

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

## COMUNE DI ACQUAFREDDA



### PROPONENTI

Società 3 EMME S.R.L.  
via Del Varò 4  
25010 - Acquafredda (BS)

# Progetto di ampliamento di attività produttiva "3 EMME S.R.L." mediante procedura di SUAP in variante al PGT

3 EMME S.R.L., via Del Varò 4

art.97 L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

**PIANO zero**  
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi  
Arch. Cristian Piovanelli  
Plan. Alessandro Martinelli  
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986  
Tel. 030 674924  
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081  
Mail: info@pianozeroprogetti.it  
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Tavola numero

**URB 01**

### Relazione urbanistica

Data

Maggio 2024 aggiornamento ad Agosto 2025

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

### COMPONENTE URBANISTICA E VERIFICA DI VAS

Ing. Cesare Bertocchi

### GRUPPO DI LAVORO

Dott. Pian. Alessio Rossi  
Dott. Pian. Marco Piantoni  
Dott.ssa Pian.Paola Boccafolio  
Ing. Francesco Botticini



**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – SUAP  
VARIANTE AL PGT**  
*DPR 160/2010 e s.m.i.*

***Relazione urbanistica***



## Sommario

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>   | <b>15</b> |
| 2.1      | DESCRIZIONE DEI CARATTERI DELL'AZIENDA.....   | 15        |
| 2.2      | DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....   | 17        |
| 2.2.1    | SCARICHI .....  | 22        |
| 2.2.2    | L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....  | 22        |
| 2.2.3    | VISTA PROSPETTICA .....   | 26        |
| 2.2.4    | LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI STANDARD .....   | 29        |
| <b>3</b> | <b>DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE.....</b>   | <b>30</b> |
| 3.1.1    | PIANO DELLE REGOLE VIGENTE .....  | 30        |
| 3.2      | PROPOSTA DI VARIANTE .....  | 32        |
| <b>4</b> | <b>VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO.....</b> | <b>35</b> |
| 4.1      | PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE .....  | 35        |
| 4.2      | PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE .....   | 39        |
| 4.3      | RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE .....  | 44        |
| 4.4      | PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE .....  | 48        |
| <b>5</b> | <b>COERENZA INTERNA ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....</b>   | <b>62</b> |
| 5.1      | DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....   | 62        |
| 5.1.1    | DOCUMENTO DI PIANO .....  | 62        |
| 5.1.2    | PIANO DEI SERVIZI.....  | 65        |
| 5.1.3    | COMPONENTE GEOLOGICA .....  | 66        |
| <b>6</b> | <b>ANALISI DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE PRODUTTIVE RESIDUALI .....</b>  | <b>67</b> |

## 1 PREMESSA

La ditta 3 EMME S.R.L. è promotrice di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività di impresa nell'ambito del commercio di granaglie già esistente, localizzata a ovest del territorio comunale, su un'area attualmente libera da edificazione, sita in posizione contigua rispetto al comparto produttivo già esistente, per la quale è presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ex art.7e 8 del D.P.R. 447/1998.

Il fabbricato si collocherà in adiacenza all'attività esistente di proprietà della ditta proponente e su terreno che attualmente risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Acquafredda come "Ambito agricolo di salvaguardia (AS)", di cui all'art.34 delle NTA del Piano delle Regole.

**Per quanto concerne il progetto di ampliamento della ditta 3 EMME S.R.L., di cui alla presente procedura, si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti a modifiche riguardanti aspetti di destinazione d'uso del suolo di un'area agricola di dimensione pari a mq 17.179,00 da riclassificarsi in zona "Ambito produttivo consolidato (ACP1) (art. 31 NTA)" e, attraverso il riconoscimento di potenzialità edificatorie proprie come da progetto, finalizzate alla realizzazione di un ampliamento dell'edificato, necessario per far fronte agli impegni e i carichi di lavoro richiesti dai maggiori clienti, finalizzato ad aumentare le possibilità di stoccaggio e ad un miglioramento delle operazioni logistiche interne al comparto.**

**Pertanto, si ritiene di sottoporre la presente procedura di SUAP connessa al progetto di ampliamento di attività produttiva esistente a Verifica di Assoggettabilità VAS.**

Il progetto, per caratteristiche dimensionali e viste le funzioni previste, non ricade fra quelli di cui all'allegato IV del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e di cui all'allegato B della L.R. 2 febbraio 2010 n. 5 e quindi **non è soggetto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Impatto Ambientale.**

**Proponente:**

La Società 3 EMME S.R.L. con sede in Acquafredda (Brescia) in via Del Varò n.4, proprietaria dell'immobile, in cui ha sede la sua attività di impresa nell'ambito del commercio di granaglie, trasformazione delle stesse in farine e fioccati per l'alimentazione animale, in qualità di proprietaria dell'area limitrofa all'attuale sito, manifesta la necessità di presentare un SUAP in variante al PGT, al fine di ampliare il proprio sito produttivo con la realizzazione di nuovi opifici.

**Area interessata:**

L'ambito oggetto della presente procedura di SUAP è sito in Del Varò, in diretta adiacenza all'attuale comparto di proprietà della ditta proponente e interessa i mappali catastali identificati come segue:

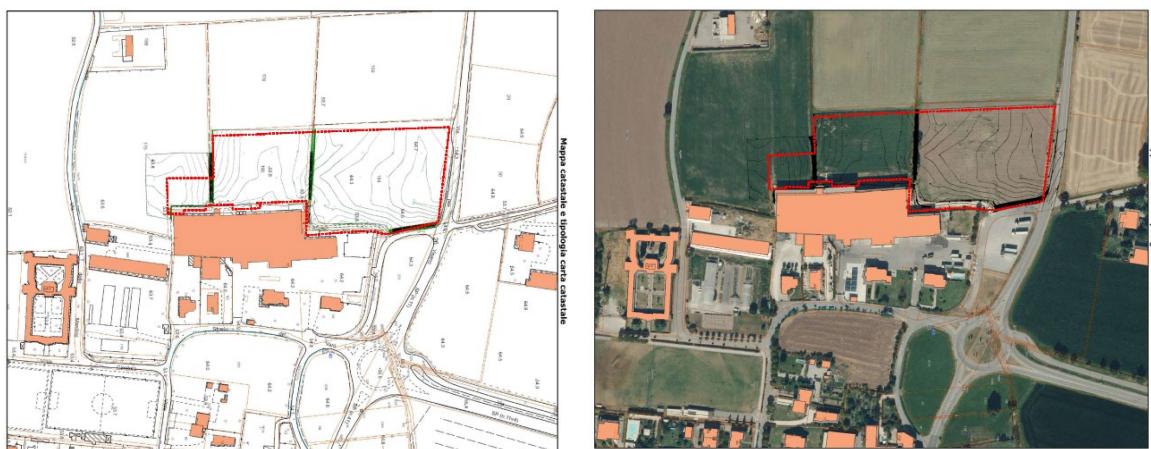
- foglio 4 mappali 175-180-184

per una superficie territoriale in espansione di circa 17.179,00 mq.

### PLANIMETRIA RILIEVO TOPOGRAFICO scala 1:500



### CARTA CATASTALE E TIPOLOGICA CATASTALE



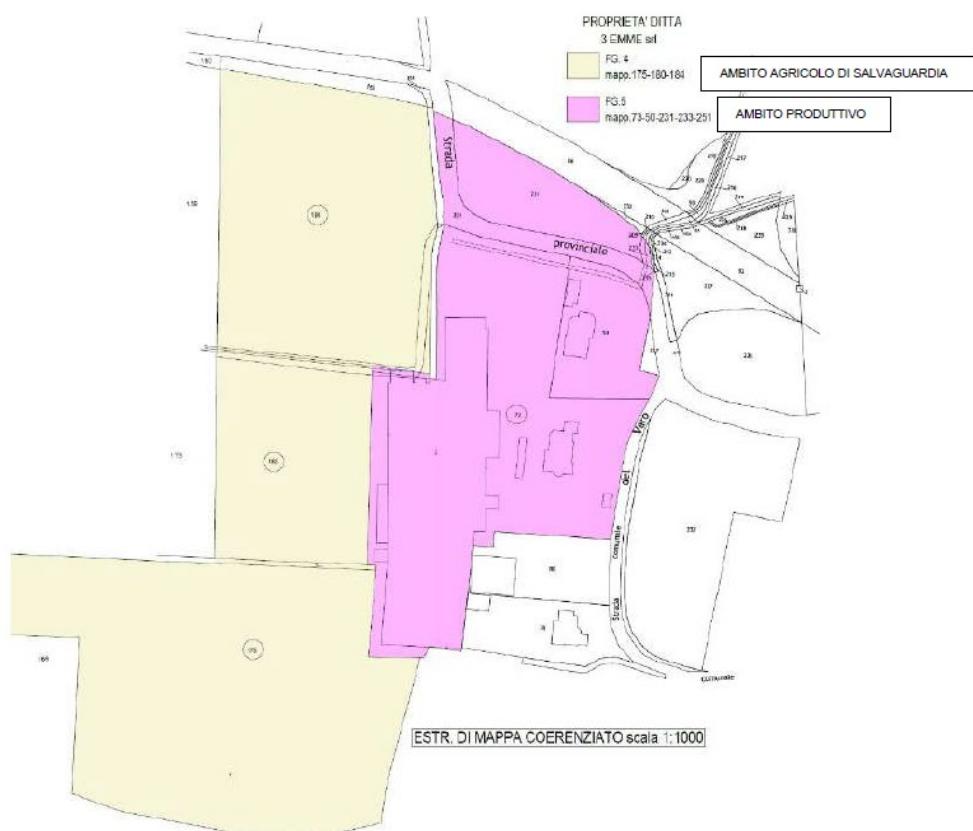
### Inquadramento urbanistico

L'area ricade all'interno del PGT vigente nella zona denominata Ambito agricolo di salvaguardia (AS) è ubicata nell'estrema zona Ovest del Comune di Acquafredda.

La viabilità esistente ha assicurato il potenziamento e la razionalizzazione del livello di accessibilità al lotto in oggetto di ampliamento.

Il comparto dell'intervento diverrebbe quindi di complessivi 30.846,00 mq così distribuiti:

- 13.667,00 mq (44%): area già destinata all'edificazione produttiva;
- 17.179,00 mq (56%): area agricola di cui è richiesta l'edificabilità produttiva.



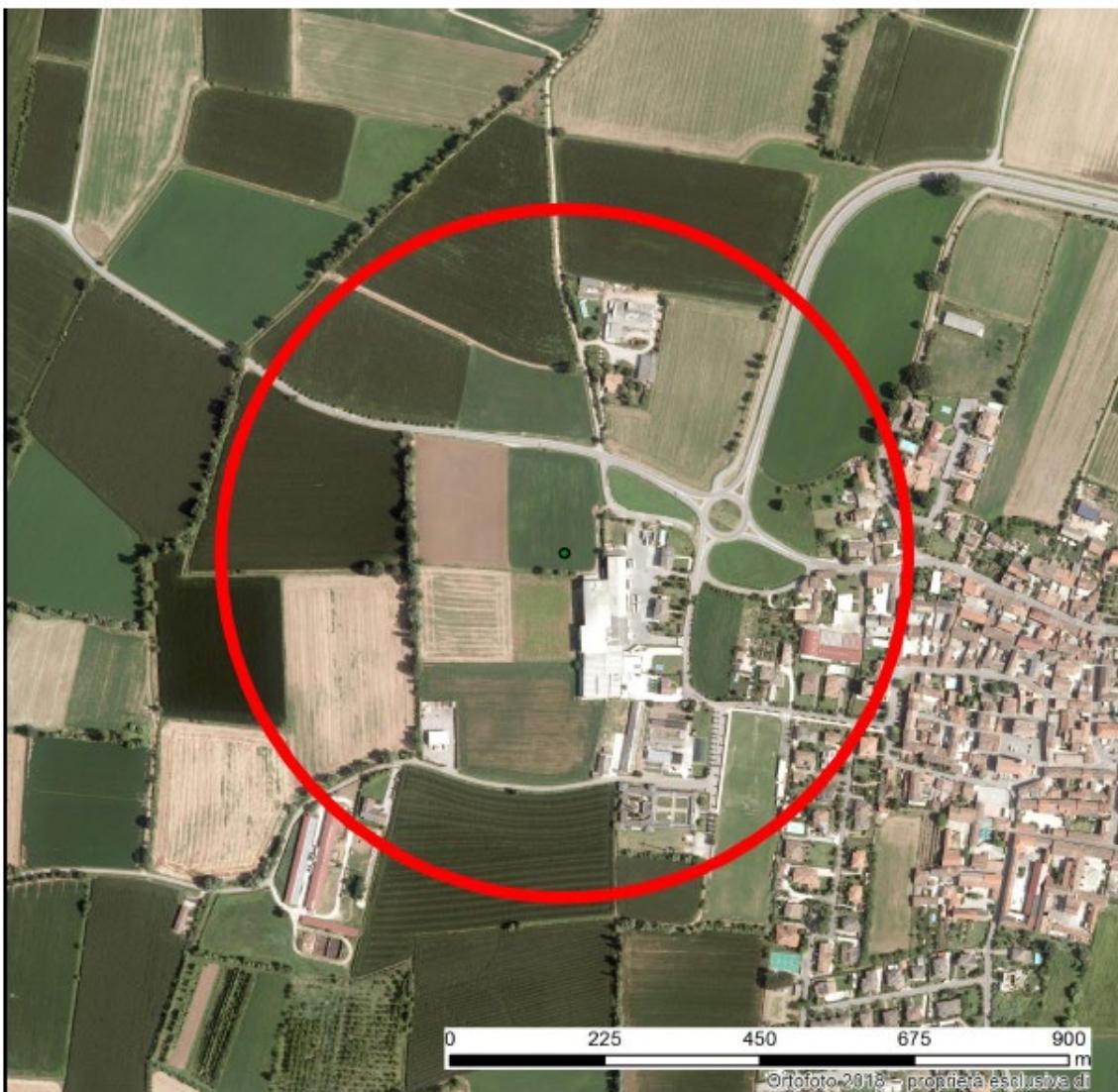


## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO

### PUNTO SELEZIONATO

Comune di ACQUAFREDDA (BS) - Codice Istat 17001

|                      |                  |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Codice belfiore A034 | Foglio 4         | Mappale 184      | Altitudine 55 m  |
| Lat. 45,309216°      | Long. 10,403929° | 1.158.160,12 m E | 5.670.333,50 m N |



**PrevenzioneLombardia**  
La sicurezza come sistema



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Immagine mosaicata delle foto Aeree Volo GAI (Gruppo Aereo Italiano) 1954-55

Scala 1:10.000

Immagine aerea dell'intero territorio regionale relativa agli anni 1954-1955, ottenuta tramite elaborazione dei fotogrammi del volo GAI, realizzato dal Gruppo Aereo Italiano negli anni 1954-1955, che costituì la prima ripresa stereoscopica in B/N dell'intero territorio italiano. Questo volo è un prezioso documento storico del territorio nell'immediato dopo-guerra. La ripresa è stata condotta in maniera differente per il territorio montano e di pianura. L'altezza di volo nella parte montana è stata di circa 10.000 m con una scala media dei fotogrammi di circa 1:45.000. Nella zona di pianura l'altezza di volo è stata di circa 5.000 m con una scala media dei fotogrammi di circa 1:33.000.



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Ortofoto 1975

Scala 1:5.000

Si tratta di ortofoto in b/n realizzate a partire da fotogrammi del volo aereo 'ALIFOTO 1975' con scala media 1:15.000. L'intera area di progetto è stata suddivisa in blocchi e la triangolazione aerea è stata eseguita su ogni singolo blocco. La suddivisione in blocchi ha tenuto conto della topografia del terreno, del piano del volo analogico. La scansione di tutti i negativi è avvenuta con scanner fotogrammetrico ad accuratezza geometrica di  $\pm 2\mu\text{m}$  ed elevata performance radiometrica con 'range' dinamico di 12bit e 'density range' a 3.4D o maggiore. La scansione è stata eseguita con risoluzione ottica reale di 1200dpi, con conseguente dimensione del pixel dell'immagine digitale di circa 30cm



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



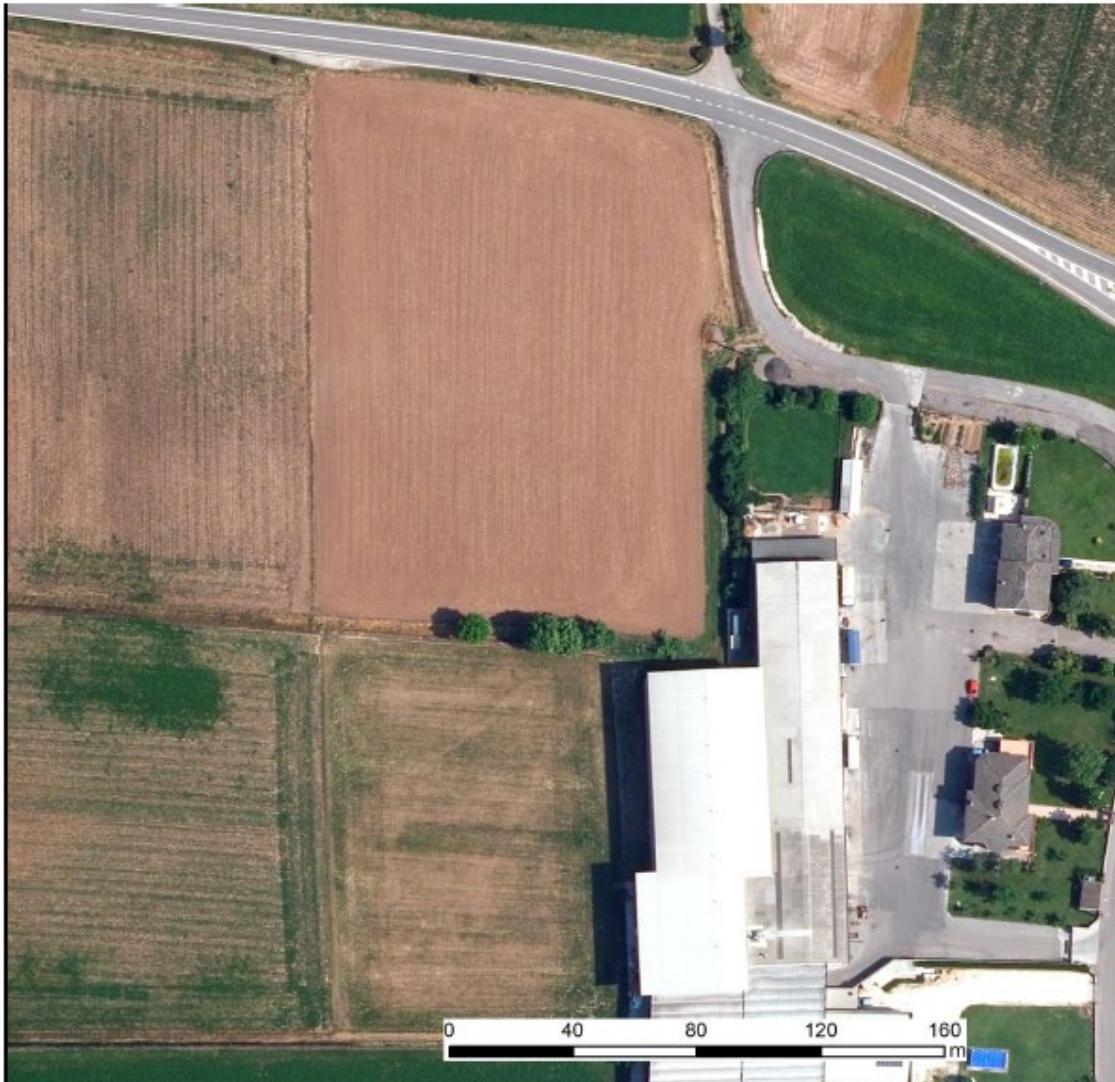
Ortofoto 2007

Scala 1:5.000

Ortofoto digitali a colori Terraltaly it2000 - aggiornamento 2007 - © Compagnia Generale Riprese Aeree. Si tratta delle ortofoto digitali relative al territorio regionale, prodotte nell'estate del 2007 alla scala nominale 1:10.000, con risoluzione al terreno 0.5 m. Regione Lombardia ha acquistato la licenza d'uso per l'intero territorio regionale. Le immagini possono essere utilizzate esclusivamente dai soggetti titolari di licenza o sub-licenza e non possono essere diffuse a terzi.



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Ortofoto 2015 AGEA

Scala 1:2.000

Immagini rilevate da AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) da giugno a settembre del 2015. La copertura regionale è stata rilevata con due diverse risoluzioni: 50x50 cm nelle zone montane alpine e 20x20 nelle zone di pianura e appenniniche. La scala di visualizzazione consigliata è 1:1.000. I dati sono soggetti a copyright, possono essere forniti solo ad Enti pubblici e non a soggetti privati.



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Carta Tecnica Regionale (aggiornata dai Database Topografici)

Scala 1:5.000

Il dato è costituito dalla Carta tecnica Regionale 1:10000 ed. 1980-94, progressivamente aggiornata dai raster della nuova carta tecnica prodotta dai database topografici che costituiscono la nuova base geografica di riferimento sia per il Sistema Informativo Territoriale regionale, sia per i Sistemi Informativi Territoriali locali. I contenuti corrispondono quasi del tutto a quelli della cartografia tecnica e comprendono: 1) elementi/entità di tipo geometrico (reticolato chilometrico, coordinate geografiche, punti quotati, curve di livello); 2) elementi del paesaggio naturale (reticolato idrografico, laghi, rilievi, vegetazione, etc...); 3) elementi del paesaggio antropico (insediamenti, strade, ferrovie, canali, colture agricole, etc...); 4) limiti amministrativi; 5) toponimi.



## Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



DbTR - Database topografico regionale

Scala 1:5.000

Il Database Topografico Regionale (DBTR), costituisce la base cartografica digitale di riferimento per tutti gli strumenti di pianificazione predisposti sia dagli enti locali che dalla Regione, come definito all'art. 3 della l.r. 12/2005 per il Governo del territorio. I contenuti principali riguardano: strade, ferrovie, ponti, viadotti, gallerie, edifici e pertinenze, manufatti edili, corsi d'acqua naturali e artificiali con relativi alvei, laghi, dighe, opere idrauliche, reti elettriche, cascate, altimetria, cave e discariche, coperture vegetali suddivise in boschi, pascoli, colture agricole, verde urbano e aree prive di vegetazione. Il DBT è realizzato in collaborazione con gli enti locali per avere un riferimento cartografico unitario e omogeneo per tutti i comuni, le province e la regione.

## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 2.1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI DELL'AZIENDA

La presente relazione tecnica è stata richiesta dalla ditta 3 EMME S.R.L., al fine di valutare lo stato delle componenti ambientali, nonché i possibili impatti attesi verranno indotti dalle modifiche in progetto presso il sito di Acquafredda (BS).

*Estratto da "A1 - Relazione di presentazione", redatta dall'Arch. Bonfiglio*

La ditta **3EMME S.R.L.** è un'azienda che svolge l'attività di commercio granaglie, trasformazione delle stesse in farine e fioccati per alimentazione animale. Fondata nel 1970 dal titolare Novellini Luigi, grazie alla pluriennale esperienza accumulata nel ramo delle granaglie e cereali, prima come commerciante e successivamente come imprenditore nell'ambito della produzione, trasformazione e vendita delle medesime. Inizialmente la ditta operava in un piccolo deposito sito in Acquafredda sempre in via Del Varò, avvalendosi da subito dell'ausilio di pochi collaboratori

L'azienda oggi svolge l'attività di commercio granaglie, trasformazione delle stesse in farine e fioccati per alimentazione animale, la cui produzione per la maggior parte è rivolta a vacche da latte per la produzione di grana padano dop e parmigiano reggiano, una piccola percentuale poi a bovini da carne, vitelli da carne, suini ed infine fornisce anche una ditta che produce mangime per cani.

In seguito l'elenco dei cereali lavorati e commercializzati dalla ditta:

- mais in granella (lavorato può diventare farina o fiocco di mais integrale);
- farina di soia proteica ogm;
- seme di soia in granella (lavorato e fioccati diventa fiocco di soia integrale);
- crusca di grano tenero in foglia o in pellets;
- farina di girasole proteico;
- farina di pannello di girasole proteico;
- farina di colza;
- bucce di soia in pellets (lavorate e macinate diventano farina);
- pannello di lino (può essere macinato);
- lino estruso;
- sorgo in granella (lavorato diventa fioccati);
- orzo in granella (macinato diventa in farina, oppure decorticato quindi poi fioccati);
- polpe di barbabietola in pellets (lavorate e macinate in farina),
- seme di cotone;
- farinaccio di grano duro;
- farina di riso.

La necessaria ed oramai consolidata normativa sul benessere alimentare dell'animale ha indotto la ditta a migliorare la propria produzione rispettando ricette idonee all'uso. Sono aumentate così le competenze negli uffici, sia controllo qualità alimenti che per i processi produttivi con la collaborazione di nuove figure (alimentaristi, agronomi) provenienti dal medesimo settore, il tutto seguito dall'acquisizione di software innovativi (analisi dei prodotti finiti) e, concentrando gli sforzi nell'ottimizzare le richieste della clientela, sempre più numerosa ed in continua evoluzione, tra il 2016 e il 2021 sono entrate a fare parte dell'azienda collaborazioni aggiuntive di risorse professionali con esperienza in ambito commerciale nel settore, rispettivamente nell'ambito italiano e nell'ambito estero: in questo modo, l'azienda è riuscita ad incrementare ulteriormente il proprio parco clienti.

Con l'aumento del parco clienti sono mutate in modo, anche inaspettato, le strategie aziendali, le quali hanno portato ad un aumento del personale, passando da tre a tredici unità di forza lavoro, sia negli uffici che nel reparto produttivo, così distribuiti:

- n.4 dipendenti in UFFICIO;
- n.4 dipendenti in MAGAZZINO;
- n.5 dipendenti AUTISTI;
- n.1 titolare NOVELLINI MIRKO.

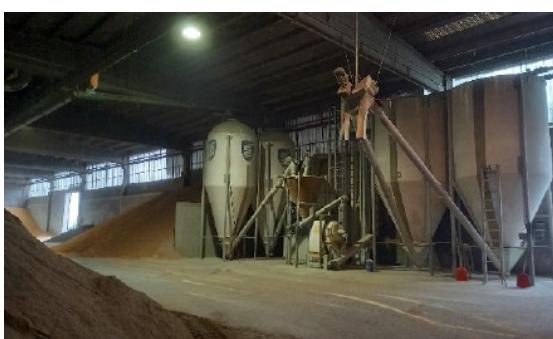
L'attuale parco mezzi è così composto:

- n.6 automezzi con rimorchio;
- n.1 autocarro non trainabile;
- n.1 pala gommata;
- n.2 merlo macchina semovente;
- n.1 trattore agricolo con un rimorchio;
- n.2 muletti.

La ditta, inoltre, si avvale giornalmente e regolarmente anche di tre ditte di autotrasporti, con un totale di circa sei/sette mezzi di trasporto.



PARTICOLARE FIOCCATRICE CON FORNI A VAPORE



PARTICOLARE MULINI PER PRODUZIONE FARINE

**La modifica prevista consiste nella realizzazione di un ampliamento dell'edificato, poiché quello odierno non più in grado di mantenere i livelli lavorativi e occupazionali raggiunti e prospettati.**

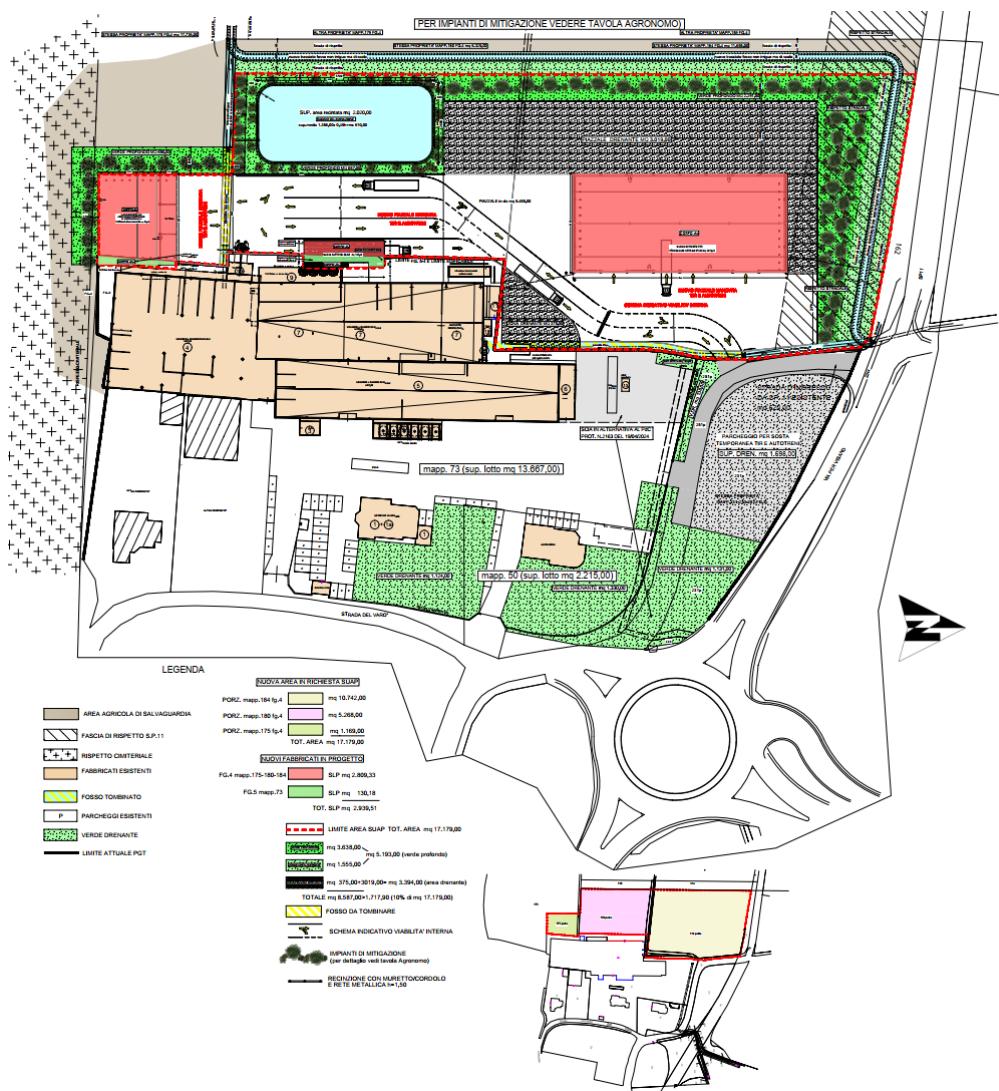
## 2.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ampliamento del progetto SUAP è motivato da esigenze espansive e organizzative dell'attività per far fronte agli impegni e i carichi di lavoro richiesti dai maggiori clienti.

La proposta progettuale prevede l'insediamento di:

- un deposito di prodotti sfusi (**CORPO A**) pari a 2.019,20 mq;
- una batteria silos (**CORPO B**) pari a 117,57;
- un deposito di prodotti insaccati (**CORPO C**) pari a 672,56 mq

per un totale di SLP in progetto di mq 2.809,33 interni al perimetro del SUAP. Sono previsti, inoltre, due interventi all'interno dell'area produttiva esistente per una SLP pari a mq 130,18 che sono inseriti nella proposta di SUAP per agevolare la gestione amministrativa dell'intervento nel suo complesso ma non costituiscono variante. La SLP totale dell'intervento risulta essere quindi di mq 2.939,51.



La SLP pari a mq 2.809,33 richiesta su AS porta ad avere un IF calcolato pari a 0,164 mq/mq. Attesa la necessità di garantire le necessarie tolleranze costruttive in fase realizzativa, e la possibilità di modifiche ai fabbricati riscontare ad esigenze eventualmente scaturenti in fase di esercizio dell'attività, ci chiede il riconoscimento di un indice IF pari a 0,20 mq/mq sulla SF di 17.179,00 mq.

*Estratto da “3- Descrizione del progetto relazione trasportistica proprietà e titolo alla richiesta”,  
redatta dall’Arch. Bonfiglio*

Nell’ambito della crescita descritta si ritiene, avendo la possibilità di ampliare in modo appropriato le proprie strutture, di aver la possibilità di perseguire nuove opportunità quali:

- accedere alla fornitura di nuovi prodotti sempre finalizzati all’alimentazione animale;
- aumento dello spazio per un maggior stoccaggio di granaglie, suddivise in apposite stive per evitare contaminazione tra le stesse, ormai saturo nelle strutture esistenti;
- aumento della superficie utile per stoccaggio di prodotti insaccati in apposite big-bag, anch’essa satura nelle strutture esistenti;
- nuova batteria di 16 silos sopraelevata (oltre la già esistente di 6 silos) per accesso e carico diretto prodotti nelle autocisterne, al fine di velocizzare i tempi di carico;
- necessità di grandi spazi per movimentazione di bilici, tir ed autoarticolati anche oltre 15 metri per carico/ scarico di prodotti;
- trasferimento dei prodotti tra le varie aree – accettazione materiale grezzo – preparazione commesse– spedizione.

La scelta del linguaggio architettonico per l’edificazione è allo stesso tempo semplice e lineare: si tratta di inserire tre corpi, due depositi ed una batteria silos analoghi agli esistenti, andando in tal modo a confermare l’aspetto architettonico già scelto per le costruzioni esistenti; così facendo viene assicurato un corretto inserimento dei nuovi edifici e viene minimizzata l’interferenza nel contesto territoriale di riferimento.

La serramentistica è di tipo industriale (vetri in UGlass inseriti in appositi profili di alluminio,) porte per uscite di sicurezza sempre in alluminio, mentre i portoni sono del tipo porte veloci motorizzate. La nuova batteria silos, come l’esistente, viene invece realizzata con struttura in acciaio sia per i pilastri, travi, controventi, travi di copertura come pure la baraccatura. Il tutto è racchiuso con tamponato, come pure la copertura, da pannelli sandwich, con finitura in alluminio, color bianco.

I fabbricati si sviluppano su un piano fuori terra. La struttura portante (verticale ed orizzontale) del fabbricato in progetto sono realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato; le finiture esterne dell’edificio in progetto sono caratterizzate da pannelli in c.a. prefabbricati di color grigio-cemento. Per i piazzali è prevista una pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale quarzato.

Sui piazzali il progetto prevede un sistema di raccolta sia per acque meteoriche che pluviali con caditoie e tubazioni opportunamente dimensionate, il quale secondo il progetto di regimazione idraulica allegato, incanala l’acqua in un bacino naturale di laminazione a dispersione.

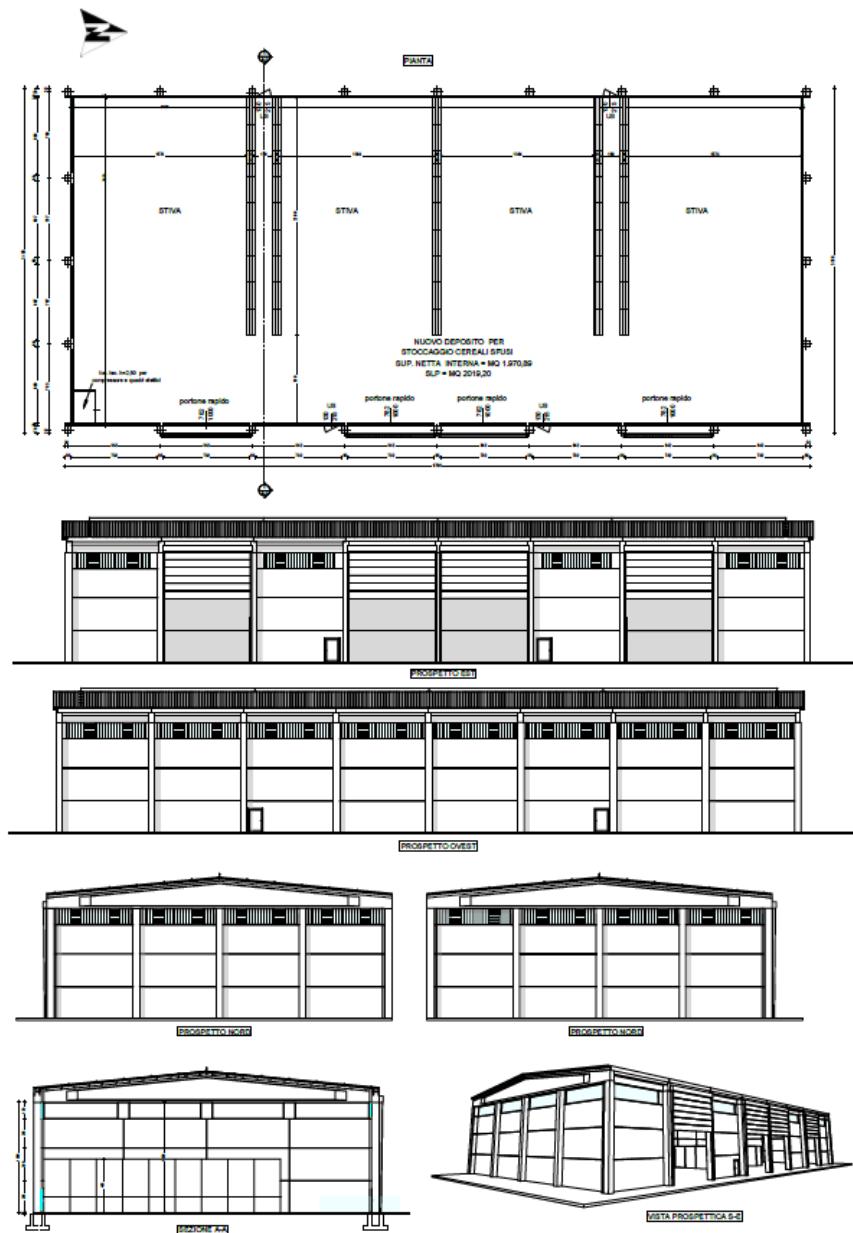
Le restanti superfici esterne a verde verranno realizzate parte a prato e parte piantumate a filare con essenze autoctone, al fine di assicurare un’adeguata mitigazione e un migliore inserimento dei nuovi edifici nel contesto, come specificato in seguito. Quanto alla dotazione di aree con funzione drenante, si dà atto che il progetto assicura il reperimento di aree a verde/ciottoli drenanti sull’intera superficie del compendio; questi spazi risultano inseriti in un sistema progettato, oltre a opere di mitigazione ambientale.

Come illustrato in precedenza, gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema delle aree agricole esistenti. La nuova area da edificare si colloca confinante ad un’area già edificabile. Per quanto riguarda l’ampliamento, invece, pur collocando quest’ultimo in un contesto contornato da aree libere da edificazioni, non è strutturato in modo tale da comportare significative alterazioni o compromissioni nei confronti nell’agro ecosistema e si ritiene pertanto che non costituisca un elemento “detrattorio” nei confronti del paesaggio circostante.

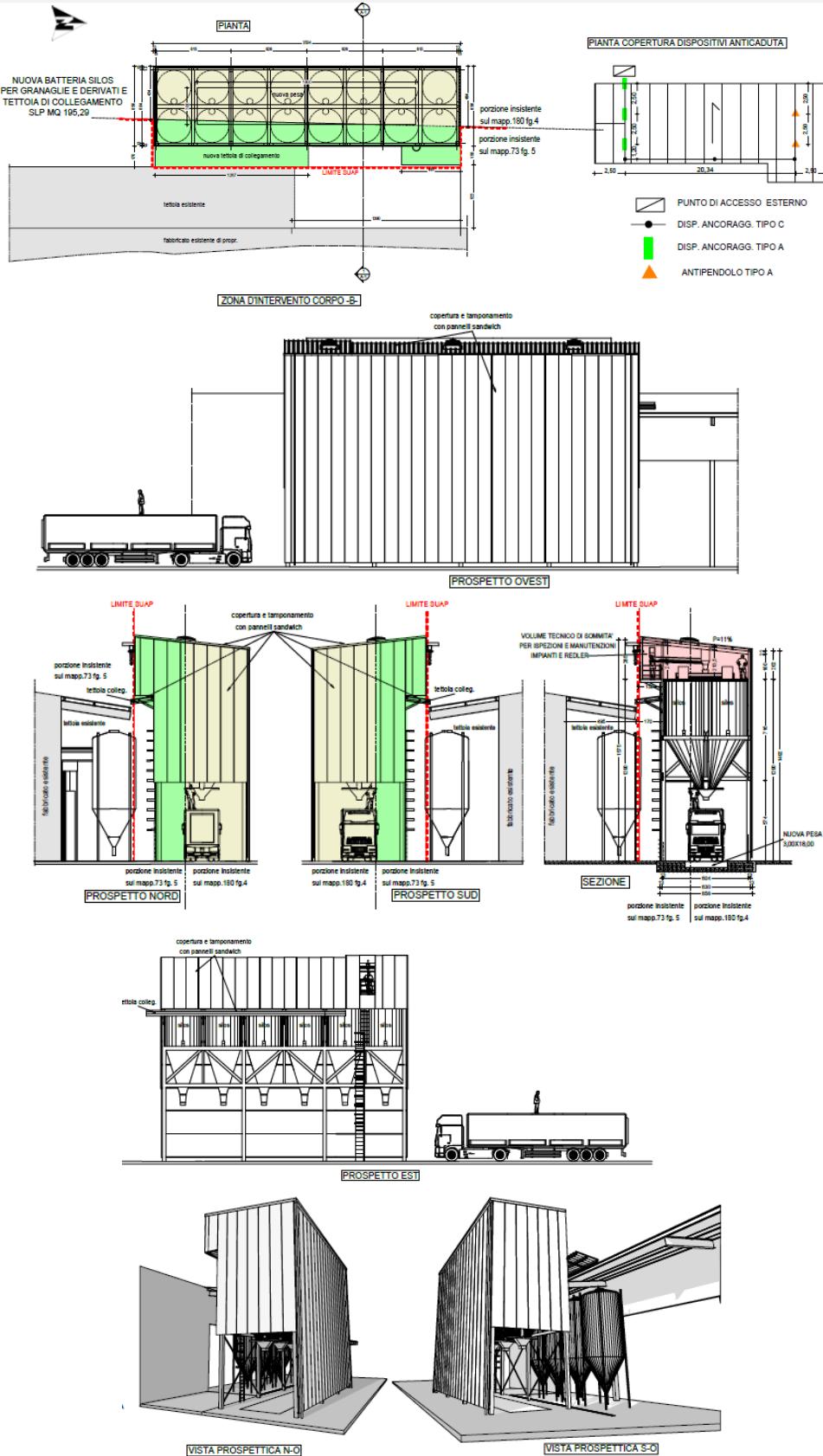
Gli edifici in progetto, CORPO A - e CORPO C, destinati a depositi, prevedono l'utilizzo degli stessi materiali delle strutture esistenti: le strutture sono di tipo prefabbricato con pilastri. travi a doppia pendenza, solai di copertura e pannelli di tamponamento, i manti di copertura sono in lamiera color bianco.

