



architetto **Sonia Bettoni**

**COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA  
PROVINCIA DI BRESCIA**

**CU 02A**  
**RELAZIONE TECNICA**  
**ILLUSTRATIVA A SUPPORTO DEL**  
**PROGETTO DI SUAP**

**Oggetto:** SUAP Azienda agricola 2C di Cerini F.LLI, progetto di realizzazione due porticati agricoli in Variante al Piano di Governo del Territorio

**Immobile sito in:** Località Casella n. 3 Desenzano d/G. (BS)

**Tecnici incaricati:**

Architetto - Bettoni Sonia, via della Mandalossa, n° 3 – Pisogne (BS)

Pianificatore Territoriale - Federici Cassandra, via valar n° 21b – Esine (BS)

**Committente:** Azienda agricola 2C di Cerini F.LLI

**Data:** Febbraio 2023

**Indice:**

1. PREMESSA .....	3
2. MOTIVAZIONI CHE HANNO PORTATO ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA ....	4
3. DESCRIZIONE AZIENDA.....	5
3.1. INDIRIZZO PRODUTTIVO .....	5
3.2. NUMERO CAPI ALLEVATI.....	6
3.3. TERRENI AZIENDALI.....	6
3.4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	7
3.5. EVOLUZIONE STORICA DELL'AZIENDA – TITOLI EDILIZI RILASCIATI E VARIAZIONI CATASTALI.....	8
3.6. ANALISI CATASTALE.....	9
3.6.1. <i>INDIVIDUAZIONE TITOLI DI PROPRIETA'</i> .....	10
4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE, URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESISTICA.....	12
4.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	12
4.2. AZZONAMENTO E NTA DEL PIANO DELLE REGOLE .....	12
4.3. VINCOLI.....	14
4.4. SENSIBILITÀ' PAESISTICA.....	17
4.5. ACCESSIBILITÀ' ALL'AZIENDA .....	18
5. PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE .....	22
6. PROGETTO EDILIZIO.....	26
6.1. VALUTAZIONE IMPATTI AMBIENTALI .....	30
6.2. FOTOINSERIMENTO .....	32
6.3. MITIGAZIONE.....	36

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di analizzare l'area oggetto di SUAP in gestione all'Azienda Agricola 2C di Cerini F.LLI per la realizzazione di due nuovi porticati agricoli che verranno realizzati in contiguità con i fabbricati agricoli aziendali esistenti e di presentare la società agricola non solo attraverso una descrizione agronomica delle attività svolte, ma anche con l'elencazione delle vicende urbanistiche che hanno coinvolto il terreno in passato.

Verranno analizzate le componenti urbanistiche in riferimento allo strumento urbanistico vigente e alle Norme Tecniche e le componenti edilizie in merito al progetto di realizzazione dei manufatti a supporto dell'attività agricola in oggetto.

La richiesta deriva dalla necessità di aumentare la superficie delle strutture attualmente adibite al ricovero dei macchinari, degli attrezzi agricoli e dei foraggi che attualmente vengono lasciati all'aperto nei piazzali antistanti ai fabbricati agricoli.



Figura 1 Vista aerea dell'edificio con individuata l'area oggetto d'intervento

## **2. MOTIVAZIONI CHE HANNO PORTATO ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA**

Come anzidetto l'azienda agricola ha la necessità di ampliare la superficie dei porticati esistenti per incrementare l'area del magazzino mangimi e di parcheggio mezzi agricoli.

A seguito di una specifica indagine agronomica risulta evidente che l'azienda ha un parco macchine adeguato alle sue necessità e costituito da: n° 7 trattori, carro unifeed, aratro, erpici, girello, rotopressa, falciatrice, seminatrice, carica balloni, turbina, n° 2 rotoloni per irrigazione, vari carri agricoli, ma non dispone della superficie coperta sufficiente per parcheggiarli protetti dalle intemperie, sempre per la medesima carenza, parte del foraggio viene sistematicamente stoccati in balle fasciate, depositate nel piazzale posto a fianco della stalla.

Riassumendo il presente progetto prevede l'ampliamento della superficie dei porticati esistenti, le strutture verranno realizzate in continuità a quelle esistenti. Per fare questo la concimaia esistente dovrà essere ricollocata.

Come dettagliato precedentemente, i portici non costituiranno corpo indipendente ma saranno addossati alle strutture esistenti, coinvolgendo parte della porzione di terreno che separa le attuali strutture dalla strada.

### 3. DESCRIZIONE AZIENDA

L'azienda agricola 2C di Cerini Fratelli è condotta direttamente dai titolari coadiuvati dai familiari e da un salariato.

#### 3.1. INDIRIZZO PRODUTTIVO

L'azienda ha indirizzo zootecnico, specializzato nell'allevamento di vacche da latte.

La superficie aziendale è di ha 28.31.05, parte di proprietà e parte condotti in affitto.

La superficie coltivata è di ha 25.16.82, mentre le tare sono di ha 3.14.23 (vedi fascicolo aziendale allegato).

I terreni aziendali sono siti attorno al centro aziendale e si trovano, nel territorio dei Comuni di Desenzano D/G e di Pozzolengo; sono tutti pianeggianti o con pendenze poco accentuate, hanno forma abbastanza regolare, con facile accesso e sono tutti irrigui.

In azienda, sono mediamente presenti, 200 vacche in lattazione, con relativa rimonta così costituita: 89 manze, 50 manzette, 54 vitelli e 5 vitelli da carne.

##### Descrizione del centro aziendale:

Il centro aziendale è costituito da tre fabbricati.

- Una stalla per bovini da latte a stabulazione libera, di recente costruzione dove sono allevate le vacche in lattazione ed in asciutta, sono presenti due vasche per la raccolta del liquame e una concimaia;
- L'altro fabbricato di più remota costruzione è adibito a stalla per bovini allevati su lettiera permanente con n° 3 box di rimonta.
- Portico di ridotte dimensioni.



Individuazione degli edifici a servizio dell'azienda agricola

### **3.2. NUMERO CAPI ALLEVATI**

In azienda sono mediamente presenti 200 vacche in lattazione, con relativa rimonta così costituita:

- 89 manze;
- 50 manzette;
- 54 vitelli;
- 5 vitelli da carne.

### **3.3. TERRENI AZIENDALI**

La superficie aziendale è di ha 28.31.05, parte di proprietà e parte condotti in affitto.

La superficie coltivata è di ha 25.16.82, mentre le tare sono di ha 3.14.23 (vedi fascicolo aziendale allegato).

I terreni aziendali sono siti attorno al centro aziendale e si trovano, nel territorio dei Comuni di Desenzano D/G e di Pozzolengo; sono tutti pianeggianti o con pendenze poco accentuate, hanno forma abbastanza regolare, con facile accesso e sono tutti irrigui.

### 3.4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Nell'immagine di seguito riportato l'inquadramento dell'Azienda Agricola 2C di Cerini Fratelli all'interno del territorio comunale di Desenzano del Garda.



Figura 2 - Inquadramento azienda agricola a scala comunale

### **3.5. EVOLUZIONE STORICA DELL'AZIENDA – TITOLI EDILIZI RILASCIATI E VARIAZIONI CATASTALI**

L'azienda richiedente è intestata a Cerini Paolo Nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/07/1985 Codice fiscale: CRNPLA85L05C312N ed a Cerini Matteo Nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/09/1986 Codice fiscale: CRNMTT86P05C312N, che risultano come soci amministratori dal 2009, data di inizio dell'attività.

L'attività di allevamento di bovini da latte viene svolta all'interno delle strutture, costruite in differenti anni in modo da adeguare le strutture edilizie esistenti alle mutate esigenze dell'attività in termini di qualità e quantità di spazio a disposizione.

Nello specifico si elencano i principali titoli edilizi che hanno portato alla realizzazione del complesso edilizio in cui attualmente viene svolta l'attività agricola:

LICENZA DI COSTRUZIONE 1303, PRATICA EDILIZIA 1954 del 06/02/1973 prot. 199 per la costruzione di un nuovo fabbricato uso stalla;

CONCESSINE GRATUITA 9014 PRATICA EDILIZIA 493 del 01/03/2000 per la formazione di una nuova tettoia e di una concimaia;

PDC 14048 PRATICA EDILIZIA 442/08 del 25/03/2009 per la realizzazione di una nuova stalla con vasche di stoccaggio liquami;

PDC 15261 PRATICA EDILIZIA 75/2011 del 11/05/2011 per la prima variante al PDC 14048/2009;

PDC 15548 PRATICA EDILIZIA 742/2011 del 27/09/2011 per la seconda variante al PDC 14048/2009;

PDC 15755 PRATICA EDILIZIA 1025/2011 del 12/12/2011 per l'ultima variante al PDC 14048/2009;

### 3.6. ANALISI CATASTALE

Nell'immagine di seguito sono riportati i mappali di proprietà o in gestione dell'azienda interessati dal progetto.

Si specifica che le particelle territoriali coinvolte sono le seguenti:

- foglio 65 mappale 272 ente urbano;
- foglio 65 mappale 250 ente urbano;
- foglio 65 mappale 224 ente urbano;

Per i dettagli si rimanda al file denominato CE 05A Allegati catastali.pdf.



