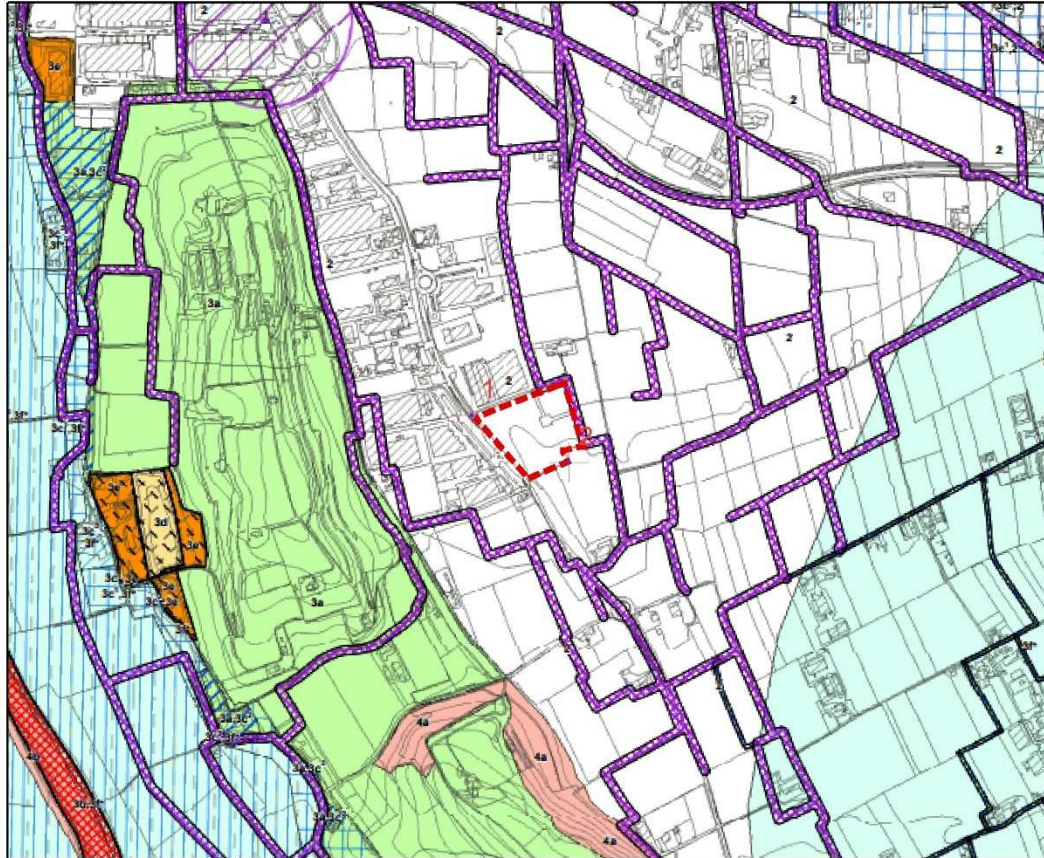
- AdT/PrSp Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano
- PA/PR Strumenti attuativi disciplinati dal Piano delle Regole



Documento di Piano - Tavola DP.10 Carta delle classi di sensibilità paesistica - Scala 1:10.000

Classi di sensibilità paesistica

-  Sensibilità Bassa - valore 2
-  Sensibilità Media - valore 3
-  Sensibilità Alta - valore 4
-  Sensibilità Molto Alta - valore 5



Componente geologica - Carta della fattibilità geologica per azioni di piano - Scala 1:15.000

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Versanti delle colline moranciche ad elevata energia del rilievo
- 4b - Fascia di deflusso della piena del F. Chiese (Fascia A del PAI), area interessata da alluvioni frequenti (P3/H) dell'ambito RP del PGRA esterna alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)
- 4c - Aree con emergenza della falda (laghetti di cava)

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Cordone morenico e aree di raccordo con la pianura: aree di particolare interesse geomorfologico e paesaggistico; le caratteristiche geotecniche generalmente variano da mediocri a scadenti per la presenza in superficie di depositi fini
- 3b - Fascia di esondazione del F. Chiese (Fascia B del PAI), area interessata da alluvioni poco frequenti (P2/M) dell'ambito RP del PGRA esterna alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)
- 3c¹ - Aree interessate da alluvioni frequenti (P3/H) dell'ambito RSP del PGRA esterne alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)
- 3c² - Aree interessate da alluvioni frequenti (P3/H) dell'ambito RSP del PGRA interne alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA) e valutate a pericolosità H3 (Allegato 1)
- 3c³ - Aree a pericolosità idraulica media o moderata:
 - Fascia di inondazione per piena catastrofica del F. Chiese (Fascia C del PAI);
 - Aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M) dell'ambito RSP del PGRA
 - Aree interessate da alluvioni frequenti (P3/H) dell'ambito RSP del PGRA interne alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA) e valutate a pericolosità H2-H1 (Allegato 1)
- 3d - Area di discarica attiva e di discarica cessata
- 3e - Depressione di cava colmata - Area con rifiuti interrati - Fontanile tombato
- 3f - Area a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee
- 3f^{*} - Area a bassa soggiacenza della falda acquifera
- 3g - Ambito Territoriale Estrattivo di ghiaia e sabbia

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

- 2 - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda da mediamente alto ad alto; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone

VINCOLI DI POLIZIA IDRICA

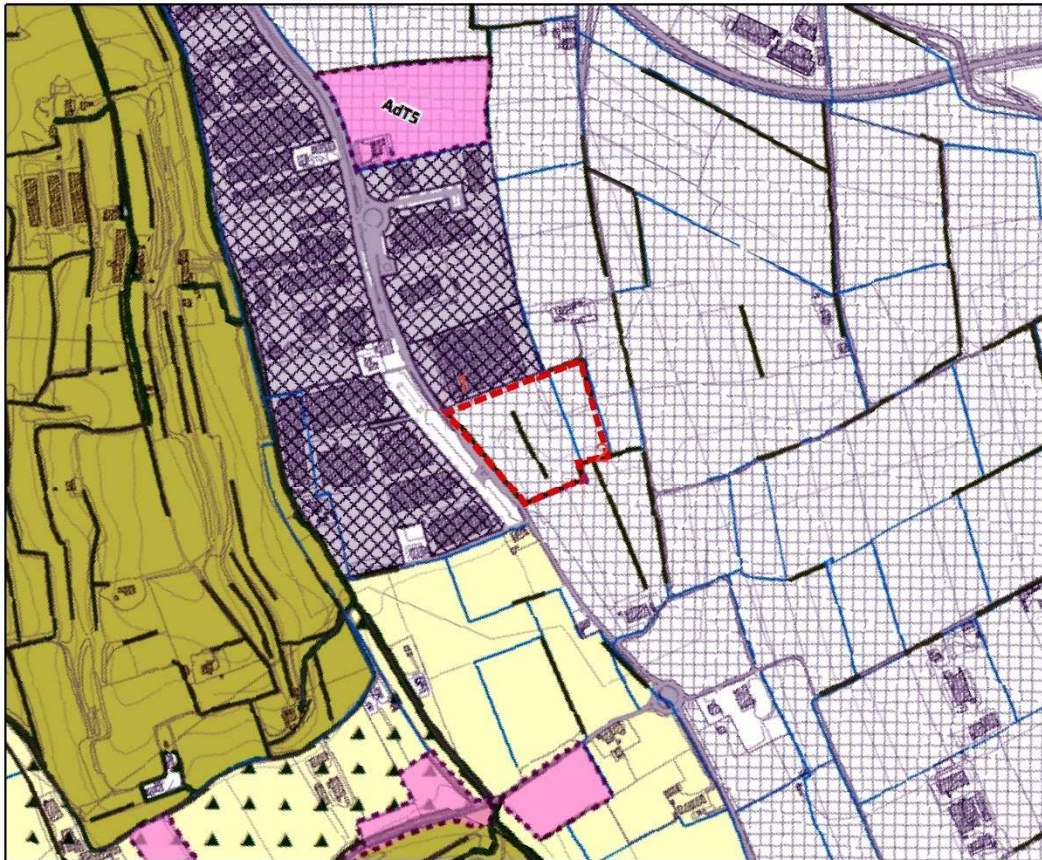
- Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale
- Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore
- Fasce di rispetto del Reticolo Idrico di Bonifica

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI A SCOPO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta
- Zona di rispetto

SISMICITA' DEL TERRITORIO

- Porzione di scenario Z4a per cui risulta un Fa calcolato (FAS) maggiore del valore di Fa di soglia comunale (FAC)
- Area in cui è previsto il terzo livello di approfondimento in fase progettuale (D.G.R. IX/2616/2011 - All. 5, § 2.3.2.)
- Z2a - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riperti poco addensati)



Documento di Piano - Tavola REC.02 Carta della Rete Ecologica Comunale - Scala 1:10.000


Articolazione della Rete Ecologica Comunale

1) Nodi:

 Nodi della rete ecologica

I nodi identificano le aree di massima naturalità del territorio comunale, e comprendono il sistema dei colli morenici, le aree fluviali e gli spazi ad esse adiacenti nella tratta a monte dell'abitato. I nodi trovano corrispondenza spaziale con gli Elementi di Primo Livello della R.E.R. e con le aree ad elevata naturalità del PTCP (art. 44 NTA).

2) Aree di supporto

 Aree di supporto (Aree a protezione dei nuclei)

Le aree di supporto comprendono i territori a contorno delle aree nodo, rappresentandone di fatto l'elemento di transizione e protezione rispetto alla circostante matrice. Considerato che la massima naturalità si esprime in corrispondenza del Chiese e dei colli morenici, le aree di supporto comprendono l'intero ambito della valle fluviale.

3) Corridoi


 Connessioni ecologiche

Rappresentano le aree con valenza di connessione rispetto alle aree nucleo. Per Montichiari questi aree ricadono in massima parte due elementi sovraordinati: gli elementi di secondo livello della R.E.R. e i corridoi ecologici primari di livello provinciale (art. 47 NTA), dove per entrambi si è proceduto a coerenza su DBT.

4) Varchi

 Varchi della R.E.R.


 Varchi della R.E.P. (coerenzati su DBTR)


 Varchi della R.E.C.

5) Aree di criticità


 Aree di criticità per la Rete Ecologica (tessuti industriali continui, discariche, cave attive)


6) Aree di supporto


 Sistemi verdi lineari (D.U.S.A.F. 6.0)

 Reticolo idrico

7) Matrice

 Agroecosistemi a naturalità diffusa di tipo strutturato (Piccole stanze della Bonifica)

 Agroecosistemi a naturalità diffusa di tipo residuale (Paesaggi della trasformazione e del degrado)

 Agroecosistemi a naturalità diffusa di tipo strutturato (Paesaggio radiale)