*Estratto da "3- Descrizione del progetto relazione trasportistica proprietà e titolo alla richiesta",  
redatta dall'Arch. Bonfiglio*

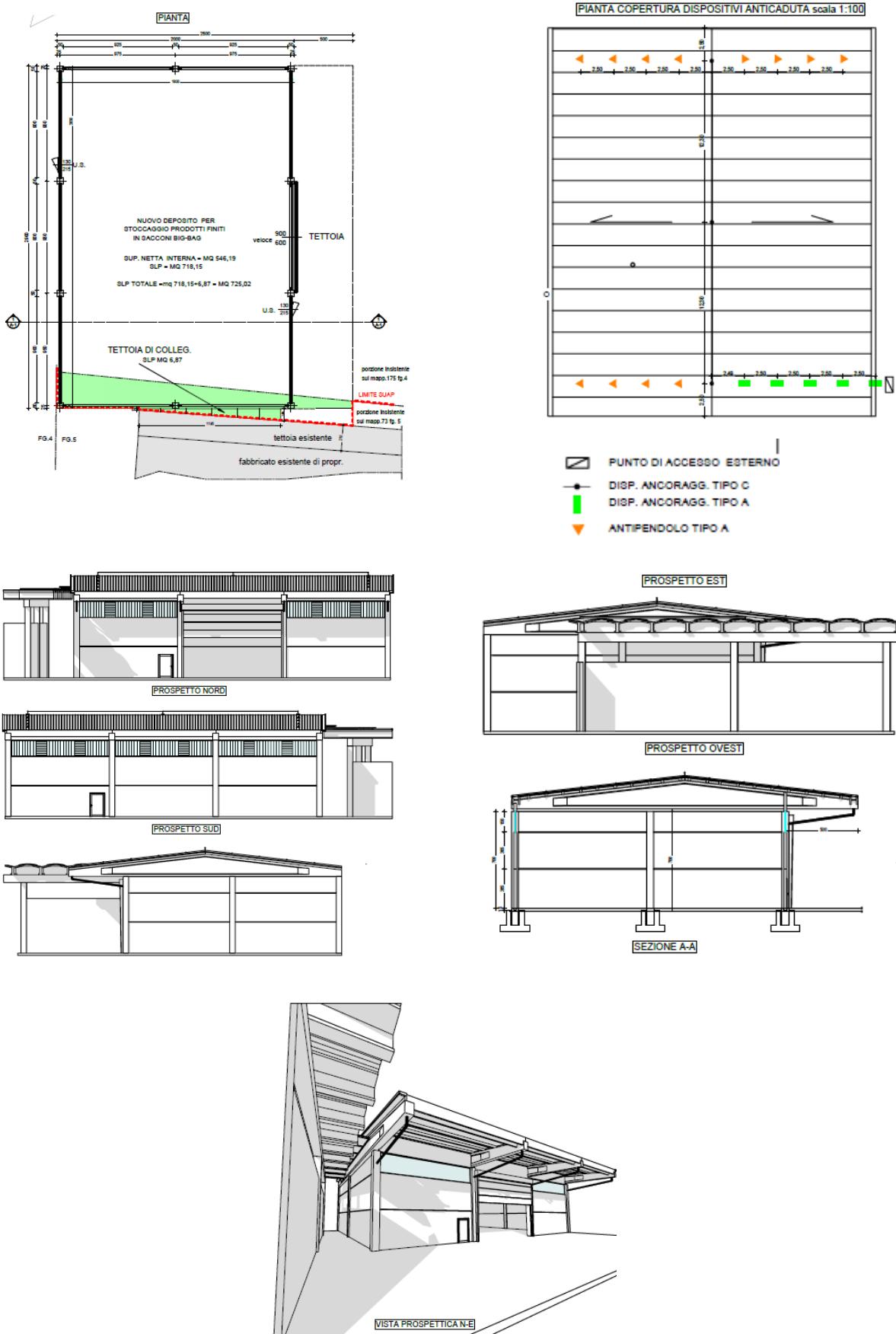
**Estratto Tavola 5: CORPO A – NUOVO DEPOSITO**



### Estratto Tavola 6: CORPO B – NUOVA BATTERIA SILOS E TETTOIA DI COLLEGAMENTO



### Estratto Tavola 7: CORPO C - NUOVO DEPOSITO INSACCATI



## 2.2.1 SCARICHI

Premesso che nella zona non esiste alcun tipo di fognatura, il plesso esistente della ditta 3 EMME S.R.L. gode già di un'autorizzazione AUA per gli scarico in corpo idrico superficiale. Il progetto prevede un sistema di raccolta sia per acque meteoriche che pluviali con caditoie e tubazioni opportunamente dimensionate, che incanala l'acqua in un bacino naturale di laminazione a dispersione.

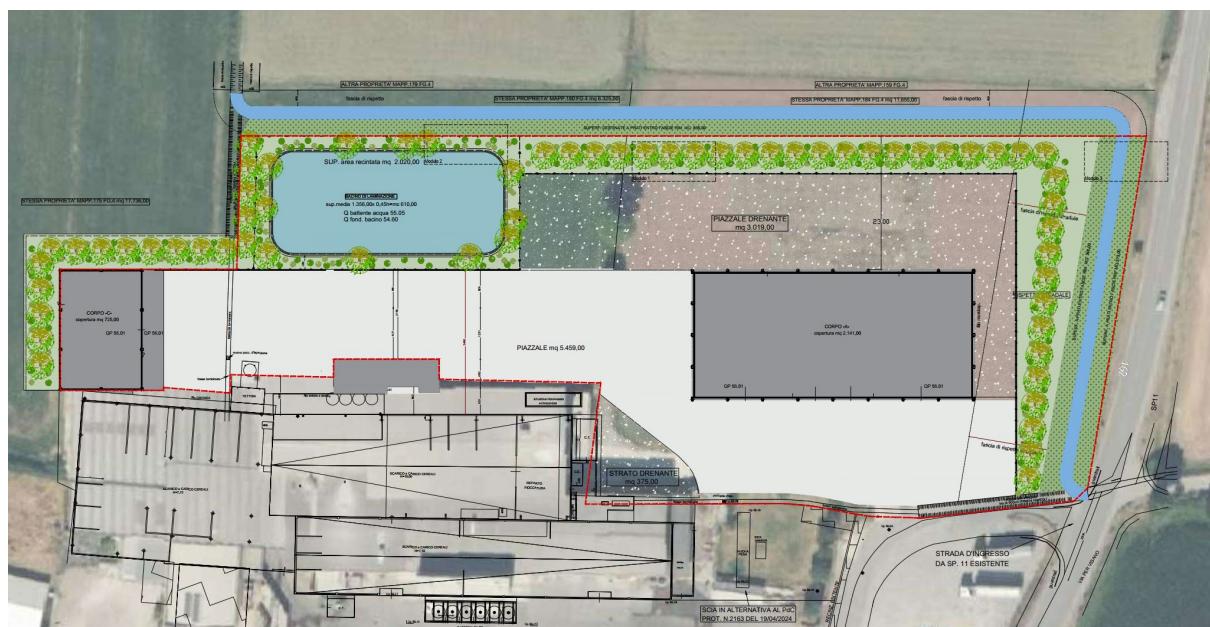
Non è previsto alcuno scarico di acque nere in quanto il progetto non prevede servizi igienici.

La rete esistente è stata autorizzata.

## 2.2.2 L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

I fabbricati si sviluppano su un piano fuori terra. La struttura portante (verticale ed orizzontale) del fabbricato in progetto sono realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato; le finiture esterne dell'edificio in progetto sono caratterizzate da pannelli in c.a. prefabbricati di color grigio-cemento.

Per i piazzali è prevista una pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale quarzato.



Sui piazzali il progetto prevede un sistema di raccolta sia per acque meteoriche che pluviali con caditoie e tubazioni opportunamente dimensionate, il quale incanala l'acqua in un bacino naturale di laminazione a dispersione. Le restanti superfici esterne a verde verranno realizzate parte a prato e parte piantumate a filare con essenze autoctone, al fine di assicurare un'adeguata mitigazione e un migliore inserimento dei nuovi edifici nel contesto, come specificato in seguito.

Quanto alla dotazione di aree con funzione drenante, si dà atto che il progetto assicura il reperimento di aree a verde/ciottoli drenanti sull'intera superficie del compendio; questi spazi risultano inseriti in un sistema progettato, oltre a opere di mitigazione ambientale.

Come illustrato in precedenza, gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema delle aree agricole esistenti

La nuova area da edificare si colloca confinante ad un'area già edificabile. Per quanto riguarda l'ampliamento, invece, pur collocando quest'ultimo in un contesto contornato da aree libere da edificazioni, non è strutturato in modo tale da comportare significative alterazioni o compromissioni nei confronti nell'agro ecosistema e si ritiene pertanto che non costituisca un elemento "detrattorio" nei confronti del paesaggio circostante.

Estratto da "Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione  
e progetto delle opere di mitigazione e compensazione",  
redatta dal Dott. Mortini

## 11.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DELLA VEGETAZIONE

Le superfici destinate a verde all'interno del progetto sono riportate all'interno della tavola AGR04 – Planimetria delle opere a verde di mitigazione e compensazione, **tenuto conto che nella fascia dei 4 m dal RIM di nuova collocazione non sono state messe a dimora alberature o arbusti.**



Immagine 13 - Estratto dalla planimetria delle opere a verde di mitigazione e compensazione

I riferimenti ecologici analizzati all'interno del presente documento hanno portato alla definizione di un quadro progettuale delle opere a verde di mitigazione. La vegetazione di progetto viene infatti distribuita in forma di lunghe fasce naturaliformi arboreo-arbustive lungo i lati nord, ovest e sud del comparto. **Entro le fasce verdi sopra descritte verranno posizionati alberi autoctoni, piantumati ad una distanza di 6 m l'uno dall'altro.** Tra gli alberi verranno invece posizionati arbusti autoctoni, messa dimora con distribuzione irregolare e distanze di impianto di circa 2 m. Sia le specie arboree che quelle arbustive possiedono una certa capacità di produzione di frutti eduli per la fauna selvatica. Come descritto in precedenza, lo scopo della nuova formazione vegetale non è solamente quello di mitigare visivamente la struttura, ma anche di creare un equilibrio tra nuovo edificato e contesto contermine. Da qui dunque la volontà di dotare la struttura di una vegetazione il più possibile coerente con la vegetazione lineare contermine.

Le formazioni vengono realizzate impiegando specie arboree ed arbustive, come segue:

- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*);
- Acero campestre (*Acer campestre*);

- Farnia (*Quercus robur*);
- Biancospino (*Crataegus monogyna*);
- Viburno (*Viburnum lantana*);
- Ciliegio (*Prunus avium*);
- Rosa selvatica (*Rosa canina*);
- Sambuco (*Sambucus nigra*).

Le specie arbustive denotano, in generale, un interesse ecologico a causa della capacità di produrre frutti eduli per la fauna selvatica.

Gli esemplari arborei (farnia, acero, ciliegio e frassino) vengono posizionati lungo la fila ad una distanza di 6 m tra loro, utilizzando esemplari adulti, vivaisticamente riconducibili alla classe 10-12 cm (circonferenza del fusto). Tali alberi corrispondono ad un'altezza all'impianto di circa 4 m. Tra gli esemplari arborei vengono invece disposti gli arbusti, collocati ad una distanza di 1,5 m tra loro, distribuiti con modalità irregolare. Le piante utilizzate sono di tipo forestale (piante da forestazione), con individui S1T2, ossia soggetti di 3 anni di età, forniti in vasi del diametro di 18 cm. Gli esemplari arbustivi avranno un'altezza non inferiore a 100-150 cm e saranno protetti da tutore in materiale plastico o retina.

Un secondo tema di mitigazione è quello relativo alla dotazione a verde del bacino di laminazione presente in lato ovest all'ampliamento. Il bacino, realizzato con funzione principale di raccolta e laminazione delle acque, può concorrere anch'esso all'equipaggiamento vegetazionale naturaliforme di progetto, mediante un sistema di rinverdimento delle sponde. Finalità ultima è infatti quella di conferire un'impronta naturale anche ad un opere di tipo prettamente idraulico, al fine di creare una piccola area umida (ancorchè non sempre allagata) in zona agricola. In tal senso, le opere a verde di mitigazione lambiranno tale formazione, mentre al suo interno viene prevista una formazione igrofila a salici:



- Salice bianco (*Salix alba*);
- Salicone (*Salix caprea*);
- Salice rosso (*Salix purpurea*).

**Un ulteriore tema di mitigazione, complementare ai precedenti,** riguarda il miscuglio di sementi per la realizzazione dei prati dei futuri spazi verdi. Nella consapevolezza che anche gli spazi a prato possano concorrere ad ospitare una flora ed una fauna articolata, proporzionale al numero di specie vegetali presenti nel prato, si propone la realizzazione dei prati con un mix vegetazionale polispecifico e naturaliforme. Sono ormai reperibili in commercio numerosi miscugli di sementi caratterizzati da un elevato numero di specie, tra le quali le specie microterme graminacee più classiche e maggiormente impiegate nella costituzione dei tappeti erbosi standard assimilabili al cosiddetto “prato inglese” vengono consociate con alcune leguminose foraggere a taglia contenuta e specie da fiore. L’impiego di questi miscugli crea ambienti ad elevata ricchezza specifica, che anche se non necessariamente paragonabili alla ricchezza e al pregio vegetazionale di un fiorume, possono comunque migliorare le condizioni di sostenibilità dell’intervento. La composizione tipo può essere la seguente:

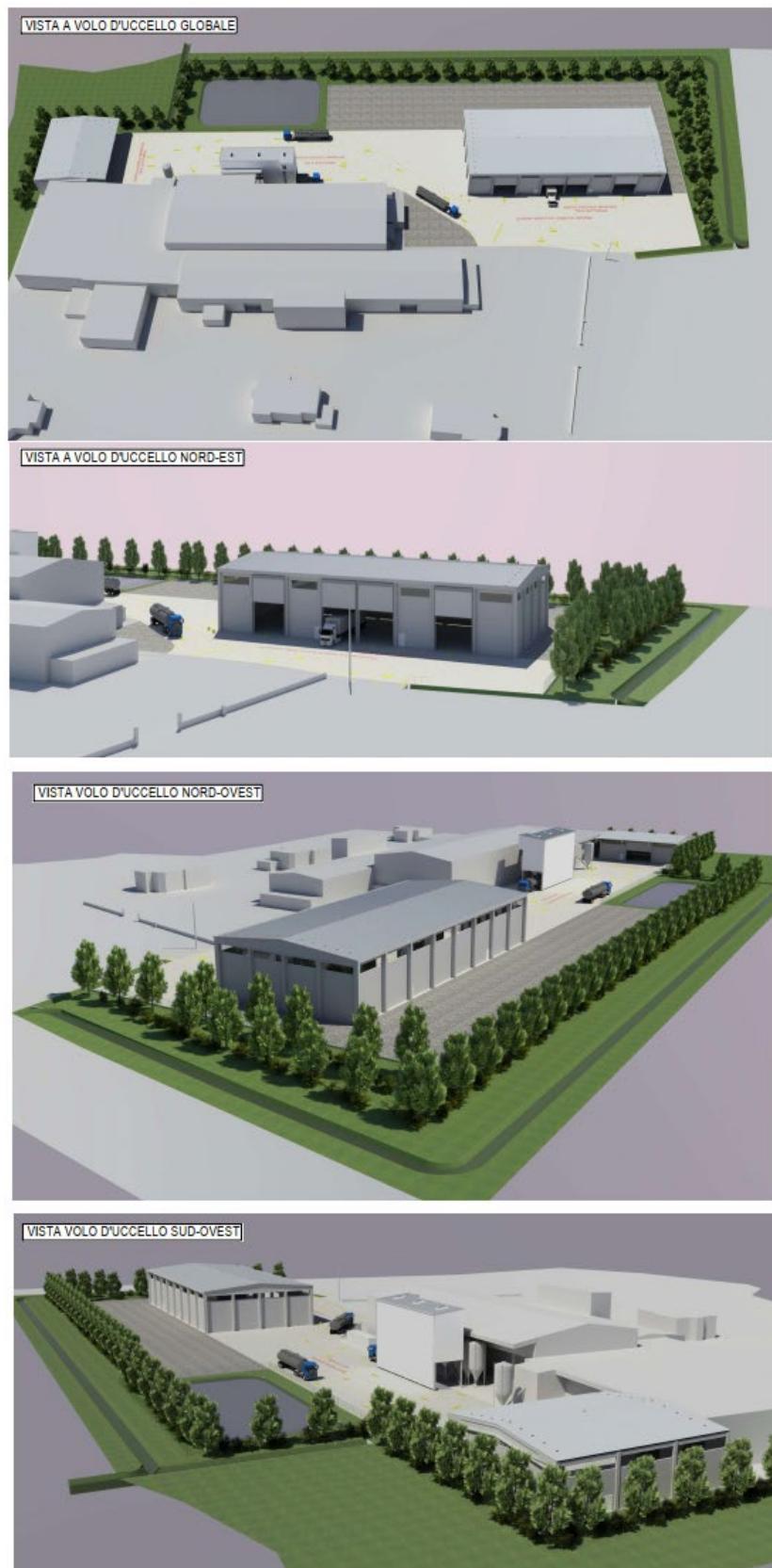
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| F. rubra (38%)     | F. arundinacea (7%); |
| L. perenne (8%);   | T. pratense (9%)     |
| Poa pratense (4%); | Lupinella (19,7%)    |
| F. ovina (9%);     | Ginestrino (3%)      |

Mix di fiori spontanei (5,4%): *Achillea millefolium, Anthemis arvensis, Betonica officinalis, Buphthalmum salicifolium, Campanula glomerata, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Centaurium erythraea, Cichorium intybus, Daucus carota, Galium verum, Holcus lanatus, Hypericum perforatum, Hypochaeris radicata, Leucanthemum vulgare, Malva sylvestris, Papaver rhoeas, Linaria vulgaris, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Scabiosa triandra, Securigera varia, Silene flos-cuculi, Silene vulgaris.*



### **2.2.3 VISTA PROSPETTICA**





#### **2.2.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI STANDARD**

Secondo il comma 2 dell'art. 36. (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della LR 12 / 2005 prevede che "il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all' impegno degli interessati di procedere all' attuazione delle medesime contemporaneamente te alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso."

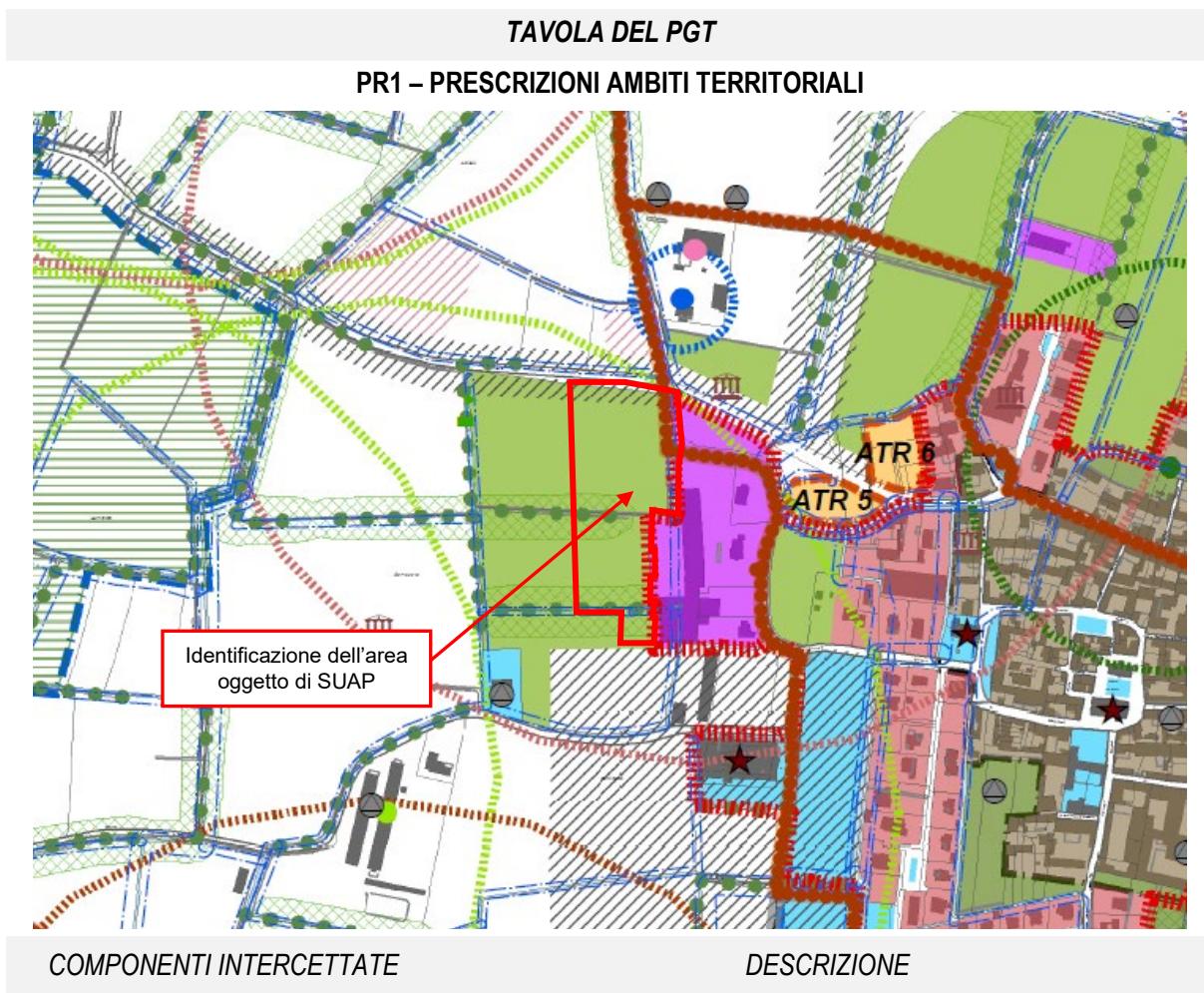
L'ampliamento esposto nel presente progetto non necessita tuttavia di potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, essendo ampiamente sufficienti quelle già esistenti. È pertanto prevista la corresponsione totale del contributo di costruzione.