Figura 3 - Inquadramento catastale

### 3.6.1. INDIVIDUAZIONE TITOLI DI PROPRIETA'

Nel presente paragrafo riportata l'individuazione dei Titoli di proprietà delle aree oggetto di SUAP.

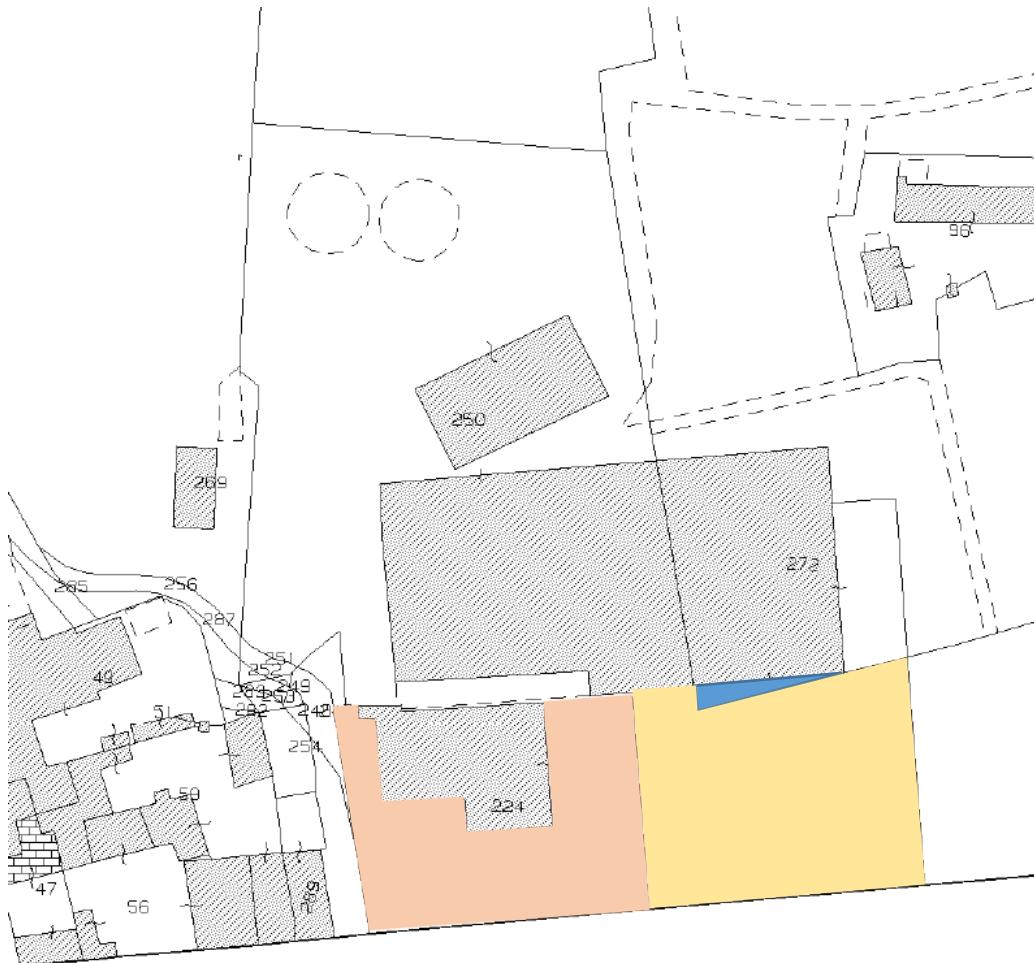


Figura 4 - Titoli di proprietà

L'intervento propone l'ampliamento di strutture esistenti, coinvolgendo la rispettiva area di pertinenza rimasta inedificata ed individuata in catasto come ENTE URBANO.  
Tali superfici risultano di proprietà di:

#### **mappale 272**

- 1 CERINI Matteo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/09/1986 CRNMTT86P05C312N\* (1) Proprieta' 1/9
- 2 CERINI Paolo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/07/1985 CRNPLA85L05C312N\* (1) Proprieta' 1/9
- 3 CERINI Rosanna nata a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 14/01/1988 CRNRNN88A54C312T\* (1) Proprieta' 1/9
- 4 CICERO Sebastiana nata a BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) il 27/07/1951 CCRSST51L67A638M\* (1) Proprieta' 6/9

## Mappale 250

- 1 CERINI Rosanna nata a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 14/01/1988  
CRNRNN88A54C312T\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 14/02/2012
- 2 CERINI Matteo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/09/1986  
CRNMTT86P05C312N\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 14/02/2012
- 3 CERINI Paolo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/07/1985  
CRNPLA85L05C312N\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 14/02/2012
- 4 CICERO Sebastiana nata a BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) il 27/07/1951  
CCRSST51L67A638M\* (1) Proprieta' 3/9 fino al 14/02/2012

## Mappale 242

- 1 CERINI Rosanna nata a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 14/01/1988  
CRNRNN88A54C312T\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 15/01/2008
- 2 CERINI Matteo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/09/1986  
CRNMTT86P05C312N\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 15/01/2008
- 3 CERINI Paolo nato a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) il 05/07/1985  
CRNPLA85L05C312N\* (1) Proprieta' 2/9 fino al 15/01/2008
- 4 CICERO Sebastiana nata a BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) il 27/07/1951  
CCRSST51L67A638M\* (1) Proprieta' 3/9 fino al 15/01/2008

## TITOLI DI PROPRIETA'

Gli immobili non sono di proprietà esclusiva dei titolari dell'azienda agricola, risultano comproprietari in forza alla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/10/2006 - UR Sede LONATO (BS) Registrazione Volume 89 n. 86 registrato in data 25/10/2007 - SUCCESSIONE CERINI GIANCARLO Voltura n. 26634.1/2007 - Pratica n. BS0516485 in atti dal 30/11/2007 a tal proposito si allega le visure catastali con estratto mappa necessario all'individuazione degli immobili (per il dettaglio si rimanda CE 05A Allegati catastali.pdf)

Per le quote rimanenti in data 20 marzo 2020 è stato sottoscritto con le signore Cicero Sebastia e Cerini Rosanna apposito contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati annessi, con specifica autorizzazione ad eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo.

## 4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE, URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESISTICA

### 4.1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) - è stato approvato con DCC n. 123 del 21/12/2012 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 26/06/2013. Successivamente è stata effettuata una Variante al PGT che è stata approvata con DCC n. 13 del 24/03/2017 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017.

### 4.2. AZZONAMENTO E NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

Nell'immagine di seguito riportato un estratto della tavola dell'azzonamento nella quale ricade il progetto oggetto di SUAP.

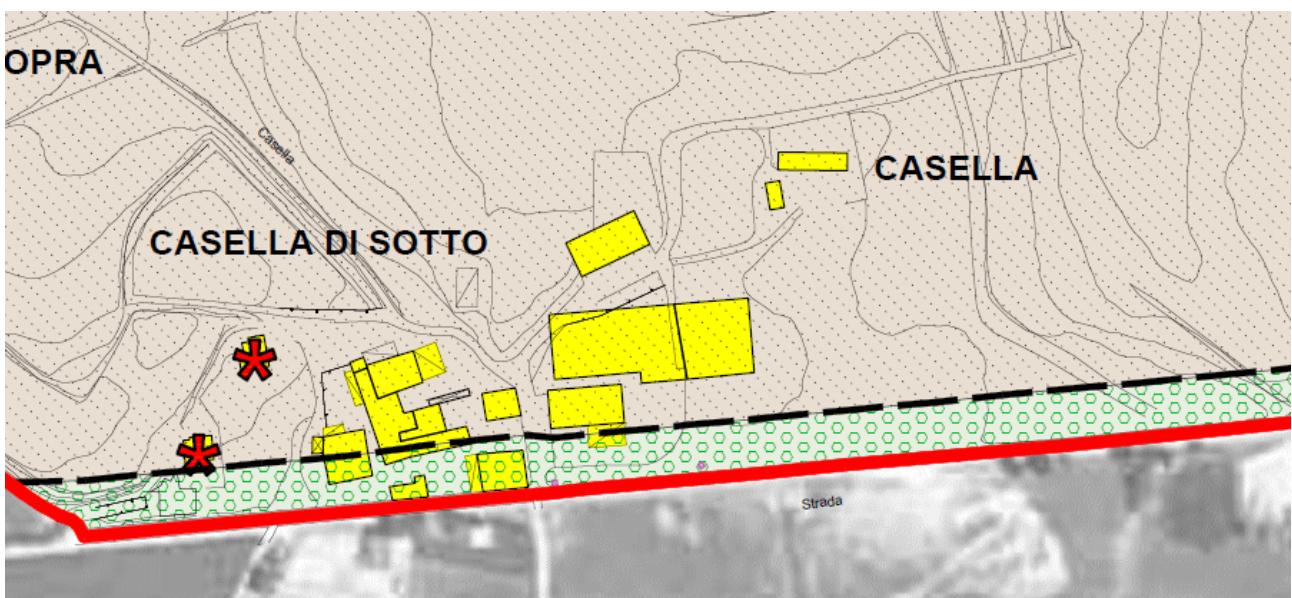


Figura 5 PR01 Sud

AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI		
	Ambiti o immobili destinati a servizi - <b>art 41</b> -	<i>area aperta - art 50 quinque -</i>
	Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie - <b>art 42.1</b> -	<i>Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art 12 bis -</i>
AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE		
	Aree agricole produttive - <b>art 37</b> -	<i>Parco Locale di Interesse sovra comunale PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano - art 38.2 -</i>
	Edifici rurali esterni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - <b>art. 39.1</b> -	

Come indicato nelle premesse l’Azienda Agricola 2C di Cerini F.LLI intende procedere con la realizzazione di due nuovi porticati agricoli che verranno realizzati in contiguità con i fabbricati agricoli aziendali esistenti. La richiesta deriva dalla necessità di aumentare la superficie delle strutture attualmente adibite al ricovero dei macchinari, degli attrezzi agricoli e dei foraggi che attualmente vengono lasciati all’aperto nei piazzali antistanti ai fabbricati agricoli.

