

PROGETTO **AMPLIAMENTO CASEIFICIO PER LA  
PRODUZIONE DI FORMAGGIO GRANA  
PADANO D.O.P.**

---

COMMITTENTE **CASEIFICIO S.ANTONIO S.R.L.**  
via Dugali mattina n. 2, Montichiari (BS)  
P. iva: 00948550173, c.f. 00948550173

---

PROGETTISTI **ARCH. MAGLI ALESSANDRO**  
via Orbici n. 14, Orzinuovi (BS)  
P. iva/c.f.02752840989  
**GEOM. SPAGNOLI VALERIO**  
via San Pietro n. 64, Montichiari (BS)  
P. iva: 02963450982, c.f. SPGVLR84B26F471P

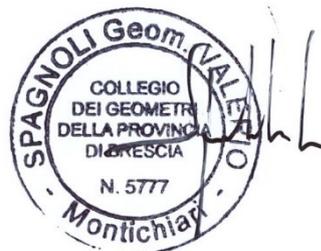
---

OGGETTO **RELAZIONE URBANISTICA**

Montichiari, li 25/11/2022

La ditta committente

I progettisti



## **INDICE:**

1. PREMESSA .....	3
2. PROPOSTA DI SUAP IN VARIANTE AL PGT .....	3
3. CONTENUTI NORMATIVI DEL SUAP .....	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO .....	6
5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....	8
6. VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE .....	13
7. ANALISI DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE PRODUTTIVE RESIDUALI (ART. 8 DPR 160/2010) .....	14
8. VERIFICA SUL CONSUMO DI SUOLO (L.R. 31/2014).....	14
9. VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO DI SUAP CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO .....	16
9.1. PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI NEL BACINO DEL FIUME PO (P.G.R.A.) .....	16
9.2. PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.).....	17
9.3. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) .....	18
9.4. RETE ECOLOGICA REGIONALE (R.E.R.).....	19
9.5. PIANO TERRITORIALE REGIONALE D’AREA DELL’AEROPORTO DI MONTICHIARI (P.T.R.A.) .....	20
9.6. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) .....	22
9.7. PIANO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA (P.T.V.E.) .....	23
9.8. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.) .....	24
10. DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE PER L’AMBITO INTERESSATO .....	25
11. COERENZA DEL SUAP CON LA RETE ECOLOGICA E PROGETTO DI MITIGAZIONE .....	28
12. TEMATICHE DI VARIANTE URBANISTICA .....	30
13. VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ RISPETTO AI “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO” .....	31
13.1. CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE RISPETTO ALLA NATURA, FUNZIONE E SERVIZI ECOSISTEMICI DEI SUOLI INTERESSATI ALLA TRASFORMAZIONE .....	31
13.2. CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI .....	31
13.3. CRITERI INSEDIATIVI.....	37

## **1. PREMESSA**

La ditta Caseificio S. Antonio S.r.l. è promotrice di un progetto edificatorio finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva già esistente vocata fin dalla sua costituzione alla trasformazione del latte in prodotti derivati. Fin da subito il caseificio ha intrapreso la scelta di entrare nel mercato attraverso la trasformazione del latte in formaggio Grana Padano, aumentando nel corso degli anni i volumi di latte lavorato, acquistato da stalle esterne, raggiungendo l'attuale produzione annua di circa 36.000 forme.

La struttura e gli impianti ad oggi utilizzati per l'attività del caseificio hanno raggiunto un grado di vetustà, usura ed obsolescenza che obbliga la proprietà a continui e dispendiosi interventi di manutenzione per il mantenimento in efficienza, oltre al fatto che non è più rispondente alla necessità aziendale di ampliare la produzione giornaliera in un'ottica di crescita e di miglioramento tecnologico, di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

Da qui nasce la necessità di promuovere la realizzazione di un nuovo caseificio per una superficie pari a circa 3.000 mq ed una altezza di 10 metri a pochi metri dagli edifici esistenti, finalizzata alla razionalizzazione della filiera produttiva che trova giovamento nella riduzione dei percorsi tra produzione casearia e deposito con l'intento di rispondere inoltre alle nuove domande e commesse degli operatori economici del settore.

**Nello specifico la proposta di intervento prevede:**

- **la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da un reparto per lo stoccaggio e la lavorazione del latte, un reparto per la produzione dei formaggi, un reparto formatura, un salatoio ed un'unità direzionale contenente gli uffici, i servizi igienici, gli spogliatoi ed i locali tecnici;**
- **la realizzazione in aderenza al nuovo fabbricato di una tettoia per il conferimento del latte mediante autobotti ed un tunnel di collegamento con i fabbricati esistenti (salatoio e magazzini di stagionatura);**
- **la sistemazione dell'area esterna per la movimentazione degli automezzi che quotidianamente entreranno nel caseificio e la sosta per gli autoveicoli dei dipendenti;**
- **la realizzazione di una nuova strada privata con immissione su Via Bornate.**

## **2. PROPOSTA DI SUAP IN VARIANTE AL PGT**

A questo proposito si è resa evidente la necessità di una modifica della natura urbanistica dell'ambito in quanto le limitazioni operate dalla normativa in cui ricade l'area d'intervento non consentono di sviluppare gli interventi previsti che andranno a ridefinire l'attività casearia e l'attuale conformazione del complesso produttivo.

**Pertanto la richiesta di permesso di costruire per gli interventi previsti è accompagnata dalla contestuale richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per la modifica dell'azzoneamento dell'elaborato del Piano delle Regole da "Zona E1 – Agricola produttiva" a "Zona D8 – Agro-industriale", in modo da ammettere le attività economiche collegate alla agricoltura ed all'allevamento ai sensi dell'art.76 delle NTA.**

## **3. CONTENUTI NORMATIVI DEL SUAP**

Si evidenzia che il quadro normativo di riferimento per la procedura è dato dal all'art.8 del **D.P.R. 7 settembre 2010 n.160.**

Lo sportello unico è inquadrato legislativamente dagli articoli 23 e 24 del **D.Lgs.112/98**, che recitano: *“Sono attribuite ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l’ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie”* (Art. 23, c. 1. D.Lgs. 112/98).

*“Ogni Comune esercita, singolarmente o in forma associata, anche con altri Enti Locali, le funzioni di cui all’articolo 23, assicurando che un’unica struttura sia responsabile dell’intero procedimento”* (Art. 24, c. 1. D.Lgs. 112/98).

Per ciò che attiene alle procedure relative alla variante urbanistica nell’attivazione del S.U.A.P. si deve fare riferimento a quanto previsto all’art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 21 dicembre 2001, n. 7/7569, avente per oggetto “Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 5 febbraio 1999, n. 6/41318 “sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l’avvio delle strutture comunali di cui all’art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R.20 ottobre 1998, n. 447” specifica l’iter per l’approvazione della variante prevista dall’art. 5 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/00., nonché dell’art 97 della L.R. 12/2005.

Con l’entrata in vigore del DPR 160/2010 (Regolamento recante modifiche ed integrazioni al DPR 447/98) si definiscono con maggiore specificità i campi di applicazione in cui interviene lo Sportello Unico: il regolamento, infatti, fa rientrare nel vasto concetto di "impianti produttivi" le attività di produzione di beni e servizi tra le quali l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, il turismo e le attività alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni. Uno dei compiti principali attribuiti allo Sportello Unico è quello di accelerare il procedimento: con il DPR 160/2010 il legislatore ribadisce con forza questo concetto, affermando inequivocabilmente l'unicità della domanda, l'unicità del procedimento e l'unicità della risposta.

Il DPR 160/2010 all’ art. 8 introduce l’esclusione dall’ applicazione le procedure afferenti le strutture di vendita di cui agli art. 8 e 9 del DLgs 31 marzo 1998 n. 114 (medie strutture di vendita grandi strutture di vendita).

L’allegato alla deliberazione regionale chiarisce che la Conferenza di Servizi deve provvedere all’approvazione del progetto unitamente a tutte le variazioni che risultino necessarie per assicurare all’intervento la conformità urbanistica.

Naturalmente i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi come ribadito nella D.G.R. sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all’insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l’approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l’aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell’intervento sull’area indicata nel progetto presentato alla struttura. Considerata l’indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell’atto di convocazione della Conferenza di Servizi.

## **PREROGATIVE**

Uno dei compiti principali attribuiti allo Sportello Unico è quello di **accelerare il procedimento**: con il DPR 160/2010 il legislatore ribadisce con forza questo concetto, affermando inequivocabilmente l'unicità della domanda, l'unicità del procedimento e l'unicità della risposta. L'allegato alla deliberazione regionale chiarisce che la Conferenza di Servizi deve provvedere all'approvazione del progetto unitamente a tutte le variazioni che risultino necessarie per assicurare all'intervento la conformità urbanistica.

## **REQUISITI**

Naturalmente i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi , oltre ai criteri specifici di procedibilità indicati nel seguente documento, come ribadito nella D.G.R. , sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento, di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura.

Considerata l'indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell'atto di convocazione della Conferenza di Servizi.

## **LEGGE REGIONALE 12/2005 “LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Anche la Legge Regionale 12 dell'11 marzo 2005 al Capo II, art.97 (Sportello unico per le attività produttive) richiama le procedure relative ai progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive qualora questi risultino essere in contrasto con il P.G.T.

In particolare si specifica che alla conferenza dei servizi deve essere sempre convocata la Provincia ai fini della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento.

Inoltre si specifica che “non sono approvati i progetti per i quali la conferenza dei servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR”.

#### 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Il comparto oggetto di procedimento SUAP ubicato a sud-ovest del territorio di Montichiari è un terreno agricolo costituito da mappali identificati catastalmente al foglio 89 (num. 161 - 116 parte -200 – 201) localizzato in località Santellone e raggiungibile dalla viabilità locale che si diparte dalla SP668.

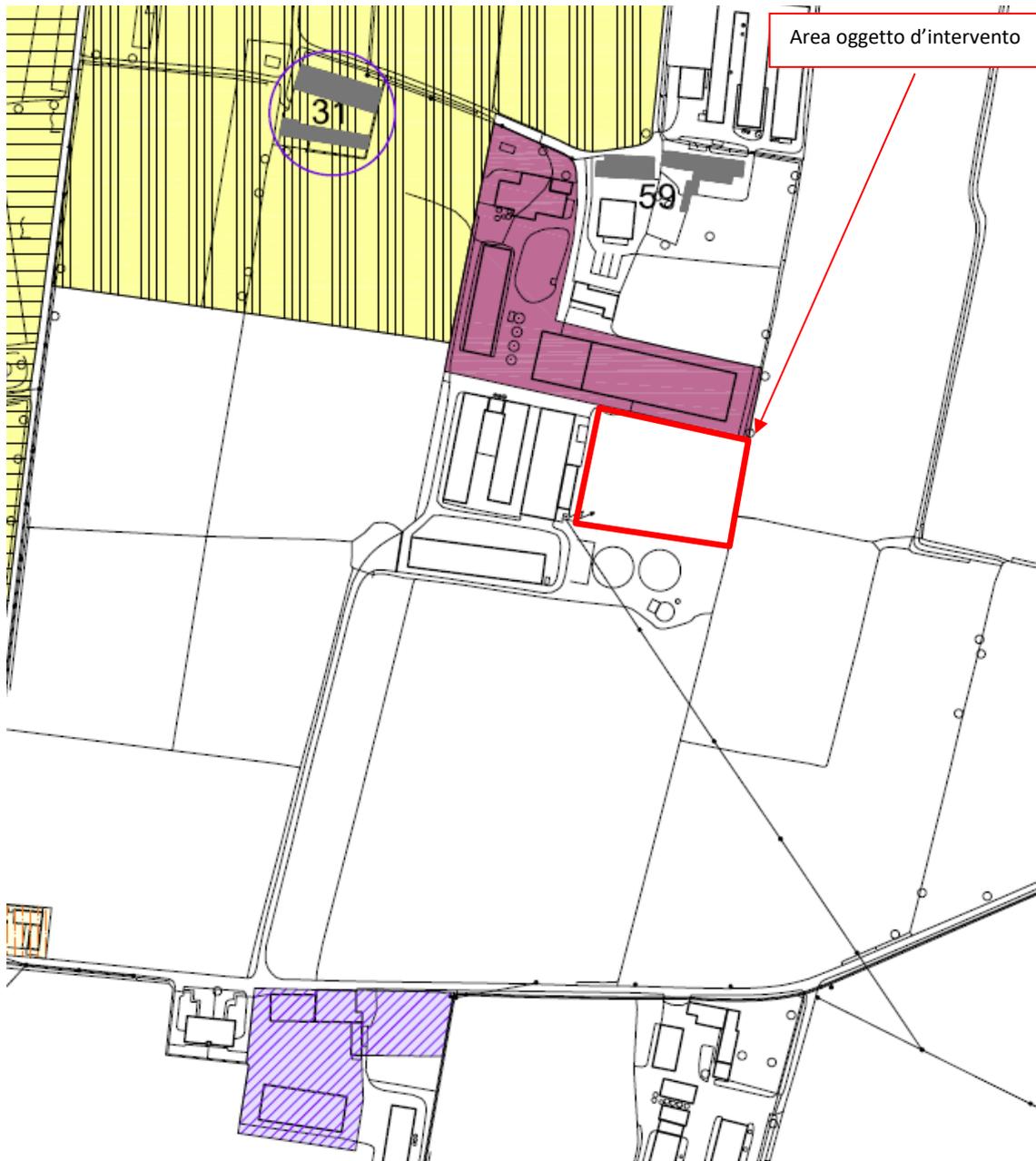
Si riporta di seguito lo stralcio della mappa catastale (non in scala):



*Estratto catastale con sovrapposizione del perimetro di SUAP*

L'area oggetto di trasformazione, attualmente ineditata, è in adiacenza all'attività produttiva esistente di proprietà del proponente caseificio con sede in Via Dugali Mattina n.2 , situato in un contesto che ha conservato intatta la vocazione rurale e come rilevato dai dati relativi alla copertura del suolo contenuti all'interno del DUSAF 2018 non presenta colture rare, di pregio o particolarmente caratterizzanti il paesaggio agrario locale: l'area ricade quasi completamente in "1412 – Aree verdi incolte".

