

Comune di Montichiari

Provincia di Brescia

E
COMUNE DI MONTICHIARI Comune di Montichiari
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0026390/2026 del 17/06/2026 Firmatario: ANTONELLA COMINOTTI

SUAP AMICA CHIPS

REALIZZAZIONE PIAZZALE DI INGRESSO ALL'UNITA' PRODUTTIVA E FABBRICATI ACCESSORI (PORTINERIA, PENSILINA E PESA, CISTERNA ACCUMULO)

PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT E
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

art. 97 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii- art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii

DCR n. 351/2007- DGR n. 761/2010- DGR n. 3836/2012 – L.R. n. 108/2021 – L.R n. 233/2021 – L.R. n.
142/2022;

RELAZIONE URBANISTICA

Giugno 2026

PROPONENTE:

AMICA CHIPS S.P.A.
Via dell'Industria, n.57-
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
C.F. e P. IVA 01561960202

1. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI MONTICHIARI

Il Comune di Montichiari è dotato di PGT approvato con DCC n. 23 del 20 giugno 2023, pubblicato sul BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n. 43 del 25 ottobre 2023, quale variante generale ex art.13 comma 13 del PGT previgente approvato con DCC n.16 del 28 giugno 2013, pubblicato sul BURL n.52 del 27/12/2013, soggetto ad alcune modifiche puntuali come di seguito elencate:

- Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT approvata con DCC n.9 del 29/04/2021, pubblicata sul BURL n.33 del 18/08/2021;
- Variante al PGT del Comune di Montichiari – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari Anno 2000, approvata con DCC n.23 del 29/07/2020, pubblicata sul BURL n.40 del 30/09/2020;
- Variante puntuale alle NTA per la modifica degli artt. 12, 72, 75.2, approvata con DCC n.10 del 03/04/2019, pubblicata sul BURL n.43 del 23/10/2019;
- Variante al PGT per la realizzazione del tracciato della strada dei cavatori approvata con DCC n.8 del 29/04/2021, pubblicata sul BURL n.33 del 18/08/2021;
- Variante al PGT del Comune di Montichiari mediante procedura di cui al DPR n.160/2010 approvata con DCC n.68 del 20/12/2018 pubblicata sul BURL n.7 del 13/02/2019;
- Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari (P.A.V.) approvata con DCC n.2 del 28/02/2018 pubblicata sul BURL n.9 del 28/02/2018;
- Variante al Piano delle Regole finalizzata alla modifica dell’art.82 delle NTA approvata con DCC n.16 del 25/07/2017 pubblicata sul BURL n.39 del 27/09/2017;
- Variante al PDT – Variante al Piano delle Regole finalizzata ad ampliare le destinazioni funzionali ammesse nell’ambito del Centro Fiera di Montichiari approvata con DCC n.2 del 11/02/2015 pubblicata sul BURL n.16 del 15/04/2015.

1.1 SINTESI DELLE PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La pianificazione sovraordinata è analizzata in dettaglio anche all’interno del Rapporto Preliminare.

Si riportano di seguito considerazioni utili all’inquadramento urbanistico dell’areale oggetto di intervento.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia è il principale strumento di supporto all’attività di governance territoriale della Regione. Ha l’obiettivo di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale e con la sua continua evoluzione e si caratterizza come uno strumento flessibile e dinamico.

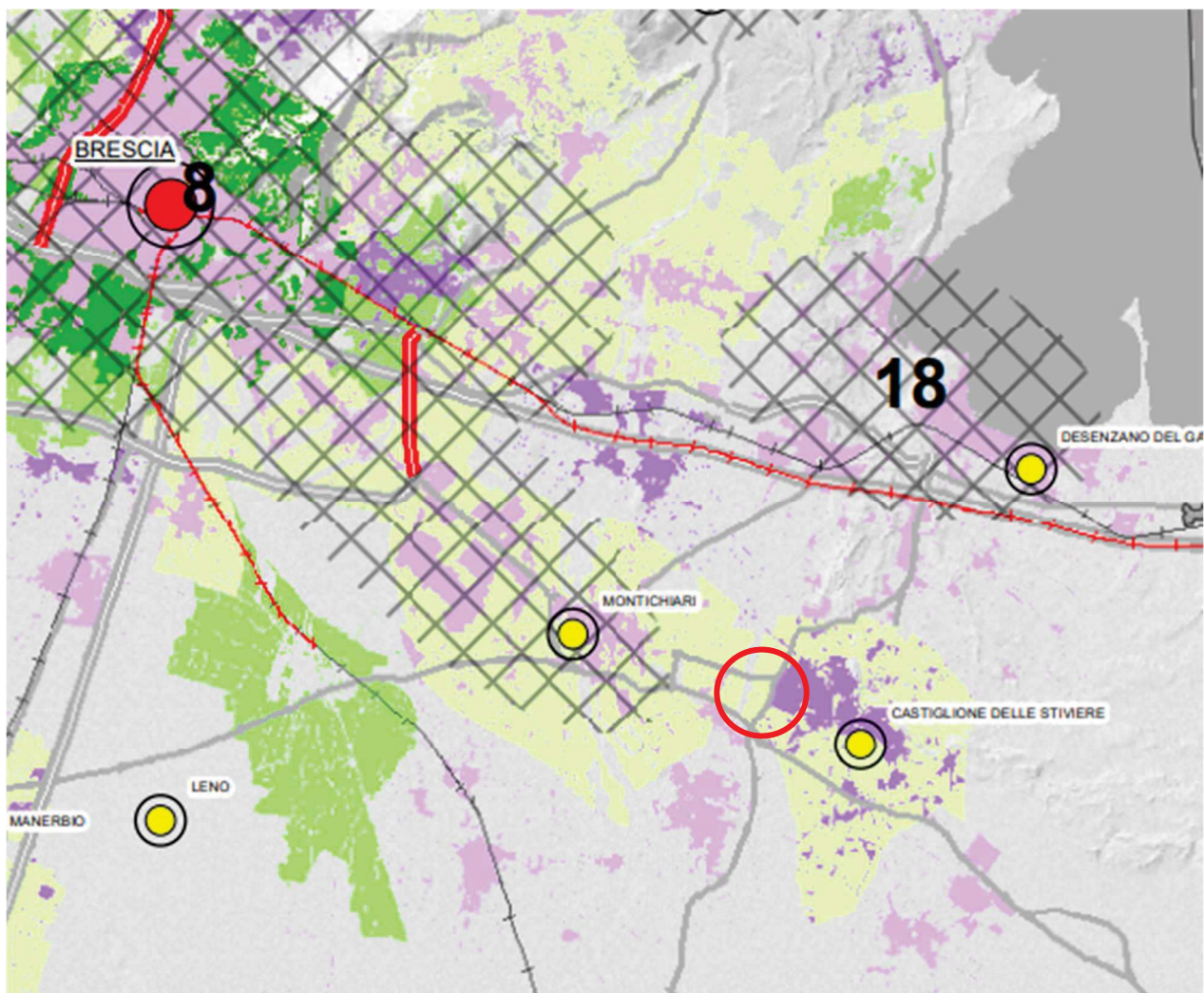
Il PTR è l’elemento fondamentale per un assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, per un’equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali, dei Piani Territoriali di