Dall’analisi delle norme tecniche attuative del PGT e dagli elaborati cartografici relativi al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano si evince che:

le tre strutture sconfinano parzialmente per mq 737,79 nell’area individuata dal P.G.T. del Comune di Desenzano Del Garda come “Fasce o Ambiti Ambientali Boscati o Destinati alla rinaturalizzazione con funzione risarcimento ambientale (art, 12)”, per l’esattezza il porticato più grande occupa mq 540 di quest’area, il porticato più piccolo ne occupa mq 148,87 e l’ampliamento stalla esistente mq 48,92.

In realtà quest’area, che costituisce una fascia di m 20 dal ciglio stradale, è occupata da fabbricati e da piazzali dell’azienda.



AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI		al'area aperta - art 36 quinques -	
	Ambiti o immobili destinati a servizi - art 41 -		Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art 12 bis -
<b>AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE</b>			
	Aree agricole produttive - art 37 -		
	Aree agricole di rispetto dell’abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - art 37 bis -		
	Aree agricole di tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - art 37 ter -		
		Parco Locale di interesse sovracomunale - PLIS d'interesse sovracomunale - art 38.2 -	
		Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Battaglie per la futura attivazione del PLIS S.Martino - art 38.3 -	
		Monumento Naturale - Area Urida S.Francesco D.G.R. 88136 - art 38.5 -	

Figura 6 Sovrapposizione ingombro intervento alla tavola dell’azzonamento PR01

Pertanto, con la presente viene inoltrata istanza di variante allo strumento urbanistico con procedimento SUAP, con l’obiettivo principale di ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione delle strutture agricole non attualmente compatibili con il P.G.T., necessarie ed indispensabili per l’organizzazione esterna degli spazi contigui ai fabbricati esistenti.

### 4.3. VINCOLI

Nell'area in cui verranno realizzate le due tettoie si rileva il vincolo relativo alla fascia di arretramento stradale, che fa riferimento ad una viabilità classificata di Tipo F.

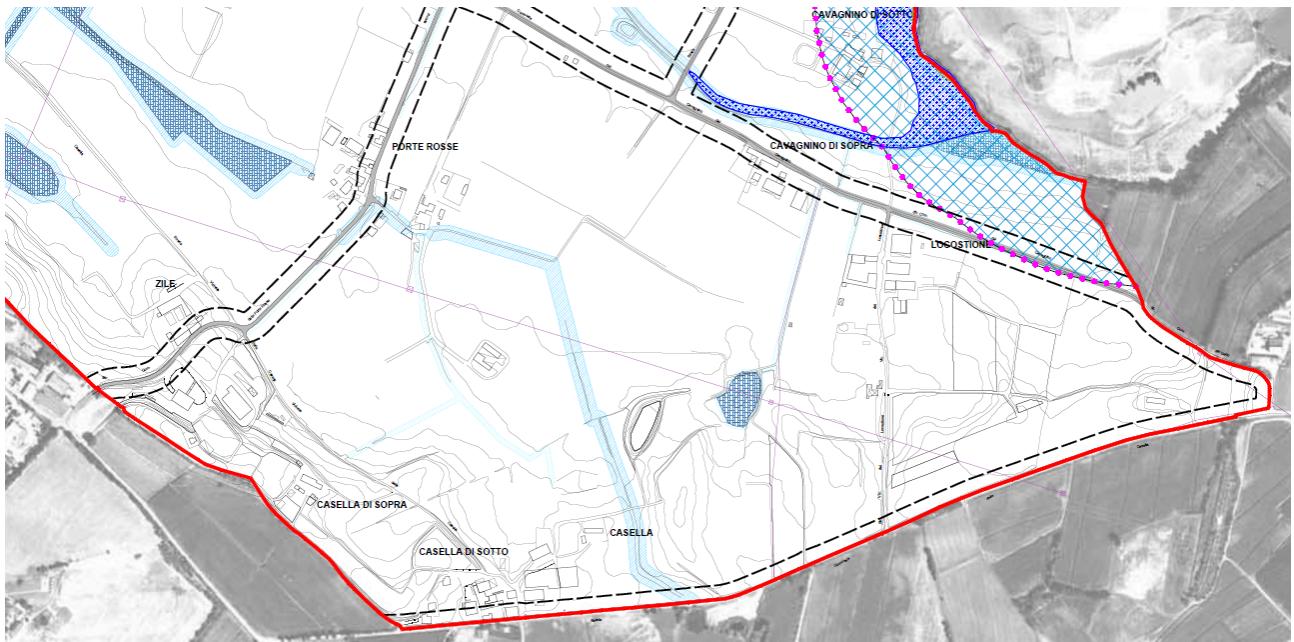
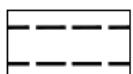


Figura 7 - Estratto tavola dei vincoli



Fascia di arretramento stradali e ferroviarie

Inoltre, riportato il quadro ricognitivo conoscitivo e programmatico del sistema rurale con individuazione degli allevamenti zootecnici e dei relativi rispetti teorici per la verifica dei contenuti di destinazione del SUAP rispetto alle distanze teoriche reciproche.