Dal punto di vista urbanistico il comparto ricade, ai sensi del vigente PGT, in una classificazione definita dal PGT come “Zona E1 – Agricola produttiva” disciplinata dall’art.77.1 delle NTA del PGT vigente.



*Estratto tavola PdR con sovrapposizione del perimetro di SUAP*

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

tratto da "Relazione tecnico-illustrativa"

### **DESCRIZIONE DEL NUOVO FABBRICATO**

*Il nuovo intervento prevede la realizzazione di un fabbricato composto da un reparto per lo stoccaggio e la lavorazione del latte, un reparto per la produzione dei formaggi, un reparto formatura, un salatoio ed un' unità direzionale contenente gli uffici, i servizi igienici, gli spogliatoi ed i locali tecnici. Completa l'intervento una tettoia dove verrà conferito il latte mediante autobotti ed un tunnel di collegamento con i fabbricati esistenti (salatoio e magazzini di stagionatura).*

*Esternamente l' area sarà opportunamente sistemata, verrà realizzata una viabilità in entrata e in uscita che garantirà la corretta movimentazione degli automezzi che quotidianamente entreranno nel caseificio per consegnare il latte e per ritirare il prodotto finito ed i derivati dalla lavorazione del latte. Saranno realizzati inoltre delle zone a parcheggio per gli autoveicoli dei dipendenti.*

*L'accesso al nuovo complesso sarà garantito da una strada privata di nuova realizzazione che si collegherà direttamente con la via Bornate.*

### **DESCRIZIONE DEI LOCALI E DEL CICLO PRODUTTIVO**

*Presso la struttura viene prodotto esclusivamente formaggio Grana Padano con latte proveniente da aziende esterne alla struttura; i prodotti residuali di lavorazione idonei al consumo umano (panna e siero) vengono rivenduti ad altre aziende del settore alimentare.*

*La capacità di produzione massima giornaliera del nuovo caseificio sarà di 240 forme /giorno. Il prodotto finale sarà destinato alla vendita ad altri operatori del settore alimentare.*

*Nell' edificio 1 (caseificio) vengono svolte le operazioni che consentono la produzione giornaliera di circa 120 forme, mediante affioramento del latte, coagulazione, rottura del coagulo e cottura in n. 20 caldaie in rame (doppifondi) e a seguire formatura e rassodamento.*

*Negli edifici 2-3-4-5 vengono svolte le operazioni di salatura, asciugatura, stagionatura e spazzolatura.*

*Nel nuovo edificio, che andrà via via a sostituire l'edificio 1 ed integrerà parzialmente l'edificio 4 verranno svolte tutte le attività di:*

*- Affioramento del latte. Avviene nella sala lavorazione latte, di circa mq. 350,00, tramite sistema di riempimento automatico in n. 2 affioratori a 6 piani sovrapposti chiusi. Gli affioratori avranno capacità massima di 750 quintali di latte ciascuno. All' interno dell'impianto di affioramento lo spillamento è controllato continuamente in base alla misurazione della densità e non risente di perturbazioni esterne quali temperature, titolo di grasso nel latte intero, dilatazioni termiche ecc. Il latte prelevato viene poi scaricato in 4 serbatoi di miscelazione (mixer). La panna così estratta verrà venduta ad altre aziende del settore alimentare.*

*- Coagulazione. Nell'ampia sala cottura, avente una superficie di mq. 460,00, il latte scremato viene trasferito mediante un impianto fisso di dosaggio costituito da una tubazione di distribuzione e da valvole pneumatiche in n. 40 caldaie a doppio fondo, di tipo fisso a tutta camera di vapore, ciascuna con capacità di 13 ql. di latte. L'interno dei doppifondi è rivestito in rame mentre il rivestimento esterno è in acciaio inox). Le caldaie sono provviste di agitatore ad elica; il latte viene scaldato e si procede all'aggiunta del siero innesto e del caglio.*

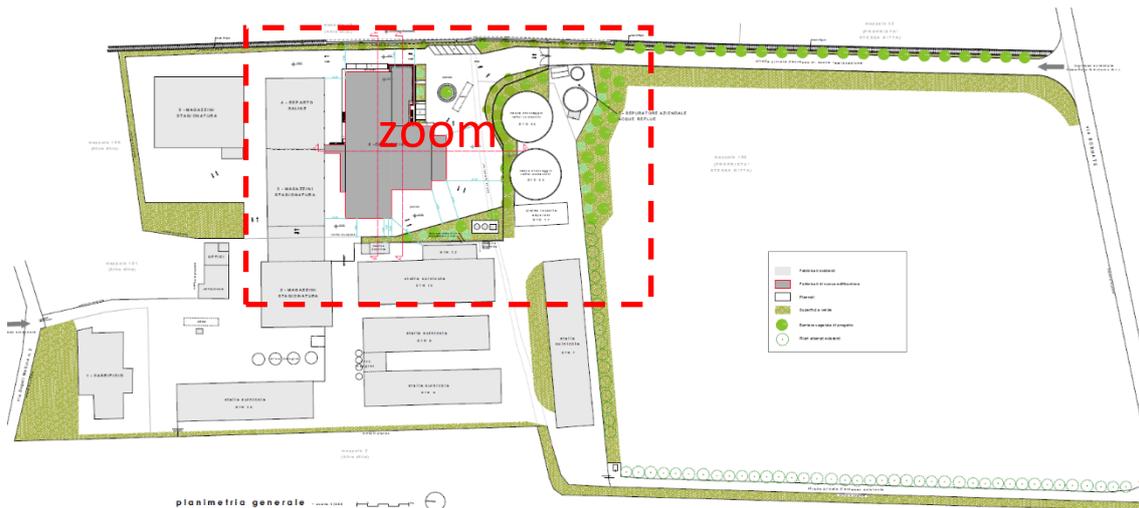
*- Rottura del coagulo. La cagliata viene rotta manualmente con appositi strumenti.*

- *Cottura. Si procede alla cottura a 43° mentre la massa cagliata viene tenuta in agitazione mediante agitatori meccanici.*
- *Estrazione. La massa della cagliata viene tagliata sul fondo in due parti con un'apposita gemellatrice in acciaio inox, sollevata e messa in teli di lino.*
- *Sollevamento e trasporto dei fagotti alla sala di formatura mediante impianto a guidovia aerea con paranco motorizzato automatico. Ciò consentirà la riduzione degli sforzi da sollevamento per il personale dipendente, considerato che la fase di sollevamento è ora svolta in modo manuale, con conseguenti benefici sia in termini di sicurezza sui luoghi di lavoro sia di tutela delle malattie ad essi correlate (mal di schiena ecc.)*
- *Formatura. Nelle sale di formatura primo e secondo giorno, rispettivamente di mq. 240,00 e mq. 213,00 le forme vengono riposte in fascere di plastica e avvolte nella tela per poi venire riposte su banconi di teflon procedendo a scadenze orarie alla sostituzione delle tele e a rigirare le forme.*
- *Rassodamento. Tra la forma e la fascera si dispone il bollo del Consorzio Grana Padano e dopo un riposo di 16 ore vengono siglate con i dati relativi al lotto di produzione e vengono trasferite in fascere di acciaio inox.*
- *Salatura. La salatura del formaggio è una fase produttiva che ha diverse funzioni ovvero conferire la giusta sapidità al formaggio, completare lo spurgo del siero e favorire la formazione della crosta.*

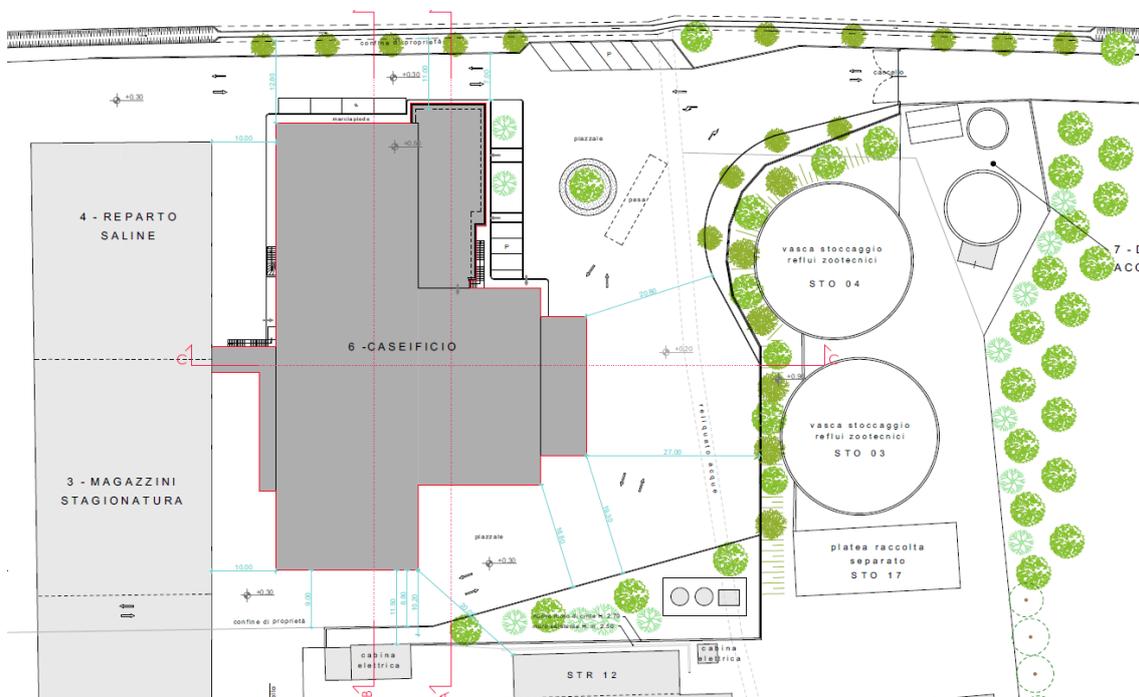
*Il nuovo reparto di salatura, di mq. 345,00 sarà composto da 7 vasche in acciaio inox nelle quali le forme verranno immerse mediante immersione profonda in una salamoia composta unicamente da acqua potabile e sale. Per mantenere costante la concentrazione della salamoia questa viene fatta ricircolare a tempo vasca per vasca fluendo sul cesto del sale. La salamoia viene raffreddata passando in apposito scambiatore multitubolare ad acqua gelida. Le forme riposeranno nelle vasche per circa 21-25 giorni.*

*In adiacenza al reparto salina esistente (corpo 4) è già presente ed attivo un impianto di rigenerazione e di sanificazione della salamoia mediante microfiltrazione, impianto che consente di ripristinarne le caratteristiche chimico-fisiche e microbiologiche e di eliminare eventuali forme di contaminazione da agenti patogeni scongiurando quindi ogni tipo di rischio igienico-sanitario sul prodotto finito*

*Terminate le operazioni sopra descritte le forme proseguiranno per le successive operazioni di asciugatura, stagionatura e spazzolatura negli edifici già esistenti.*



Estratto tav.1 - Planimetria generale di progetto



Estratto tav.1 – Planimetria generale di progetto (zoom)