Con riferimento agli standard, anche se il progetto SUAP potrebbe andare in variante al PGT su questo aspetto, si evidenzia come il PdS del PGT non prevede alcun obbligo di reperimento di standard per l'edificazione non incluso negli Ambiti di Trasformazione. Tuttavia si è calcolata la quota che il Piano dei Servizi prevede nella misura del 10 % della Superficie linda di pavimento e quindi la non necessità di realizzazione di altri parcheggi

**Inoltre, essendo già presente un ampio parcheggio (mapp. 231) di mq 1700,00 e ampi spazi nel nuovo intervento), viene proposta la monetizzazione degli standard.**

### 3 DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE

#### 3.1.1 PIANO DELLE REGOLE VIGENTE



Fonte: NTA del PGT vigente

#### ART.34 - AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA (AS)

Costituisce una fascia protettiva in diretta coerenza con l'abitato e le aree di espansione, con lo scopo di salvaguardare l'uso del territorio in funzione di futuri ampliamenti del P.G.T. A tale scopo nelle aree AS sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni con destinazione esclusivamente residenziale.

##### Destinazioni d'uso ammesse

- Residenza agricola
- Agricola: limitatamente all'attività agritouristica.

##### Destinazioni d'uso non ammesse

- Residenza civile; Agricola; Produttiva; Terziaria; Commerciale; Direzionale; Servizio e tempo libero; Servizi pubblici.

**Parametri edificatori**

|                                      |    |            |
|--------------------------------------|----|------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiario | If | 0,03 mc/mq |
| - H.Max.                             | m. | 7,00       |
| - Distanze dai corsi d'acqua         | m. | 5,00       |

**Prescrizioni particolari**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la conservazione della destinazione d'uso del fabbricato.

La distanza minima tra il tessuto urbano consolidato (TUC) e le nuove residenze agricole è di 20 mt.

**Valorizzazione e potenziamento delle alberature**

Al fine di incentivare nuovi impianti arborei, i progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione dovranno prevedere la messa a dimora in quantità adeguate di alberi ed arbusti compatibili con le tradizioni coltive dei luoghi, con copertura non inferiore al 200% della superficie linda di pavimento interessata o creata dall'intervento, escludendosi dall'obbligo le serre e le strutture produttive.

**Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio tradizionale**

Considerando che la pianura irrigua rappresenta un valore da preservare valgono le seguenti disposizioni di tutela ambientale.

- Dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT.
- I filari lungo i campi, la viabilità rurale dovranno essere mantenuti;
- E' vietata la costruzione di recinzioni fisse, cieche o in muratura o elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatto salvo per quelle realizzate esclusivamente in legno, con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo e limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici nel rapporto massimo di un decimo rispetto alla superficie coperta dagli edifici stessi. Ulteriori recinzioni degli appezzamenti agricoli potranno essere autorizzate solo se queste sono realizzate in paletti di legno o di siepi e purché non interrompano la continuità ecologica.

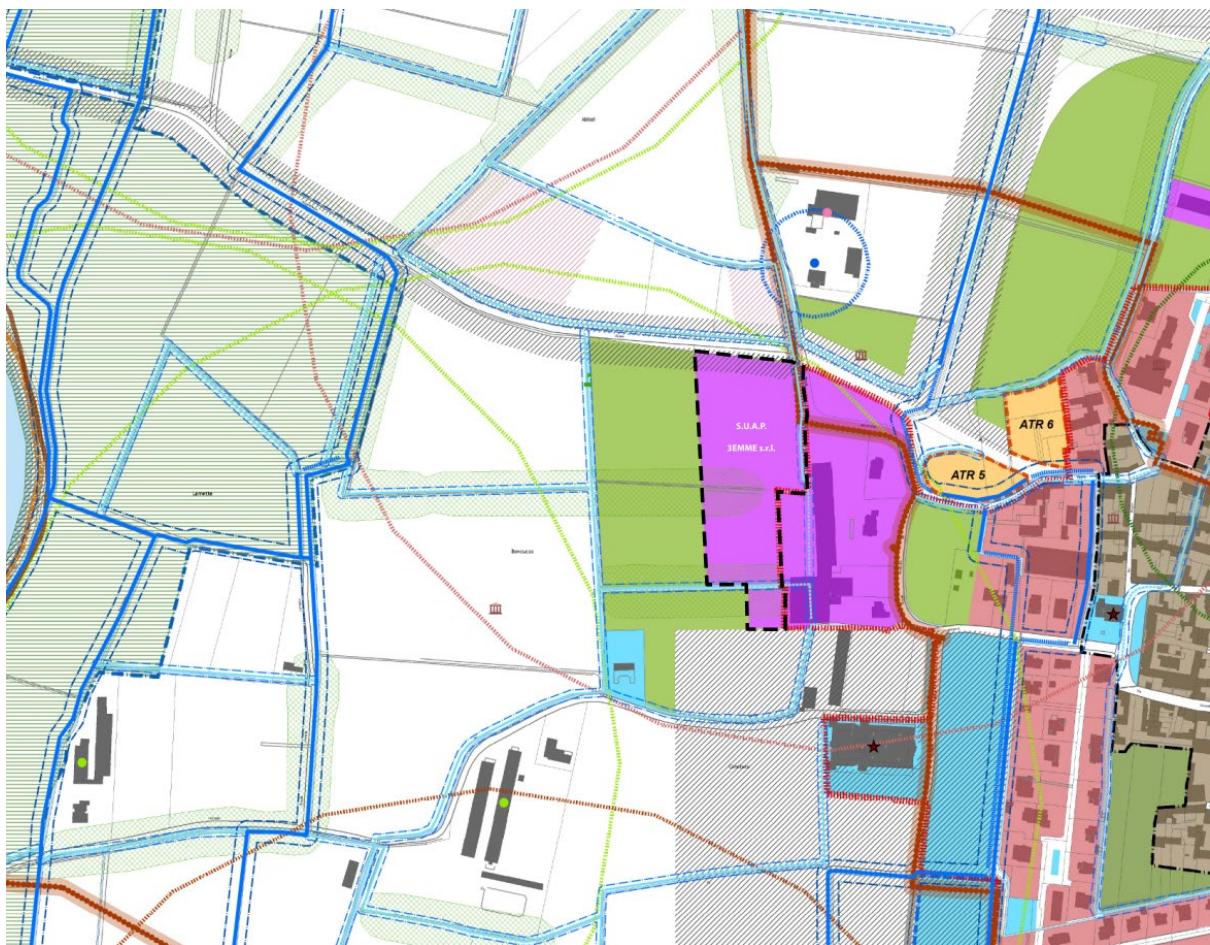
### 3.2 PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante consta nella modifica dell'azzonamento e delle NTA del Piano delle regole.

La componente di tale variante sarà riferibile a questi aspetti:

- modifica al Piano delle Regole: nella componente cartografica della tavola “PR – Prescrizione ambiti territoriali”, in cui l’ambito precedentemente classificato dal PGT vigente come Ambito agricolo di salvaguardia (AS) viene classificato come Ambito produttivo consolidato - ACP1 per la mutata destinazione d’uso dell’area del comparto;
- modifica al Piano delle Regole: nella componente normativa, consistente nell’ integrazione delle NTA del Piano delle regole con l’ aggiunta di una normativa specifica che preveda il rispetto e il non superamento delle nuove previsioni urbanistiche di piano.

**TAVOLA DEL PGT**  
**PR1 – PRESCRIZIONI AMBITI TERRITORIALI**



**ART.31 - AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ACP1)**

Comprendono aree per insediamenti produttivi, esistenti ed in via di completamento, nelle quali sono ammesse, tramite intervento diretto, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti norme.

**Destinazioni d'uso ammesse**

- Produttiva: attività produttiva, artigianato di servizio.
- Commerciale: Esercizi di vicinato, Media distribuzione di vendita, Autosaloni ed esposizioni merceologiche, pubblici esercizi, distributori di carburante
- Direzionale
- La residenza annessa all'attività produttiva, di cui esclusivamente una per il titolare e una per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 1000 complessivi; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

**Destinazioni d'uso non ammesse**

- Agricola; Commerciale: Grande distribuzione di vendita; Produttiva: artigianato e industria con attività insalubri di prima classe (eccetto lettera c, DM 5.9.1994)
- Abitazioni in numero superiore a due per ciascun impianto e con volumetria massima superiore a 1000 mc.

**Parametri edificatori**

|                                     |    |   |
|-------------------------------------|----|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,6 mq/mq.  |
| - H. Max                            | m. | 10,00 eccezioni solo per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili. |
| - Verde                             |    | 20% della superficie di ogni singolo lotto.                                     |

**Mitigazione ambientale**

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali di alto fusto autoctone.

**Prescrizioni particolari**

Gli edifici industriali che si trovano nel centro abitato, all'interno del perimetro del centro edificato, interamente interclusi tra aree di carattere residenziale, possono essere equiparati agli ambiti ACR1, con piano esecutivo, equiparato al piano di recupero ai sensi di legge, soggetto a convenzione obbligatoria con il Comune.

Gli ampliamenti e le nuove attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate, qualora l'attività lo richieda, di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali; dovrà essere assicurata la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia; rispettare i parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone produttive, con l'inserimento di opere di mitigazione dell'impatto acustico per le aree che risultano adiacenti agli ambiti residenziali esistenti o previste; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

tecniche disponibili<sup>1</sup> e sulla base delle pertinenti prescrizioni dell'Allegato I alla parte quinta del presente decreto e, in tal caso, ne dispone la captazione ed il convogliamento.

Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere smaltite su area drenante nel lotto di pertinenza.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla normativa in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

Ai fini della prevenzione e della limitazione dell'inquinamento atmosferico, ai sensi dell'art. 272 D.Lgs. 152/06 (modificato dal D.Lgs. 128/10) e s.m.i. gli impianti termici civili non disciplinati dal titolo II e le attività che producono emissioni in atmosfera devono essere conformi alla normativa.

Gli impianti ed attività di cui all'articolo 272, comma 1 ed elencati nell'Allegato alla Parte Quinta del suddetto decreto, Allegato IV, Parte I, non sono sottoposti ad autorizzazione.

Per specifiche categorie di impianti di cui all'art.272 comma2 , ed elencati nell'Allegato alla Parte Quinta del suddetto decreto, Allegato IV, Parte II, individuate in relazione al tipo e alle modalità di produzione, l'autorità competente può adottare apposite autorizzazioni di carattere generale, relative a ciascuna singola categoria di stabilimento.

In sede di autorizzazione, l'autorità competente verifica se le emissioni diffuse di ciascun impianto e di ciascuna attività sono tecnicamente convogliabili sulla base delle migliori

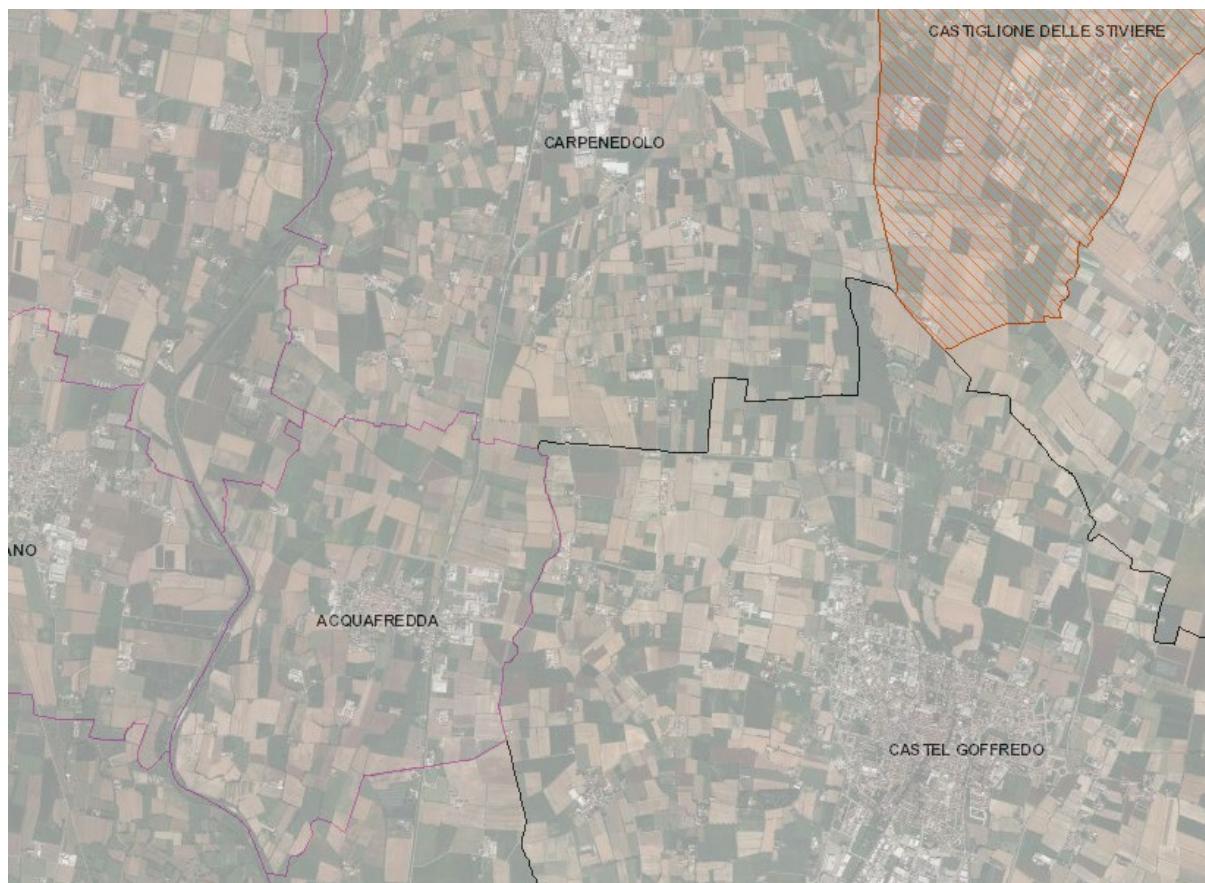
*Per l'ambito contraddistinto con il perimetro SUAP 3EMME S.R.L. valgono indici, parametri e destinazioni di cui al progetto presentato dall'azienda 3EMME S.r.l. ed approvato dal Consiglio Comunale.*

## 4 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO

### 4.1 PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR 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 PTR 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 PTR gli elementi per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo (a) e dello scenario strategico di piano (b), nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti (c) che il PTR introduce per il perseguimento dei propri obiettivi.



Estratto da “Zone di Salvaguardia ambientale”, fonte Geoportale regionale

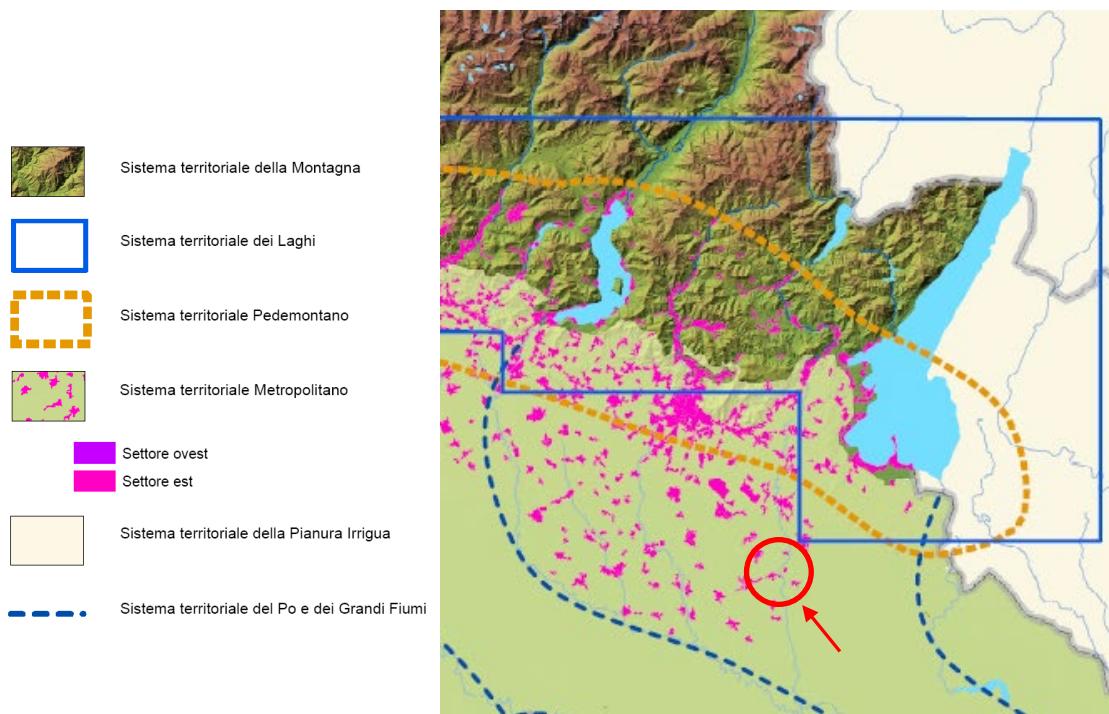
### Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

I sistemi territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrate rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

**L'ambito territoriale di Acquafredda interessa il Sistema territoriale Metropolitano.**

*Estratto grafico “I sistemi territoriali del PTR”*

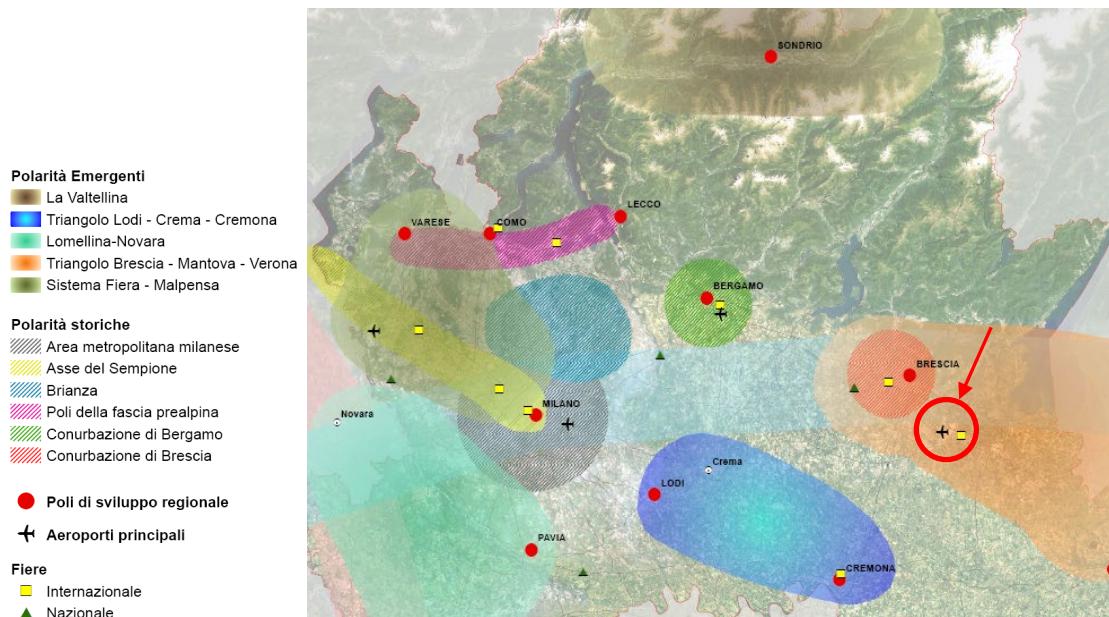


#### a. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

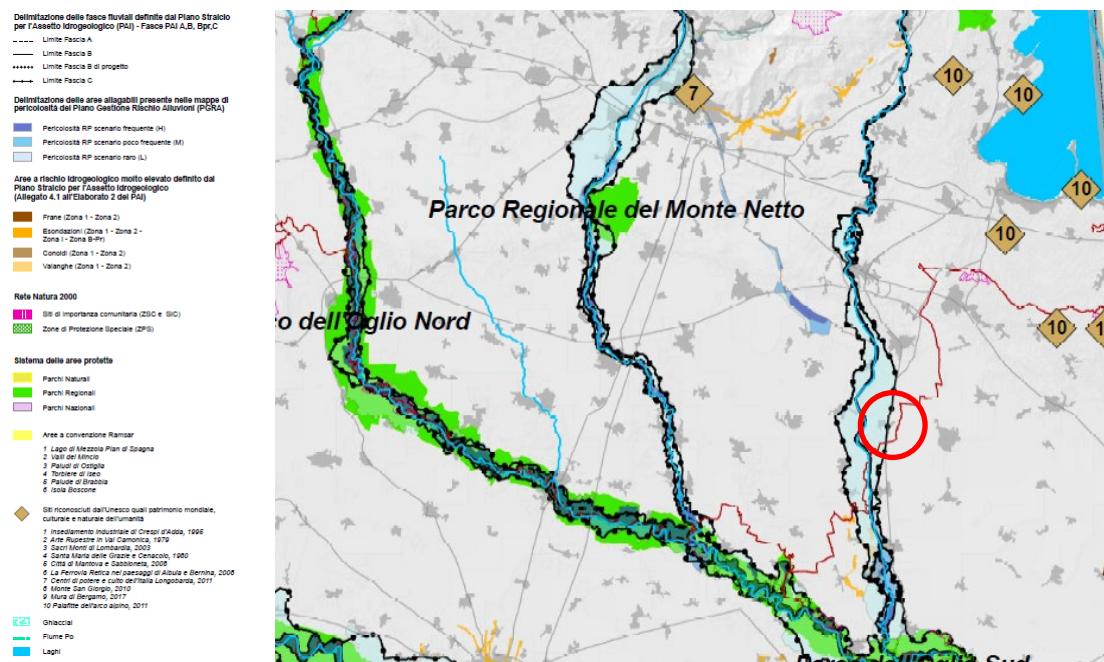
A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie.