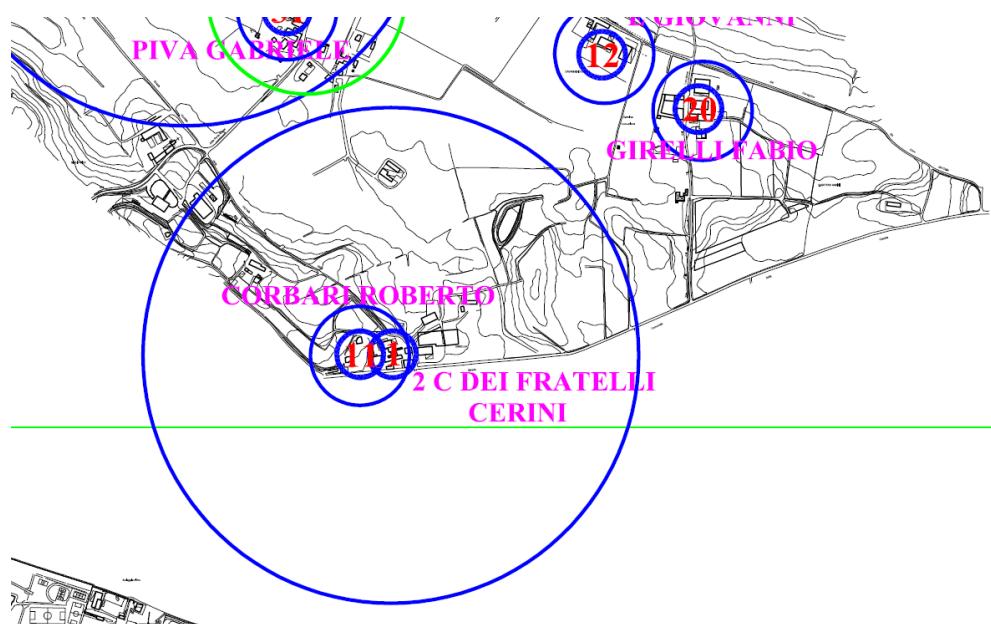


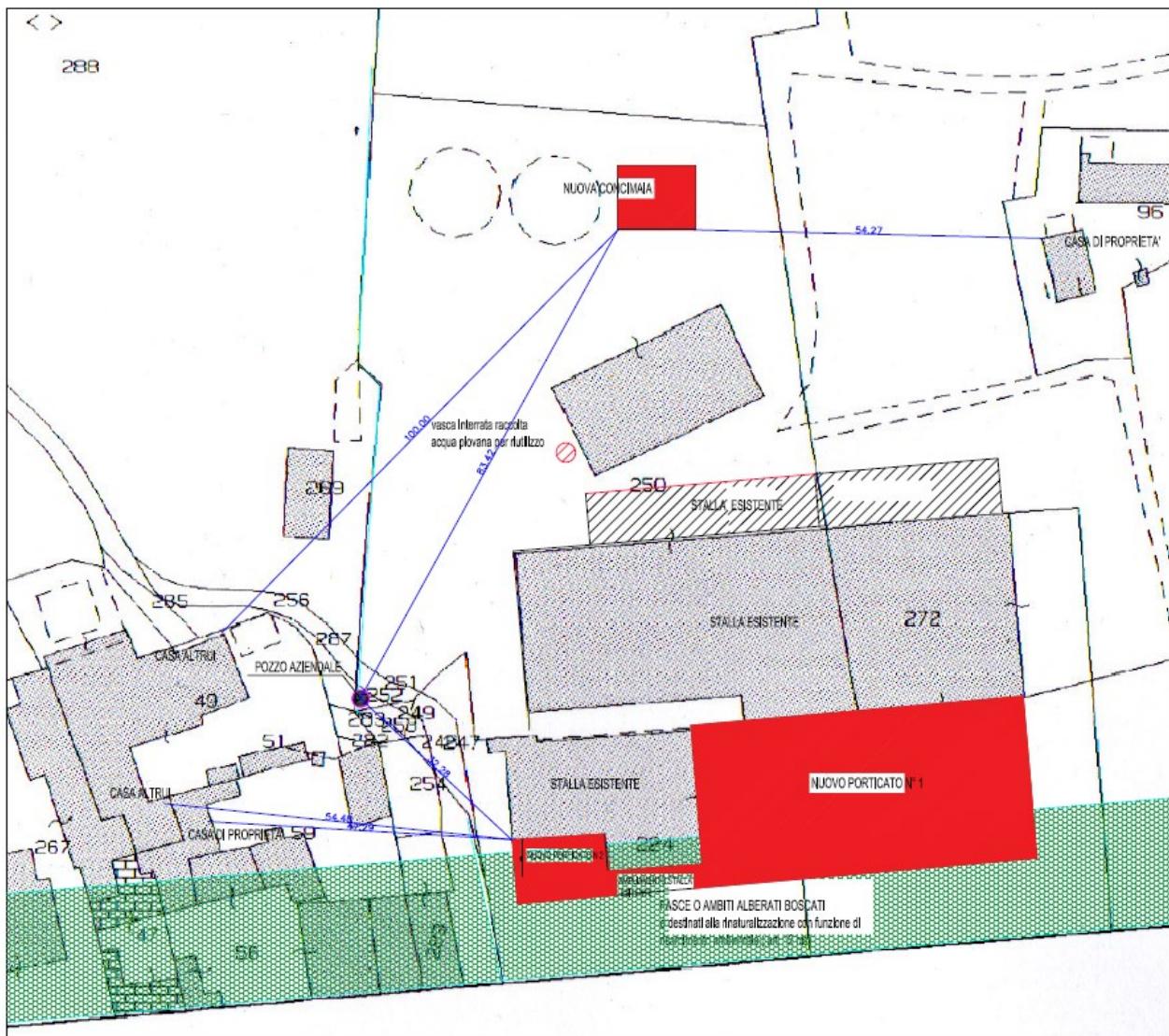
Figura 8 Estratto tavola degli allevamenti

## LEGENDA

#### UBICAZIONE ALLEVAMENTO E SPECIE ALLEVATA

- n. Bovini
  - n. Equini
  - n. Cunicoli
  - n. Allevamenti familiari
  - Confine Comunale

Nell’immagine di seguito riportate le distanze dagli interventi di nuova realizzazione rispetto alle case sparse limitrofe.



## NUOVA SUPERFICIE COPERTA DA PROGETTO :

PORTICATO 1	mq 1.582,74
PORTICATO 2	mq 204,10
APLIMENTO STALLA ESISTENTE	mq 48,92

TOTALE SUPERFICIE COPERTA mq 1.835,76

Superficie da vincolare per la struttura di progetto:

$$\text{mq } 1.835,76 : 10\% = \text{mq } 18.357,60$$

————— O —————

## SUPERFICIE SCOPERTA DI PROGETTO

CONCIMAIA mq 120 mc 240,00

————— O —————

## CONFINE DI PROPRIETA'

—————

## STRUTTURE DI PROGETTO



————— O —————

distanza dal confine maggiore di m 15,45

distanza zona residenziale, commerciale  
e attivita' terziaria da P.R.G. maggiore di m 500

distanza case sparse piu' vicina m 54,48

distanza Comune maggiore di m 500,00

distanza pozzo uso pubblico piu' vicino e' maggiore di m 500

distanza casa allevatore m 47,29

distanza pozzo aziendale m 32,28

distanza dall strada m 10,00

————— O —————

SUPERFICIE OCCUPATA AREA ART 12bis P.G.T. mq 737,79

#### 4.4. SENSIBILITÀ PAESISTICA

Di seguito riportato l'estratto della tavola denominata relativa alle classi di sensibilità paesistiche contenuta nel Documento di Piano dello strumento urbanistico vigente.



Figura 9 Estratto tavola delle classi di sensibilità paesaggistiche

##### CLASSI DI SENSIBILITÀ

- |  |  |
|--|--|
|  | Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale) |
|  | Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa                                  |
|  | Classe 3 - Sensibilità paesistica media  |
|  | Classe 4 - Sensibilità paesistica alta   |
|  | Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta                                   |

L'area in cui ricade l'azienda agricola è stata classificata come Classe 3 sensibilità paesistica media. La proposta di variante non incide sulla percezione del paesaggio agricolo.

#### 4.5. ACCESSIBILITA' ALL'AZIENDA

L'Azienda Agricola si trova nella Località Casella nel Comune di Desenzano del Garda. L'accessibilità all'area avviene attraverso via Madonna della Scoperta, come da immagini di seguito riportate, che permettono di inquadrare lo stato attuale dei luoghi e il contesto ambientale nel quale verrà inserito il progetto oggetto di SUAP.

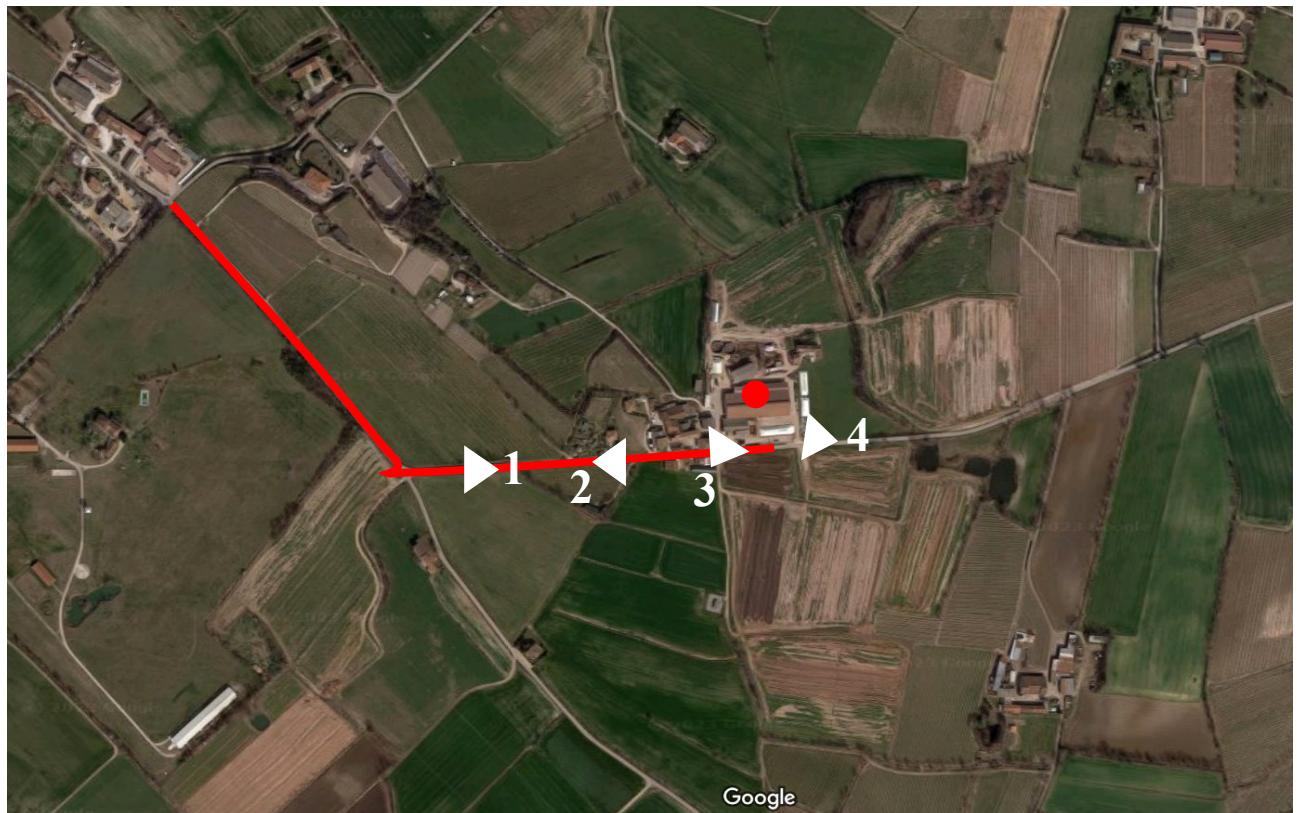


Figura 10 - Inquadramento strada di accesso e viste



Figura 11 - Strada di accesso – vista 1





Figura 12 - Strada di accesso – vista 2



Figura 13 - Strada di accesso – vista 3



Figura 14 - Strada di accesso – vista 4



Figura 15 Siepe che mitiga attualmente presente

Si specifica, che poiché la strada di accesso è esterna al centro abitato e le modifiche previste determinano la realizzazione di una fascia di mitigazione lungo tutto il perimetro della proprietà nella quale verranno realizzati i porticati la variante in oggetto non genera interferenze di alcun tipo.

