



REGIONE LOMBARDIA



Regione Lombardia

PROVINCIA DI MANTOVA



COMUNE DI CURTATONE



Richiedente

CASEIFICIO SAN SILVESTRO s.p.a.

via Vittorina Gementi 58 - 46010 - S. Silvestro - CURTATONE (Mn) -

Presidente: **Sig. Musa Angelo**

Timbro e firma

Oggetto

**ISTANZA S.U.A.P. ex art. 8 DPR 160/2010 finalizzata
all'ADEGUAMENTO DELL'ATTIVITA' CASEARIA
presso l'impianto sito in località San Silvestro**

RT

Titolo

RELAZIONE TECNICA

Scala

Progettista

ARCH. ELENA BORTOLOTTI

via Michelangelo, 40 - 46010 CURTATONE (MN)
tel/fax. 0376 269595
elenabortolotti.arch@gmail.com

Direttore Lavori

GEOM. GIAN MATTEO MODENINI

via Michelangelo, 40 - 46010 CURTATONE (MN)
tel/fax. 0376 269595
matteo.modenini@gmail.com

Timbro

Emissione

Progetto

Revisione

Data

Marzo 2019

Giugno 2019

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE	pag. 3- 5
2a - Riferimenti catastali	
2b - Riferimenti dello strumento urbanistico comunale	
2c - Stralcio norme PGT	
3. FINALITA' DELL'INTERVENTO	pag.5 - 6
4. PROCEDURE E AZIONE AMMINISTRATIVA	pag. 6- 7
5. SINTESI DELL'INTERVENTO EDILIZIO	pag. 8- 9
a) Interventi conformi al PGT	
b) Interventi difformi al PGT	
6. NECESSITA' DELL'INTERVENTO E MOTIVAZIONI FONDANTI	pag. 9- 17
6-a) Consistenza aziendale, produzione, obiettivi	
6-b) Insostenibilità economica dell'attuazione dell'ATR-501	
6-c) Mantenimento dell'attività produttiva sul territorio	
7. CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI PROVINCIALI	pag. 17
8. OPERE IN PROGETTO	pag. 18- 21
8-a) Demolizione delle porcilaie dismesse	
8-b) Dismissione di una vasca di stoccaggio liquami (lagone) e demolizione dell'impianto di depurazione delle deiezioni suine	
8-c) Demolizione di locali annessi all'attività e silos	
8-d) Nuova costruzione	
8-e) Spostamento impianti	
9. INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	pag. 22
10. CONSUMO SUOLO	pag. 22

11. AMBIENTE: NON ASSOGGETTABILITA' A: V.IA. - A.I.A. - V.A.S.	pag. 23
12. AMBIENTE: PAESAGGIO	pag. 23 - 25
13. ONEROSITA' INTERVENTO	pag. 25 - 26
14. DOCUMENTAZIONE SPECIFICA DI SETTORE	pag. 27



1 - PREMESSA

La società CASEIFICIO SAN SILVESTRO S.P.A. è titolare dell'attività casearia e proprietaria dei relativi fabbricati produttivi siti in San Silvestro, Via Vittorina Gementi n. 58.

La Società ha la necessità di effettuare un intervento di adeguamento della struttura produttiva esistente, al fine di realizzare nuovi spazi e locali accessori per adempiere a specifiche normative igienico sanitarie al fine dell'esportazione del Grana Padano in paesi extra EU, senza aumentare la quantità di latte lavorato e il numero delle forme prodotte.

2 - LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE

2a - Riferimenti catastali

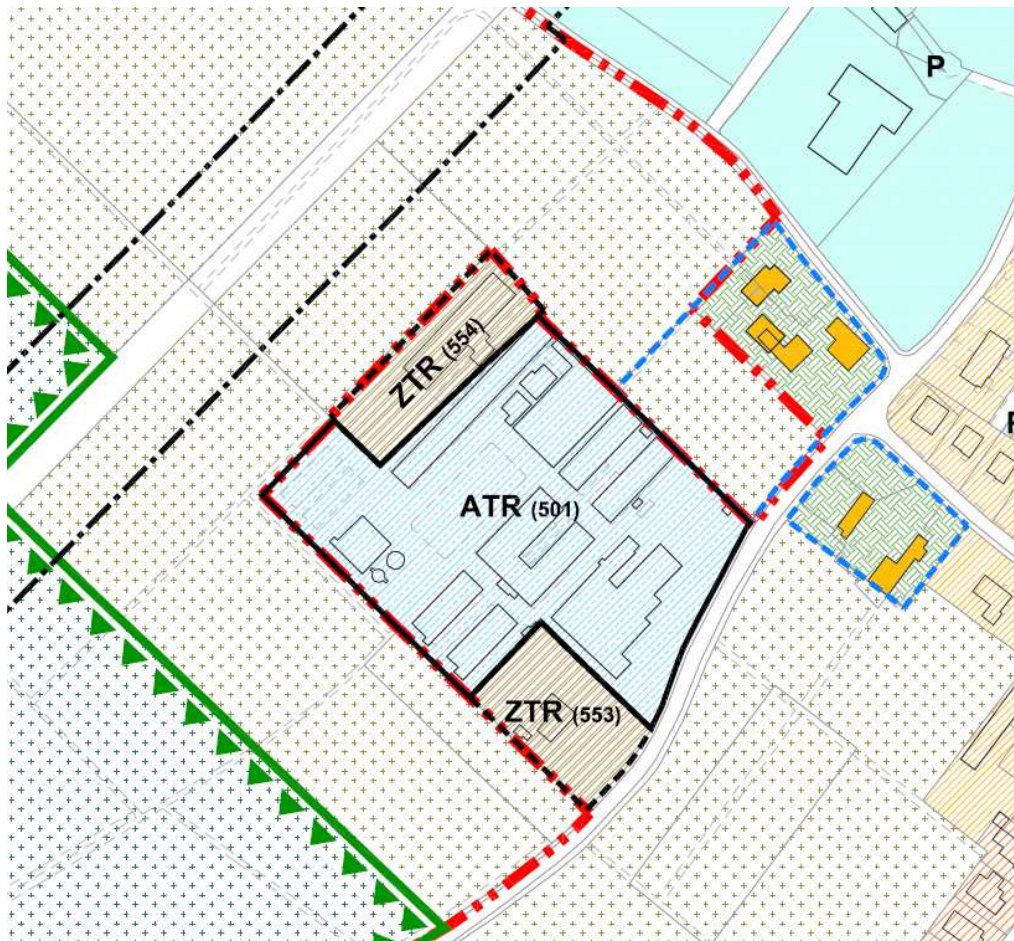
Il complesso immobiliare, localizzato in Via Vittorina Gementi n.58, è individuato catastalmente al fg. 24, mappali: 46 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 - 53 – 58 - 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 460