Coordinamento Provinciale (PTCP) e del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città metropolitana di Milano. Gli strumenti di pianificazione devono concorrere in maniera sinergica per attuare le previsioni di sviluppo regionale e definire alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

Il PTR vigente è stato approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1157 del 18 novembre 2025 ed è entrato in vigore il 28 gennaio 2026 con la pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28 gennaio 2026. I contenuti e i criteri dell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato sono interamente confluiti negli elaborati del PTR.

In particolare, il documento "Criteri e indirizzi per la pianificazione", per l'Ambito Territoriale denominato "ATO della Provincia di Brescia- Collina e Alta Pianura Bresciana, di cui fa parte il Comune di Montichiari, evidenzia come *"...L'indice di urbanizzazione dell'ambito (27,3%) è sensibilmente superiore all'indice provinciale (11,9%) e descrive i caratteri di forte urbanizzazione dell'ambito. L'indice di urbanizzazione comunale e l'indice del suolo utile netto (tavola PT10.1) evidenziano una diversa distribuzione, sul territorio, dei livelli di criticità del consumo di suolo. Nel sistema metropolitano di Brescia e della direttrice pedemontana in direzione Rovato-Rezzato, gli indici di urbanizzazione comunale sono molto elevati. Lungo la direttrice delle radiali storiche di comunicazione con le valli, dove gli indici di urbanizzazione sono meno elevati (per effetto dalla scarsa urbanizzazione dei pendii e delle dorsali), si registrano, però, livelli critici dell'indice del suolo utile netto (per effetto della minore disponibilità di suoli utili netti). La qualità dei suoli ha un valore generalmente elevato (tavola PT10.3), ad eccezione delle porzioni collinari, ma esso assume un significato in relazione alla sua rarità e al residuo ruolo di regolazione dei sistemi insediativi. In questa porzione sono presenti estese previsioni di consumo di suolo per funzioni produttive (tavola C2), che occludono frequentemente i varchi ambientali presenti lungo le direttrici di conurbazione (storica o tendenziale) della pianura. Le previsioni per funzioni residenziali appaiono più contenute e commisurate alla scala urbana degli insediamenti esistenti. L'area metropolitana di Brescia è caratterizzata da elevate potenzialità di recupero e rigenerazione (tavola C3), più forti lungo l'asse Montichiari-Brescia-Valtrompia (areale n° 8 - tavola PT10.4) In questa condizione deve essere consistente la capacità di rispondere alla domanda residenziale insorgente con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa."*

Pur condividendo l'analisi del PTR, la marginalità e le caratteristiche intrinseche dell'area in oggetto rende poco attuabili previsioni di rigenerazione o conservazione del suolo non urbanizzato.



Estratto della Tav. PT10.4 del PTR

AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE



1 - 21 (numero progressivo)

Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale

-  Capoluoghi provinciali - città di riferimento della pianificazione
-  Polarità da PTCP (abitanti > 10.000) centri minori di riferimento della pianificazione e programmazione territoriale

INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA* (rif. tavola C1)**

L'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola C1.

	0,01 - 2%	Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
	2,01 - 5%	Incidenza bassa - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
	5,01 - 12%	Incidenza alta - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
	12,01 - 42%	Incidenza critica – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

* i comuni la cui superficie urbanizzata non è campita con una delle colorazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree dismesse e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali

** Dati di incidenza e della superficie urbanizzata sono riferiti alle tavole dell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 di cui DCR 411/2018

INDICE DI URBANIZZAZIONE SU SUOLO UTILE NETTO (rif. tavola PT10.1)

	> 20 - 35%	Livello poco critico
	> 35 - 50%	Livello mediamente critico
	> 50%	Livello critico o molto critico

Dal punto di vista dei Sistemi Paesistico Ambientali, l'area appartiene al Sistema Rurale, senza interferenze con elementi della RER.



Estratto della Tav. Valori paesistico-ambientali del PTR

PTCP DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con Delibera di Consiglio n. 31 del 13 giugno 2014.

Il piano è diventato efficace con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 45 del 5 novembre 2014.

Sono state analizzate in particolare le seguenti Tavole del PTCP:

Tavola 2.1- Unità di paesaggio

Tavola 2.2- Ambiti, Sistemi ed Elementi del Paesaggio

Tavola 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio- Areali a rischio degrado diffuso

Tavola 2.4 Fenomeni di degrado del Paesaggio- Elementi puntuali

Tavola 2.6 Rete verde paesaggistica

Tavola 3.3. Pressioni e sensibilità ambientali

Da cui emerge che, pur trovandosi in ambiti a carattere produttivo agricolo, caratterizzati da valore agricolo elevato, presenza di fontanili, l'area in oggetto non è interessata da elementi significativi del Paesaggio, della RER e della REP per la sua più volte rimarcata marginalità.