## 5. PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

Nell'immagine di seguito è riportato un estratto della tavola “*PR 1 Sud – Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione*” che mostra il perimetro della fascia o ambito alberato-boscato con funzione di risarcimento ambientale (modalità compensative).

Il progetto oggetto di SUAP prevede la realizzazione di due nuovi porticati, che per dimensione, legate alle necessità aziendali, si sovrappongono alla fascia o ambito alberato – boscato. Si specifica che l'area individuata dalla fascia ad oggi risulta antropizzata in quanto corrisponde ai piazzali utilizzati dall'azienda per il deposito dei mezzi agricoli e il foraggio. Inoltre, sono presenti due concimaie, che verranno spostate per permettere la realizzazione dei porticati, necessari all'azienda per il ricovero dei mezzi e del foraggio che attualmente sono all'aria aperta ed in balia delle intemperie determinandone il deterioramento.

Si richiede pertanto che, esclusivamente per le particelle interessate dal progetto, le indicazioni relative alla fascia in oggetto non siano applicabili in modo da consentire la realizzazione dei manufatti previsti.

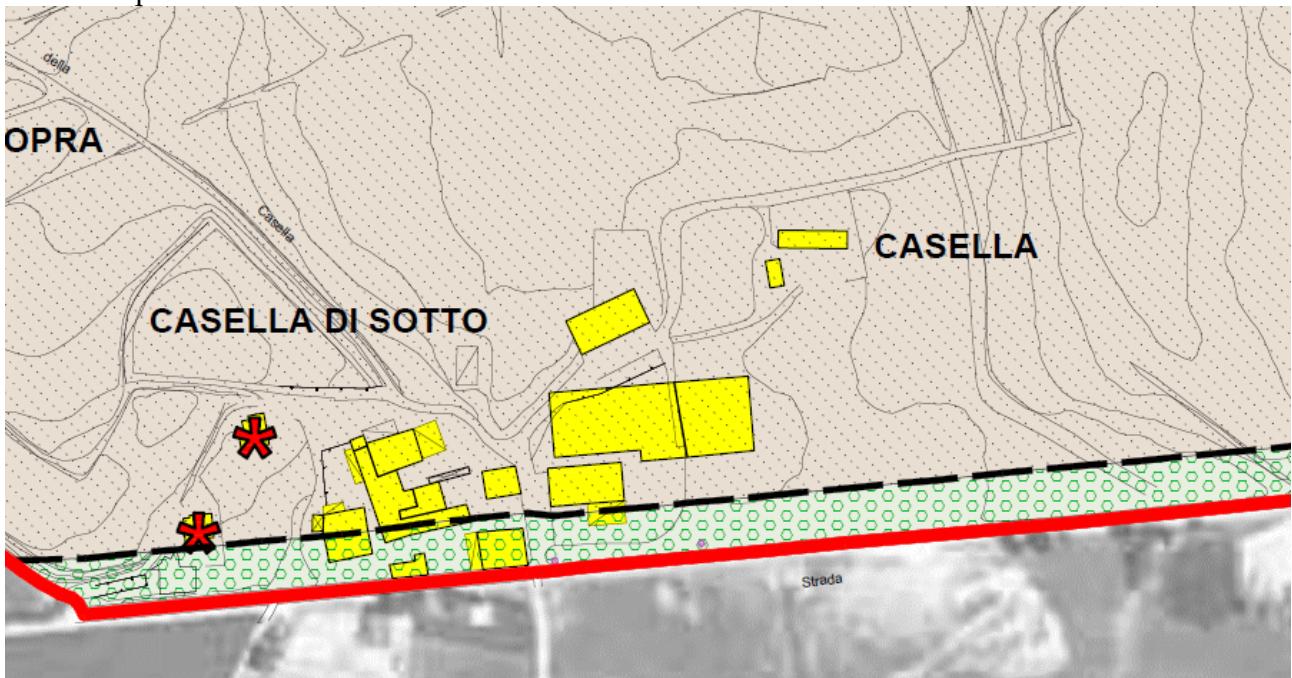
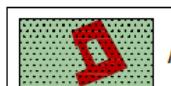


Figura 16 PR01 Sud

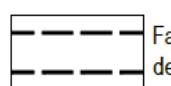
### AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI



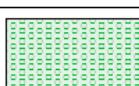
Ambiti o immobili destinati a servizi - art 41 -



area aperta - art 30 quinque -



Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie - art 42.1 -



Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art 12 bis -

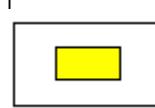
### AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



Aree agricole produttive - art 37 -



Parco Locale di Interesse sovra comunale  
PLIS del Comitato Morenico del Basso Garda Bresciano - art 38.2 -



Edifici rurali esterni al TUC  
rif. PR\_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -

Si specifica inoltre che saranno previste opere di mitigazione per evitare contrasti visivi con il territorio agreste nel quale si colloca l'azienda. Verrà utilizzato l'abaco delle essenze per individuare la vegetazione da utilizzare per la mitigazione e creare una continuità con la rete ecologica e la salvaguardia dell'habitat vegetazionale e faunistico. Inoltre, nell'articolo 12 bis sono indicate delle essenze arboree specifiche.

### NTA VIGENTE

*Fonte: Norme tecniche relative alla Variante al PGT approvata con DCC n. 13 del 24/03/2017 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017*

### **Art 12 bis Fasce o Ambiti Ambientali Boscati o Destinati alla rinaturalizzazione con funzione risarcimento ambientale**

*Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di fasce o ambiti verdi boscati in zone prossime all'urbanizzato.*

*A tal proposito è prevista la possibilità per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, che vi sia una forma compensativa commercializzabile corrispondente alla generazione di un diritto fondiario pari a 0,05 mc ogni mq di area interessata alla piantumazione (per destinazioni prevalentemente residenziali), con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità. Detta possibilità è attuabile nel caso di impianto e mantenimento con specifico vincolo ventennale di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di Giunta Comunale.*

- *La “generazione” e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate con atto formale registrato e trascritto.*
- *La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una tantum, per gli ambiti interessati.*
- *Le aree identificate nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole come “ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale” interne a compatti attuativi pre identificati non generano diritti edificatori.*
- *La superficie di proprietà delle aziende agricole classificata come “ambiti alberati boscati” potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle stesse secondo la disciplina normativa afferente le aree agricole ed esse adiacenti.*
- *All'interno di tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di nuove strade o per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e piste ciclabili nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrapassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua e di altre reti di servizi, parcheggi).*
- *Per gli edifici esistenti interni agli ambiti alberati con funzione di risarcimento ambientale si applicano le disposizioni del successivo art. 39.1.*

*All'interno delle “Fasce o Ambiti alberati-boscati” sono da impiantare preferibilmente le seguenti essenze:*

- *Quercus pubescens (Roverella)*
- *Quercus cerris (Cerro)*
- *Quercus robur (Farnia)*

- *Carpinus (Carpino bianco)*
- *Fraxinus (Frassino)*
- *Acer campestre (Acer campestre)*
- *Ulmus sylvatica (Olmo campestre)*
- *Celtis australis (Bagolaro o Romiglia)*
- *Populus nigra "Italica" (Pioppo Cipressino)*
- *Populus alba (Pioppo bianco)*
- *Platanus occidentalis (Platano)*

## PROPOSTA DI VARIANTE

*Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di fasce o ambiti verdi boscati in zone prossime all'urbanizzato. A tal proposito è prevista la possibilità per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, che vi sia una forma compensativa commercializzabile corrispondente alla generazione di un diritto fondiario pari a 0,05 mc ogni mq di area interessata alla piantumazione (per destinazioni prevalentemente residenziali), con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità. Detta possibilità è attuabile nel caso di impianto e mantenimento con specifico vincolo ventennale di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di Giunta Comunale.*

- *La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate con atto formale registrato e trascritto.*
- *La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.*
- *Le aree identificate nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole come "ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale" interne a compatti attuativi pre identificati non generano diritti edificatori.*
- *La superficie di proprietà delle aziende agricole classificata come "ambiti alberati boscati" potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle stesse secondo la disciplina normativa afferente le aree agricole ed esse adiacenti.*
- *All'interno di tali zone sono consentiti interventi per la realizzazione di nuove strade o per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e piste ciclabili nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrapassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua e di altre reti di servizi, parcheggi).*
- *Per gli edifici esistenti interni agli ambiti alberati con funzione di risarcimento ambientale si applicano le disposizioni del successivo art. 39.1.*

### ***Disciplina particolare degli ambiti boscati:***

*Con lo scopo di promuovere e tutelare l'attività agricola, sulle aree di pertinenza agli edifici agricoli identificate al foglio 65 mappali 250 e 224, gli "ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale" sono da intendersi non applicabili; pertanto, tali terreni non potranno essere oggetto di ricollocazione. Tale disciplina è nata con lo scopo di non pregiudicare il possibile futuro ampliamento delle strutture agricole su aree già compromesse a scapito di aree libere oggetto di coltivazione.*

All'interno delle "Fasce o Ambiti alberati-boscati" sono da impiantare preferibilmente le seguenti essenze:

- *Quercus pubescens (Roverella)*
- *Quercus cerris (Cerro)*
- *Quercus robur (Farnia)*

- *Carpinus (Carpino bianco)*
- *Fraxinus (Frassino)*
- *Acer campestre (Acer campestre)*
- *Ulmus sylvatica (Olmo campestre)*
- *Celtis australis (Bagolaro o Romiglia)*
- *Populus nigra "Italica" (Pioppo Cipressino)*
- *Populus alba (Pioppo bianco)*
- *Platanus occidentalis (Platano)*

## 6. PROGETTO EDILIZIO

L'azienda agricola 2C di Cerini F.lli, sita in Desenzano d/G. (BS) intende realizzare due porticati agricoli presso il proprio centro aziendale sito in Comune di Desenzano del Garda Località Casella. Si sottolinea che tutti gli edifici sono realizzati in contiguità con le strutture aziendali delle quali riprendono le caratteristiche architettoniche.