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



2b - Riferimenti dello strumento urbanistico comunale

Il complesso produttivo ricade, ai sensi del vigente PGT, in ambito di trasformazione ATR-501 "La Capannina" di cui all'art. 70 del Documento di Piano e del relativo stralcio della scheda di ambito:



CITTA' DI CURTATORE P.G.T. 2009 Var. 00/09 **ATR 501**

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO																	
Denominazione: LA CAPANNINA	Localizzazione: SAN SILVESTRO (Quota censuale di sede)	Non Consusivo															
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in gestione																	
Definizione del PRG vigente: Zona U8 - Zona agricola per cascine locali ed allevamenti intensivi																	
Descrizione:																	
L'ambito è posto al confine sud del centro abitato di S. Silvestro, in adiacenza al tracciato storico della S.P. 51, oggi strada comunale. Una porzione con il fondo di proprietà del Caseificio Sociale di S. Silvestro, l'ambito U8/201 prevede la tutela di elementi di interesse e valorizzazione dell'edificio storico e dell'abbinamento esistente, mediante un piano di recupero urbanistico in zona prevalentemente residenziale. Tale piano prevede l'asportazione con altri spazi, compatibili con l'insieme e funzionali a realizzare lo spazio dentro del progetto agricolo (spazio agricolo, rivestito dai prodotti agricoli locali) (coperto, da tempo, su manufatti fatiscenti dell'impresaria Caseificio Sociale) al centro abitato e alla strada storica della "Via d'Arco". L'urbanizzazione comunale ha sempre ispirato e favorisce la relazione dell'abitato. La proposta urbanistica favorisce l'intervento di ricostruzione, in grado di decontestualizzare l'edificio in quanto trasformare l'area ed integrare la città, ambientale, storica ed urbanistica. Per questo il recupero delle abitazioni, in P.A.C., spazio storico ed ambientale. L'attuale progetto, in attuazione del PRG, prevede: rinnoio, recupero, consolidamento, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sull'esistente e, per quanto riguarda l'edilizia esistente, in via di ultimazione, in particolare modo per il settore settore, dove prima si dell'edilizia ricostruita esistente.																	
PERCESSIONE:																	
SI	NO		SI	NO													
Superficie territoriale dell'ambito:				21.720 mq													
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI																	
MITIGAZIONE																	
<ul style="list-style-type: none"> • opere di qualificazione della facciata a vista di fondo per ottenere un'armonia estetica con l'area agricola e un'attenzione alla qualità distribuita ed estetica; • realizzazione di un'elaborata sistemazione visuale nella zona verde in linea con il piano; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; • Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, per quanto riguarda l'edilizia esistente; 																	
PARAMETRI URBANISTICI																	
PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO																	
Indirizzo di Piano	Sr	Sul	Us	Slp max	Ab.	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	Altre per attività di sede	

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

Indirizzo di Piano	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max	Slp min	Slp max



2c - Stralcio norme PGT

Art. 70. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (vedi art. 38). Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina. Considerata la limitata efficacia temporale delle previsioni del Documento di Piano, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole provvede a regolamentare anche le aree individuate come ambiti di trasformazione. La disciplina dettata dal Piano delle Regole, rispetto a tali aree fatta eccezione per quelle che rispetto alla "QUOTA CONSUMO DI SUOLO" sono classificate in "NON CONSUMO"; ha carattere residuale e transitorio, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano, per le varianti nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 77, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, delle presenti N.T.A. per le zone E2a.

Sono individuati come ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani esecutivi ad iniziativa prevalentemente privata. Nelle allegate schede urbanistiche riportate al punto H del Documento di Piano, parte integrante delle presenti norme, vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale di nuova previsione del P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 204 - Centro tori Curtatone
- ATR 501 - Capannina San Silvestro
- ATR 502 - Corte nuova San Silvestro
- ATR 601 - Costituzione Levata
- ATR 703 - Gazzina Buscoldo
- ATR 704 - Colombina Buscoldo
- ATR 705 - Vicoli Buscoldo

3 - FINALITA' DELL'INTERVENTO

La Società presenta a Codesta Amministrazione comunale una richiesta di permesso di costruire, all'interno del succitato ambito, il cui progetto prevedrà:

- a) La demolizione di parte delle strutture a servizio dell'allevamento suinicolo, oramai dismesse da alcuni anni;
- b) L'ampliamento dell'edificio adibito alla trasformazione casearia con un nuovo fabbricato, in aderenza a quello esistente, di superficie pari a circa 950 mq;

Tale intervento risulta difforme alle previsioni di PGT in quanto la scheda ATR-501 del DdP prevede (in sintesi) una ristrutturazione urbanistica mediante PdR oppure P.I.I. con:

- la delocalizzazione dell'attività del caseificio sociale;
- un piano di recupero di riconversione dell'opificio;
- un piano di dismissione (totale/parziale) programmato e controllato dell'allevamento suinicolo;
- la conversione dell'ambito a residenziale ed eliminazione dell'attività produttiva.