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.

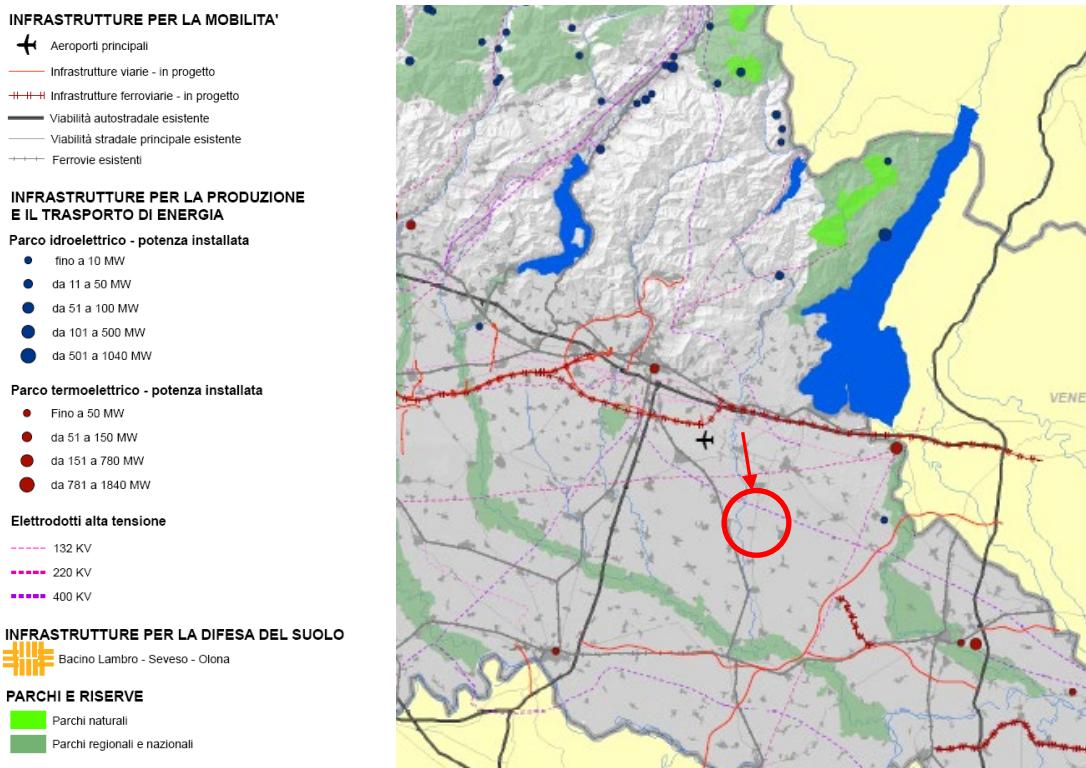


Estratto grafico “Polarità e poli di sviluppo Regionale”



Estratto grafico “Zone di preservazione e salvaguardia ambientale”

*Estratto grafico “Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”*



*Estratto grafico “Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”*

L'ambito territoriale di Acquafredda è identificato all'interno del Triangolo Brescia-Mantova-Verona, situato all'interno della fascia C definite dal Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico, la cui area è classificata nella mappa di pericolosità del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) come Pericolosità RP scenario raro (L).

Si evidenzia non interferenza tra l'area oggetto di SUAP e i sedimenti interessati dall'infrastruttura prioritaria.

**c. Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR**

Gli elementi di più immediata efficacia sono illustrati nel cap. 3 del Documento di Piano del PTR, anche ai fini della verifica di compatibilità degli strumenti di pianificazione, e brevemente di seguito richiamati.

Il Paesaggio è uno dei temi “forti” della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP 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. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale.

## 4.2 PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Oltre ad una verifica della compatibilità del progetto con gli elaborati del Documento di Piano, è necessario verificare che l'area oggetto di SUAP non intercetti componenti rilevanti del Piano Paesaggistico regionale.

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

| VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.   |   |
|---|---|
| Elaborato del PPR   | Componenti intercettate   |
| Tav.A “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio”  | UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO:<br><b>Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere</b>   |
| Tav.B “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”   | Nessuna componente intercettata   |
| Tav.C “Istituzioni per la tutela della natura”  | Nessuna componente intercettata   |
| Tav.D “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”  | Ambiti di criticità (Indirizzi di tutela - Parte III)   |
| Tav.E “Viabilità di rilevanza paesaggistica”  | Nessuna componente intercettata   |
| Tav.F “Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale”  | AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE,<br>INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI:<br><b>-Aree industriali logistiche</b><br><br>AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA<br><br><b>- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi</b> |
| Tav.G “Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” | AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFIC<br><br><b>- Fascia fluviale di deflusso per piena catastrofica (fascia C)</b>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI:</p> <p>- <b>Distretti industriali</b></p> |
| <i>Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/04"</i> | Nessuna componente intercettata  |

Si riporta di seguito un estratto degli Indirizzi di tutela per le categorie di elementi individuate nella cartografia contenuta nel quadro di riferimento paesaggistico regionale.

Tali indirizzi, come specificato all'art.16 della Normativa del PPR, hanno valore indicativo e di indirizzo e "... sono principalmente diretti agli enti locali per orientarne, nell'ambito della attività di pianificazione territoriale, le scelte a specifica valenza paesaggistica. Fino a quando non siano vigenti strumenti di pianificazione a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione, tutti i soggetti che intervengono sul territorio regionale sono tenuti ad utilizzare gli Indirizzi di tutela, quali indicatori base preliminari della sensibilità paesistica dei luoghi, ai fini dell'esame paesistico degli interventi di cui alla Parte IV delle presenti norme".

#### UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO:

##### **FASCIA BASSA PIANURA IRRIGUA**

*La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell'alto medioevo ha costruito il paesaggio dell'odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio.*

*Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari.*

*La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.*

#### **INDIRIZZI DI TUTELA:**

*I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva.*

*Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. È auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde.*

*La tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete. Anche in questo caso, assume carattere prioritario l'attivazione di una campagna ricognitiva finalizzata alla costruzione di uno specifico repertorio in materia, che aiuti poi a guidare la definizione di specifici programmi di tutela, coinvolgendo tutti i vari enti o consorzi interessati.*

#### **AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI:**

##### **AREE INDUSTRIALI LOGISTICHE**

*Le aree e gli ambiti di degrado e/o compromissione paesistica o a rischio di degrado e/o compromissione provocato dai processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, diffusione di pratiche e usi urbani del territorio aperto, sono generalmente caratterizzati da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi, senza confronto con una visione d'insieme, di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative.*

#### **INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE:**

*Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale e di Governo locale del territorio, di progettazione e di realizzazione degli interventi.*

*Le ipotesi di riqualificazione saranno definite valutando il territorio considerato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura e alla interpretazione dei fattori fisici, naturali, storico-culturali, estetico-visuali ed alla possibile ricomposizione relazionale dei vari fattori e in particolare sulla base di un'attenta lettura/valutazione dei seguenti aspetti:*

- grado di tenuta delle trame territoriali (naturali e antropiche) e dei sistemi paesaggistici storicamente definitesi
- connotazioni paesistiche del contesto di riferimento e rapporti dell'area degradata con esso
- individuazione delle occasioni di intervento urbanistico e ottimizzazione delle loro potenzialità di riqualificazione paesaggistica.

#### ***INDIRIZZI DI CONTENIMENTO E PREVENZIONE DEL RISCHIO:***

*Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale, di Governo locale del territorio, di progettazione e di realizzazione degli interventi I nuovi interventi di urbanizzazione saranno definiti sia in termini localizzativi che di assetto sulla base di una approfondita analisi descrittiva del paesaggio, dell'ambiente e del contesto interessato ponendo come obiettivi primari:*

- *il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (naturali e storici);*
- *l'assonanza con le peculiarità morfologiche dei luoghi;*
- *la ricostruzione di un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate e spazi aperti, che dovranno essere messi in valore, riscoprendone i caratteri sostanziali e identitari, anche in correlazione con la definizione della rete verde provinciale e dei sistemi verdi comunali.*

#### **AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO TRASFORMAZIO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA**

*Sono le aree agricole caratterizzate da notevole estensione e concentrazione di strutture destinate agli allevamenti zootecnici intensivi.*

*Territori maggiormente interessati:*

*principalmente la fascia della pianura irrigua: in particolare il mantovano, lodigiano e cremonese oltre a bassa bresciana.*

#### ***INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE:***

*Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni del Settore agricolo e forestale a livello regionale e provinciale, di Pianificazione urbanistica (PGT) e di realizzazione degli interventi (in particolare correlazione con gli indirizzi di tutela della Fascia della pianura irrigua e con le politiche di riqualificazione dei Sistemi fluviali e della valle del Po)*

*Azioni:*

- *interventi di mitigazione con riqualificazione e reinserimento ove possibile di elementi arborei o arbustivi, in coerenza con le trame del parcellario agricolo*
- *riqualificazione dei manufatti con maggior attenzione ai caratteri percettivi rilevanti, in termini di uso di materiali, colori e tecniche costruttive anche in relazione ai caratteri connotativi dei contesti paesaggistici locali*
- *promozione di azioni di valorizzazione per gli insediamenti e le strutture tradizionali*
- *incentivi all'utilizzo dei territori sottoutilizzati o in abbandono in relazione alla Rete verde provinciale*

## AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI

### FASCIA FLUVIALE DI DEFLUSSO PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

*Si tratta di aree e/o ambiti soggetti a fenomeni di degrado e compromissione o a rischio di degrado/compromissione causato dagli effetti di fenomeni calamitosi o catastrofici, naturali o provocati dall'azione dell'essere umano, valutati come perdita consistente di valori paesaggistici. Essi si caratterizzano generalmente per un accentuato stato di desolazione, talvolta di devastazione, dove forti stravolgimenti, seppure con tempi più o meno rapidi e modalità diverse, lasciano sul campo residui casuali e incoerenti dell'ordine spaziale preesistente determinando rilevanti trasformazioni territoriali che richiedono altrettanto consistenti contromisure.*

*E" possibile distinguere le diverse forme del degrado/compromissione causato da fenomeni calamitosi o catastrofici con riferimento alle loro singolari specificità, tenendo anche conto delle indicazioni contenute nella l.r. 22 maggio 2004 n.16 "Testo unico delle disposizioni regionali in materia di protezione Civile".*

*Un aspetto particolare è dato dalla complessità degli effetti paesaggistici indotti dalle azioni messe in essere sia nella fase emergenziale (degrado delle aree utilizzate come aree di emergenza, come ad es. di accoglienza o ricovero, strutture di accoglienza, tendopoli, insediamenti abitativi di emergenza, aree di attesa, etc.) ma anche in quella successiva di riassetto e di prevenzione dei rischi che in molti casi riguardano aree e ambiti molto più estesi rispetto a quelli direttamente colpiti dal fenomeno calamitoso e/o catastrofico o individuabili come aree/ambiti a rischio.*

### **INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE:**

*Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Difesa del suolo e di Protezione civile (vedi d.g.r. 24 marzo 2005 n.7/21205 "Direttiva regionale per l'allertamento per rischio idrogeologico e idraulico e la gestione delle emergenze regionali").*

*Le ipotesi di riqualificazione saranno definite sulla base di una attenta valutazione dei valori paesaggistici perduti analizzando i seguenti aspetti:*

*i valori paesaggistici preesistenti, a partire da quelli individuati dagli strumenti sovralocali e locali di Governo locale del territorio*

*le connotazioni paesaggistiche del contesto di riferimento e rapporti dell'area degradata con esso  
il grado di reversibilità delle trasformazioni e/o di possibile riconduzione ad assetti paesistico/ambientali*

*analoghi a quelli preesistenti prevedendo nei territori di maggior rilevanza paesaggistica le seguenti azioni:*

- ripristino o recupero di condizioni analoghe alle preesistenti
- riqualificazione dell'area (recupero reinterpretativo) ricostruendo le relazioni con il contesto

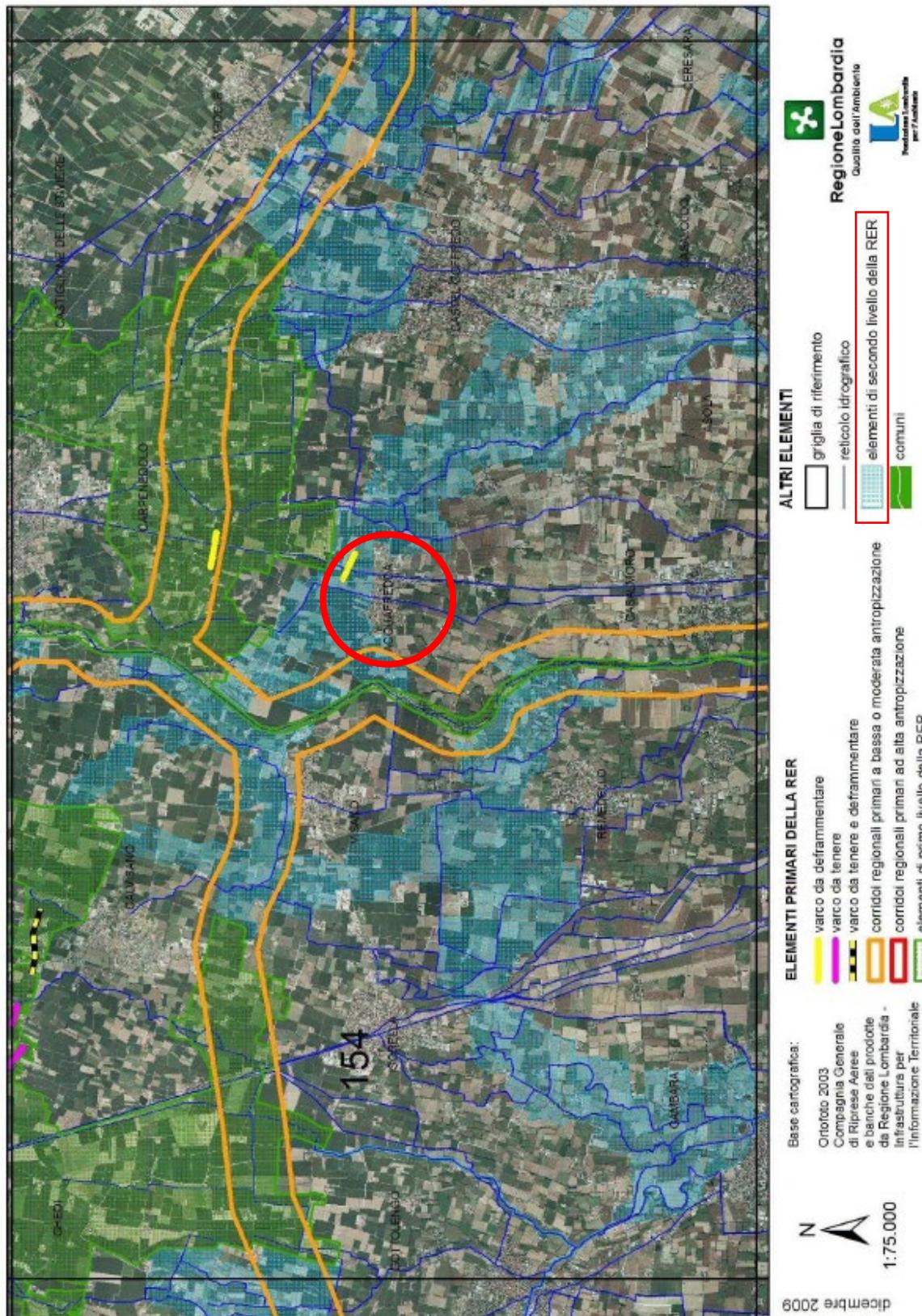
*e nelle altre situazioni:*

- riqualificazione dell'area (recupero reinterpretativo)
- mantenimento della nuova conformazione con valorizzazione della sua eccezionalità (geomorfologica, didattica etc.)

**Per quanto concerne l'area oggetto di SUAP in via preliminare non si evidenziano particolari elementi ostacolativi alla realizzazione della proposta di ampliamento.**

### 4.3 RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il comune di Acquafredda è inserito all'interno del settore 154 della Rete Ecologica Regionale: Chiese di Remedello.



## DESCRIZIONE GENERALE

Area planiziale cavallo tra le province di Brescia (a ovest) e Mantova (a est). Il settore 154 è compreso tra gli abitati di Carpendolo a nord, Casalmoro a sud, Gottolengo ad ovest e Cedole ad est, ed include nel settore settentrionale aree di primo livello legate alla presenza di fontanili (Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno e Fontanili di Carpenedolo), elementi che costituiscono un elevato valore naturalistico nel settore in esame. Nell'area centrale scorre in senso longitudinale il fiume Chiese, Area prioritaria, che divide in due il settore e costituisce una significativa area sorgente per il settore. Tutta l'area in esame è caratterizzata da ambienti agricoli ricchi di filari e siepi in discrete condizioni di conservazione.

## ELEMENTI DI TUTELA

**SIC - Siti di Importanza Comunitaria:**-

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** -

**Parchi Regionali:** -

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** -

**Monumenti Naturali Regionali:** -

**Arearie di Rilevanza Ambientale:** -

**PLIS:** Parco del Basso Chiese.

**Altro:** due aree umide (denominate "Boschetti destra Chiese" e "Basso Chiese") ricadono lungo il fiume Chiese, nei comuni di Calvisano e Remedello. Sono aree di particolare rilevanza fisica e vegetazionale individuate da "Il censimento delle zone umide della pianura e degli anfiteatri morenici della Provincia di Brescia" a cura dell' Ufficio Ambiente Naturale e GEV della Provincia di Brescia, 2006.

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

### Elementi primari

**Gangli primari:** Medio Chiese

**Corridoi primari:** Fiume Chiese; Corridoio Mella – Mincio.

**Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962):** 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari

**Altri elementi di primo livello:** Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno; Fontanili di Carpenedolo.

### Elementi di secondo livello

**Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e Regione Lombardia):** -

**Altri elementi di secondo livello:** Aree agricole tra i fiumi Chiese e Gambara; Seriola Gambara (canale nel settore sud-occidentale che si sdoppia all'altezza dell'abitato di Gottolengo; importante funzione di connessione ecologica); Fiume Gambara (canale nel settore sud-occidentale, situato a sud-est dell'abitato di Gambara; importante funzione di connessione ecologica); Vaso Piubega e Canale Medio Mantovano (nel settore orientale, in territorio mantovano, rispettivamente a sud ed a nord dell'abitato di S.Anna; importante funzione di connessione ecologica); Cascine Canove-Casaloldo (fascia situata nei comuni di Acquafredda, Castel Goffredo e Casaloldo); Calvisano (fascia di ridotte dimensioni nel comune di Calvisano, situata ad est del medesimo centro abitato).

## INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR)** approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi";
- Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

**1) Elementi primari:**

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

*Corridoio Mella – Mincio:* intervenire attraverso il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche; interventi volti a conservare i prati stabili polifiti e le fasce ecotonali; gestione naturalistica della rete idrica minore insieme alla ricostruzione della vegetazione ripariale lungo i canali e le rogge.

*Ganglio "Medio Chiese"; 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari:* conservazione e ripristino delle zone umide; ripristino dei boschi ripariali; 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 e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.

**2) Elementi di secondo livello:**

*Aree agricole tra i fiumi Chiese e Gambara:* intervenire attraverso il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche.

*Seriola Gambara; Fiume Gambara; Vaso Piubega e Canale Medio Mantovano; Cascine Canove-Casaloldo; Calvisano:* interventi volti a conservare i prati stabili polifiti, le fasce ecotonali, il mosaico agricolo in senso lato e la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata agli ambienti agricoli. Da incentivare la gestione naturalistica della rete idrica minore e la ricostruzione della vegetazione ripariale lungo i canali e le rogge.