### PRIMO PORTICATO

Il porticato di progetto viene realizzato in contiguità della stalla per bovini da latte, e sarà realizzato sui mappali n° 272-224 foglio 65.

Nell'area dove sarà realizzato il nuovo porticato sono presenti due piccole concimaie che verranno demolite, e ricostruite sul mappale 250.

La struttura di progetto ha forma rettangolare con una lunghezza di m 54,00 ed una larghezza di m 30,30, la superficie coperta totale sarà di m 1.636,20. La nuova superficie coperta in considerazione del fatto che una parte della nuova struttura sormonta quella esistente sarà di mq 1.582,74 ( m 54,00 x m 29,31).

La struttura avrà una altezza in gronda sul lato sud di m 5,00, sul lato nord di m 6,87 ed un'altezza media di prospetto di m 8,93. La differenza di quota sui due lati è dovuta al fatto che sul lato sud la struttura deve sormontare quella della stalla esistente

La struttura sarà realizzata con pilastri travi e coppelle in c.a. prefabbricato, copertura in coppi con isolamento tra coppelle e coppi che verrà realizzato con stesura di materiale isolante.

Il tetto sarà realizzato a doppia falda con una pendenza del 25% sul lato sud e del 16% sul lato nord.

La struttura sarà aperta su tutti i lati e la pavimentazione sarà realizzata in battuto di cemento.

Le acque piovane verranno raccolte dai pluviali e tramite tubazioni interrate convogliate in una zona di invaso dove si disperderà per percolazione.

All'interno della struttura non sono previsti impianti tranne quello elettrico per l'illuminazione della struttura che sarà realizzato con lampade a led a basso consumo energetico.

L'accesso alla struttura avverrà dai piazzali aziendali già esistenti.

### SECONDO PORTICATO

Il secondo porticato verrà realizzato sempre presso il centro aziendale sul mappale 224 foglio 65 e sarà contiguo alla stalla manze esistente.

Questa struttura è molto più piccola dell'altro porticato in progetto, ha forma rettangolare con una lunghezza di m 15,30 ed una larghezza di m 13,34 la superficie coperta sarà di mq 204,10.

La struttura è un prolungamento della tettoia esistente, la struttura portante sarà realizzata in ferro zincato mentre la copertura è realizzata con pannelli sandwich autoportanti in alluminio con strato isolante in poliuretano espanso.

Il tetto sarà realizzato a mono falda con altezza in gronda di m 2,50 ed altezza massima m 5,20.

Il porticato sarà aperto su tre lati e chiuso sul lato dalla parete della stalla esistente alla quale è contiguo. La pavimentazione del porticato sarà realizzata in battuto di cemento. L'acqua piovana viene raccolta dai pluviali e tramite tubazioni interrate convogliata in una zona di invaso dove si disperderà per percolazione.

### AMPLIAMENTO STALLA ESISTENTE

Al fine di allineare la struttura esistente adibita a stalla, ai nuovi fabbricati di progetto l'azienda intende allungare tale struttura di m 3,24.

Al fine di rendere più gestibile tale struttura con i moderni macchinari agricoli l'azienda intende demolire la struttura attuale e rifarla con un'altezza in gronda più alta passando dagli attuali m 2,55 a m 5,00 come quella dei fabbricati di progetto.

La struttura portante sarà in ferro zincato (travi pilastri e travesine), mentre la copertura è realizzata con pannelli sandwich autoportanti in alluminio con strato isolante in poliuretano espanso.

La nuova struttura avrà la stessa sagoma di quella demolita il tetto sarà a monoftalma con un'altezza minima di m 5,00 ed altezza massima di m 7,31.

Sarà lunga m 13,34 e larga m 13,10 con una superficie totale di mq 174,75, con un ampliamento rispetto alla superficie coperta attuale di mq 48,92 (3,24 x 15,10).

Le tre strutture sconfinano parzialmente per mq 737,79 nell'area individuata dal P.GT. del Comune di Desenzano Del Garda come "Fasce o Ambiti Ambientali Boscati o Destinati alla rinaturalizzazione con funzione risarcimento ambientale (art, 12)", per l'esattezza il porticato più grande occupa mq 540 di quest'area, il porticato più piccolo ne occupa mq 148,87 e l'ampliamento stalla esistente mq 48,92.

## NUOVA CONCIMAIA

La nuova concimaia dista m 100 casa sparsa più vicina e m 54,27 da una abitazione di proprietà dei titolari dell'azienda oggi non abitata.

La nuova concimaia sarà realizzata sul mappale 250 foglio 65 comune di Desenzano del Garda.

Avrà forma rettangolare e sarà larga m 12,00 e lunga m 10,00 con una superficie utile di mq 120 ed una capacità di stoccaggio liquame di m c 240,00.

La struttura sarà realizzata con pavimentazione in battuto di cemento e delimitata su tre lati da un muretto ci c.a. gettato in opera alto m 1,80.

La pavimentazione avrà una inclinazione verso l'entrata al fine di convogliare il colaticcio nella griglia posta su tutta la zona di accesso alla concimaia, griglia che poi convoglierà il colaticcio in un pozzetto posta a fianco della concimaia.

Il pozzetto avrà forma circolare con raggio di m 1,00 ed un'altezza di m 2,00 realizzato con tubi prefabbricati in c.a. e chiuso da una soletta portante in c.a. prefabbricata con al centro un chiusino.

## DISTANZE DALLE NUOVE STRUTTURE

La posizione dei nuovi porticati rispetta tutte le distanze previste dalla normativa vigente. In dettaglio, le nuove strutture disteranno:

- Dalla zona residenziale, artigianale e dell'attività terziaria più di 500 m;
- Distanza case sparse più vicina m 54,48;
- Distanza casa allevatore m 47,29;
- Distanza dal centro abitato di Desenzano e dalle frazioni più di 500 m;
- Distanza pozzo pubblico maggiore di 500 m;
- Distanza dalla strada 10,05 m
- Distanza pozzo aziendale m 32,28.