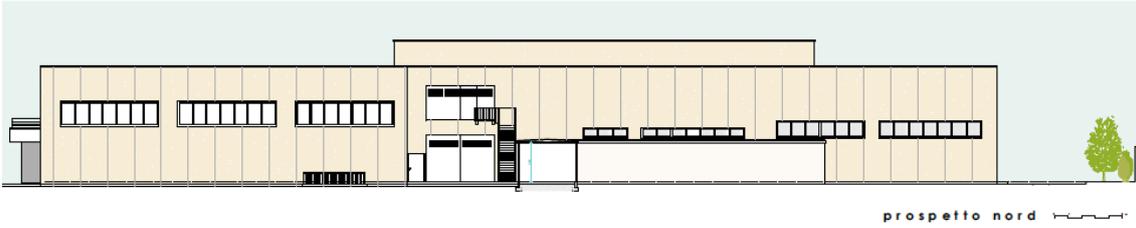
#### PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ZONA D/8:

- **SUPERFICIE FONDIARIA** mapp. 161: mq. 7.299,00
- **Uf** 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da cui mq 7.299,00 x 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= m<sup>2</sup> 7.299,00 di S.l.p. max ammissibile
- **Rc** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da cui mq 7.299,00 x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= m<sup>2</sup> 3.649,50 di S.c. max ammissibile
- **Ro** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da cui mq 7.299,00 x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= m<sup>2</sup> 3.649,50 di S.o. max ammissibile
- **H** 12,00 m
- **De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento 10 m;
- **Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m
- **Distanza confini** 7,50 m

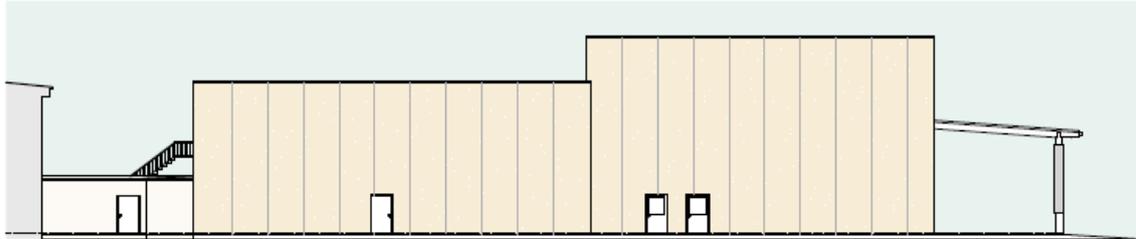
#### VERIFICA PARAMETRI ED INDICI DI PROGETTO

- **S.C. di progetto:** mq. 2.696,64 < S.c. max ammissibile pari a m<sup>2</sup> 3.649,50
- **S.l.p. di progetto:** mq. 3.000,19 < S.l.p. max ammissibile pari a m<sup>2</sup> 7.299,00
- **S.o. di progetto:** mq. 2.696,64 < S.o. max ammissibile pari a m<sup>2</sup> 3.649,50
- **H. 10,00 m < 12,00 m**

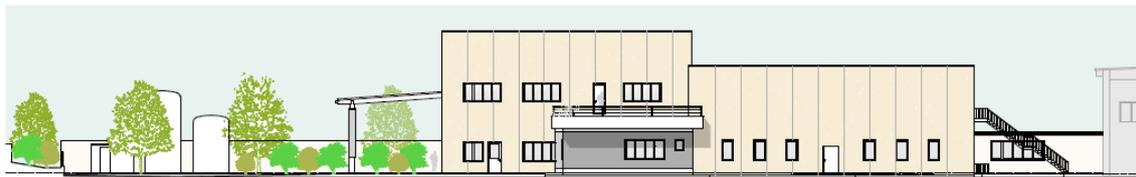
*Estratto tav.1 – Verifica parametri ed indici di progetto*



prospetto nord



prospetto ovest



prospetto est



prospetto sud

*Estratto tav.5 - Prospetti*

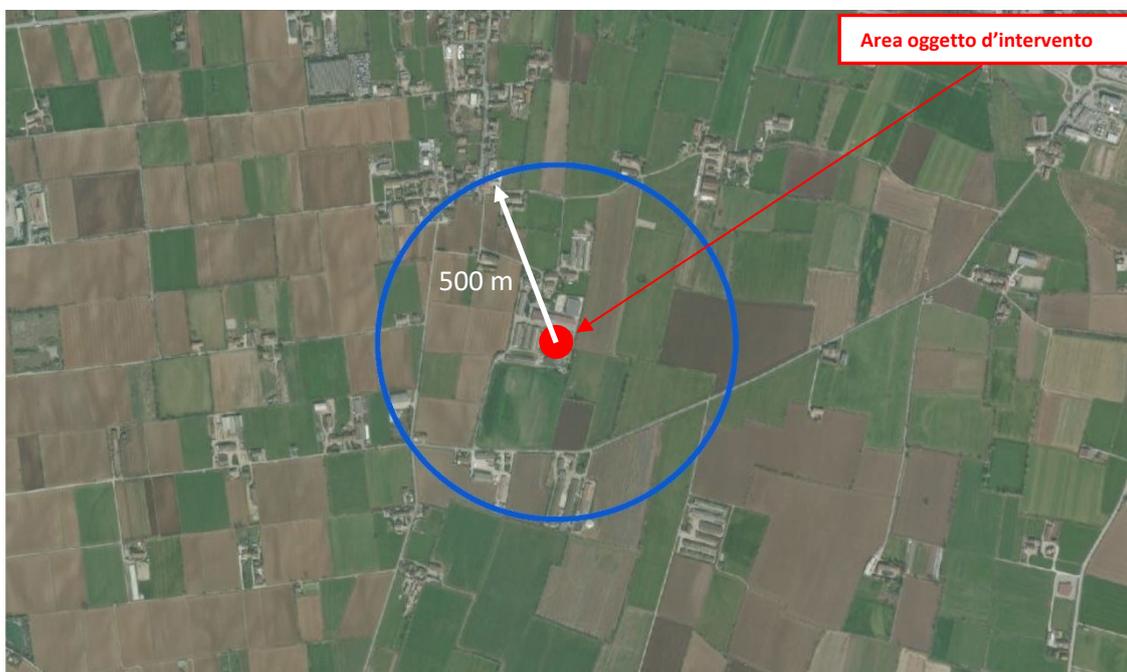
## 6. VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE

La ditta Caseificio S. Antonio S.r.l. è promotrice di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività produttiva già esistente, su un'area attualmente libera da edificazione in lato sud, per il quale è stata presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ex art.8 del D.P.R. 160/2010.

Il nuovo fabbricato si collocherà in prossimità all'edificio esistente di proprietà della ditta e su terreno che attualmente risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Montichiari come "Zona E1 – Agricola produttiva".

A monte della scelta localizzativa di cui alla proposta di SUAP presentata al protocollo comunale sono state valutate le alternative di seguito enunciate:

- 1) Localizzazione del nuovo insediamento agro-industriale in strutture già esistenti presenti sul libero mercato entro un raggio di circa 500 m dall'attività esistente. Le valutazioni condotte al fine di ottemperare all'ipotesi di sviluppo dell'insediamento produttivo in un'area non limitrofa all'esistente hanno portato ad esiti insoddisfacenti per l'assenza sul mercato di strutture idonee e considerata la necessità aziendale di collegare il nuovo spazio d'ampliamento con i fabbricati esistenti.
- 2) Nuova localizzazione dell'insediamento produttivo nel territorio comunale di Montichiari in ambiti già pianificati e destinati ad attività agro-industriale. Da un'indagine condotta le zone urbanistiche così classificate non presentano spazi idonei all'insediamento dell'attività del caseificio; da sottolineare comunque che l'ipotesi di nuova localizzazione si scontra con gli elevati costi di delocalizzazione dell'intero complesso produttivo che non consentirebbero l'attivazione del piano di sviluppo aziendale.



*Estratto con individuazione dell'ambito di valutazione delocalizzativa*

## **7. ANALISI DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE PRODUTTIVE RESIDUALI (ART. 8 DPR 160/2010)**

L'art 8 comma 1 del DPR 160/2010 dispone di quanto di seguito enunciato:

*“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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.”*

**La necessità di ampliamento dell'attività di produzione del Caseificio S. Antonio S.r.l. derivano dal fatto che gli spazi attualmente a disposizione nei fabbricati esistenti risultano ad oggi carenti rispetto alle esigenze legate alla produzione ed alle richieste di mercato.**

**Considerata la limitata estensione dell'area interessata dal SUAP e connessa principalmente ad esigenze di tipo aziendale (per le quali sono state valutate le alternative di cui al precedente capitolo), si ritiene la presente procedura, nonché la localizzazione dell'area oggetto di variante, coerente con i disposti di cui all' art. 8 comma 1 del DPR 160/2010 tali per cui *"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 [...]"*. La nuova destinazione urbanistica sarà introdotta con variante al PGT contestuale alla procedura di SUAP.**

## **8. VERIFICA SUL CONSUMO DI SUOLO (L.R. 31/2014)**

La procedura di Variante al PGT di Montichiari muove dalle indicazioni declinate dalla normativa di riferimento in materia di SUAP.

In primo luogo, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014, *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 oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. 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. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.*

La proposta di SUAP in variante poggia sui seguenti disposti normativi:

- l'art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "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 n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" (G.U. n. 229 del 30 settembre 2010);
- l'art. 97 della Legge Regionale 12/2005 e smi.

**Pertanto la presente proposta di SUAP soddisfa gli indirizzi applicativi della L.R. 31/2014 compatibilmente con i disposti di cui all'art. 5 della medesima (varianti attivate tramite lo Sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'articolo 97 della L.R. 12/2005).**

**Il consumo di suolo generato da tale variante concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.**

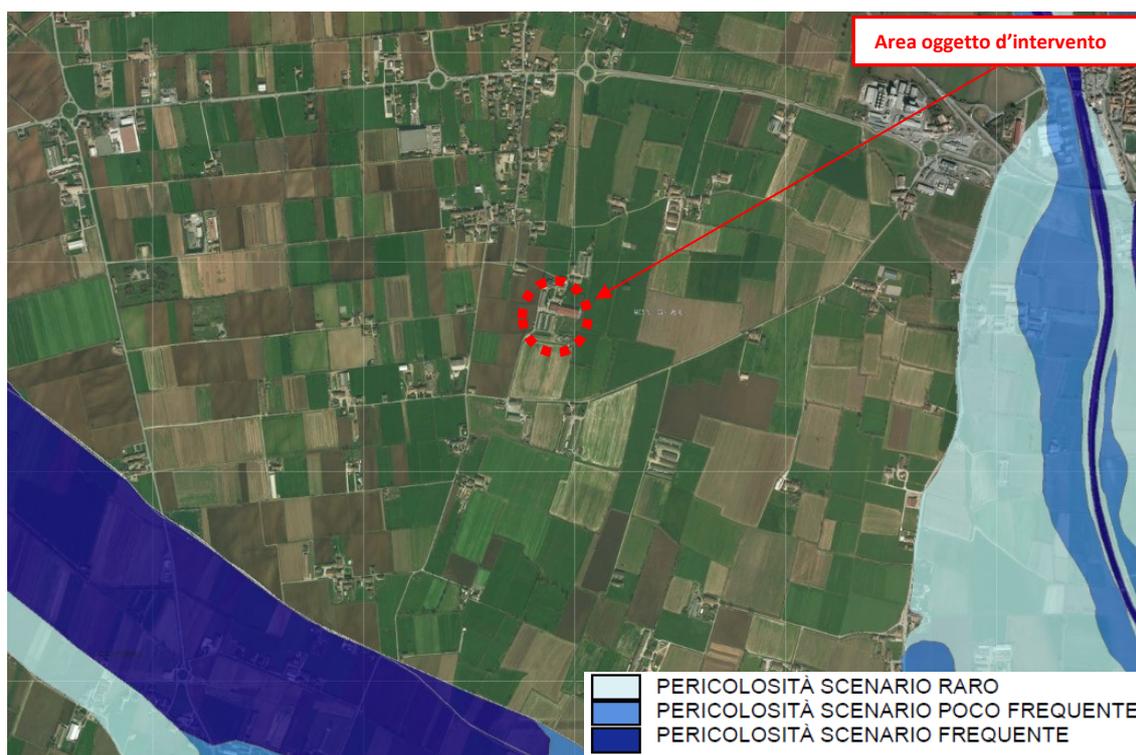
## 9. VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO DI SUAP CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

Nei seguenti paragrafi si riporta una sintetica ricognizione degli strumenti urbanistici preordinati per la verifica di coerenza della proposta da SUAP in variante al PGT, sia a livello normativo che contenutistico; l'area interessata viene rapportata con gli atti di pianificazione di livello sovraordinato (PGRA, PTR e PTCP) e di livello locale (PGT) al fine di valutarne la coerenza.

### 9.1. Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (P.G.R.A.)

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) 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.