Pertanto la richiesta di permesso di costruire per l'intervento di ampliamento finalizzato all'adeguamento dell'edificio esistente è accompagnata dalla contestuale richiesta di variante urbanistica (c.d. procedura di variante di sportello SUAP) ai sensi dell'art. 97 della LR 12/2005 e dell'art. 8 del DPR 160/2010.

4 - PROCEDURE E AZIONE AMMINISTRATIVA

Per quanto sopra si richiede una variante puntuale al PGT in esito all'istanza S.U.A.P. ex art. 8 dpr 160/2010, finalizzata all'ampliamento dell'attività di lavorazione di caseificazione del caseificio, nell'ambito di trasformazione ATR-501.

Il riferimento normativo in forza del quale si richiede permesso di costruire con contestuale variante urbanistica, è da ricercarsi nell'art. 97 della L.R. 11.03.2005, n.12, in combinato disposto con l'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n.160, di cui si riporta stralcio di seguito (a maggior chiarimento e completezza espositiva):

LR 12/2005

Art. 97. (Sportello unico per le attività produttive)

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

DPR 160/2010

Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

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

2. *E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la*

definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Con l'istanza di "variante SUAP" in parola, si richiede di consentire l'intervento specifico di permesso di costruire, localizzando nell'ambito ATR-501 il progetto proposto, quale modifica urbanistica di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005, senza apportare modifiche sostanziali allo strumento di pianificazione ed alla relativa scheda dell'ATR-501 (che verrà mantenuto e confermato).

In tal modo, non ci sarà la necessità di effettuare modifiche all'impianto normativo dell'ATR-501, la cui scheda d'ambito fa parte del Documento di Piano.

Si richiede unicamente la possibilità di ampliamento e di demolizione (demolizione peraltro ammessa dall'attuale scheda del DdP) puntualmente come proposto dalla pratica di permesso di costruire.

Il titolo edilizio abilitativo potrà pertanto concretizzarsi, fatto salvo il favorevole esito istruttorio e l'accoglimento dell'Amministrazione comunale, con un titolo unico convenzionato e la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che vada a disciplinare modi, termini e tempi dell'attuazione dell'attività edilizia ed urbanistica.

Parallelamente a tale procedura si rileva la necessità, in termini normativi, di attivare i seguenti iter:

- verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in ottemperanza all'art. 4 della legge regionale 12/2005, presupposto necessario affinché la Conferenza dei Servizi prevista dal DPR 160/2010, nonché il Consiglio comunale successivamente, possano esprimersi sull'accoglimento della variante al PGT, sottesa all'istanza SUAP in esame;
- autorizzazione unica ambientale (AUA) dei titoli abilitativi di cui alle lettere a-c-e dell'art. 3 comma 1 del DPR 59/2013, attualmente in corso di ottenimento in Provincia ossia:
 - lett. a) autorizzazione allo scarico di acque reflue di cui all'art. 124 del D.lgs. 152/2006 (capo II tit. IV della sez. II parte terza);
 - lett. c) autorizzazione alle emissioni in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'art. 269 del D.lgs. 152/2006;
 - lett. e) comunicazione o nulla osta di cui all'art. 8 commi 4 o comma 6 della L. 447/1995;

5 – SINTESI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio da autorizzarsi con il permesso di costruire riguarda diversi aspetti, che andranno a ridefinire l'attività casearia e l'attuale conformazione del complesso produttivo. Come anticipato nei paragrafi precedenti, alcuni interventi saranno conformi alle norme di PGT, altri invece risultano difformi alle stesse e necessitano dell'approvazione della variante urbanistica in procedura SUAP. Precisamente:

a) interventi conformi al PGT

La scheda dell'ATR-501 prevede, mediante ristrutturazione urbanistica con PdR oppure PII:

- delocalizzazione dell'attività del caseificio sociale;
- piano di recupero di riconversione dell'opificio;
- piano di dismissione (totale/parziale) programmato e controllato dell'allevamento suinicolo (con convenzione);

In attesa della suddetta ristrutturazione urbanistica sono consentiti:

- esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria
- dismissione attività zootecnica-suinicola (senza subentro)
- attività casearia consentita

Pertanto, i seguenti interventi in progetto risultano consentiti e sono così sintetizzati:

- dismissione dell'allevamento suinicolo, già attualmente non più attivo;
- demolizione senza ricostruzione/sostituzione di sei edifici adibiti a porcilaie;
- dismissione di una vasca di stoccaggio liquami (lagone) precedentemente a servizio delle porcilaie;
- demolizione dell'impianto (già dismesso) di depurazione delle deiezioni suine;
- demolizione/lievo delle condutture interrato costituenti le canalizzazioni di convogliamento dei liquami provenienti dalle porcilaie per le vasche di stoccaggio;
- smontaggio dei silos di stoccaggio alimentazione per i suini.

b) interventi difformi al PGT

Per quanto previsto dalla scheda ATR-501 come sopra sintetizzata, i seguenti interventi in progetto non sarebbero ammessi:

- nuova costruzione di edificio a struttura prefabbricata in c.a.p., della superficie di circa 950 mq, in ampliamento all'insediamento caseario esistente;

- demolizione di edifici accessori all'attività casearia, posti sul lato nord-est del caseificio, che verranno sostituiti ed ampliati dal suindicato nuovo edificio;
- riqualificazione e ridefinizione delle aree interne, dei percorsi, degli spazi di manovra, sosta e transito;

pertanto è necessario attivare la procedura di variante urbanistica puntuale ex art. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n.160:

6 – NECESSITA' DELL'INTERVENTO E MOTIVAZIONI FONDANTI

L'intervento edilizio-urbanistico è parzialmente difforme – come sopra elencato – alle previsioni di PGT.