Nelle NTA del PTCP significativo appare quanto previsto all'art.70 delle NTA, riportato di seguito.

“Art. 70 Ambiti delle trasformazioni condizionate

1. Le aree prevalentemente inedificate di immediato rapporto con gli ambiti urbani o di contorno a consistenti fenomeni insediativi sono definite per comodità sintetica ambiti delle trasformazioni condizionate.

2. Esse comprendono aree liminari ai sistemi insediativi, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazioni, ambiti agrari in via di dismissione che non abbiano usufruito di aiuti comunitari negli ultimi 10 anni.

3. Per tali aree la cartografia di piano non presenta precise delimitazioni grafiche. Laddove il PTCP ne indichi la limitazione con apposita simbologia, l'espansione edilizia sarà sconsigliata in quanto generatrice di fenomeni negativi sotto il profilo paesistico-ambientale e urbanistico (es. conurbazioni, annullamento di visuali sensibili da e verso i centri o nuclei storici, compromissioni di aree adatte alla costituzione di un sistema ambientale di scala provinciale etc.). I PGT dovranno articolare ulteriormente le presenti norme d'indirizzo appoggiando le addizioni urbanistiche su analisi paesistiche di maggior dettaglio onde verificarne la compatibilità.

4. In caso di pianificazione attuativa i PGT potranno individuare quei piani attuativi che, per la particolare fragilità delle aree di intervento, sia per l'adiacenza ai centri e nuclei storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per le particolari caratteristiche fisico-ambientali, dovranno essere corredati da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, così da poter valutare la coerenza dell'intervento in Revisione della pianificazione provinciale - PTCP Normativa 79 relazione al contesto. Tali elaborati integrativi che per comodità sintetica vengono qui definiti “Piani Paesistici di contesto” dovranno:

a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;

b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) comprendere un "progetto del verde".

Ciò che emerge è la condizione marginale e senza particolari valori dal punto paesaggistico ed ecologico dell'area.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI SUAP

2.1 IL TERRITORIO

Il Comune di Montichiari occupa una superficie di circa 81,2 Km². Con una popolazione di 26.552 abitanti censiti al 31.12.2025.

Territorialmente si trova a circa 20 chilometri a sud-est del Capoluogo, in un territorio prevalentemente pianeggiante.

Il comune si trova al confine con Castiglione delle Stiviere a est, Calcinato a nord-est, Castenedolo a nord-ovest, Ghedi a sud-ovest, Calvisano a sud-est e Carpenedolo a sud-est.

L'altitudine media è di 104 metri sul livello del mare, con un'altitudine che varia tra 71 e 149 metri.

L'ambito territoriale si caratterizza per il territorio principale e numerose frazioni, tra cui le principali:

- Fascia d'Oro
- Vighizzolo
- Rò
- S. Antonio
- S. Giustina
- Borgosotto
- Bredazzane
- S. Cristina
- Madonnina

- Boschetti
- Novagli
- Trivellini
- Chiarini
- Campagnoli

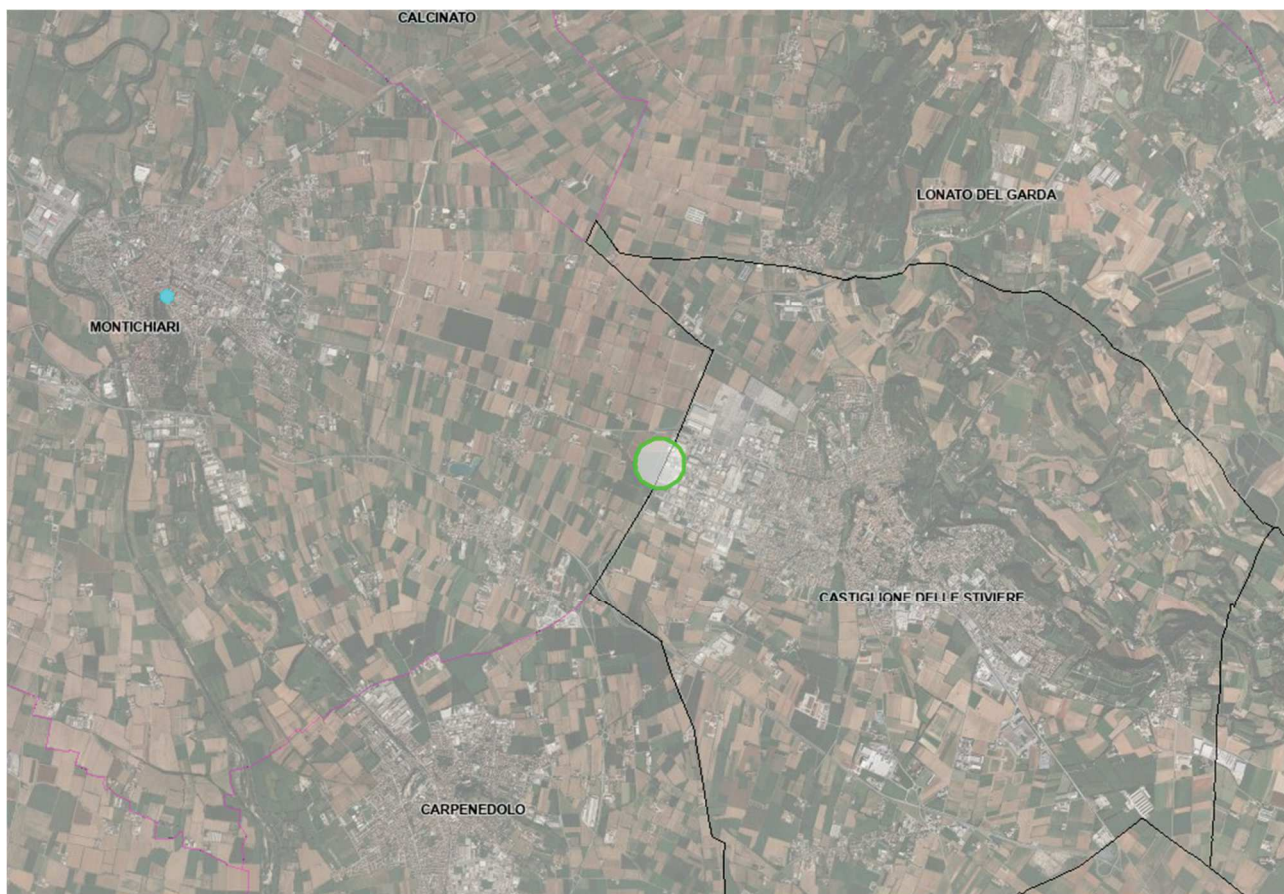
L'economia di Montichiari si fonda su un sistema multisetoriale trainato dalla forte vocazione fieristica, logistica e manifatturiera. La città, con oltre 25.000 abitanti, rappresenta uno dei poli produttivi più dinamici della provincia di Brescia, fungendo da cerniera strategica tra la Lombardia e il Veneto.