**Il comparto oggetto d'intervento non ricade in alcuna area con codice di scenario di alluvione, come si vede nell'estratto sottostante.**



Estratto grafico del Geoportale di Regione Lombardia - PGRA Direttiva alluvioni 2007/60/CE – Rev.2020

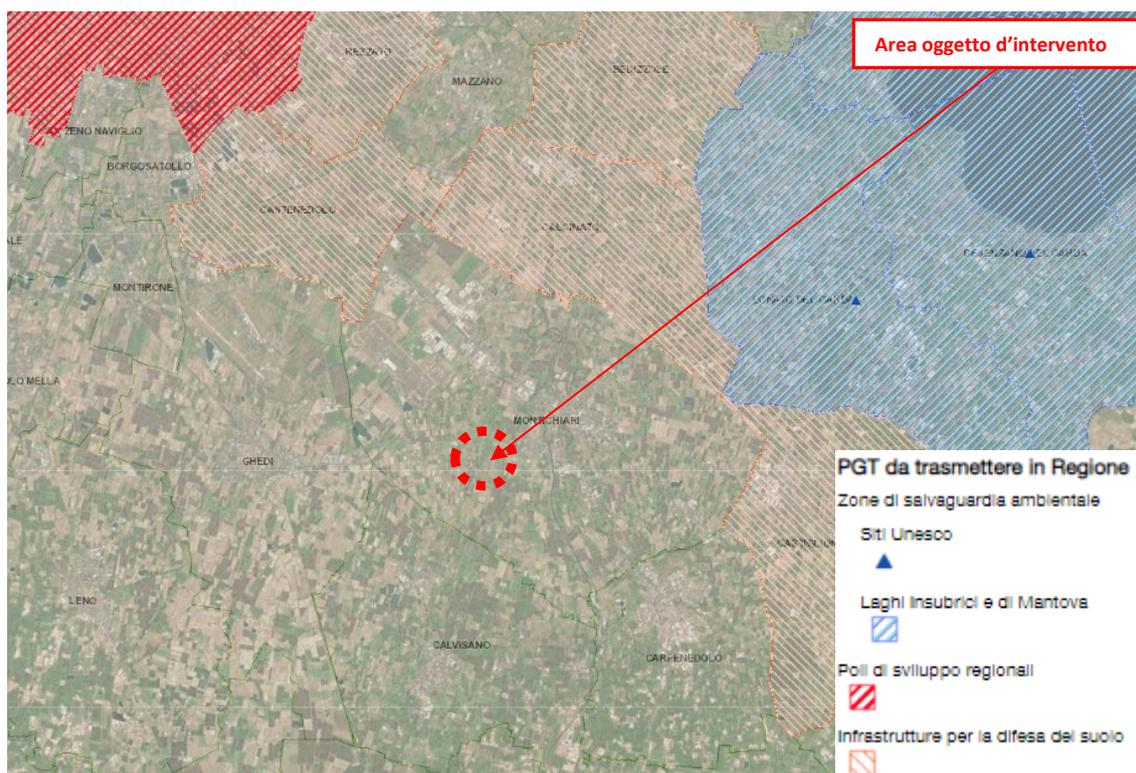
## 9.2. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il P.T.R. contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella “traduzione” che ne verrà fatta a livello locale, livello che la L.R.12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. D’altro canto il P.T.R. fornisce agli strumenti di pianificazione locale la “vista d’insieme” e l’ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l’intera Regione ovvero gli elementi di attenzione che derivano da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

Nella predisposizione del PGT e sue varianti i Comuni troveranno nel P.T.R. gli elementi per la costruzione di:

- quadro conoscitivo e orientativo (A)
- scenario strategico di piano (B)
- indicazioni immediatamente operative e strumenti che il P.T.R. mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi (C).

**Il comune di Montichiari non intercetta alcun obiettivo di interesse regionale e sovra regionale, pertanto la proposta di SUAP in variante non deve essere trasmessa alla Regione ai sensi del comma 8 art 13 della L.R. 12/2005.**



*Estratto grafico del Geoportale di Regione Lombardia*

### 9.3. Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

La normativa e gli Indirizzi di tutela del P.P.R. guidano in tal senso l'azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate dal comparto oggetto d'intervento.

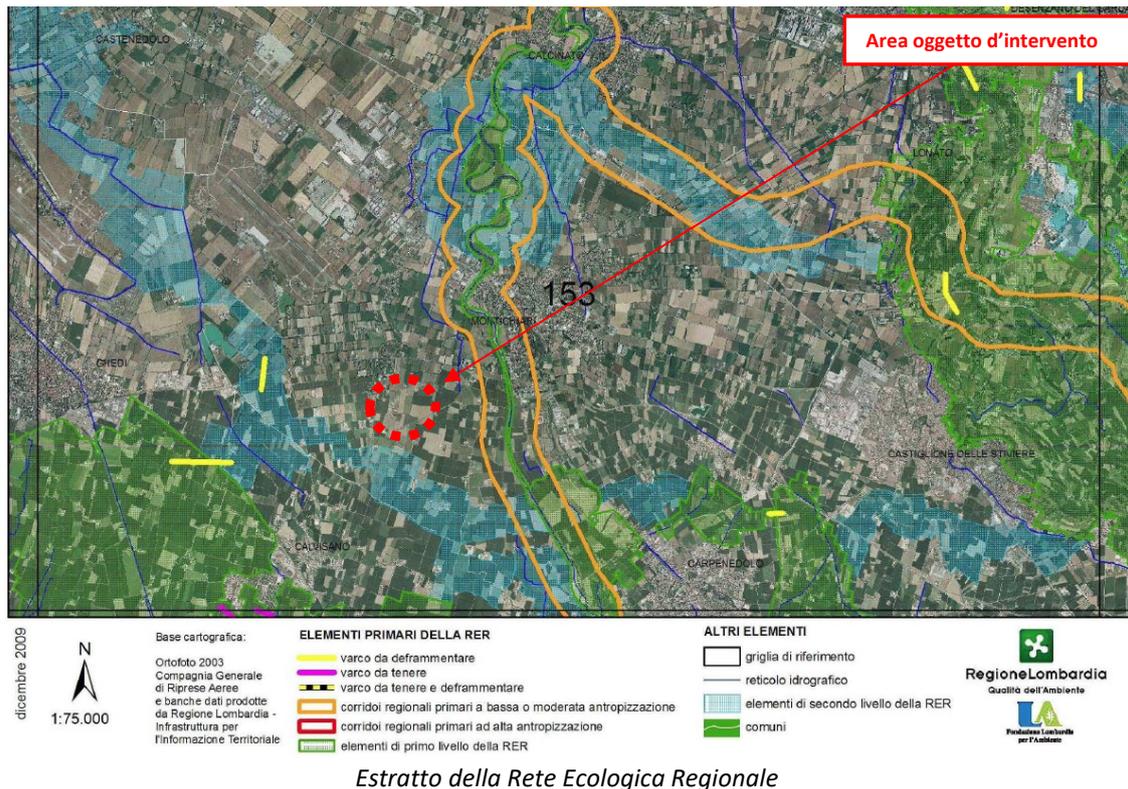
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.	
Elaborato del PPR	Componenti intercettate
<i>Tav.A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"</i>	UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO: <b>Fascia bassa pianura – Paesaggi della pianura cerealicola</b>
<i>Tav.B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav.C "Istituzioni per la tutela della natura"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav.D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav.E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"</i>	AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO ABBANDONO E DISMISSIONE: <b>Aree agricole dismesse;</b>
<i>Tav.F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"</i>	AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI: <b>- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate;</b> <b>- Neo-urbanizzazione;</b>
<i>Tav.G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav.H "Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04"</i>	Nessuna componente intercettata

**L'area oggetto di SUAP non risulta in contrasto con le azioni del PPR. Non si sono riscontrati elementi ostativi alla realizzazione del progetto.**

#### 9.4. Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)

La Rete Ecologica Regionale (RER), costituisce un'infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e funge da strumento orientativo per la pianificazione sia regionale sia locale. E' stata approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n°8/10962 del 30 dicembre 2009 e successivamente modificata e riapprovati gli elaborati finali con Deliberazione della giunta regionale del 30 dicembre 2009 n. VIII/10962.

L'area di intervento ricade nel settore 170 "Alto Garda Bresciano e Lago di Garda" della Rete Ecologica Regionale.

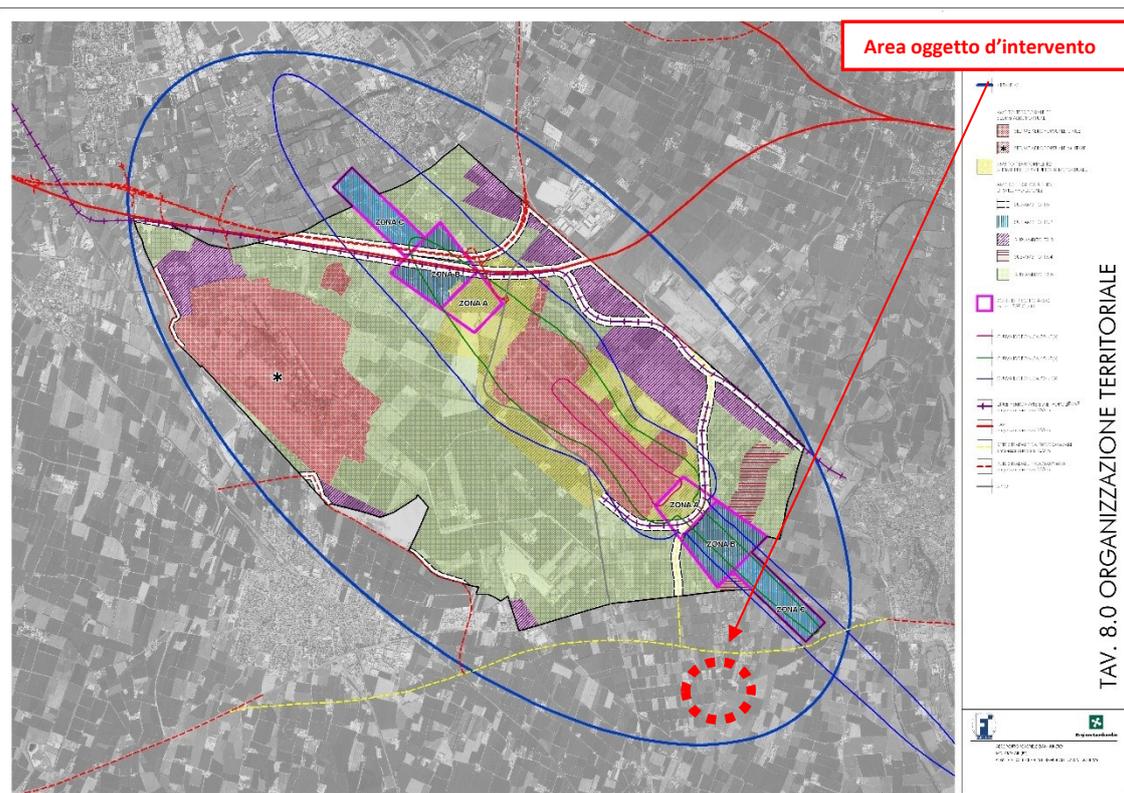


L'intervento oggetto della procedura di SUAP in variante al PGT non risulta in contrasto con la funzionalità degli elementi della Rete Ecologica Regionale, pertanto non si evidenziano elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento. Tuttavia la localizzazione del comparto vede la presenza di alcuni elementi eco-paesistici al contorno, i quali condizionano e orientano in larga misura gli interventi di mitigazione proposti.

## 9.5. Piano Territoriale Regionale d'Area dell'aeroporto di Montichiari (P.T.R.A.)

Il Piano Territoriale Regionale d'Area di Montichiari, approvato nel 2011, promuove lo sviluppo equilibrato dell'aeroporto e del territorio dei comuni interessati. Il P.T.R.A. è stato aggiornato con d.c.r. n. 1676 del 28/11/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 50, serie Ordinaria, del 16/12/2017.

Dall'analisi della Tav. 8.0 - Organizzazione territoriale del P.T.R.A. emerge che l'area oggetto d'intervento ricade in "Areale A1" ed è disciplinata dal par. 6.2 del Documento di Piano del P.T.R.A. aggiornato nel 2021.



Estratto tav.8.0 "Organizzazione territoriale" del PTR A

Il sopra richiamato par.6.2 dispone quanto segue:

*"Le previsioni del PTR A all'interno dell'Areale A1, ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 20 della L.r. 12/2005 e s.m.i., sono orientative per la pianificazione comunale e per l'espressione del parere di compatibilità di cui al comma 8 dell'art. 13 della L.r. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.*

...