## PIANTA E SEZIONI DEL PROGETTO

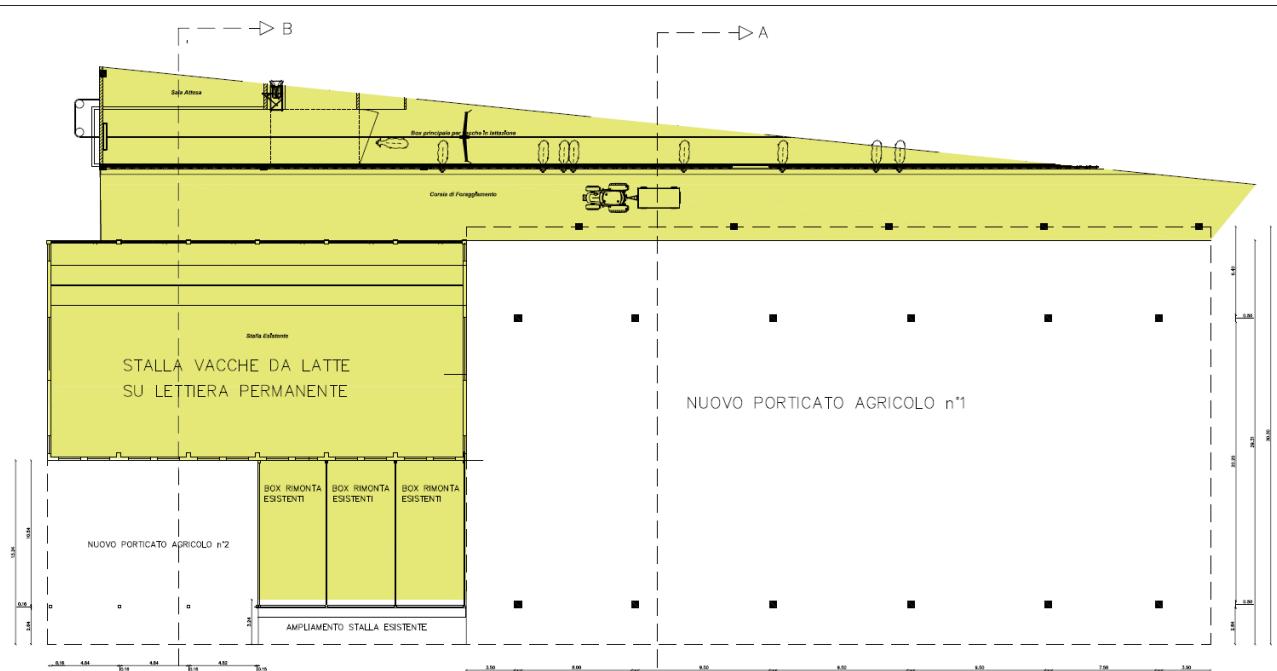


Figura 17 Estratto Tav 3V Pianta

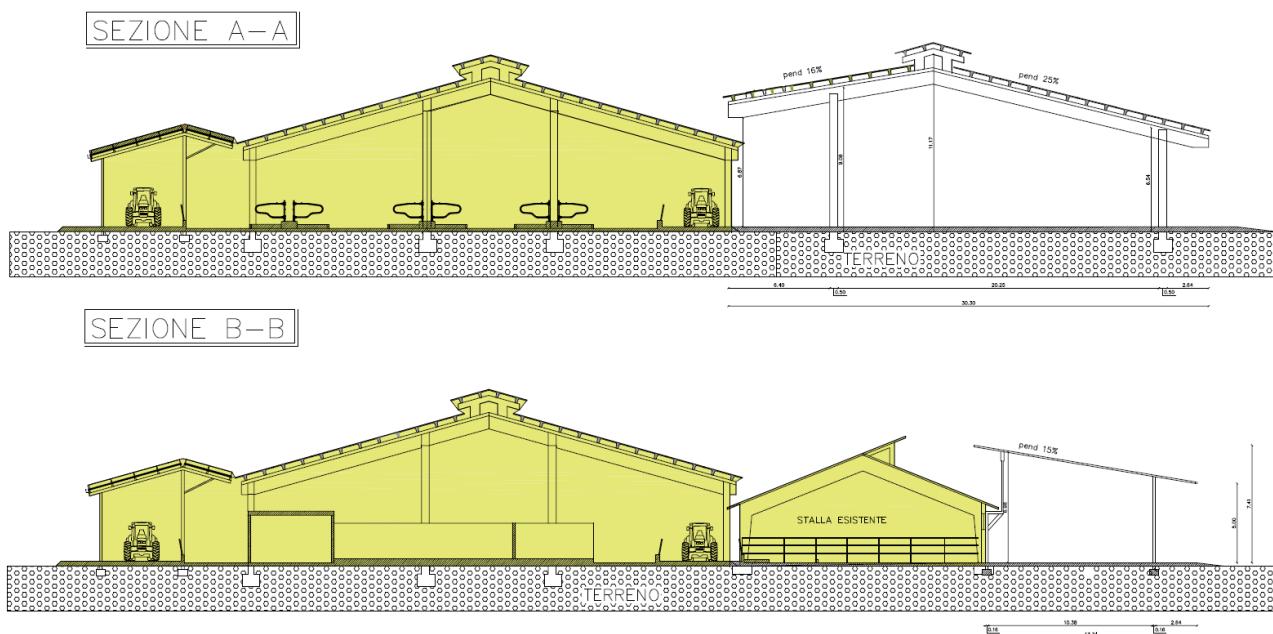


Figura 18 Estratto Tav 4V Sezioni porticati agricoli

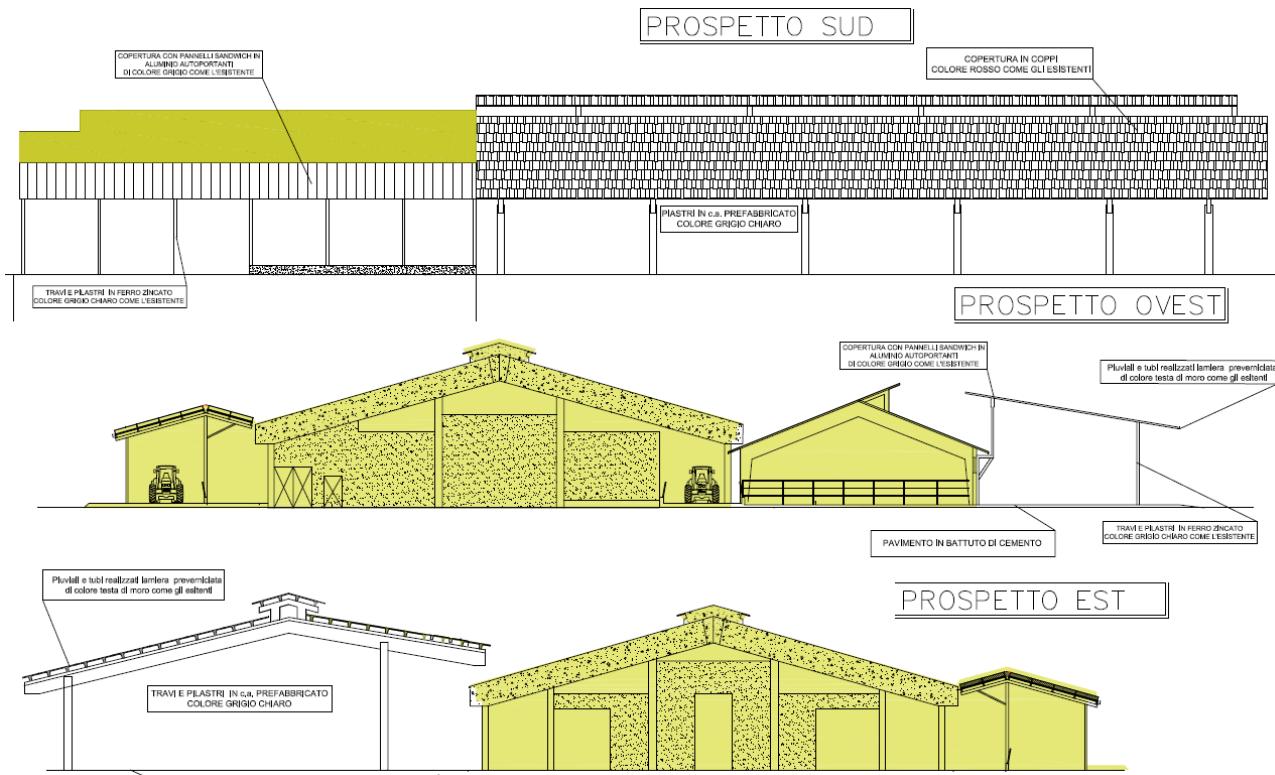


Figura 19 Estratto Tav 5V Prospetti porticati agricoli

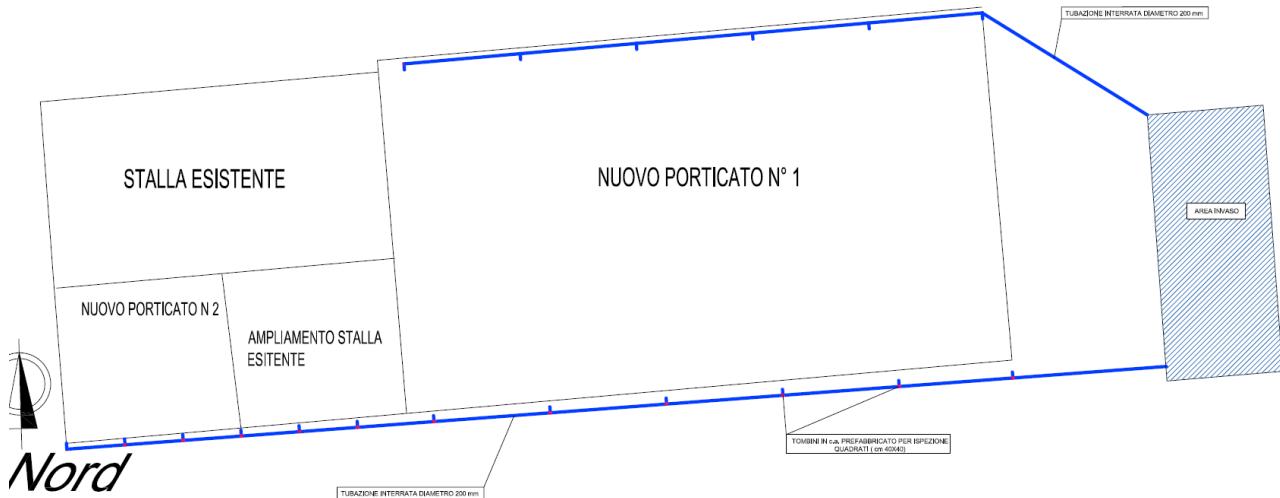


Figura 20 Schema scarichi acque bianche

## MATERIALI UTILIZZATI

La struttura più grande sarà realizzata in c.a. prefabbricato di colore grigio chiaro totalmente aperta su tutti i lati. La copertura sarà realizzata in tegole di colore rosso, come la copertura dei fabbricati esistenti.