Lo strumento urbanistico comunale vigente, con particolare riferimento al documento di piano ed alla scheda dell'ambito di interventi ATR-501, se da una parte sembra aver valutato gli aspetti legati alle problematiche ambientali e alle interazioni con gli ambiti residenziali, dall'altro evidenzia una pianificazione urbanistica (PGT 2009) in stretta correlazione al quel particolare momento storico di forte espansione residenziale che però attualmente risulta di diversa tendenza a causa della congiuntura economica e della saturazione del mercato immobiliare (residenziale, di lotti liberi a margine di lottizzazioni operanti). Con la presente si richiede la possibilità di intervenire puntualmente per adeguare l'attività produttiva a esigenze ed indirizzi normativi vincolanti nel settore lattiero-caseario. Pertanto in forza dell'art. 97 della L.R. 11.03.2005, n.12, in combinato disposto con l'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010, n.160, si rappresentano di seguito le motivazioni fondanti per le quali si rende necessario l'intervento.

6-a) Consistenza aziendale, produzione, obiettivi

Attualmente il Caseificio San Silvestro è detenuto per quote societarie al 60% dalla Latteria Virgilio, realtà di trasformazione e stagionatura lattiero casearia operante anche in altri ambiti produttivi del settore dell'industria agro-alimentare; per il restante 40% è detenuto dalle aziende agricole che conferiscono il latte da elaborare.

L'attività viene svolta all'interno di un'area di 21.720 mq (come da scheda PGT) per l'attività di produzione formaggi, mentre tutti i ricoveri suinicoli e i locali annessi quali il mangimificio aziendale sono già dismessi da anni e verranno progressivamente demoliti secondo i programmi societari di investimento. Lo smaltimento dei rifiuti industriali avviene attraverso ditte autorizzate, mentre le acque reflue recapitano nel depuratore aziendale.

L'attività di caseificazione riguarda i seguenti prodotti:

- Grana Padano DOP: 1.600 ton/anno
- Siero di latte raffreddato: 18.700 ton/anno
- Crema di latte: 1.200 ton/anno

che derivano da una capacità lavorativa del prodotto primo quale latte vaccino crudo, nella misura di: 22.000 ton/anno (oltre caglio animale, lisozima e acqua potabile). Per la completa ed esaustiva descrizione del ciclo produttivo si rimanda alla relazione del p.i. Fabio Fregni, allegata alla richiesta di AUTORIZZAZIONE AUA codice pratica Suap n. 00141230201-30102017-1201 prot. Suap REP_prov_MN/MN-supro/60973 del 13/11/2017. La forza lavoro attualmente impiegata consta di n. 6 operai/addetti e n.1 impiegato/dirigente, sviluppata per 365 giorni annui ed organizzata in un unico turno lavorativo di 8 ore dalle 5:00 alle 13:00.

Obiettivo dell'intervento in oggetto non è tanto l'ampliamento aziendale finalizzato all'incremento di produzione o la diversificazione/integrazione con altri prodotti finiti, ma riguarda esclusivamente la realizzazione di locali accessori richiesti per l'adeguamento delle infrastrutture produttive per l'esportazione del Grana Padano in paesi extra EU.

Va da sé che il Caseificio con il presente intervento vuole raggiungere obiettivi economici non tanto legati all'aumento produttivo (assente) ma connessi al mantenimento della posizione attuale sul mercato da cui altrimenti ne verrebbe precluso l'accesso, con conseguenti importanti perdite economiche che minerebbero l'esistenza del caseificio stesso.

6-b) Insostenibilità economica dell'attuazione dell'ATR-501

A fronte della succitata consistenza aziendale e della produzione in essere, è evidente come non sia possibile delocalizzare/dismettere/frazionare la produzione, nemmeno verso altri stabilimenti, se non a fronte di un sacrificio economico insostenibile che porterebbe alla conseguente definitiva dismissione di una realtà produttiva attiva sul territorio fin dal 1957.

In particolare si rileva altresì che:

1. Le altre sedi operative collegate al Caseificio San Silvestro SpA, sono delocalizzate rispetto allo stesso, quindi sia per questioni logistiche che infrastrutturali nonché per i quantitativi di materia prima da lavorare, non possono caricarsi delle produzioni del Caseificio San Silvestro.

2. Le congiunture socio-economiche post 2007 hanno fatto sì che la programmazione urbanistica sia stata disattesa e si sia verificato un profondo mutamento degli assetti sociali sul territorio. Se prima di tal data un insediamento residenziale, nell'ambito di trasformazione in oggetto, poteva avere un senso ed essere stimolato da un ritorno anche economico, post 2007 diventa incontrovertibilmente non sostenibile.

Ciò premesso, gli operatori economici non troverebbero motivazione in un investimento che preveda:

- *dismissione del caseificio;*
- *demolizione delle strutture;*
- *acquisto di nuove aree e relative urbanizzazioni;*
- *delocalizzazione del caseificio con ricostruzione ex novo di strutture ed impianti.*

Le spese per i suddetti interventi dovrebbero essere assorbite (con aggiunta anche di un utile d'impresa) quasi solo dal costo del terreno liberato dall'ATR-501, gravato per di più da ulteriori obblighi (standard, cessioni, monetizzazioni, mitigazioni, ecc.) Ne deriverebbe una operazione economica quasi sicuramente in perdita.