*Varchi:*

**Varchi da deframmentare**

- 1) in comune di Carpenedolo, a nord-est delle cascine Canove, per consentire l'attraversamento della strada statale che collega gli abitati di Acquafredda e Castiglione delle Stiviere;
- 2) in comune di Acquafredda, a nord del medesimo centro abitato, lungo la Fossa Magna, al fine di permettere l'attraversamento della strada statale che collega Acquafredda con Castiglione delle Stiviere.

**Varchi da mantenere**

- 1) varchi in comune di Calvisano, tra cascina Colomberone e Malaga, indispensabili al collegamento ecologico del settore orientale col settore occidentale dell'area di primo livello Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno;

**Varchi da mantenere e deframmentare**

- 1) varchi in comune di Calvisano, tra gli abitati di Viadana Bresciana e Calvisano, al fine di permettere il superamento della linea ferroviaria BS-Piadena.

**3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate:* favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

*Infrastrutture lineari:* prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.

Di seguito si riporta un dettaglio della Rete Ecologica Regionale, ricavato dal geoportale regionale in cui è identificata l'area oggetto di SUAP.



**Come si può osservare l'ambito intercetta elementi di secondo livello della RER.**

#### **4.4 PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

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).

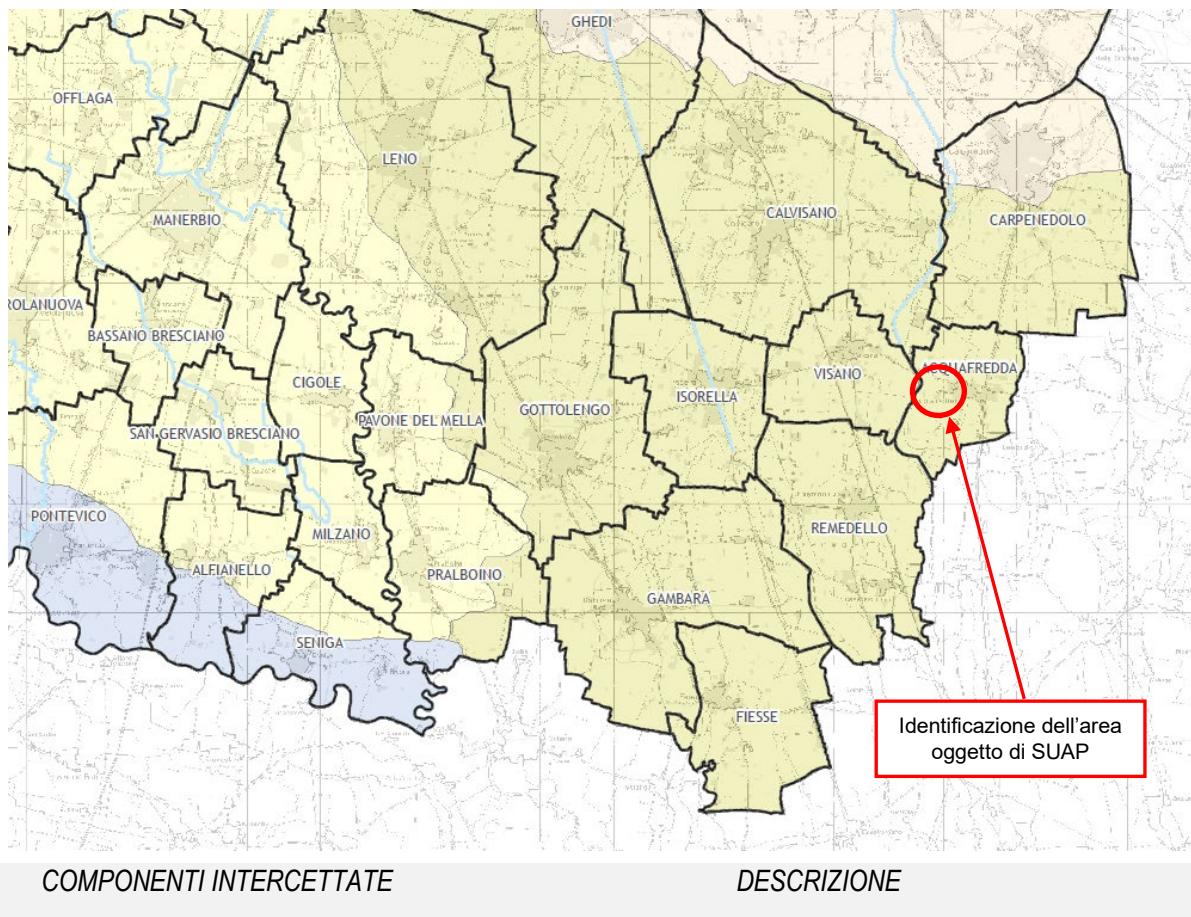
Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

Le tavole del PTCP costituiscono dal punto di vista giuridico il riferimento vigente della pianificazione sovraordinata. Si rimanda pertanto ai contenuti delle NTA del piano provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali: ambientale, paesistico e dei beni culturali, insediativo e mobilità.

I contenuti di variante al PGT vigente, presupposto per la procedibilità attuativa della proposta di SUAP, sottendono, secondo un iter procedurale di seguito specificato, la verifica di compatibilità con i contenuti del PTCP.

Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi che il sub-comparto interessato dal SUAP intercetta rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

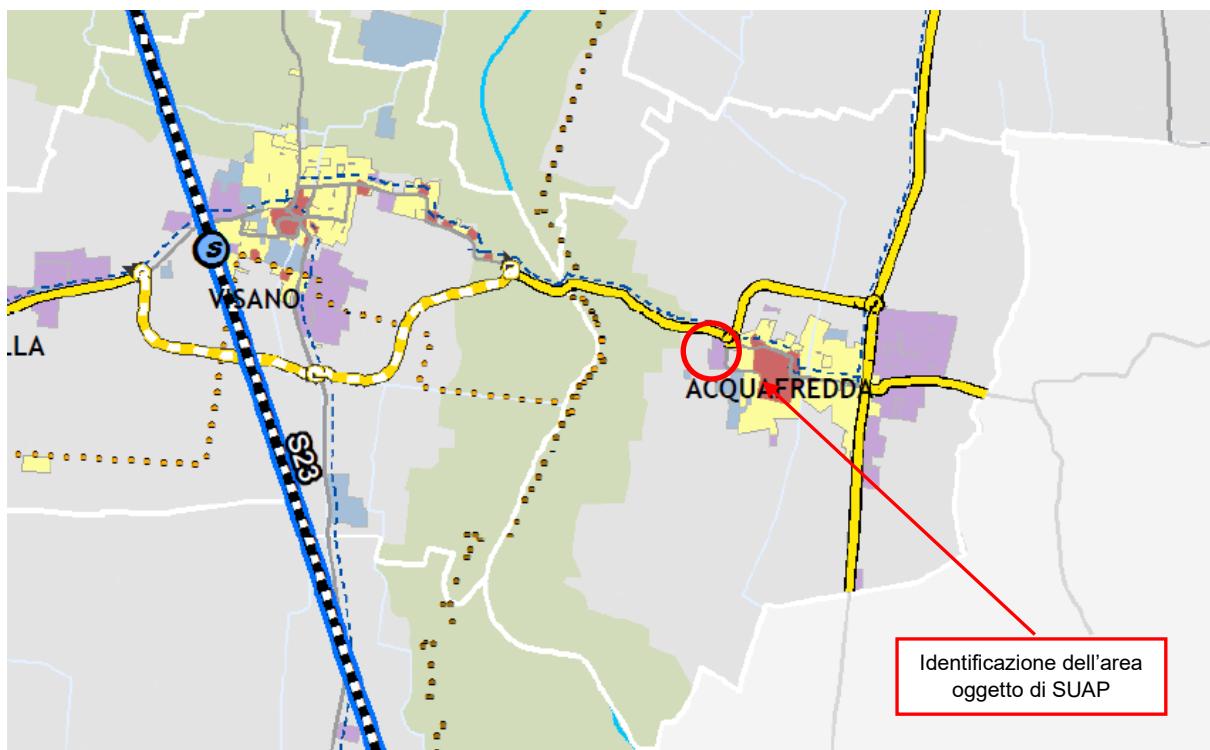
### **UNITÀ DI PAESAGGIO (Tav.2.1 del PTCP)**



**Bassa pianura irrigua da Leno  
al fiume Chiese  
(ex ambito dei fontanili e delle lame)**

Questo territorio presenta caratteristiche simili all'ambito dei fontanili, da esso differisce però per la perdita della quasi totalità delle teste di fontanile presenti in seguito ai lavori di bonifica operati dall'uomo all'inizio dello scorso secolo. Tale territorio era caratterizzato fino agli inizi del XX secolo dalla presenza di aree umide e paludose chiamate "Lame" esse avevano una funzione ecosistemica enorme che è purtroppo andata perduta.

### **STRUTTURA E MOBILITA' – AMBITI TERRITORIALI (Tav.1.2 del PTCP)**



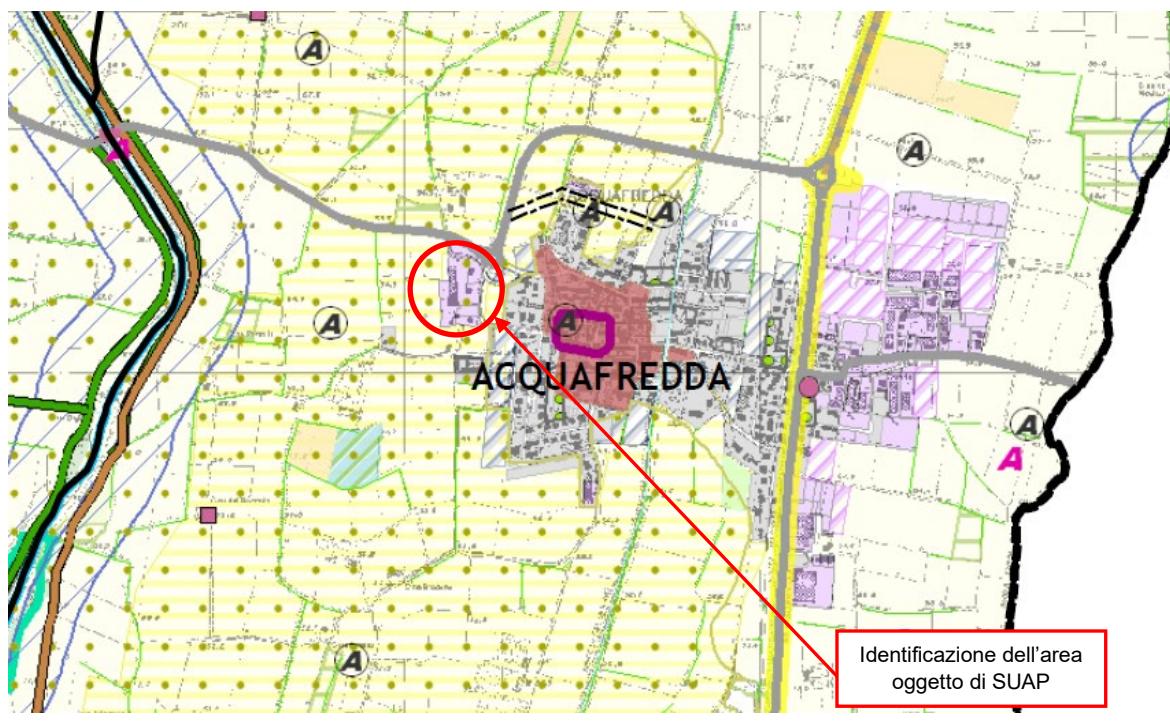
*COMPONENTI INTERCETTATE*

*DESCRIZIONE*

**Nessun elemento di rilevanza  
intercettato**

- L'ambito di intervento è prossimo ad un tratto di viabilità secondaria.
- L'area individuata come ampliamento produttivo costituirebbe estensione dell'areale classificato come ambito agricolo

## AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO (Tav.2.2 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE

### Terrazzi naturali e terrazzi fluviali

#### DESCRIZIONE

##### a) Caratteri identificativi

I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento dei versanti delle principali vallate operato in parte dai grandi ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione per opera dei corsi d'acqua. Ciò ha dato luogo a terrazzi fluvio-glaciali di differente composizione litologica, che interrompono la continuità morfologica del versante verso il fondovalle; essi sono caratterizzati da pianori più o meno ampi, delimitati da orli morfologici e da ripide scarpate di raccordo al fondovalle. Ne risultano situazioni morfologiche di forte contrasto con l'ambiente circostante e di grande rilevanza paesistica: i terrazzi, per il loro carattere solitamente deforestato, si configurano come potenti elementi di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il fondovalle. Spesso, a causa della profonda incisione operata dagli affluenti del corso d'acqua principale, si presentano in lembi non troppo estesi, posti alle medesime quote sia sui due versanti del corso d'acqua che li ha generati, che sulle due sponde degli affluenti che li hanno erosi. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio e, alternativamente, a piccoli orti di sostentamento aziendale. Inoltre, proprio per la loro morfologia e per il panorama che da essi si gode, sono intensamente utilizzati anche a fini insediativi. La valenza visiva dei terrazzi è forte rispetto a punti di vista collocati a quote relativamente elevate, mentre dal fondovalle assumono rilevanza visiva principalmente gli orli e le scarpate.

##### b) Elementi di criticità

- Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfodinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.
- Elevato grado di erodibilità delle scarpate, strettamente legato alla capacità erosiva del sottostante corso d'acqua. Fenomeni naturali di dissesto (frane, crolli) spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralicci) e/o insediativi.

- *Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione; tra pianori più a rischio vi sono quelli più prossimi ai fondovalle, in quanto risentono dell'influenza erosiva dei corsi d'acqua che ne provoca il costante smantellamento dei bordi, in continua evoluzione morfodinamica.*

### c) Indirizzi di tutela

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando discessi pregressi o in atto.
- L'azione preventiva di eventuali discessi deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.
- Vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.
- Nei ripiani ampi non interclusi occorre operare in modo da non alterare il delicato equilibrio geologico; pertanto è preferibile che ogni intervento sia commisurato alle reali condizioni geologiche dell'area, in modo da non innescare fenomeni di dissesto o di alterazione degli equilibri naturali.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

- Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- Evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;
- Sui ripiani residuali interclusi nei boschi e non più utilizzati, è opportuno favorire l'avanzamento naturale del bosco.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Nella costruzione di strade, anche a carattere agro-silvo-pastorale, e di elettrodotti, si dovrà privilegiare il passaggio a margine dei ripiani, piuttosto che il loro intaglio trasversale.
- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podere, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

#### **Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sul paesaggio, sulla base di indirizzi specifici emanati dal Piano paesistico Comunale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

***Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati***

*Il piano Paesistico comunale indicherà gli areali della componente in oggetto dove appare accettabile la trasformazione finalizzata a nuove costruzioni per strutture agro-produttive. Tali costruzioni saranno comunque subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel citato Piano Paesistico Comunale.*

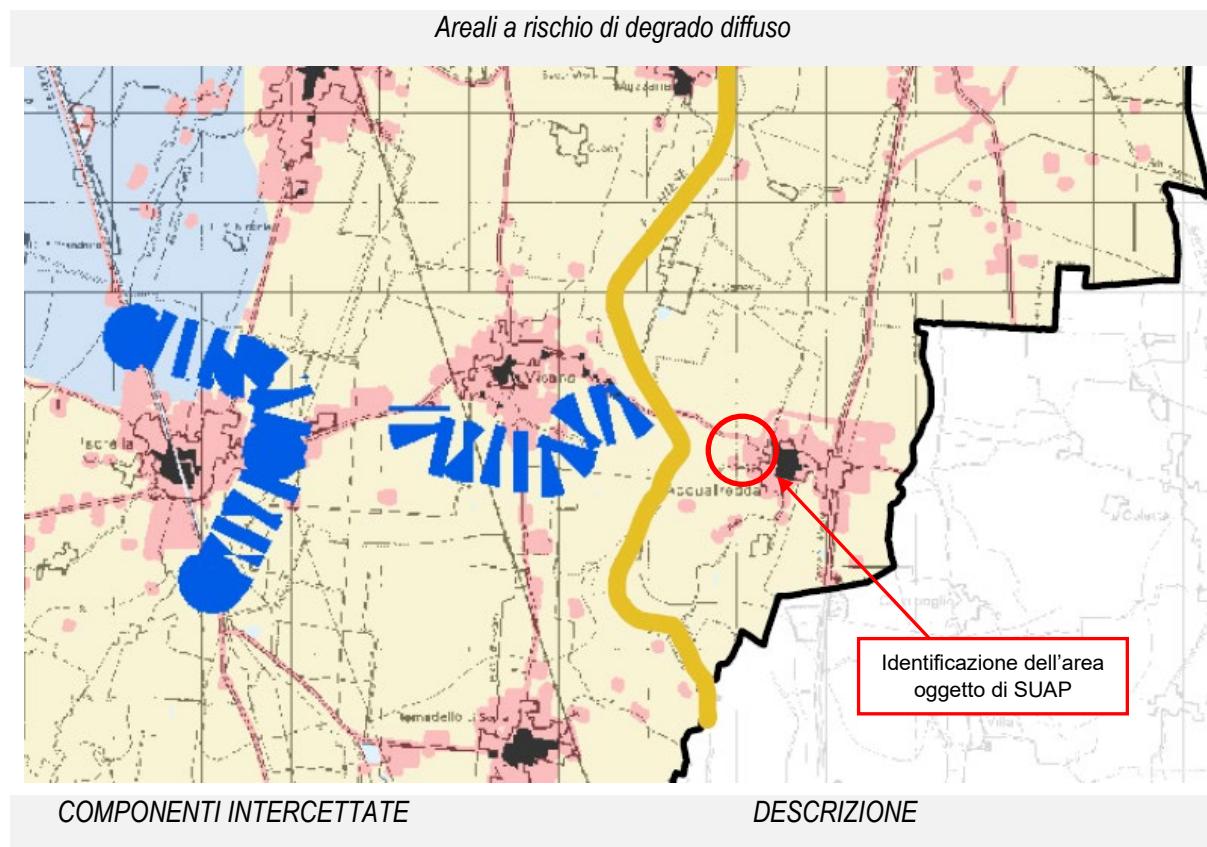
***Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati.***

*Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, in coerenza con le indicazioni di massima individuate dalla tavola paesistica di dettaglio del P.T.C.P. le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:*

- a. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c. eventuali opere di mitigazione degli effetti.

*Il Piano Paesistico Comunale individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio. Nell'ambito di detto piano verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.*

### **FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO (Tav. 2.3 e 2.4 del PTCP)**

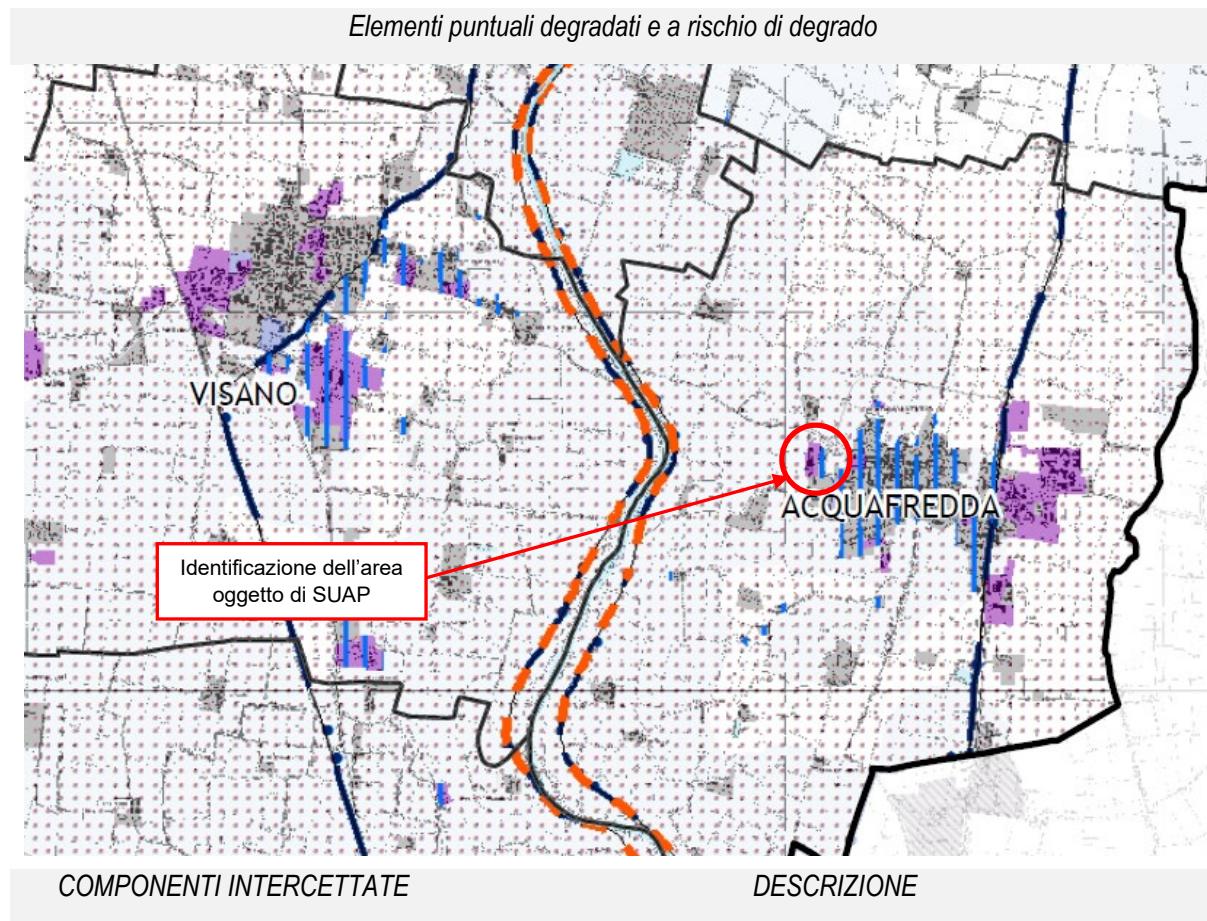


**Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura**

*Si tratta di paesaggi agricoli in cui l'intensità d'uso ha determinato perdita di identità del paesaggio e banalizzazione dell'agroecosistema*

**Corsi d'acqua fortemente inquinati**

*Si tratta dei corsi d'acqua in cui il degrado delle componenti ambientali ha effetti negative sugli ecosistemi e sul paesaggio fluviale.*



**Degradi determinati dallo sviluppo del sistema insediativo:**  
Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali e Impianti tecnologici (RL-DUSAf)

Si tratta delle aree connotate dalla presenza quasi esclusiva di capannoni per la produzione o lo stoccaggio delle merci, che formano estesi recinti isolati, contigui ad ambiti agricoli e/o urbanizzati, esito sia di processi spontanei che pianificati. Si distinguono gli impianti di raccolta, sia di grandi dimensioni che di piccole dimensioni, diffusi sul territorio a scala locale, e gli impianti di trattamento. In questa categoria sono comprese anche attività ad alta intensità di presenze quali grandi centri di vendita, fiere, impianti sportivi, ecc. che hanno un impatto rilevante sul territorio circostante in quanto creano una importante dinamica di spostamenti e pressione antropica sul territorio.