*Il PTR A esercita la propria azione di orientamento riconoscendo i caratteri delle seguenti unità territoriali, la cui identificazione e perimetrazione cartografica viene demandata alle scelte dei PGT comunali:*

- *Unità territoriale: aree in stato di sostanziale naturalità;*
- *Unità territoriale: aree per attività estrattive;*
- *Unità territoriale: sistemi insediativi residenziali.*
- *Unità territoriale: sistemi insediativi per attività economiche*
- *Unità territoriale: altre aree."*

Il PGT di Montichiari non identifica tali unità sugli elaborati di PGT, pertanto per l'area in esame visto l'attuale uso del suolo è possibile supporre che ricada tra le aree in stato di sostanziale naturalità di cui al par.6.:

*Descrizione. Parti di territorio prevalentemente vocate all'agricoltura, con sporadica presenza di copertura boscata. In prevalenza sono aree pianeggianti, con una significativa strutturazione della matrice agraria, estese a sud del versante di Castenedolo. Nell'unità territoriale U1 sono compresi insediamenti a carattere puntuale in gran parte agricoli e con sporadica presenza di residenze e attività produttive.*

*Obiettivi di governo territoriale*

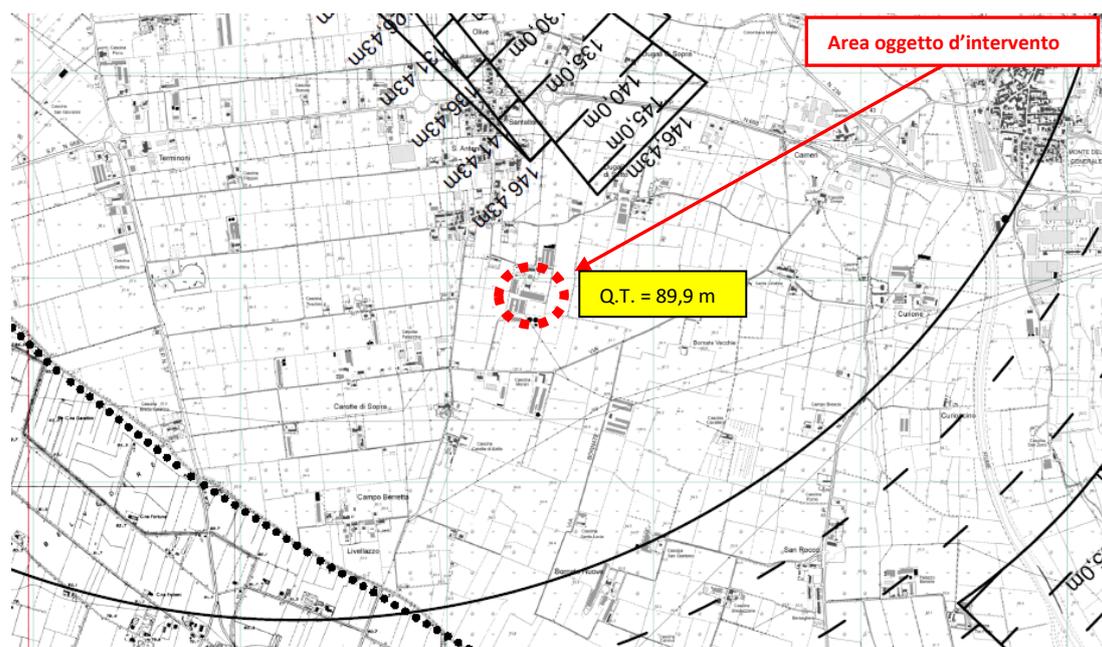
Il PTRA persegue il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- esercitare piena tutela delle aree facenti parte della Rete Ecologica Regionale con il fine ultimo di elevare i valori della biodiversità e incrementare le funzioni dei servizi ecosistemici;
- confermare le condizioni di sostanziale naturalità del territorio in cui prevale la condizione di suolo agricolo e boscato, limitando alla condizione esistente gli usi diversi da quelli attinenti la naturalità.

**Le prescrizioni derivanti dal PTRA sono prevalentemente rivolte alla tutela dell'assetto paesaggistico e funzionale esistente in particolare riferentesi al mantenimento ed al sostegno dell'attività agricola produttiva prevalente nel contesto circostante, senza tralasciare la conservazione degli elementi caratterizzanti il territorio rurale (corsi d'acqua, filari arborei...).**

Inoltre dalla consultazione delle mappe di vincolo sviluppate da ENAC, relativamente all'area in esame, è possibile determinare l'effettivo valore di quota di vincolo relativo alle altezze di possibile edificazione fuori terra.

**L'analisi delle mappe non si evidenziano particolari limitazioni di trasformabilità per la realizzazione di manufatti con altezze similari a quelle riportate sugli elaborati progettuali (circa 12m).**



Estratto mappe di vincolo ENAC

## 9.6. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

La Provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 Giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei principali elaborati del PTCP con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P	
Elaborato del PTCP	Componenti intercettate
<i>Tav. 1.2. : "Struttura e mobilità – ambiti territoriali"</i>	<b>Areale A1 del PTR</b>
<i>Tav. 2.1. : "Unità di paesaggio"</i>	<b>Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole</b>
<i>Tav.2.2 "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"</i>	<b>Seminativi e prati in rotazione</b>
<i>Tav. 2.3.: "Fenomeni di degrado del paesaggio –Areali a rischio di degrado diffuso"</i>	<b>Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura</b>
<i>Tav. 2.4. : "Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav. 2.6. : "Rete verde paesaggistica"</i>	<b>Corridoi ecologici secondari</b>
<i>Tav. 2.7. : "Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav. 3.1. : "Ambiente e rischi"</i>	<b>- Area di ricarica potenziale: Gruppo A - Vulnerabilità alta e molto alta della falda</b>
<i>Tav. 3.2. : "Inventario dei dissesti"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav. 3.3. : "Pressioni e sensibilità ambientali"</i>	Nessuna componente intercettata
<i>Tav. 4. : "Rete ecologica provinciale"</i>	<b>- Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema - Corridoi ecologici secondari</b>
<i>Tav. 5.2 : "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"</i>	Nessuna componente intercettata

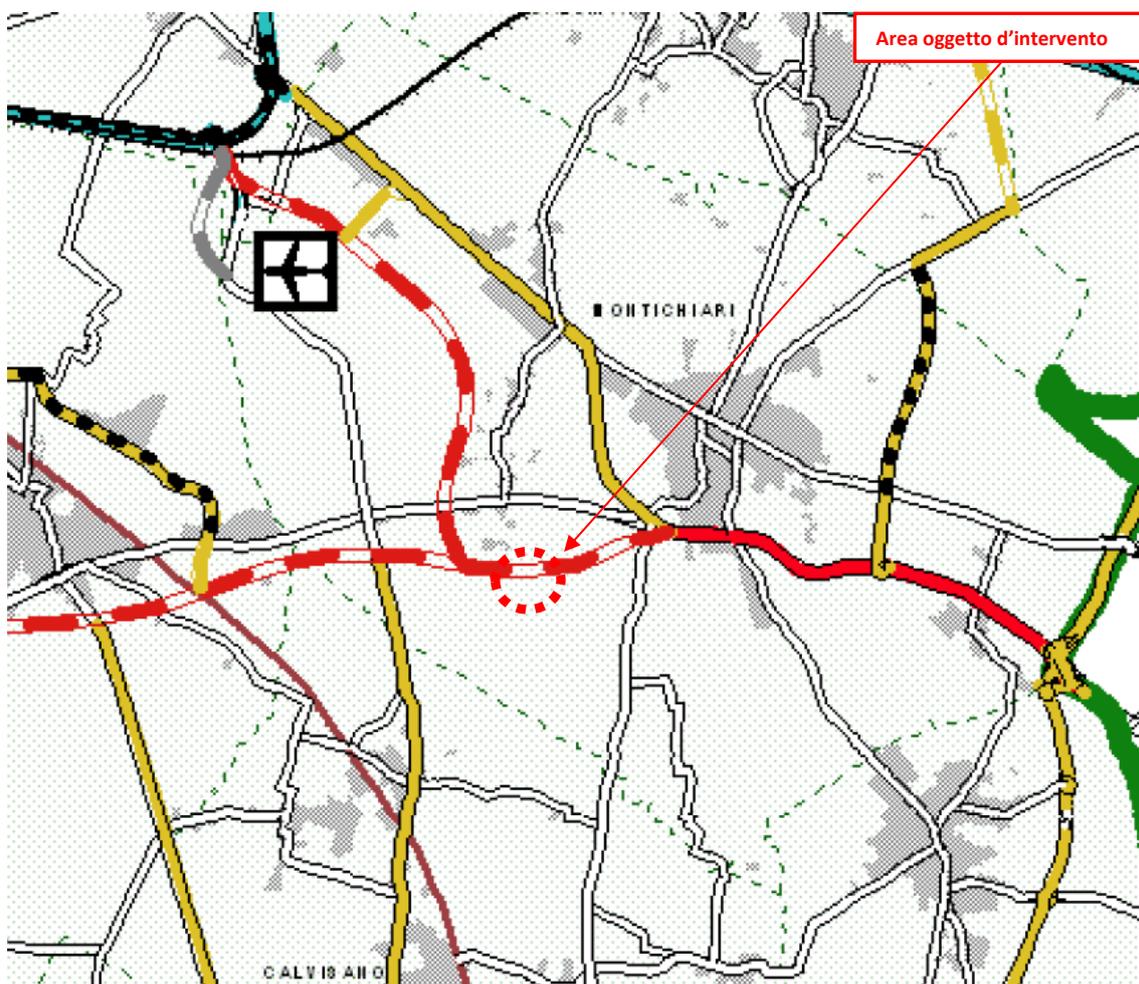
**Il progetto interseca elementi paesistici non particolarmente connotativi del paesaggio agrario quali seminativi e prati; le analisi sopra riportate mettono in evidenza come l'intervento proposto non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione preordinata.**

### 9.7. Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana (P.T.V.E.)

Il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) è uno strumento di pianificazione redatto in attuazione al codice della strada.

**L'area interessata dalla procedura di SUAP come riporta la tavola 3 del del Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana risulta in contrasto con le previsioni di progetto sovraordinati, in quanto localizzato in area dove sono previsti interventi sulla viabilità esistente o di nuova previsione.**

Si evidenzia come il tracciato di previsione rappresentato su questo elaborato non è stato aggiornato a seguito dell'approvazione della variante al PTCP con Delibera di Consiglio n.31 del 13 giugno 2014; infatti come riporta la Tav. 1.2.: "Struttura e mobilità – ambiti territoriali" del PTCP il tracciato è previsto più a nord e non interferisce con l'area d'intervento.

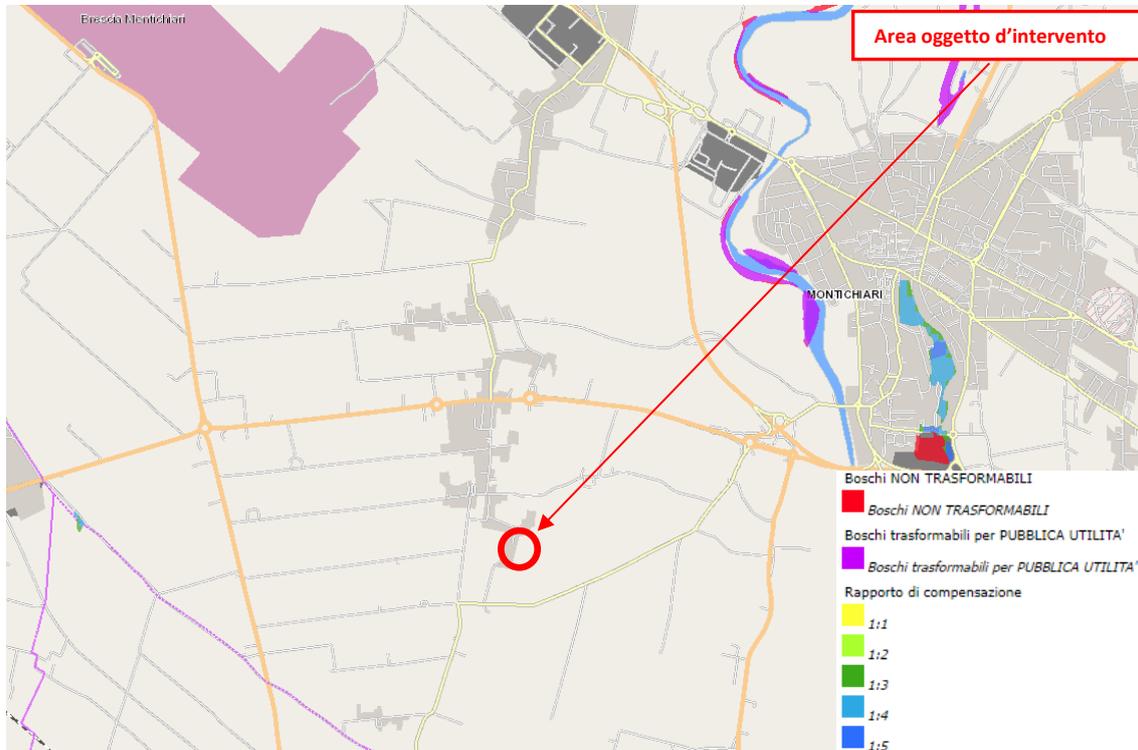


*Estratto della tavola "Classificazione tecnico-funzionale della rete stradale di progetto" del PTVE*

### 9.8. Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)

La normativa del PIF si applica alle superfici forestali intese quali aree coperte da bosco delimitate dalla cartografia del PIF.