Occorre inoltre pensare ai prezzi di mercato di vendita dei terreni edificabili, già liberi, disponibili e dotati di urbanizzazioni.

A ciò si andrebbero a sommare perdite economiche derivanti da un significativo "fermo di impresa" e da interessi passivi sulle somme anticipate per la delocalizzazione/ricostruzione del caseificio in attesa di rientrare dei capitali derivanti dalle operazioni immobiliari legate alla lottizzazione residenziale.

Pertanto la dismissione dell'insediamento produttivo slegata da un investimento di miglioramento risulta insostenibile.

3. Non bisogna altresì dimenticare che sono stati gli insediamenti residenziali e l'inurbamento ad avvicinarsi al caseificio (e all'allevamento suinicolo) presente fin dal 1957 e non viceversa; si richiede pertanto di tenerne in debito conto.

4. Non da ultimo, e sicuramente ben collegato con le argomentazioni su espresse, la specifica richiesta in oggetto è rispettosa e persegue i fini e le motivazioni fondanti di cui alle vigenti normative sul c.d. "CONSUMO DEI SUOLI" come da Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" (BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014) e relativa norma transitoria di cui all'articolo 5 della suddetta come modificato dall'art. 1, comma 1, Legge Regionale n. 16 del 2017.

6-c) Mantenimento dell'attività produttiva sul territorio

Qualora non si intervenisse con l'ampliamento e l'adeguamento infrastrutturale dell'attività, il mancato rispetto di norme sovraordinate comprometterebbero la presenza del caseificio sul mercato dell'export con conseguenti perdite e probabile chiusura dell'attività; ciò porterebbe con sé diverse criticità, in particolare:

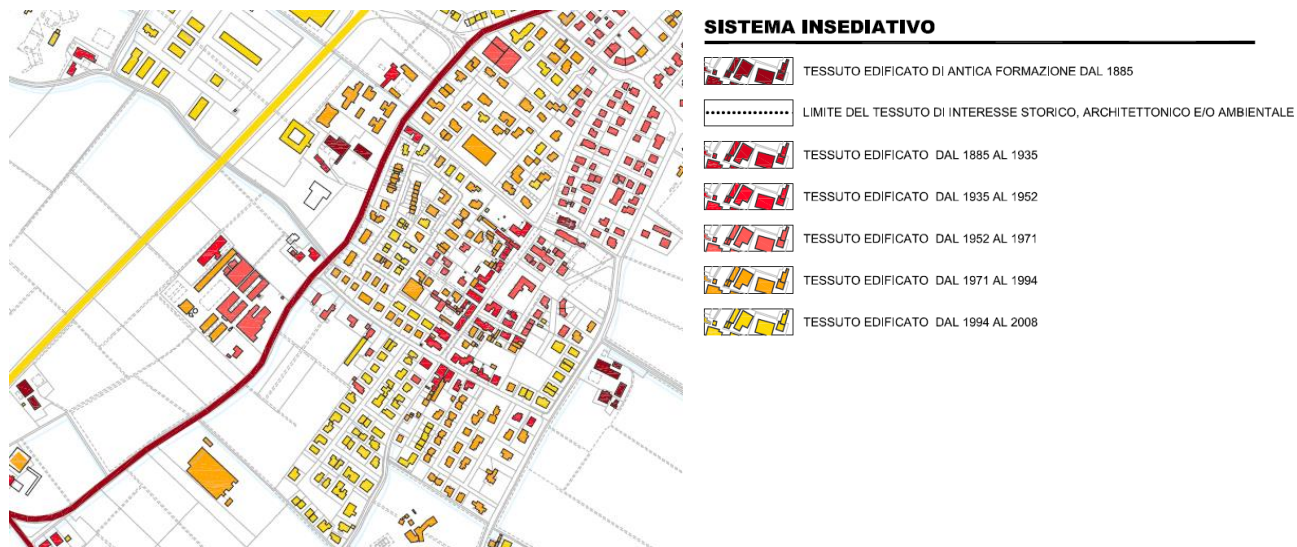
1. In un tessuto economico agricolo votato principalmente alla produzione di latte per la trasformazione in Grana Padano, tipico della provincia di Mantova, è importante poter garantire col Caseificio San Silvestro il servizio di raccolta/conferimento ad un bacino d'utenza locale (aziende di allevamento di bovini da latte) già strutturato e consolidato sul territorio.
2. La chiusura del Caseificio San Silvestro comporterebbe un dirottamento verso altri caseifici più distanti, con conseguente incremento di flussi veicolari su direttrici già spesso pesantemente congestionate, da cui deriverebbero ripercussioni sulla viabilità e sul traffico, sulla sicurezza stradale, sull'inquinamento, sulle manutenzioni stradali con ovvio aumento dei costi sociali.

Si può stimare un flusso veicolare per l'intera settimana pari a:

- o n. 2-3 /gg autocisterne in uscita per trasporto di creme da affioramento e siero;
 - o n. 2-3 /gg autocisterne in ingresso per il conferimento del latte di mungitura;
- che altrimenti dovrà essere dirottato verso altri caseifici.
3. La dismissione dell'attuale insediamento e la sua ricostruzione in altro sito significherebbero un necessario incremento del consumo dei suoli e l'aggravio dell'assetto idraulico-idrogeologico, ciò in contrasto con le previsioni normative e gli orientamenti nazionali e regionali in materia;
 4. La delocalizzazione o il frazionamento dell'attività porterebbero inoltre alla migrazione su altri comuni delle forze lavoro impiegate e delle relative potenzialità di spesa (servizi alla persona, ristorazione, forniture, ecc.);
 5. la delocalizzazione porterebbe al venir meno dell'occupazione e dell'impiego di tutti quei servizi corollari alla ditta: laboratori di analisi, ditte di sanificazione, ditte impiantistiche, ditte edili per manutenzioni, figure tecniche e professionisti varie, che comunque attualmente vengono in linea di massima recuperate nell'intorno.