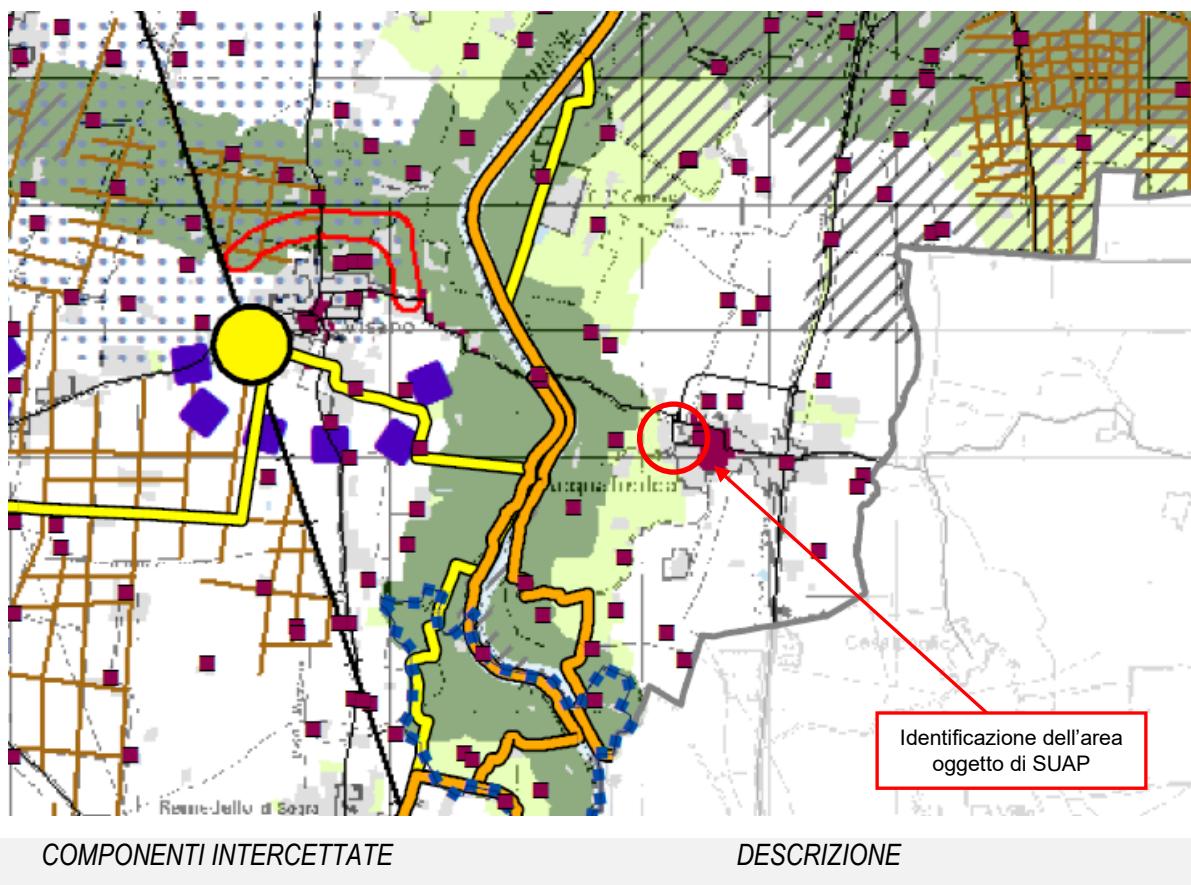
**Rischio di degrado derivato da criticità ambientali:**  
Comuni senza impianti di depurazione attivi

Le aree e gli ambiti di degrado e/o compromissione paesistica provocati da criticità ambientali sono caratterizzate da uno stato di forte inquinamento (aria, acqua, suolo) che incidendo in modo negativo sulle condizioni di vita, determina rilevanti e persistenti trasformazioni del paesaggio sia per gli effetti diretti degli stessi agenti inquinanti, sia per gli effetti indotti dalle azioni messe in essere per contrastarli e/o mitigarli.

Vanno quindi valutate le ricadute paesistiche di tali fenomeni come, ad esempio:

- alterazione/compromissione dei caratteri propri del paesaggio naturale dovuti a frammentazione, perdita di biodiversità, ecc;
- omologazione/semplicificazione dei caratteri paesistici determinati da interventi standardizzati di mitigazione ambientale per la riduzione delle emissioni (ad es. interventi di piantagione, parcheggi di interscambio, etc.);
- effetti indiretti come, ad esempio, prevedibili riconversioni produttive (ad es. porcilaie) con conseguente formazione di nuovi ambiti di abbandono;
- effetti diretti, come, ad esempio, scarichi di acque inquinate, emissioni in atmosfera dovute a industrie inquinanti o strade a traffico intenso, ecc.

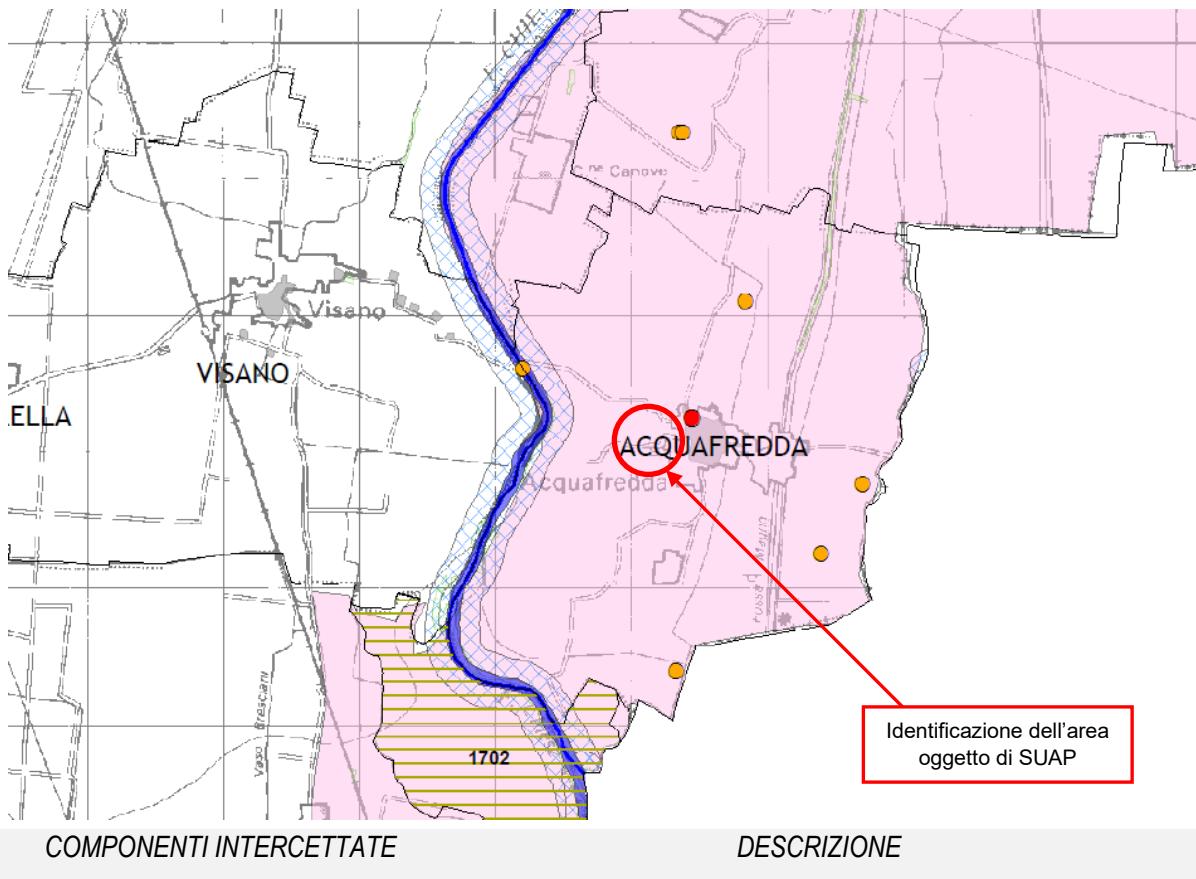
**RETE VERDE PAESAGGISTICA (Tav. 2.6 del PTCP)**



**Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale**

Comprendo gli ambiti caratterizzati da alti livelli di valori paesistico-ambientali quali siepi, filari, fasce e macchie boschive, ambiti fluviali in ambito planiziale; mentre i PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale), sono aree alle quali la collettività ha riconosciuto particolare valore o importanza all'interno del territorio provinciale

### RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI (Tav. 2.7 del PTCP)



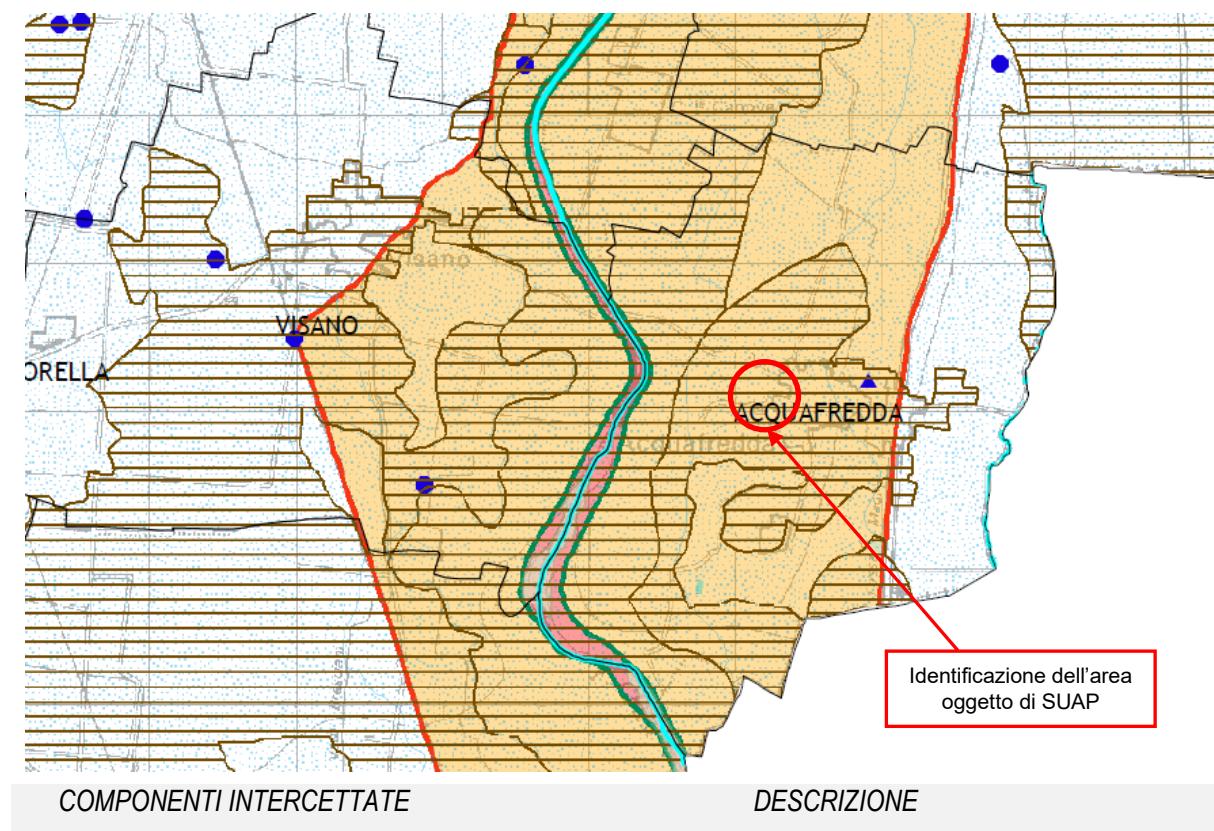
**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica**

**Regionale:**

Ambiti di criticità

(PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)

### AMBIENTE E RISCHI (Tav. 3.1 del PTCP)



**Fasce PAI:**

Fascia c

**Area vulnerabili:**

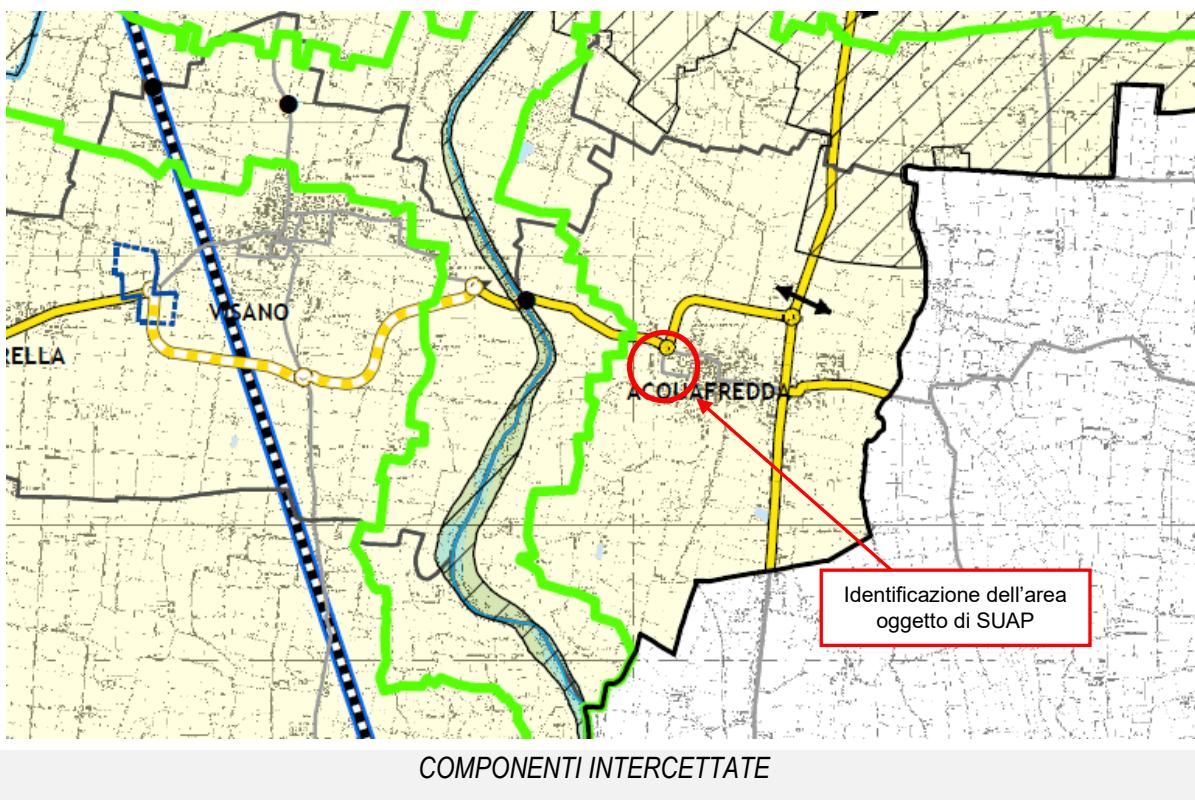
Vulnerabilità alta e molto alta della falda

L'area in questione ricade entro la fascia C del P.A.I. relativamente al Fiume Chiese: Area di inondazione per piena catastrofica.

L'area oggetto di intervento rientra nel seguente scenario: - nell'ambito territoriale denominato "Reticolo idrografico principale (RP)" riferito all'elemento idrico Chiese, nello scenario di pericolosità P1-L (scarsa probabilità di alluvioni o scenari eventi estremi, tempo di ritorno > 500 anni), nella classe di danno D2 in quanto gli elementi esposti appartengono alla categoria "Attività produttive – Seminativi non irrigui e seminativi semplici irrigui" e nella classe del rischio di alluvioni R1 (rischio moderato).

Nella fascia C valgono le norme dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI che prevedono che le attività consentite e quelle vietate vengano stabilite dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

## RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (Tav. 4 del PTCP)



### DESCRIZIONE

Rappresentano le aree agricole soggette a potenziali fenomeni di frammentazione e abbandono conseguenti all'espansione delle strutture urbane ed alla realizzazione delle infrastrutture.

Tali aree, in coerenza con l'impostazione del PTR e della RER costituiscono una base d'appoggio privilegiata per interventi di preservazione, valorizzazione ed incremento delle dotazioni paesistico - ambientali.

#### 2. Obiettivi della Rete Ecologica:

- mantenimento, miglioramento e incremento degli elementi naturali e paranaturali dell'ecomosaico, valorizzando l'esplicarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti, al fine di concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e di quelle derivanti dalle pressioni esercitate dal sistema insediativo urbano e al fine di migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale.
- mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate, infrastrutturate e territorio libero, ripristino dei degradi artificiali e naturali, arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione dell'ecomosaico rurale.

#### 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

Generali:

- Contenere i rischi di consumo e compromissione degli spazi liberi esistenti di rilevanti dimensioni nella definizione delle scelte localizzative di urbanizzazioni ed infrastrutturazioni in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- valutare che le trasformazioni previste in ambito urbano non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico;
- i progetti di realizzazione di nuove opere devono essere soggetti ad una specifica analisi che verifichi il mantenimento della qualità e della funzionalità ecologica; devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino i consumi indebiti di ambiente naturale e la sua frammentazione; devono essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo;

- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza prevalentemente paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
  - e) valorizzare gli ambiti agricoli come piattaforma privilegiata per interventi di conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
  - f) promuovere la realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione;
  - g) promuovere la realizzazione di interventi (fasce inerbite, fossati, barriere vegetali, sistemi di ritenuta delle acque di ruscellamento e dei sedimenti, ecc.) finalizzati ad una gestione appropriata della conservazione del suolo e delle acque;
  - h) mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo - arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi;
  - i) favorire interventi di valorizzazione della viabilità poderale ed interpoderale attraverso la realizzazione e/o l'arricchimento di filari arborei lungo i margini che possano svolgere anche un ruolo dal punto di vista ecosistemico oltre che paesaggistico;
  - j) verifica della tutela dei segni morfologici del territorio anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale in sede di analisi dei piani e dei progetti;
  - k) per le aree agricole delle colture di pregio (vigneti, oliveti) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato e loro valorizzazione attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali (siepi e filari, ecc.) selezionate in base alla compatibilità col contesto locale;
  - l) mantenimento dei prati e delle marcite;
  - m) favorire l'agricoltura conservativa e le pratiche di lavorazione rispettose del suolo
  - n) tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando, se possibile, alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati;
  - o) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER e in quelle contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello". Rete irrigua
- a) Per i corsi d'acqua di pregio ittico e pregio ittico potenziale individuati dal Piano ittico provinciale, prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari.

All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua.