**L'area interessata dalla procedura di variante non intercetta ambiti e aree identificate nel Piano di Indirizzo Forestale.**

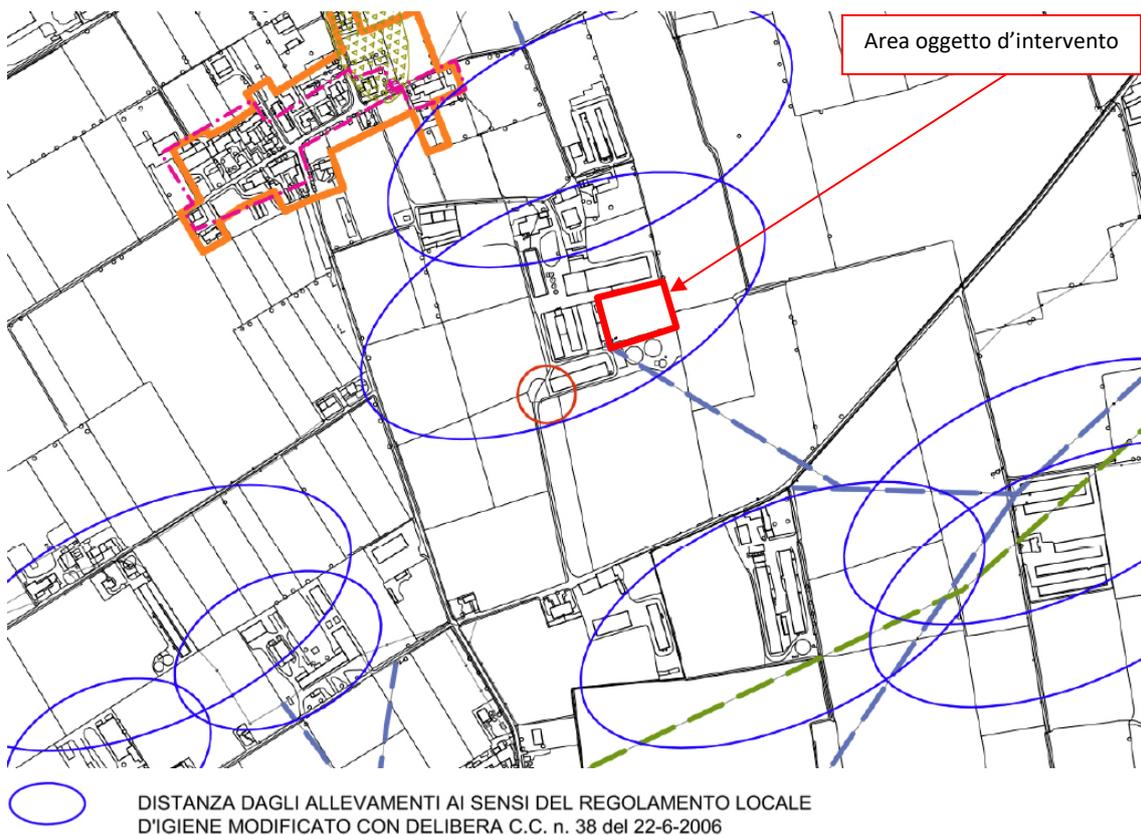


Estratto grafico del Geoportale della Provincia di Brescia "Carta della trasformabilità" del PIF

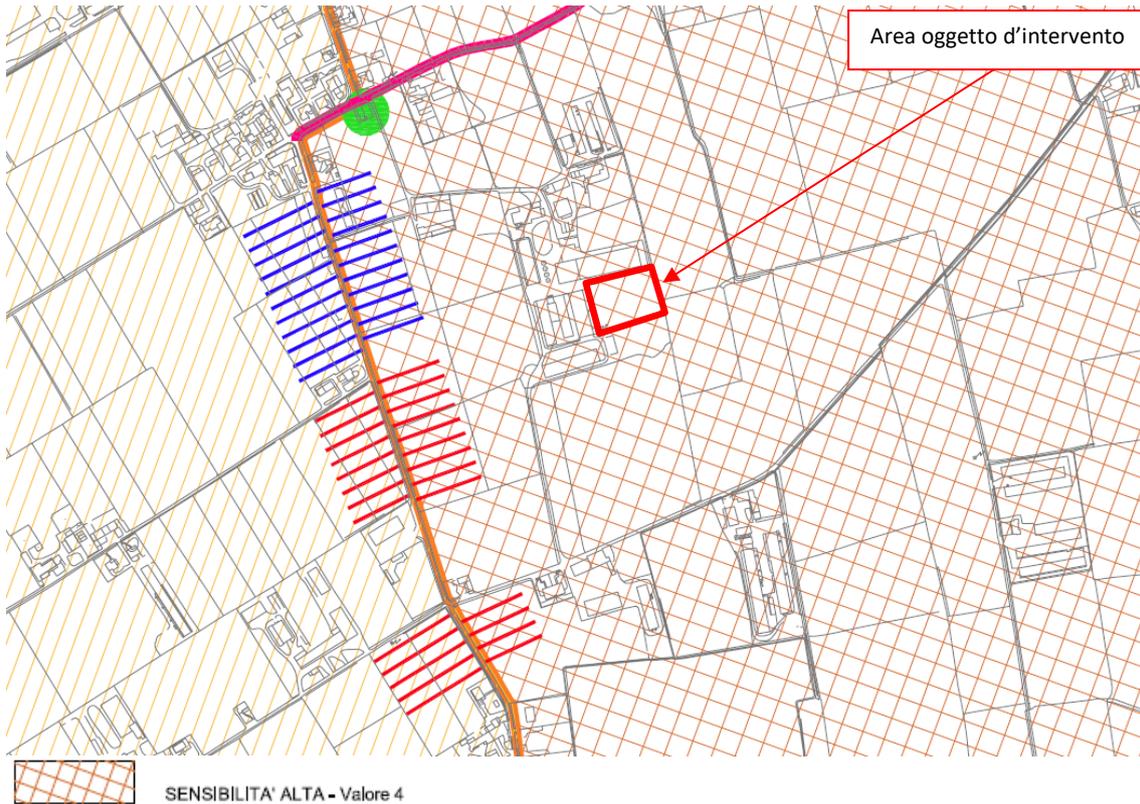
## 10. DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE PER L'AMBITO INTERESSATO

Il comune di Montichiari si è dotato di P.G.T. approvato con D.C.C. n. 16 del 28 giugno 2013 e divenuto poi efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi n.52) del 27 dicembre 2013. Successivamente sono state avviate singole procedure di variante afferenti principalmente a modifiche riguardanti aspetti di adeguamento normativo, nonché l'interessamento di piccole aree a livello locale e modifiche minori.

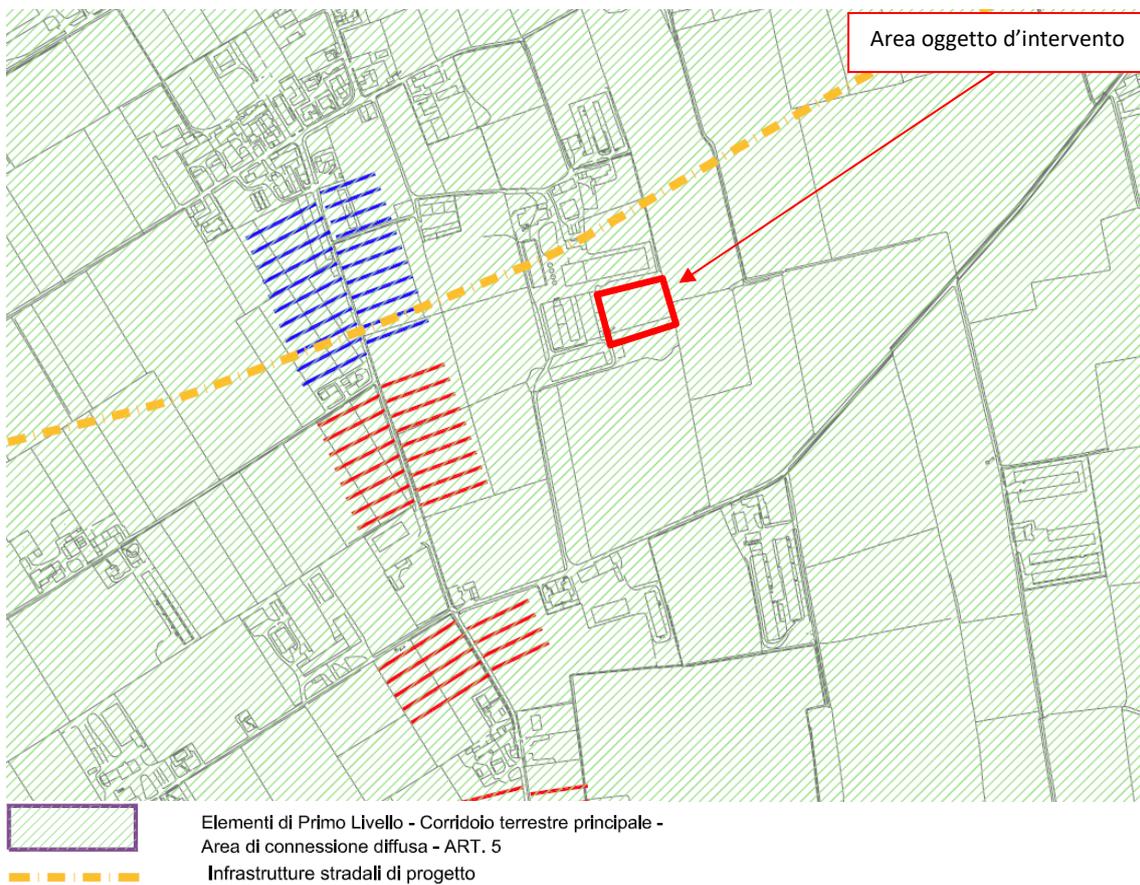
Di seguito si riportano gli estratti grafici relativi ai principali elaborati dello strumento urbanistico vigente interessanti l'area interessata dalla proposta di SUAP.



*Estratto tavola DdP "Il sistema dei vincoli"*

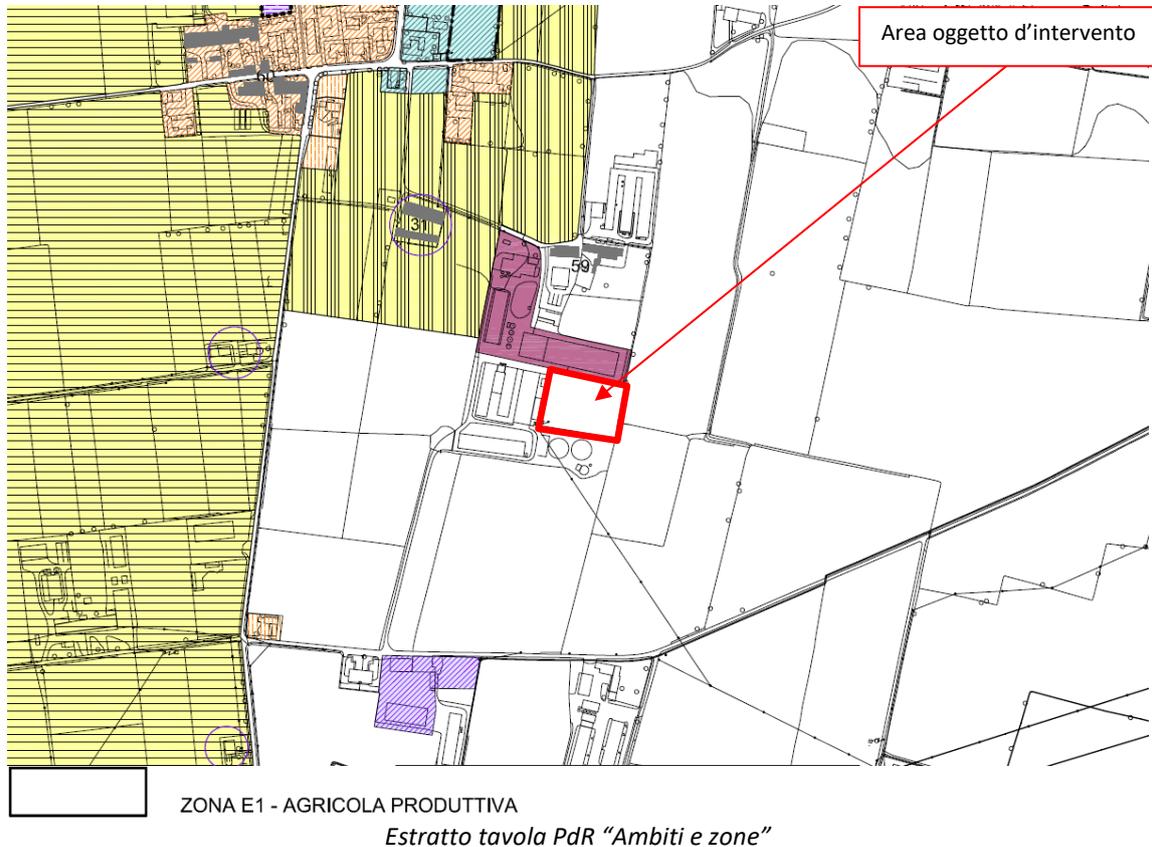


*Estratto tavola DdP "Classi di sensibilità paesistica"*



*Estratto tavola DdP "Rete Ecologica Comunale"*

Come già detto in precedenza il tracciato di previsione rappresentato su questo elaborato non è stato aggiornato a seguito dell'approvazione della variante al PTCP con Delibera di Consiglio n.31 del 13 giugno 2014; infatti come riporta la Tav. 1.2.: "Struttura e mobilità – ambiti territoriali" del PTCP il tracciato è previsto più a nord e non interferisce con l'area d'intervento.