Sotto il profilo antropico si rileva che l'edificato residenziale circostante è ormai consolidato, senza particolari variazioni in aggiunta degne di rilievo; è mantenuta comunque una idonea distanza tra l'attività produttive e l'ambito residenziale (vedasi tavola di progetto n. 01).

Si fa presente comunque, come risulta dalla tavola di PGT n. F11D14, che il tessuto residenziale nell'intorno si è sviluppato successivamente all'insediamento agro-industriale, risalente al 1957.



A compendio, si ritiene utile riportare di seguito alcune immagini estrapolate dal database regionale delle ortofoto storiche della zona, da cui si evince l'evoluzione del tessuto urbano (fonte: www.geoportale.regione.lombardia.it)







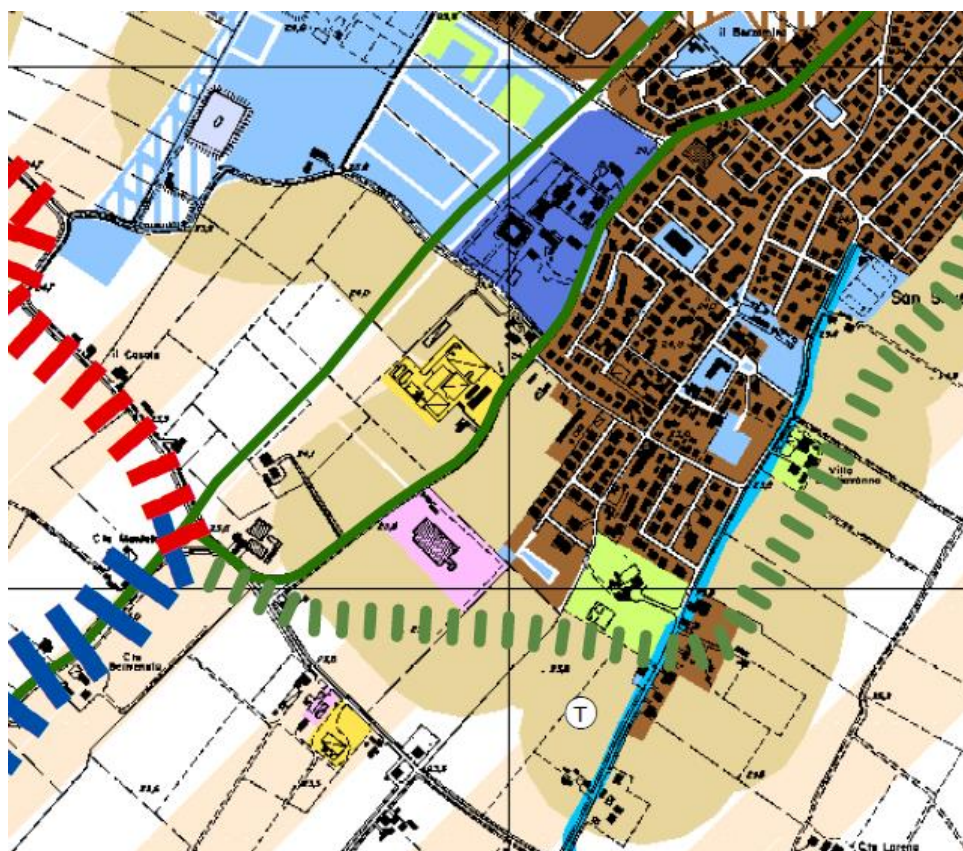


A sostegno delle argomentazioni citate, si sottolinea che l'ampliamento (di locali accessori senza incremento della produzione) viene proposto sul retro dell'attuale corpo del caseificio, quindi maggiormente defilato per quanto concerne gli aspetti di percezione visiva e interferenza di funzioni (produttiva/residenziale).

7 – CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI PROVINCIALI

Seppur l'intervento sia in parte difforme allo strumento urbanistico comunale, preme rilevare che non è in contrasto alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova.

Nel documento "Indicazioni insediative infrastrutture agricole – Circondario D Sud, tav.2", viene individuata "area destinata ad insediamenti agricoli - consolidato" pertanto il progetto in previsione è perfettamente allineato alla pianificazione provinciale.



8 – OPERE IN PROGETTO

Andando in dettaglio sugli aspetti edilizi, si riportano di seguito le opere in progetto, che costituiranno l'intervento di ampliamento e riqualificazione del caseificio.

8-a) Demolizione delle porcilaie dismesse

Come già riportato nella presente, l'attività dell'insediamento è rivolta alla sola lavorazione del latte e alla caseificazione; l'allevamento zootecnico suinicolo è stato già da tempo dismesso, pertanto tutti i ricoveri suinicoli e i locali annessi tra cui il mangimificio aziendale non sono attualmente utilizzati e verranno progressivamente demoliti.

L'intervento prevede, come primo step, la demolizione di n. 6 porcilaie esistenti più prossime al caseificio aziendale, oltre allo smontaggio di alcuni silos per lo stoccaggio di alimenti per i suini, anch'essi non più in uso. In tal modo si attueranno le disposizioni contenute nella scheda di ambito ATR-501. Il beneficio in termini ambientali è consistente, sia in termini di inquinamento acustico, che di odori ed esalazioni e di carico liquami (in depurazione e spandimento) in favore dei limitrofi insediamenti residenziali ma anche dello stesso caseificio.