I pilastri principali dell'economia locale includono:

- **Polo Fieristico:** Il Centro Fiera di Montichiari è il secondo polo per importanza e volumi in tutta la Lombardia, superato solo da Milano. Ospita fiere internazionali di rilievo come REAS (Salone dell'Emergenza), la Fiera di Vita in Campagna e saloni dedicati all'economia circolare e al riciclo dei metalli.
- **Logistica e Trasporti:** La presenza della vasta area della Fascia d'Oro e dello scalo aeroportuale (Aeroporto Gabriele D'Annunzio) rendono il territorio un hub logistico e di interscambio merci di primo livello per il Nord Italia.
- **Industria e Artigianato:** Il tessuto produttivo è densamente popolato da piccole e medie imprese (PMI), con una forte specializzazione nella metalmeccanica, nella lavorazione dei materiali e in filiere specializzate.
- **Agricoltura:** Nonostante la forte industrializzazione, il settore primario rimane radicato, specialmente con produzioni di eccellenza e manifestazioni annuali che valorizzano il comparto e il florovivaismo.
- **Commercio e Servizi:** Il centro cittadino, così come le frazioni più popolate come Vighizzolo, sostengono una vivace rete di commercio al dettaglio, ristorazione e servizi alla persona.

2.2 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO

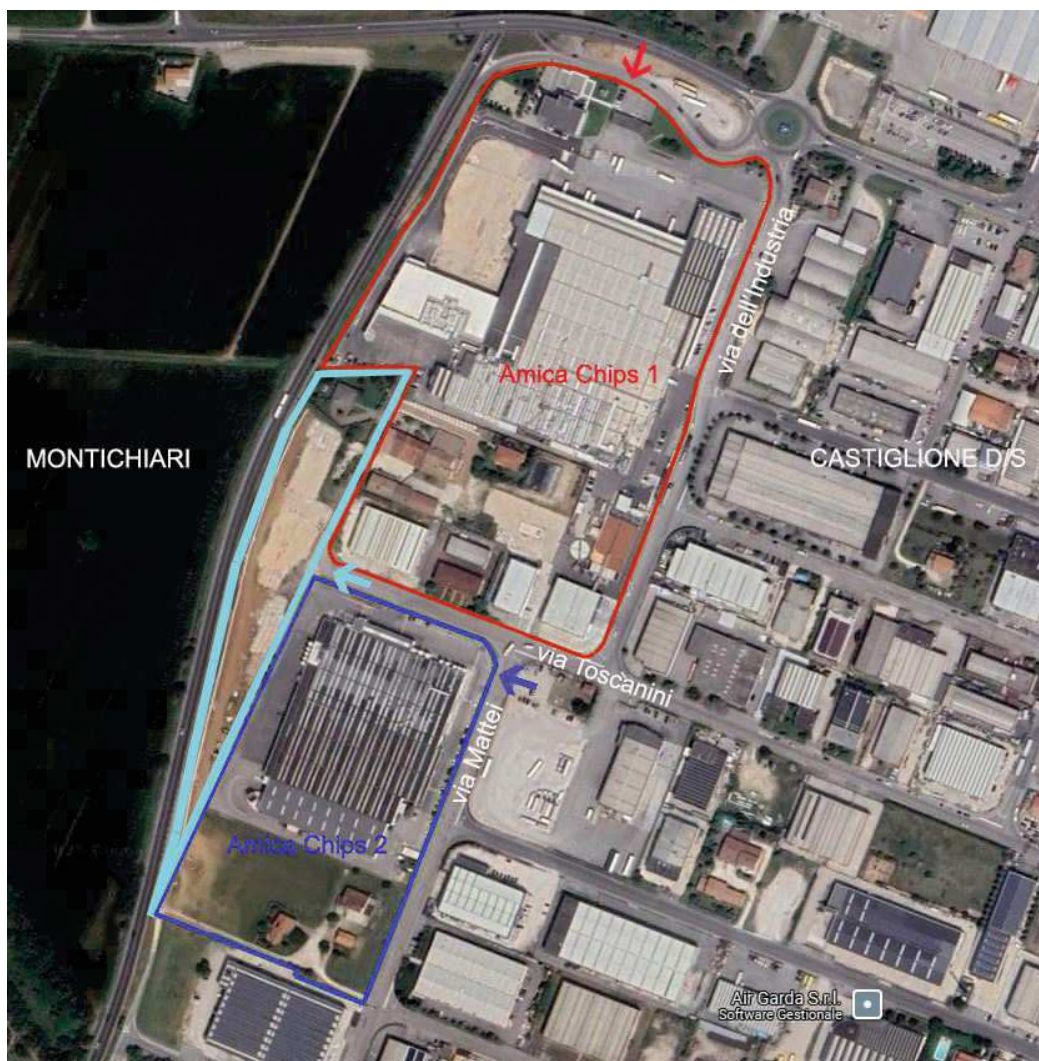
L'insediamento produttivo Amica Chips s.p.a. si trova in Comune di Castiglione al confine con il Comune di Montichiari.