**Da quanto sopra illustrato non si rilevano elementi di contrasto con l'attuazione della trasformazione rispetto agli obiettivi dello strumento urbanistico comunale.**

## 11. COERENZA DEL SUAP CON LA RETE ECOLOGICA E PROGETTO DI MITIGAZIONE

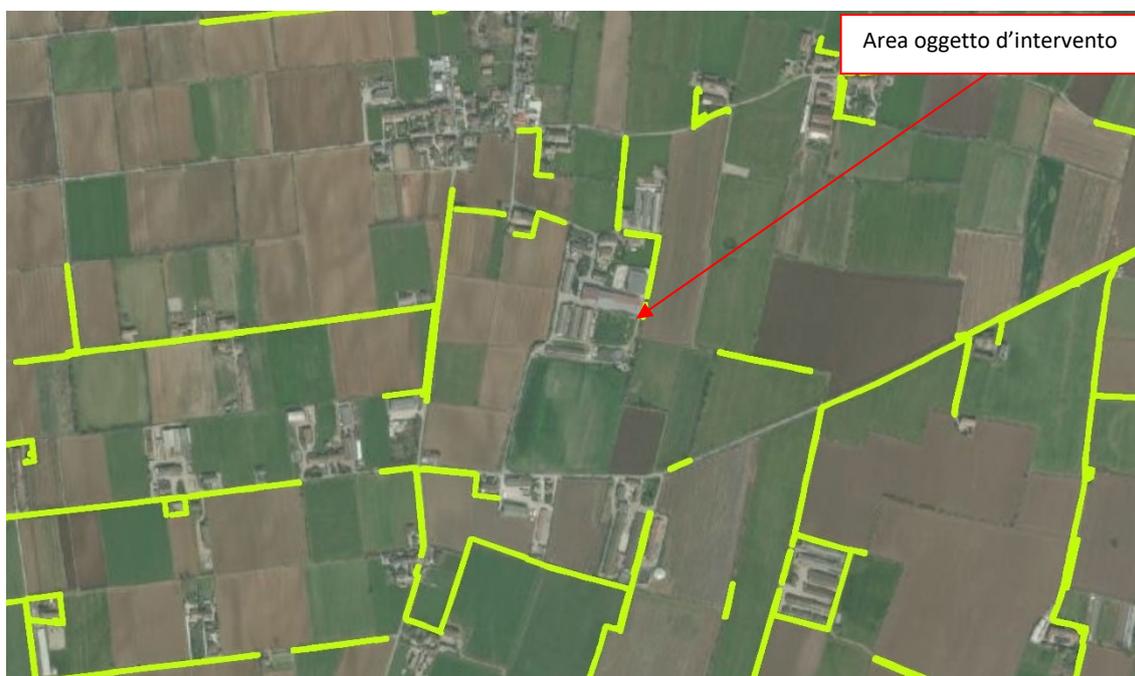
A completamento della ricognizione dei temi di tipo ecologico definiti dagli strumenti di pianificazione vigente, con particolare riguardo alla R.E.R. a livello regionale, alla R.E.P. e alla Rete Verde Paesaggistica a livello provinciale e alla R.E.C. a livello comunale e quale presupposto di un'adeguata progettazione degli interventi mitigativi (e/o compensativi) vi è la necessità di una lettura in chiave ecologica del paesaggio interessato dalla trasformazione.

Nel dettaglio, la Rete Verde segna, per la zona in esame, il tema dei corridoi secondari, già definiti a livello di Rete Ecologica Provinciale.

La tematica della Rete Verde è disciplinata dall'art. 69 delle NTA del PTCP, il quale introduce la necessità di compensazione per tutte le trasformazioni eseguite all'interno della rete verde. In particolare viene richiesto ai comuni di definire le misure compensative in misura proporzionale alla trasformazione effettuata e di individuare specifiche aree all'interno del proprio Piano dei Servizi. Il tema della compensazione, di chiaro interesse anche per le reti ecologiche, deve tuttavia essere oggetto di definizione comunale.

Il PTCP definisce inoltre i criteri con cui condurre le compensazioni, individuando criteri e modalità di quantificazione degli interventi compensativi. E' ammessa la possibilità di procedere a compensazione tramite monetizzazione (art. 69 comma 6).

Come evidenziato nella planimetria generale di progetto si osserva come la zona oggetto di SUAP costituisca un'addizione ad un complesso produttivo esistente situato in Comune di Montichiari. L'intorno della zona oggetto di SUAP si caratterizza per una matrice agricola di tipo intensivo, propria dell'alta pianura asciutta, e caratterizzata da limitata presenza di elementi verdi lineari. Si assiste tuttavia ad una certa continuità del tessuto agrario, con buona riconoscibilità del sistema podereale. La zona è tuttavia soggetta a previsioni di trasformazione rilevanti, quali il tracciato della Variante sud di Ghedi alla SPBS 668.

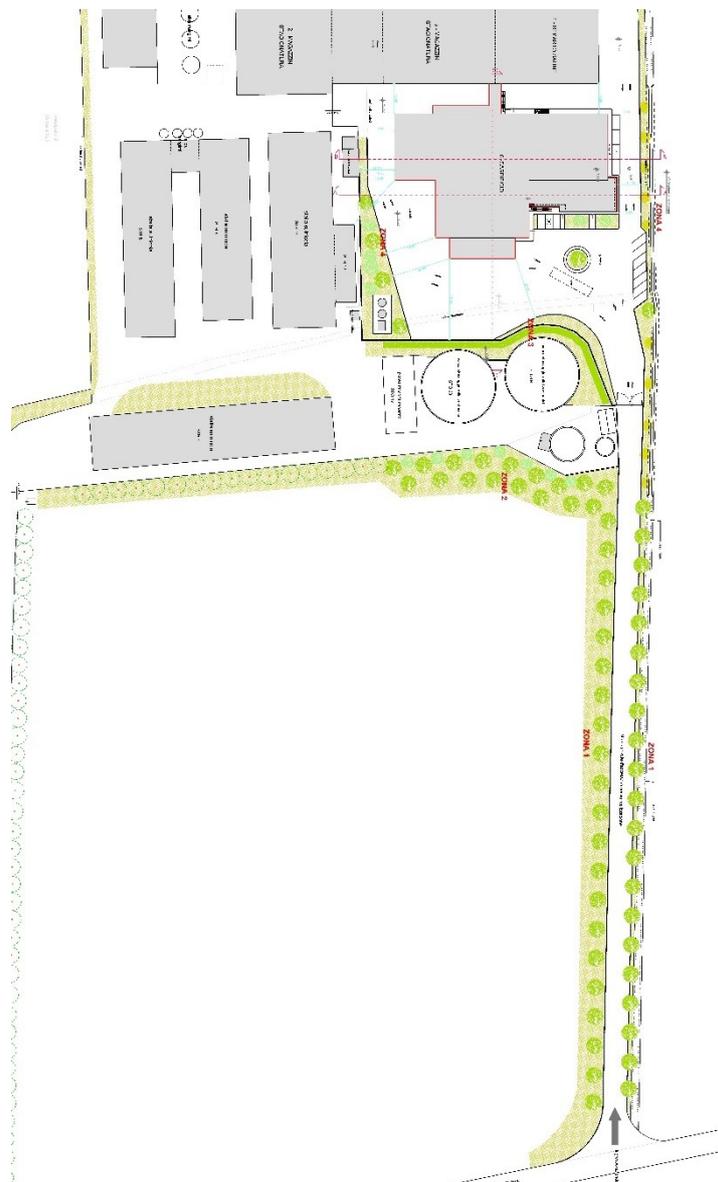


— Sistemi verdi lineari

*Inquadramento dell'ambito oggetto di SUAP rispetto agli elementi principali delle reti ecologiche (sistemi verdi, matrice agricola)*

Pertanto, tra gli elementi di maggiore criticità propri del paesaggio in esame vi è la presenza dei fronti produttivi dell'attività casearia, fronti direttamente in affaccio sul margine agricolo. Si ritiene quindi che a compensazione della trasformazione, ed in un'ottica di riqualificazione ecologica dei territori agricoli, si possano prevedere delle formazioni di tipo lineare che interessino l'area interessata dal SUAP. In particolare sul lato sud nell'area posta tra l'impianto di depurazione ed il campo agricolo di proprietà e a partire dal lato est del nuovo fabbricato costeggiando la nuova strada di accesso al SUAP. Tale formazione verrebbe realizzata con specie autoctone e caratterizzata da elevata complessità (strato arboreo e strato arbustivo), allo scopo (non secondario) di rendere maggiormente compatibile l'immagine paesistica del complesso produttivo esistente.

Si dà ora rappresentazione del complesso delle opere a verde previste.



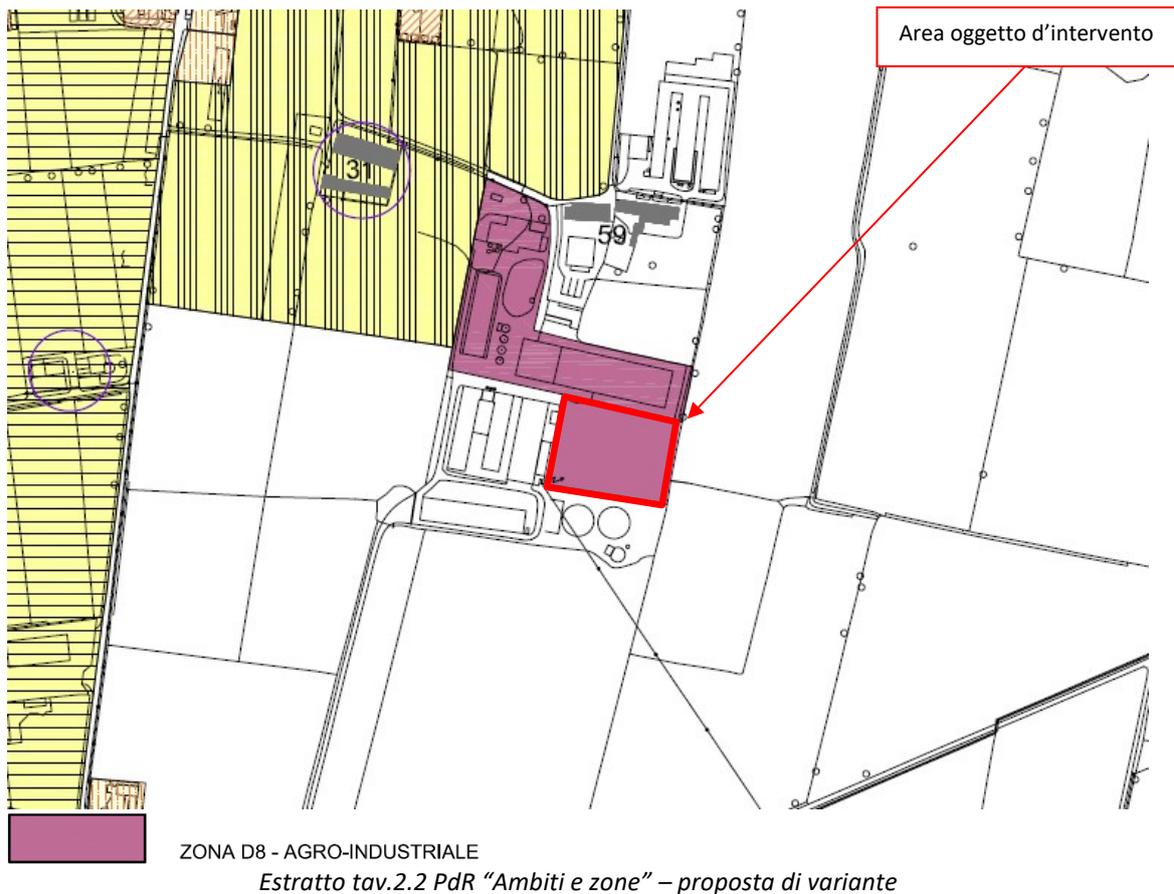
*Estratto tavola "Mitigazione ambientale"*

**Nel dettaglio la vegetazione di progetto di cui al presente SUAP è approfondita nella "Relazione agronomico/forestale relativa alla mitigazione ambientale".**

## 12. TEMATICHE DI VARIANTE URBANISTICA

La variante, come già indicato in precedenza, viene attuata ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e ha come oggetto la modifica del PGT vigente inserendo il lotto di proprietà in area classificata come "Zona D8 – Agro-industriale" nel Piano delle Regole.