Le attuali porcilaie da demolire sono costituite da edifici realizzati in muratura portante in mattoni pieni a tre fori, tetto in tavelloni e travi "Varese" e verranno totalmente abbattute. I materiali di risulta verranno conferiti nelle discariche autorizzate con le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

8-b) Dismissione di una vasca di stoccaggio liquami (lagone) e demolizione dell'impianto di depurazione delle deiezioni suine.

L'allevamento zootecnico suinicolo è stato già da tempo dismesso, pertanto oltre a venir dismessa la vasca di stoccaggio liquami (lagone) si procederà alla demolizione anche dell'impianto di trattamento dei reflui dei suini; in tale zona verrà individuato il "bacino di laminazione" ai fini di ottemperare ai disposti in materia di invarianza idraulica/idrogeologica;

8-c) Demolizione di locali annessi all'attività e silos

È prevista la demolizione di locali posti in aderenza al fabbricato principale, oltre allo smontaggio di impianti (silos), non più in uso in quanto le funzioni ivi svolte erano riferite alla attività di allevamento suinicolo, ora dismessa; in particolare:

- locale mangimi – molino;
- locali spogliatoio e servizi igienici per il personale addetto;
- silos contenenti alimenti per i suini

8-d) Nuova costruzione

L'intervento in progetto consiste nella nuova costruzione di un edificio in aderenza e continuità al corpo del caseificio, costituente ampliamento dello stesso.

L'intervento, dal punto di vista edilizio si concretizza sostanzialmente nella realizzazione di una nuova costruzione, di dimensioni 46.00x20.60 mt, che si rende necessaria per una migliore distribuzione delle funzioni in specifici ambienti, così come richiesto per l'adeguamento delle infrastrutture produttive per l'esportazione del Grana Padano in paesi extra EU.

Nell'edificio in ampliamento troveranno collocazione le seguenti destinazioni d'uso:

- locale detersivi e locale lavatrice,
- locale lavanderia e lavaggio attrezzature,
- locale deposito attrezzatura pulita,
- locali corridoio di collegamento ai vari ambienti,
- deposito materiale ausiliare (magazzino del sale),
- camera calda,
- magazzino di stoccaggio del prodotto finito – spedizione,

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

L'edificio sarà realizzato in cemento armato a struttura prefabbricata così come l'edificio esistente posto in aderenza, le divisorie interne saranno in muratura di laterizio intonacate ambo i lati per tutti gli ambienti, tranne per i locali lavanderia e lavaggio attrezzature che avranno rivestimento in mattonelle di klinker.

Il nuovo corpo in ampliamento avrà altezza leggermente inferiore (mt. 1.00) rispetto all'adiacente struttura esistente, in quanto per le funzioni che vi si svolgono, di servizio alla attività principale, non necessita di altezze elevate.

Ai sensi dell'art. 135-bis del PDR 380/2001, l'intervento prevede l'equipaggiamento con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, ossia la predisposizione di reti di accesso cablate per servizi a banda ultralarga e di connessione al punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete. Il punto di

accesso, situato all'interno del complesso produttivo, sarà accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione. Il tutto come meglio rappresentato dallo schema progettuale degli impianti.

In ottemperanza all'art. 4 commi 1-ter e 1-quater, è prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura dagli spazi adibiti a parcheggio. La predisposizione, costituita da approntamento/realizzazione di canalizzazione e pozzetti, è schematizzata nell'elaborato progettuale degli impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei disposti in materia di inquinamento luminoso (LR 31/2015, ex LR 17/2000), l'insediamento, per la parte di nuovo intervento, rispetterà i limiti normativi e non necessita di specifica progettazione in quanto gli impianti di illuminazione esterna saranno di "modesta entità" (come da definizione contenuta nella LR).

8-e) Spostamento impianti

L'intervento prevederà inoltre lo spostamento degli attuali impianti di raffreddamento del siero e del relativo serbatoio di stoccaggio, oltre che nuovo impianto di acqua gelida per le altre utenze, ora posti sul fronte dell'edificio; che verranno posizionati a ridosso del nuovo corpo sul lato nord-ovest.

Tale nuova collocazione risulta essere sicuramente migliorativa in quanto permette la riduzione dell'inquinamento acustico nei confronti dei ricettori esterni più vicini, come suggerito dalla relazione previsionale acustica a firma del dott. Pasini Paolo.



8-f) Interventi sull'edificio esistente

L'intervento sull'edificio esistente prevederà lo smontaggio (in quanto realizzato con pannelli sandwich) del piccolo locale lavanderia posto nel locale *sosta forme* che verrà riproposto nel nuovo corpo in ampliamento.

Il nuovo edificio occluderà le finestre del lato nord-ovest dell'edificio esistente, in quanto sorgerà in aderenza.

Vengono comunque rispettati i valori di areoilluminazione richiesti, considerato che i due ambienti interessati, *sosta forme* e *salamoia*, sono dotati sia di finestre a parete che zenitali; così come meglio dettagliato nella tabella inserita nella TAV. 07 .

Si precisa inoltre che il locale *sosta forme* in cui si prevede la presenza di personale addetto è mantenuto a temperatura costante (18°/20°) e umidità controllata.

Il locale *salamoia* non prevede la presenza di personale in quanto qui avviene solo una "sosta" momentanea del prodotto.

Pertanto, come già argomentato sopra, risultano rispettati i parametri di areoilluminazione nei vari locali oggetto di intervento.