Localizzazione geografica dell'area di intervento

Attualmente l'insediamento è caratterizzato da due unità produttive distinte:

- La sede storica, nonché la più estesa, si trova in via dell'Industria a Castiglione delle Stiviere. Di recente è stata ampliata con la realizzazione di un magazzino automatizzato, che si estende in parte anche sul territorio del Comune di Montichiari (in rosso).
- La seconda sede, di più recente costruzione, è ubicata in via Mattei, sempre a Castiglione delle Stiviere, ed è attualmente interessata da un intervento di ampliamento tramite procedura SUAP attivata presso il Comune di Castiglione delle Stiviere (in blu).



Ortofoto con evidenziazione degli insediamenti in territorio di Castiglione delle Stiviere

La proprietà di Amica Chips s.p.a. comprende anche un'area marginale, oggetto della presente proposta SUAP (evidenziata in colore azzurro chiaro), interclusa tra la SP 567 "Del Benaco" in territorio di Montichiari, e gli insediamenti produttivi di Castiglione delle Stiviere.

Tale area identificata catastalmente al Foglio 86 mappale 61 e 133/p, ai quali si aggiunge tutta la ex strada vicinale denominata "via Marcadora", inglobata nell'unità produttiva (in azzurro), ha una superficie pari a 14.740 mq. La porzione di tale zona, oggetto della presente pratica SUAP è invece pari a 13.600 mq in quando viene esclusa l'area dell'arretramento stradale.

Tale porzione di area, dalla conformazione stretta e lunga, ad arco di cerchio parziale, presenta una larghezza che nel punto massimo è di 51 mt. Circa, per metà occupata dal rispetto stradale della SP 567, che poi digrada fino ad annullarsi in un unico vertice, ed è sostanzialmente poco adatta sia a scopi edificatori che di coltivazione.

2.3 L'AZZONAMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'insediamento produttivo, come già detto si trova in territorio di Castiglione delle Stiviere, ed è azionato dal Piano delle Regole del PGT vigente come segue:



 D1 - Ambiti produttivi consolidati

Estratto cartografico PDR del PGT vigente

Art. 18. Zona D1 - Zona produttiva consolidata**1. Definizione:**

Sono le aree consolidate produttive a prevalente destinazione produttiva, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano.

Per queste aree il permanere della destinazione produttiva è opportuna in relazione alla loro collocazione, estensione e accessibilità.

2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tale zona sono le seguenti:

- La riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- Il reinserimento paesaggistico dei fabbricati industriali mediante il miglioramento degli spazi fronteggianti le aree pubbliche attraverso l'uso corretto di materiali, colori e l'uso delle alberature;
- Il mantenimento della funzione produttiva quale elemento fondativo dell'aggregato urbano di Castiglione delle Stiviere.;
- Il miglioramento/adeguamento sismico.

3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale di questi aree è l'attività produttiva di cui al punto c) dell'art. 5, con l'esclusione delle altre destinazioni principali (di cui all'art. 5) e con i limiti/esclusioni più sotto riportati.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- La residenza ad eccezione degli alloggi a stretto servizio dell'insediamento singolo;
- Le lavorazioni insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 ad eccezione di quelle che ottengono il parere favorevole dell'ATS Valpadana competente in virtù della distanza dai fabbricati residenziali e dall'utilizzo di tecnologie in grado di ridurre l'inquinamento prodotto da tali lavorazioni.
- Le grandi strutture di vendita;
- Le medie strutture di vendita ad eccezione di quelle che svolgono attività di magazzino di prodotti commerciali e sale esposizione e vendita di merci ingombranti a consegna differita (ad es. autosaloni); e quelle che svolgono attività di vendita dei seguenti prodotti:
 - a. macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - b. materiale elettrico;
 - c. colori e vernici e carte da parati;
 - d. ferramenta e utensileria;

- e. articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f. articoli per riscaldamento;
- g. strumenti scientifici di misura;
- h. macchine per ufficio;
- i. auto-moto-cicli e relativi accessori per ricambi;
- j. combustibili;
- k. materiali per l'edilizia

4. Sistemazione degli spazi inedificati:

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali e la campagna.

5. Volumi ed edifici accessori:

E' ammessa la realizzazione di tettoie adiacenti ai fabbricati esistenti o di nuovo progetto per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti di altezza non superiore di mt 6,00.

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un:

Rc.: 15% in aggiunta al Rc assegnato a queste aree.

6. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti è assentita con titoli abilitativi semplici nel rispetto dei seguenti indici e parametri edificatori:

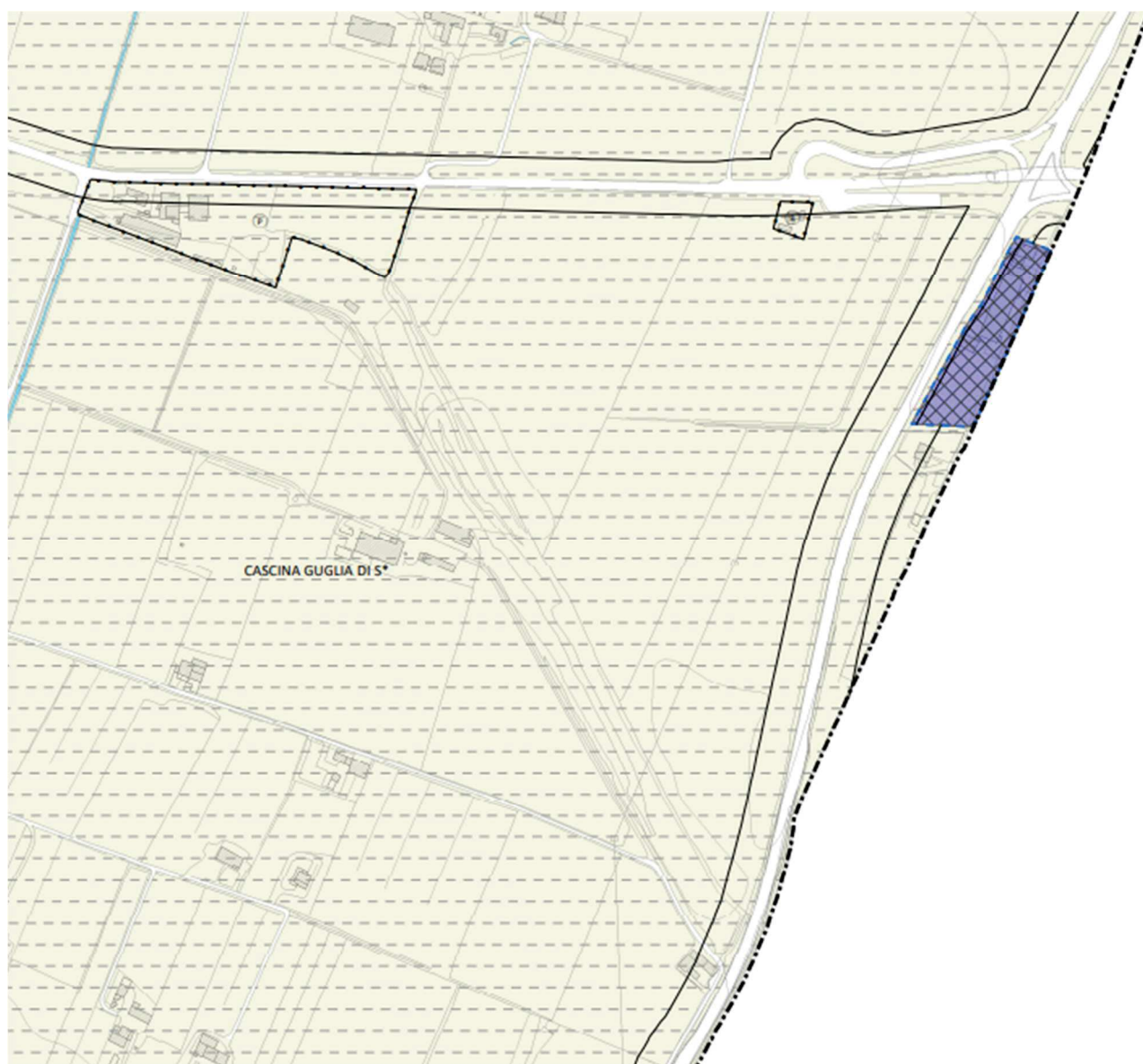
Indici e parametri edificatori:

- Uf: 1,50 mq/mq
- Rc: 50% della superficie fondiaria
- H massima: 15,00 mt
- Distanza dai confini: 6,00 mt

- a. Alloggi di stretta connessione funzionale: massimo due unità abitative per una Slp complessiva di 200 mq.
- b. È consentita la possibilità di ampliamento dei complessi produttivi esistenti, quando sia stato saturato il rapporto di copertura, in ragione del 20%, fatto salvo il rispetto di tutti gli altri indici di zona.

Estratto NTA del Piano delle Regole del Comune di Castiglione delle Stiviere

L'area oggetto della presente variante, si situa in adiacenza all'insediamento produttivo, sul territorio di Montichiari, ed è azzonata dal PGT vigente come "Ambiti agricoli produttivi" (art.52 NTA).



Ambiti del sistema extraurbano

 Ambiti agricoli produttivi (art.52 NTA)

Estratto PDR del PGT del Comune di Montichiari



TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 52 **AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI**

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 ponendosi come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.3 Tali aree sono destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, n.12 secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per la costruzione/installazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole ed per alla conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei suoi famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali agricoli di cui al comma 1 della l.r. 12/05 è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso l'esecuzione di interventi attivabili sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze prescritte dalla normativa di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione agricola dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici familiari
- E3.2 allevamenti zootecnici non familiari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo sono le seguenti:

C6 esercizio di spaccio aziendale

F-P Parcheggi

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice di edificabilità Fondiaria (IF) relativo alla destinazione d'uso E1 residenza agricola:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

Indice di copertura (IC): relativo alla destinazione d'uso E2 attrezzature e infrastrutture produttive agricole. E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

10% dell'intera superficie aziendale;

20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;

40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza dell'edificio:

10,50 m fatta salva la possibilità di mantenere le altezze preesistenti;

3.1 Per le aziende agricole esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T(28/06/2013) i gli indici ed i parametri edificatori sopra riportati sono incrementati del 20%. 3.2 Per quanto attiene ai profili igienico-sanitari si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TITOLO III Cap.X Approvato con D.C.C. n. 38 del 22/06/2006.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22 delle presenti N.T.A., nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura";

4.2 Tutti gli interventi di trasformazione consentiti entro queste aree, sia relativi agli edifici residenziali agricoli, per attrezzature e infrastrutture produttive agricole relativi al territorio agricolo, dovranno attenersi ai seguenti criteri di progettazione e di modalità di intervento:

- a) la progettazione dei nuovi edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto delle caratteristiche degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento; in sede di rilascio di permesso di costruire il Comune può prescrivere allineamenti pianoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della circolazione pubblica e privata;
- b) il mantenimento e la conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trame dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- c) il mantenimento e la conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- d) il mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei con visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;

- e) è vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura o l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dal Comune;
- f) è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti e/o spianamenti che comportino l'asportazione di materiali. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione all'Amministrazione Comunale anche di una relazione tecnico- agronomica e del relativo progetto di intervento;
- g) particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi degli edifici sia residenziali agricoli sia funzionali all'esercizio dell'attività agricola, al rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.