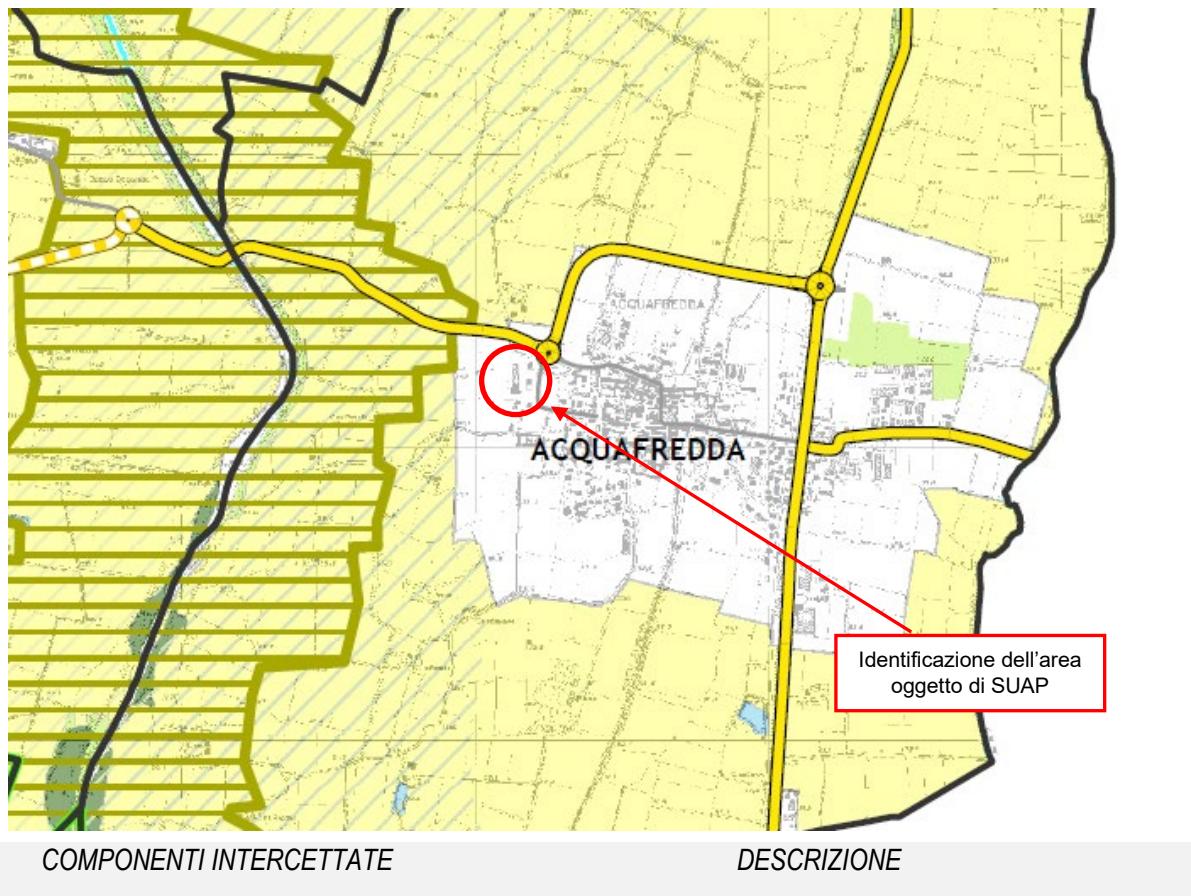
#### 4. La provincia e gli altri enti, in collaborazione con i comuni interessati:

- a) promuovono in generale la valorizzazione del sistema rurale sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista del ruolo di fornitura di servizi ecosistemici anche in relazione al loro concorso nella riduzione delle criticità ambientali generate dalle aree urbanizzate;
- b) verificano che gli strumenti di governo del territorio di livello comunale attribuiscano la dovuta attenzione all'equilibrio che deve instaurarsi tra sviluppo urbano e tutela / valorizzazione ambientale e paesistica;
- c) promuovono, anche attraverso forme di incentivazione e di coordinamento con soggetti pubblici e privati, l'attuazione di interventi di manutenzione negli ambiti fluviali, sviluppando azioni volte al miglioramento delle condizioni di sicurezza e alla qualità ambientale e paesaggistica.

Nell'ambito delle specifiche competenze di polizia idraulica, verranno definiti programmi di manutenzione sinergici con altri settori di governo (es. agricoltura, energia, pesca);

- d) favoriscono il miglioramento complessivo del ciclo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, "fasce buffer" lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruibile);
- e) integrano nelle politiche di sviluppo del settore agricolo gli aspetti di tutela e valorizzazione degli elementi ecosistemici.

#### **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (Tav. 5.2 del PTCP)**



Le analisi mettono in evidenza come l'intervento proposto non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione preordinata.

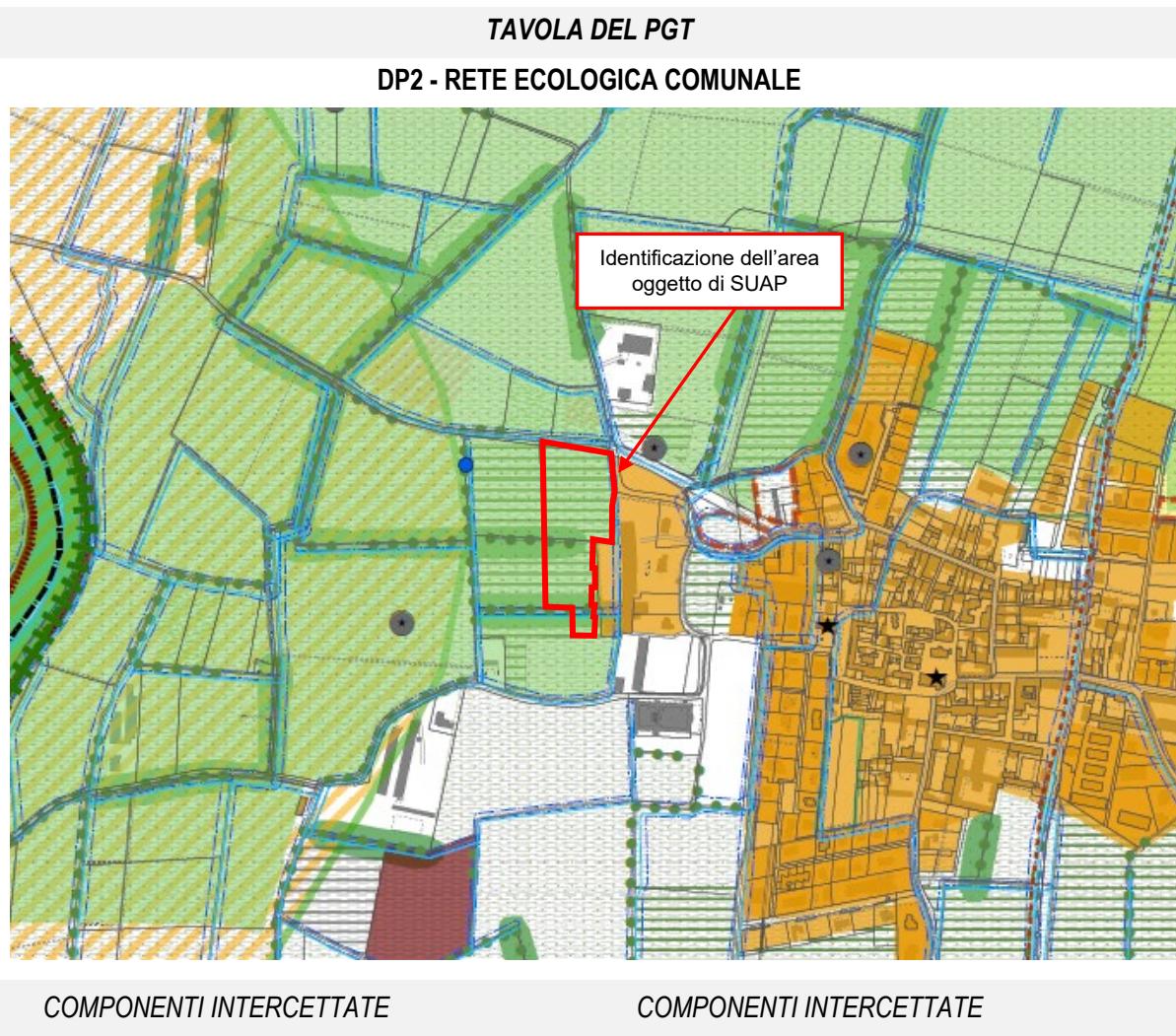
La mitigazione dell'intervento avviene tramite l'inserimento di un filare plurispecifico e pluristratificato di mitigazione, eseguito esternamente al perimetro da edificarsi, in corrispondenza del margine agricolo presente in lato ovest, e di una macchia boscata in lato nord con funzione risarcitoria e mitigativa.

## 5 CORENZA INTERNA ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

### 5.1 DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il comune di Acquafredda è dotato di strumento urbanistico approvato con DCC n.3 del 29/04/2014 e pubblicato sul BURL in data 16/07/2014.

#### 5.1.1 DOCUMENTO DI PIANO

**Criticità:**

Principali barriere insediative

**Criticità:**

Principali barriere insediative

**Elementi di progetto:**

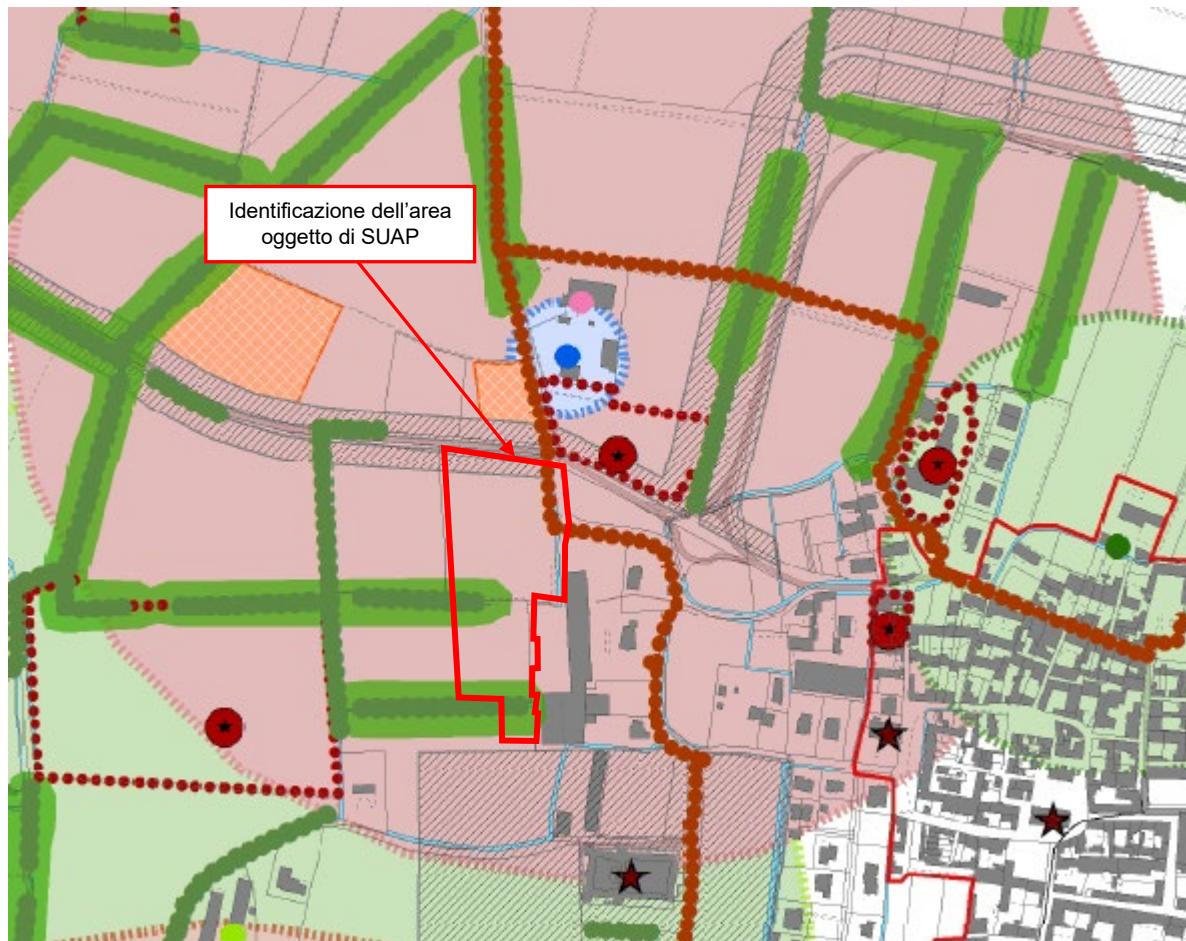
Aree di supporto

**Elementi di progetto:**

Aree di supporto

### TAVOLA DEL PGT

#### DP4 – SISTEMA VINCOLI E TUTELE



#### COMPONENTI INTERCETTATE

#### DESCRIZIONE

##### Rispetto elettrodotto

##### 39.4- AMBITO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Per le aree di rispetto degli elettrodotti si rimanda alla normativa vigente di cui al D.M. 29/05/2008 e D.P.C.M. 08/07/2003. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i permessi di costruzione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotto.

##### Rispetto allevamenti zootecnici

Allevamenti di suini

Allevamenti di suini

Fonte: NTA del PGT vigente

**TAVOLA DEL PGT**  
**DP14 –SENSIBILITÀ PAESISTICA**



**COMPONENTI INTERCETTATE**

**COMPONENTI INTERCETTATE**

**Classe 3 –**

**Sensibilità paesistica media**

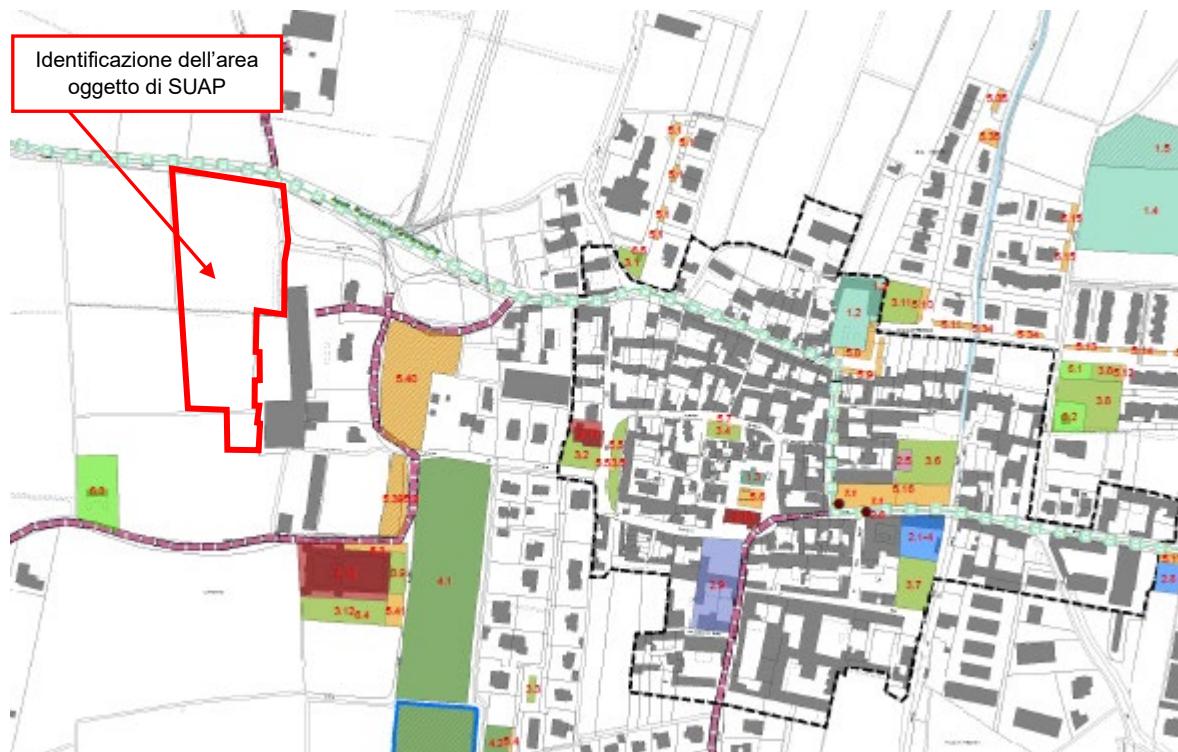
**Classe 3 –**

**Sensibilità paesistica media**

## **5.1.2 PIANO DEI SERVIZI**

## TAVOLA DEL PGT

### PS1- LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI

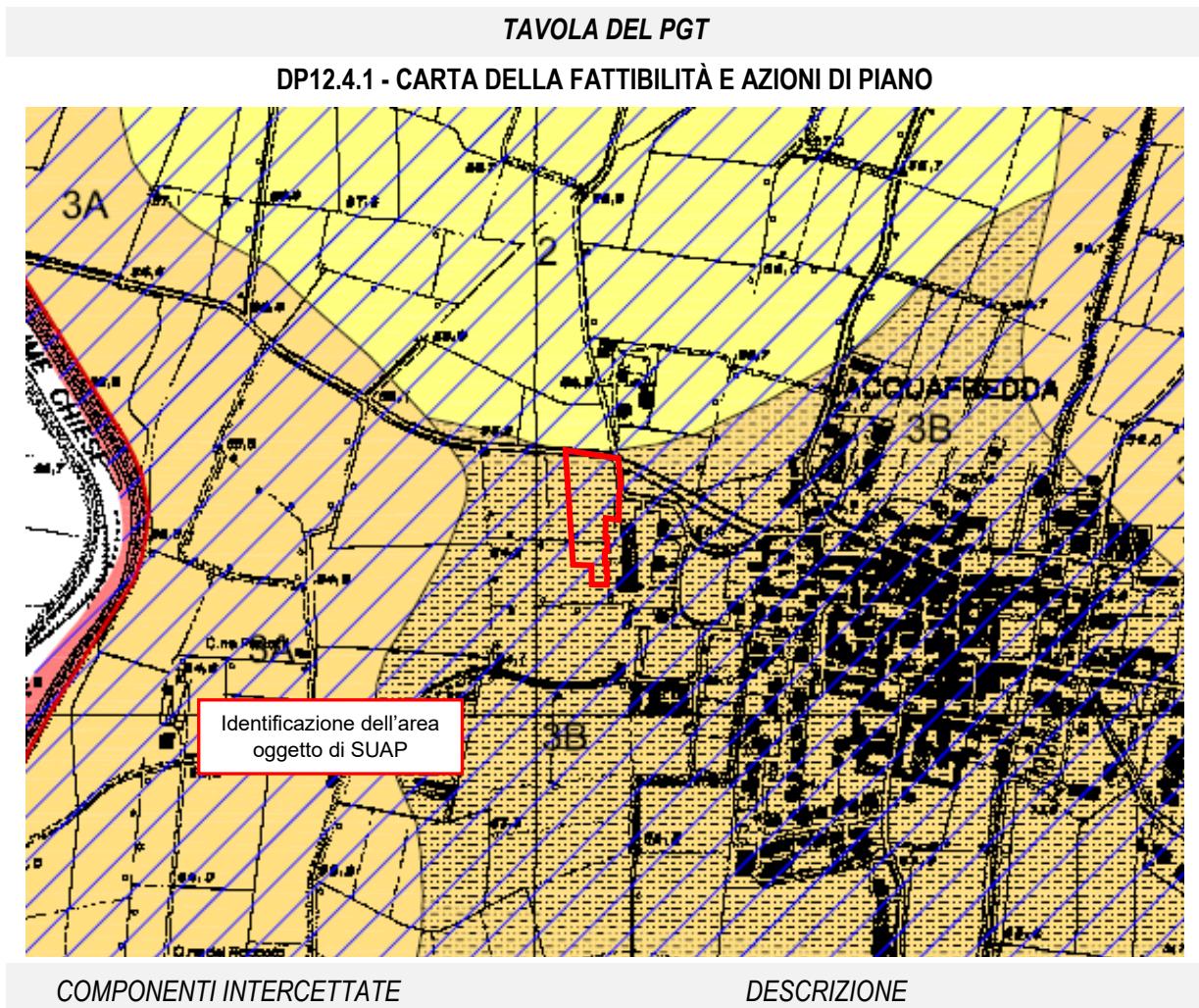


## **COMPONENTI INTERCETTATE**

## *DESCRIZIONE*

## Nessun elemento di rilevanza intercettato

### 5.1.3 COMPONENTE GEOLOGICA



Fonte: Relazione geologica

#### CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

##### 2 - Area a vulnerabilità delle acque sotterranee mediamente alta.

In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

## 6 ANALISI DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE PRODUTTIVE RESIDUALI

La ditta 3 EMME S.R.L. è promotrice di un progetto edificatorio per l'ampliamento di un'attività di impresa nell'ambito del commercio di granaglie già esistente, localizzata a nord del territorio comunale, per la quale è stata presentata domanda al Comune presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ex art.5 del D.P.R. 447/1998, come modificato dal D.P.R. 440/2000 e dal D.P.R. 160/2010.

Il fabbricato si collocherà in adiacenza all'edificio esistente di proprietà della ditta e su terreno che attualmente risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Acquafredda come "Ambito agricolo di salvaguardia (AS)", definite all'art.34 delle NTA del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente.

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 3EMME S.r.l. deriva da esigenze espansive e organizzative dell'attività, per far fronte agli impegni e i carichi di lavoro richiesti dai maggiori clienti.**

Considerata la localizzazione dell'area interessata dal SUAP contermine alle aree produttive esistenti e connessa principalmente ad esigenze di tipo aziendale non delocalizzabili, si ritiene la presente procedura, 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.

Si evidenzia che i disposti del DPR fanno salve le disposizioni regionali e pertanto, configurandosi il progetto da SUAP come ampliamento di attività produttiva esistente, è compatibile con i contenuti della l.r. 31/2014 art. 5 comma 4 attraverso il quale viene normata la possibilità di ampliamento delle attività senza precisa indicazione in tema di procedura da utilizzare, che nella fattispecie è stata individuata attraverso l'art. 97 della l.r. 12/2005.