In particolare la modifica introdotta dalla variante ha riguardato la riclassificazione urbanistica riportata sulla tavola 2.2 "Ambiti e zone" del Piano delle Regole con individuazione dell'area in "Zona D8 – Agro-industriale".



### 13.VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ RISPETTO AI “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO”

#### 13.1.Criteri generali di attuazione rispetto alla natura, funzione e servizi ecosistemici dei suoli interessati alla trasformazione

Le previsioni di trasformazione potrebbero intaccare risorse ambientali e paesaggistiche preziose e/o rare che svolgono per loro natura differenti funzioni e servizi ecosistemici.

CRITERI	VALUTAZIONI
<i>Produzione alimentare e di altre biomasse</i>	L’area interessata dalla trasformazione risulta ad oggi incolto, ossia privo di colture. Pertanto entro l’area non sono presenti colture rare, di pregio o particolarmente caratterizzanti il paesaggio agrario locale.
<i>Magazzinaggio, filtraggio e trasformazione</i>	Ad oggi il terreno non fa capo ad alcuna azienda agricola e pertanto il mappale non fa parte di alcun Piano di Utilizzazione Agronomica. L’incidenza della perdita di suolo, anche ai fini di spandimento, può essere ridimensionata a fronte di una nuova destinazione per i reflui. Si ricorda infatti che le aziende agricole devono aggiornare i propri fascicoli aziendali (e relativi PUA) in caso di sostanziale modifica della disponibilità di terreni, trovando idonea ricollocazione dei quantitativi eccedenti.
<i>Essere habitat e pool genico</i>  <i>Essere ambiente fisico e culturale dell’umanità</i>  <i>Essere la fonte di materie prime</i>	Per il mantenimento di una buona continuità ecologica si presuppone la dotazione di opportuni sistemi a verde di mitigazione, dimensionati non solo al fine di una corretta mitigazione percettiva ma anche nel rispetto dei valori di tipo ecologico presenti entro il contesto ambientale. L’ambito oggetto di intervento non è interessato da cave o ambiti estrattivi.

#### 13.2.Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici

Nell’ipotesi di consumo di suolo libero, il PTR definisce i criteri e le linee di indirizzo qualitative generali.

CRITERI	VALUTAZIONI
<p><i>Ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero.</i></p> <p><i>Il bilancio ecologico del suolo deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico.</i></p>	<p>Il proponente è promotore di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività produttiva già esistente per il quale è stata presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), coerente con i disposti di cui all'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010 tali per cui "<i>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 [...]</i>". La nuova destinazione urbanistica sarà introdotta con variante al PGT contestuale alla procedura di SUAP.</p> <p>L'entrata in vigore della LR 31/2014, ed in particolare il regime transitorio che trova attuazione sino all'emanazione dei criteri e delle soglie per il consumo di suolo tramite l'adeguamento del PTR prima e dei PTCP poi, consente ai Comuni di approvare esclusivamente "varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT" (art. 5, comma 5), tali da non comportare nuovo consumo di suolo e che rispondano alle finalità indicate dal legislatore, ossia la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione. L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, i progetti di cui all' art. 97 della l.r. 12/2005 e le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.</p> <p>Secondo il disposto della L.R. 31/2014 la variante in ampliamento per un'attività economica presuppone che tale attività sia in essere, che l'area interessata dall'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente e che si dimostri</p>

	la necessità di ampliamento e di nuovo consumo di suolo.
<p><i>A parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale.</i></p> <p><i>Privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale.</i></p> <p><i>Privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, limitando al contempo la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso.</i></p>	<p>L'area interessata dalla trasformazione risulta ad oggi incolto, ossia privo di colture. Pertanto entro il sito di intervento non sono presenti colture rare, di pregio o particolarmente caratterizzanti il paesaggio agrario locale.</p>
<p><i>Prevedere il rispetto di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti.</i></p>	<p>E' presente una vegetazione di tipo naturaliforme, composta da alberi ed arbusti autoctoni in mescolanza. Da qui dunque la volontà di dotare la struttura di una vegetazione il più possibile coerente con la vegetazione lineare contermina. In tal senso, si è voluto concentrare la vegetazione verso il perimetro esterno, dove vi è la maggior presenza di elementi verdi lineari autoctoni.</p>
<p><i>Preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale.</i></p> <p><i>Coordinare le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari.</i></p> <p><i>Evitare processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare assicurare l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi.</i></p>	<p>Il nuovo fabbricato si collocherà in prossimità dell'edificio esistente in utilizzo alla ditta Caseificio S. Antonio S.r.l.</p> <p>La ricognizione degli strumenti di pianificazione ecologica sovraordinati non attribuisce all'area oggetto di SUAP una specifica valenza di tipo ecologico, non riconoscendo infatti elementi costitutivi delle reti ecologiche (ad eccezione della matrice di fondo, alla quale la REP assegna valore di <i>area per la ricostituzione polivalente dell'agroecosistema</i>). Pertanto il livello di analisi ecologica più efficace ai fini della lettura del contesto eco-paesistico è quello locale, dove si osservano due aspetti tra loro confliggenti:</p>

<p><i>Evitare processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità.</i></p> <p><i>Individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e discentivando la frammentazione del territorio urbanizzato.</i></p> <p><i>Salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano.</i></p> <p><i>Incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico.</i></p>	<p>1. un certo grado di pressione antropica, dovuta alla presenza dei fabbricati attualmente utilizzati dal caseificio;</p> <p>2. la presenza di elementi verdi lineari e forme colturali di un certo interesse ecologico. Ci si riferisce in particolare alla trama di siepi e filari, esistenti lungo il confine del comparto.</p> <p>Si ritiene che un buon equilibrio tra le due componenti (quella antropica e quella ecologica e paesistica) possa essere raggiunto anche mediante misure di mitigazione con opere a verde.</p>
<p><i>Evitare processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico.</i></p> <p><i>Progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e</i></p>	<p>Allo scopo di limitare il deflusso delle acque verso i reticoli idrici e di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi, le acque di pioggia delle coperture e quelle intercettate dai piazzali, non contaminate, saranno convogliate dapprima in vasca di accumulo al fine del riutilizzo delle stesse per l'irrigazione delle aree verdi interne e parte recapitata in invaso di laminazione</p>

<p><i>ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua.</i></p> <p><i>Integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale.</i></p> <p><i>Evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici.</i></p> <p><i>Definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici.</i></p>	<p>disperdente per poi defluire nel corso idrico superficiale posto in fregio alla proprietà.</p>
<p><i>L'eventuale consumo di suolo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.</i></p> <p><i>Limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche.</i></p>	<p>I nuovi fabbricati si collocheranno in prossimità degli edifici esistenti in disponibilità della ditta, in continuità con un'area a destinazione produttiva.</p> <p>Non è prevista la frammentazione del territorio agricolo interessato da produzioni tipiche DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche.</p>
<p><i>Agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova</i></p>	<p>L'ambito oggetto di trasformazione risulta ad oggi incolto, ossia privo di colture. All'interno del sito di intervento non sono presenti elementi del patrimonio storico e</p>

<p><i>costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione alle caratteristiche degli immobili.</i></p> <p><i>Promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale.</i></p> <p><i>Salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche.</i></p>	<p>di testimonianza della cultura e della tradizione locale.</p>
<p><i>Progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali.</i></p> <p><i>Prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque.</i></p> <p><i>Valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla.</i></p> <p><i>Prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale.</i></p>	<p>Tra gli elementi di maggiore criticità propri del paesaggio in esame vi è la presenza dei fronti produttivi dell'attività casearia, fronti direttamente in affaccio sul margine agricolo. Si ritiene quindi che a compensazione della trasformazione, ed in un'ottica di riqualificazione ecologica dei territori agricoli, si possano prevedere delle formazioni di tipo lineare che interessino l'area interessata dal SUAP. In particolare sul lato sud nell'area posta tra l'impianto di depurazione ed il campo agricolo di proprietà e a partire dal lato est del nuovo fabbricato costeggiando la nuova strada di accesso al SUAP.</p>
<p><i>Assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale che a livello sovralocale conservando e ripristinando</i></p>	<p>Si richiamano i progetti connessi al sistema mitigativo ed ecologico di cui al punto precedente.</p>

<p><i>gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio.</i></p> <p><i>Recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi</i></p>	
--	--

### 13.3. Criteri insediativi

CRITERI	VALUTAZIONI
<p><i>Rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero.</i></p> <p><i>Rifunzionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di faurici di ricomposizione e qualificazione del territorio.</i></p>	<p>Le valutazioni condotte al fine di ottemperare all'ipotesi di sviluppo dell'insediamento produttivo in un'area limitrofa all'esistente non hanno portato ad esiti soddisfacenti per l'assenza sul mercato di strutture / aree idonee e la necessità aziendale.</p>
<p><i>Definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali.</i></p>	<p>Da un'indagine di mercato condotta per le zone agroindustriali non sono stati individuati spazi idonei all'insediamento dell'attività.</p> <p>Da sottolineare comunque che l'ipotesi di nuova localizzazione si scontra con gli elevati costi di delocalizzazione dell'intero impianto produttivo.</p> <p>L'ampliamento si colloca in continuità con l'area esistente e si ritiene che gli impatti paesaggistici risulteranno compatibili non peggiorando la qualità paesistica complessiva del luogo e del contesto o la funzionalità degli elementi della rete ecologica.</p>
<p><i>Attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti</i></p>	<p>L'intervento proposto mediante l'ampliamento dell'insediamento esistente comporterà la realizzazione ex novo e l'implementazione di elementi verdi che assolveranno alla funzione primaria di mitigare l'impatto paesaggistico delle opere verso l'area agricola svolgendo anche una</p>

<p><i>all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde.</i></p> <p><i>Armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettare in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo.</i></p>	<p>importante funzione di connessione ecologica.</p>
<p><i>Verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento.</i></p>	<p>Le acque di pioggia delle coperture e quelle intercettate dai piazzali saranno in parte convogliate tramite rete interrata in vasca di accumulo atta al recupero delle stesse ai fini irrigui e parte recapitata in corso idrico superficiale posto in fregio all' edificio</p>
<p><i>Considerare gli impatti generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistente. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni.</i></p>	<p>L'ampliamento di attività produttiva esistente non prevede l'installazione di impianti di combustione. Inoltre l'ampliamento non determina un aumento del traffico afferente il sistema del trasporto su strada, in quanto il numero di mezzi in accesso e in uscita resterà invariato.</p> <p>L'ampliamento della struttura produttiva esistente non determina variazioni o interferenze con il sistema delle acque e il sistema suolo.</p> <p>L'ambito interessato dal progetto di ampliamento di attività produttiva esistente ricade in classe 3 "Aree di tipo misto". Non si determinano particolari elementi di criticità e ostativi alla realizzazione dell'intervento connessi alla componente rumore.</p>
<p><i>Garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in</i></p>	<p>Il livello di accessibilità valutato in funzione delle peculiarità territoriali del contesto nel quale si colloca il progetto da SUAP è definibile adeguato.</p>

<i>corrispondenza delle stazioni di trasporto 37 collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi.</i>	
<i>Incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.</i>	

I progettisti