5. Norme particolari

5.1 Centri ippici

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione agricola e l'ampliamento degli edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, finalizzati alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

6. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

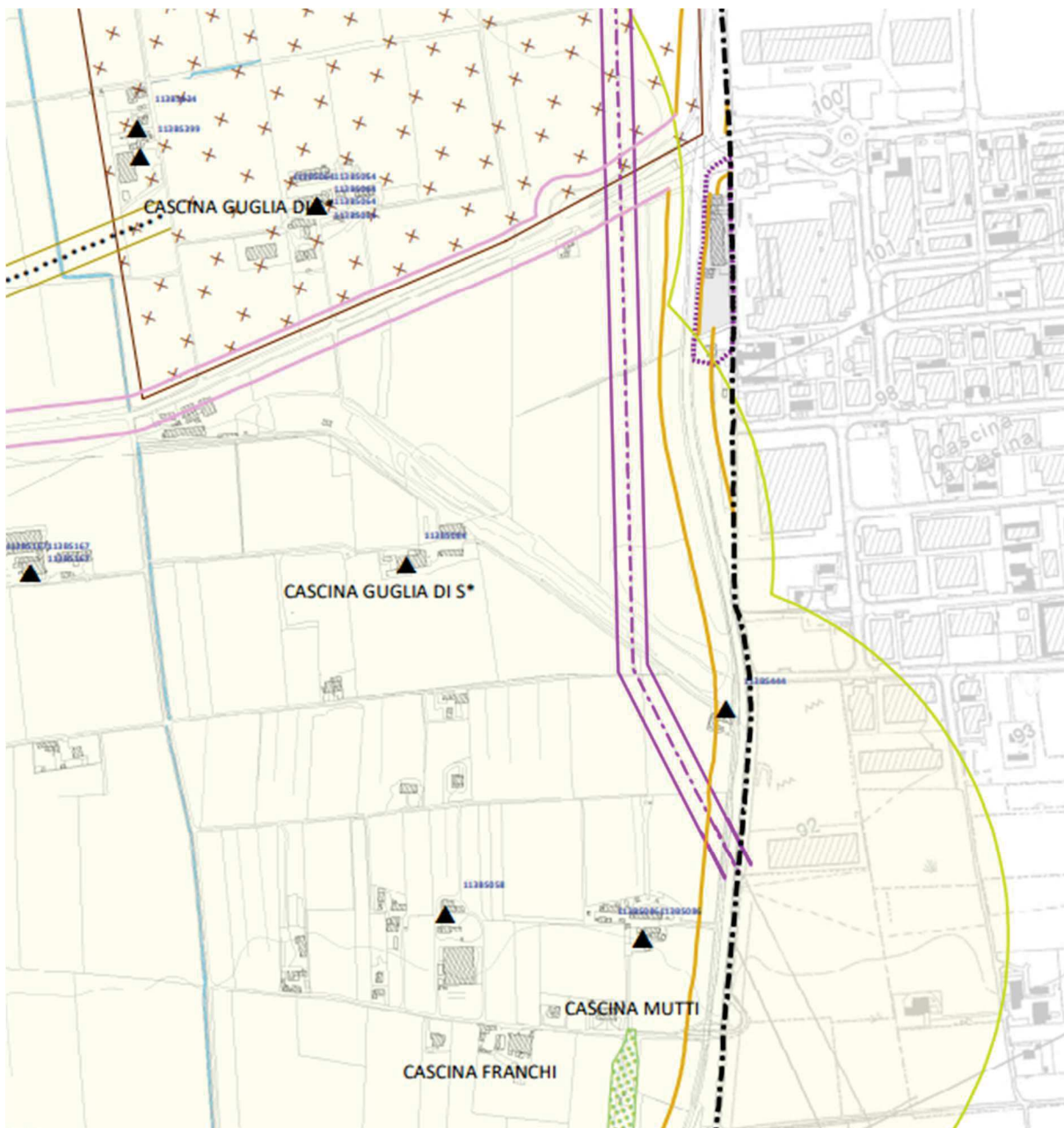
Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 55 delle presenti norme.

Estratto NTA del Piano delle Regole del Comune di Montichiari

2.4 VINCOLI

L'area di intervento è classificata dal Documento di Piano, in classe di sensibilità Paesaggistica "Media".

L'estratto della Tav. DP2- Carta dei vincoli e delle Criticità costituente il Documento di Piano, mostra che l'area, esterna al TUC ed al centro abitato, è interessata dalla fascia di rispetto stradale (Strade di Tipo C) e dagli Ambiti di verifica dell'incidenza degli allevamenti secondo i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio (D.C.C.n.38 del 22 giugno 2006 approvazione modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento di Igiene).



Estratto della Tav. DP2 - Carta dei vincoli e delle Criticità del Documento di Piano