Il porticato più piccolo e l'ampliamento della stalla esistente saranno aperti su tutti i lati e realizzati con struttura portante in ferro zincato (pilastri e travertini). La copertura sarà realizzata con pannelli in alluminio sandwich autoportanti di colore grigio come gli esistenti.

## 6.1. VALUTAZIONE IMPATTI AMBIENTALI

Nel presente paragrafo si riporta un estratto della relazione paesaggistica predisposta per il progetto, nella quale viene eseguita la valutazione degli impatti ambientali generati dalla realizzazione delle opere previste.

<b>INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA</b>	<p>I caratteri morfologici del luogo verranno leggermente modificati dalla presenza dei due nuovi edifici, i quali essendo realizzati in contiguità agli edifici esistenti ed avendo dimensioni simili a questi, non vanno a modificare significativamente la morfologia dei luoghi.</p> <p>La realizzazione dei due nuovi fabbricati non comportano sbancamenti né modifiche della morfologia del terreno che verrà mantenuta quella attuale. I fabbricati saranno realizzati su un'area che oggi è utilizzata dall'azienda come deposito foraggi e macchine, che è posta alla stessa quota dei fabbricati di progetto; pertanto, non si avrà consumo di terreno agricolo.</p>
<b>INCIDENZA LINGUISTICA</b>	Il progetto risulta del tutto coerente con il contesto intorno immediato; infatti, le strutture di progetto riprendono tutte le caratteristiche costruttive dei fabbricati esistenti, inoltre le nuove strutture verranno realizzate in un'area già urbanizzata con presenza di altri fabbricati agricoli, anzi in contiguità con alcuni di questi; pertanto, l'intervento non avrà un impatto significativo sul paesaggio.
<b>INCIDENZA VISIVA</b>	Non esiste ingombro visivo significativo, in quanto le strutture d'intervento hanno un'altezza simile a quelle esistenti e non aumentano l'attuale ingombro visivo dovuto ai fabbricati.
<b>INCIDENZA AMBIENTALE</b>	L'intervento viene eseguito su un'area già urbanizzata, infatti i porticati verranno realizzati nell'area adiacente gli attuali fabbricati agricoli, che attualmente è utilizzata come piazzale per deposito foraggi e macchinari agricoli. L'intervento inoltre non prevede sbancamenti di terreno se non quelli strettamente necessari per la realizzazione delle fondazioni.
<b>INCIDENZA SIMBOLICA</b>	Non è prevista nessuna opera che possa variare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale ha assegnato a quel luogo.

In conclusione, l'intervento proposto si ritiene che dal punto di vista paesaggistico sia poco impattante anzi, una volta ultimato l'intervento, la situazione potrà migliore rispetto a quella attuale perché verrà allungata l'attuale barriera verde così che dalla strada non saranno più visibili i fabbricati agricoli dell'azienda. Inoltre, l'area soggetta a vincolo, che verrà occupata dai nuovi fabbricati aziendali, è un area che non potrà mai essere integralmente rinaturalizzata in quanto su quest'area sono già presenti fabbricati e piazzali utilizzati dell'azienda agricola.

## 6.2. FOTOINSERIMENTO

Per far comprendere all'Amministrazione comunale l'entità dell'intervento previsto, si riportano di seguito le immagini relative al fotoinserimento delle trincee orizzontali che verranno realizzate a seguito dell'approvazione del SUAP in oggetto.



Figura 21 - Foto inserimento 1



Figura 22 - Foto inserimento 2



Figura 23 - Foto inserimento 3



Figura 24 - Foto inserimento 4

## VISTE AREA OGGETTO DI MODIFICA



Figura 27 – Vista dell'edificio esistente dalla strada



Figura 28 - Rilievo dell'area nello stato attuale



Figura 29 Vista dell'area destinata all'ampliamento dei porticati



Figura 30 - Vista dall'alto

## 6.3. MITIGAZIONE

Per quanto concerne la mitigazione dell'impatto della struttura di futura realizzazione sull'ambiente circostante è necessario partire dal presupposto che l'area in cui si propone di realizzare l'intervento proposto è un intervento che verrà realizzato all'interno del centro aziendale dell'azienda agricola 2 C di Cerini Fratelli, gli edifici riprendono in toto le caratteristiche e materiche degli edifici aziendali così come le altezze dei nuovi edifici non superano quelle degli edifici esistenti.

Come detto l'impatto dei nuovi fabbricati sul paesaggio circostante è minimo, infatti, i nuovi edifici si confondono con quelli esistenti essendo realizzati in contiguità con essi.

L'intervento non va a consumare la superficie agricola, poiché gli stessi verranno realizzati sull'area oggi utilizzata come piazzali per il deposito di macchine e foraggi aziendali.

Nel progetto sopra descritto è previsto l'allungamento della barriera verde già esistente sul lato sud dove il centro aziendale confina con la strada.

Tale intervento si ritiene utile al fine di creare uno schermo visivo ed una barriera fisica che delimiti i piazzali aziendali dalla strada e quindi ridurre il rischio che qualche animale possa invadere la carreggiata.

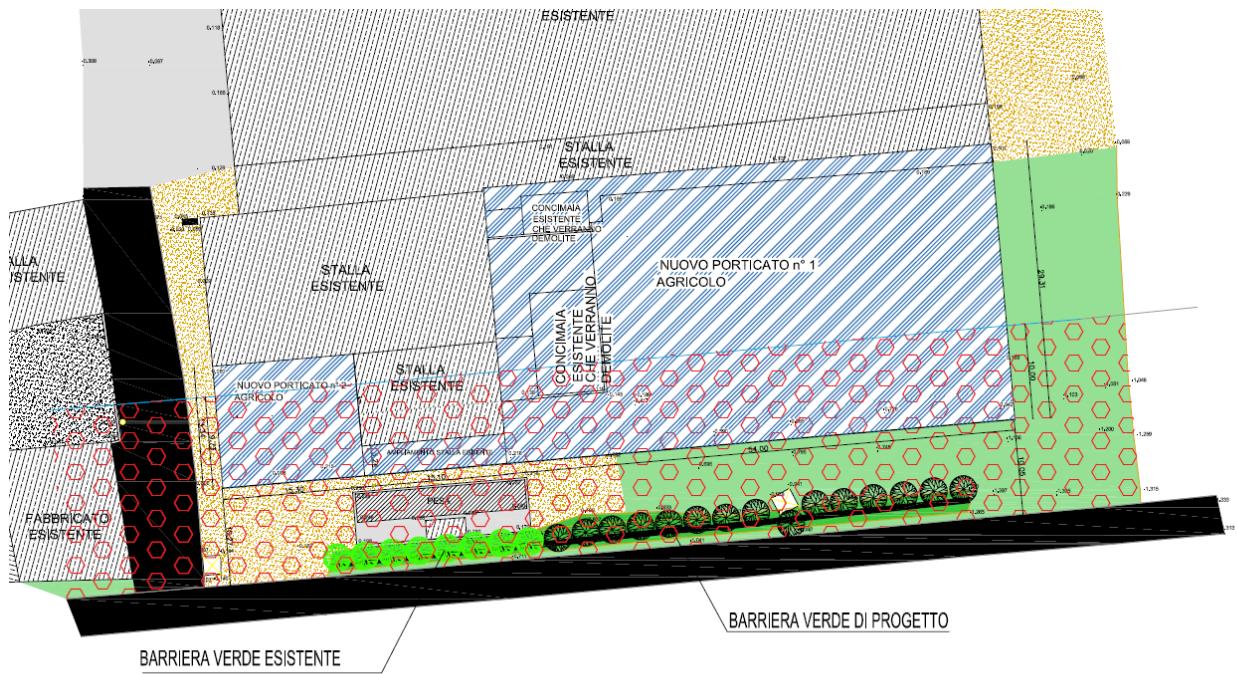


Figura 25 Estratto Tav 2v rilievo quotato stato di fatto e post intervento



Figura 26 Schermo visivo proposto nel progetto

Si precisa che l'intervento non solo avrà la funzionalità di schermare visivamente l'azienda per chi utilizzerà la viabilità, ma anche quella di migliorare la qualità ambientale del luogo rinaturalizzando la Fascia o gli Ambiti Ambientali Boscati o Destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale (art. 12) individuati dallo strumento urbanistico vigente.

Inoltre, per la piantumazione da effettuare per la fascia di mitigazione sopra descritta, si prenderà atto di quanto riportato nell'art. 12 bis che indica che all'interno delle "Fasce o Ambiti alberati-boscati" sono da impiantare preferibilmente le seguenti essenze:

- *Quercus pubescens* (Roverella);
- *Quercus cerrus* (Cerro);
- *Quercus robur* (Farnia);
- *Carpinus* (Carpino bianco);
- *Fraxinus* (Frassino);
- *Acer campestre* (Acero campestre);
- *Ulmus sylvatica* (Olmo campestre);
- *Celtis australis* (Bagolaro o Romiglia);
- *Populus nigra "Italica"* (Pioppo Cipressino);
- *Populus alba* (Pioppo bianco);
- *Platanus occidentalis* (Platano).