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI SUAP

3.1 LA PROPOSTA PROGETTUALE

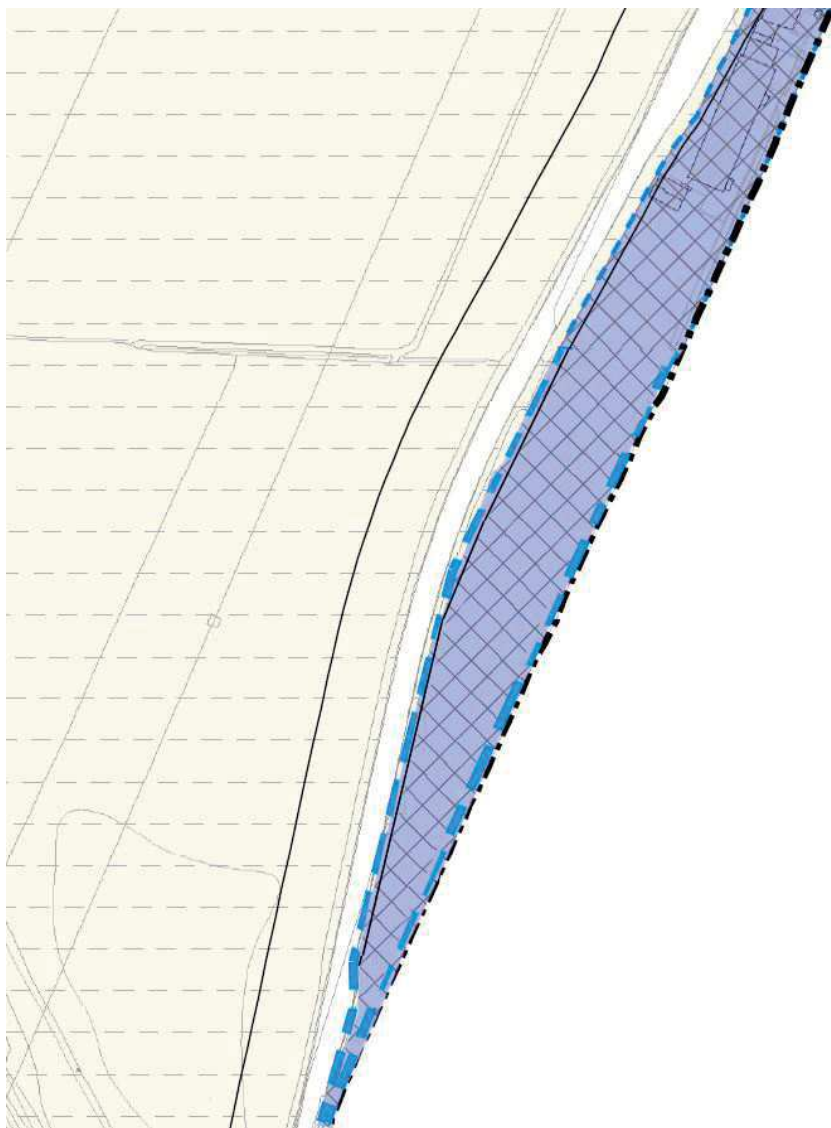
Nonostante la vigente classificazione urbanistica, l'area oggetto della proposta progettuale ha da tempo cessato di svolgere la propria funzione agricola e la realizzazione della Strada Provinciale del Benaco (ex S.S.

567), che costituisce un marcato elemento di discontinuità territoriale, ha compromesso in modo definitivo la continuità fisica e funzionale con la restante campagna del Comune di Montichiari, rendendo impossibile anche il collegamento viario diretto. Tale infrastrutturazione ha determinato un ulteriore isolamento dell'ambito, già collocato in posizione periferica e prossima al limite comunale, accentuandone la separazione dal contesto rurale circostante.

Di fatto, attualmente l'area si configura maggiormente come una possibile estensione della zona a destinazione produttiva dell'adiacente Comune di Castiglione dal quale è anche accessibile.

Inoltre

Il progetto ha lo scopo di rifunzionalizzare l'area in oggetto, per la redistribuzione degli accessi ai due insediamenti produttivi, per i quali diviene un elemento unificatore con funzione distributiva, con indici e parametri tipici delle zone **P – Ambiti produttivi artigianali industriali – Destinazione D1 Artigianato e Industria**, di cui all'art.46 delle NTA del Piano delle Regole vigente.



Proposta di cartografia in variante

In dettaglio il progetto prevede:

- Pavimentazione dell'area con manto in asfalto, nel rispetto dell'indice di permeabilità di zona (10%) al fine di creare un'area di smistamento dei mezzi che accedono all'unità produttiva
- Realizzazione di una portineria di mq.37,35 di SLP e di una pesa interrata delle dimensioni di mt. 3,00*18,00, coperte da una tettoia con h. 7.60 mt e superficie 20,00 mt*23,00 mt. Pari a mq. 460,00 di SL data la natura non meramente pertinenziale;
- Realizzazione di una cisterna idrica per l'impianto antincendio, attualmente autorizzata con convenzione usi temporanei ex art.52 della L.R. n.12/2005 sottoscritta in data 13 novembre 2024 con scadenza il 13 novembre 2027 (3 anni di durata e prorogabile, per una sola volta e previa apposita domanda, per 2 anni).

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

	INDICE	VALORE DI NORMA	VALORE DI PROGETTO
SUPERFICIE DI PROPRIETA'			MQ. 14.740,00
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO			MQ. 13.600,00
INDICE DI PERMEABILITA'	0,10 MQ/MQ	MQ. 1.360,00	MQ. 1.435,00
IC INDICE DI COPERTURA	0,65 MQ/MQ	MQ. 8.840,00	MQ. 460,00
IF INDICE FONDIARIO	1,00 MQ/MQ	MQ. 13.600,00	MQ. 460,00
H MAX CONSENTITA	MT	14-15,50 MT	MT. 8,50 MAX

3.2 CESSIONI/MONETIZZAZIONI

In relazione all'art.64 delle NTA del Piano delle Regole, per il presente ambito, a carattere produttivo prevede la cessione di aree per standard urbanistici nella seguente misura:

- 10% S.L. (di cui almeno il 50% a parcheggi) pari a mq. 8.840,00 da monetizzare

Che moltiplicati per il valore unitario individuato dal Comune di Montichiari in Euro 53,00/mq determinano un valore di € 46.852,00.

Ai sensi del successivo art.65 non è prevista alcuna dotazione aggiuntiva di standard.

Oltre alle monetizzazioni, sono previste misure di mitigazione come illustrate nella **Relazione Agronomica**
Progettazione mitigazione per l'opera di "Realizzazione nuova portineria e piazzale d'ingresso al complesso industriale" allegata agli elaborati progettuali.