8-g) Sistemazioni esterne

La demolizione delle sei porcilaie e la realizzazione del nuovo edificio comporterà la necessità di ridefinire le sistemazioni esterne, al fine di renderle più funzionali e razionali.

In particolare verrà creata una zona di viabilità e sosta dei mezzi, con pavimentazione in battuto di cemento o asfalto bituminoso, oltre a creare delle zone a verde piantumato a confine con la recinzione di proprietà; il tutto come meglio illustrato nelle tavole grafiche di progetto.

L'impianto fognario verrà adeguato, collettando i nuovi scarichi dell'edificio in progetto alla linea esistente, che confluisce nel depuratore aziendale.

Nel contempo il progetto prevede opere finalizzate all'ottemperanza dei disposti in materia di invarianza idraulica di cui al Regolamento Regionale R.R. 7/2017 per le quali si rimanda al relativo progetto allegato.

9 – INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri ed indici urbanistici della scheda dell'ambito di trasformazione ATR-501, pur rimanendo in vigore ed efficaci, non verranno presi in considerazione in forza della natura dell'intervento c.d. "di variante in procedura sportello SUAP", per consentire l'attuazione dell'intervento.

Pertanto, si riepilogano di seguito i parametri di riferimento intesi come ricognizione dello stato di fatto e come ipotesi di progetto, ai quali attenersi per la presente pratica:

Parametri ed indici	ATR-501
Superficie di comparto (mq)	21.720
Utilizzazione territoriale	0,55
SLP di comparto (mq)	11.946
Utilizzabilità fondiaria	0,50 / 1,50
Altezza massima H (piani)	3
Rapporto di copertura Rc (%)	50%
Superficie permeabile Sp (%)	50%

Parametri ed indici	Attuale	Progetto
Superficie di comparto (mq)	21.720	21.720
SLP di comparto (mq)	10.937	7.135
Utilizzazione fondiaria SLP/ST	0,55	0,33
Altezza massima H / piani – invariata -	7,50	7,50
Rapporto di copertura Rc (%)	50,4%	32,8%
Superficie permeabile Sp (%)	55,8%	60,47

10 – CONSUMO SUOLO

L'intervento in progetto non determina un aumento del consumo di suolo, così come definito dalla carta regionale DUSAF.

11 – AMBIENTE: NON ASSOGGETTABILITÀ A: V.I.A. – A.I.A. – V.A.S.

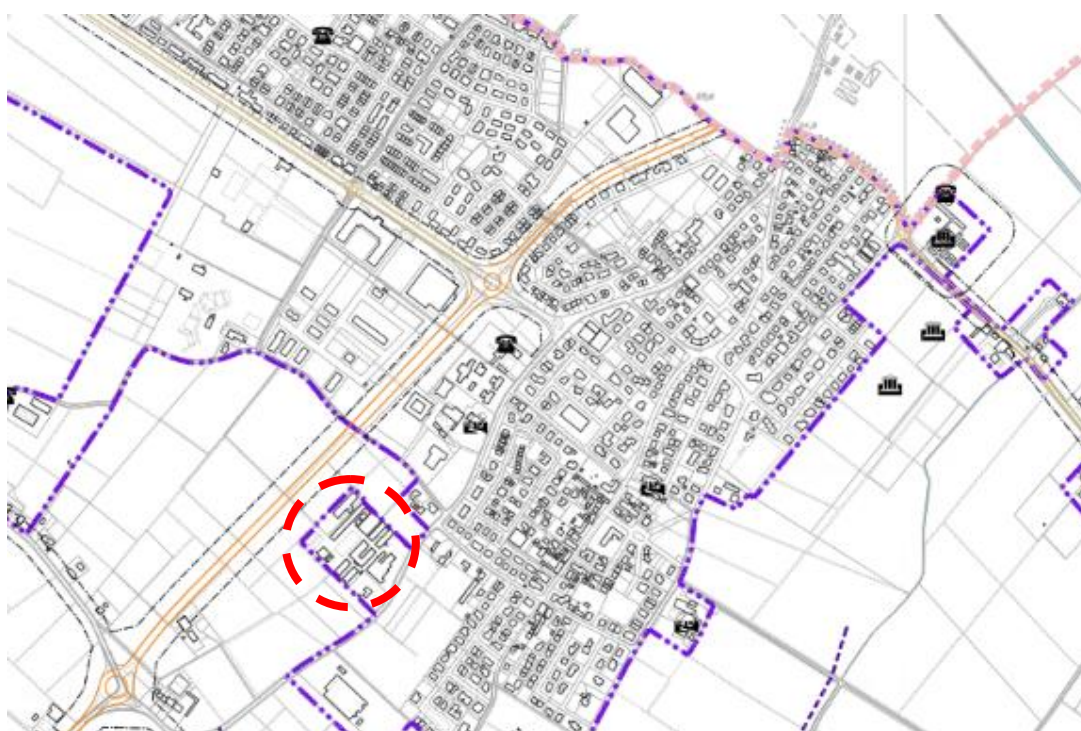
Per la natura dell'insediamento, per le destinazioni d'uso previste e la dismissione dell'allevamento suinicolo, si rileva, come peraltro meglio argomentato dalle relazioni specialistiche del p.i. Fabio Fregni, che l'intervento:

- o Non è soggetto ad A.I.A. in funzione della dismissione dell'allevamento suinicolo;
- o Non è soggetto a V.I.A. in quanto, la capacità di lavorazione dell'attività casearia è inferiore a 200 ton/giorno, come normato dal D.Lgs. 152/2006;
- o Si propone la non assoggettabilità alla VAS, come sostenuto nella bozza di rapporto preliminare proposta.

12 – AMBIENTE: PAESAGGIO.

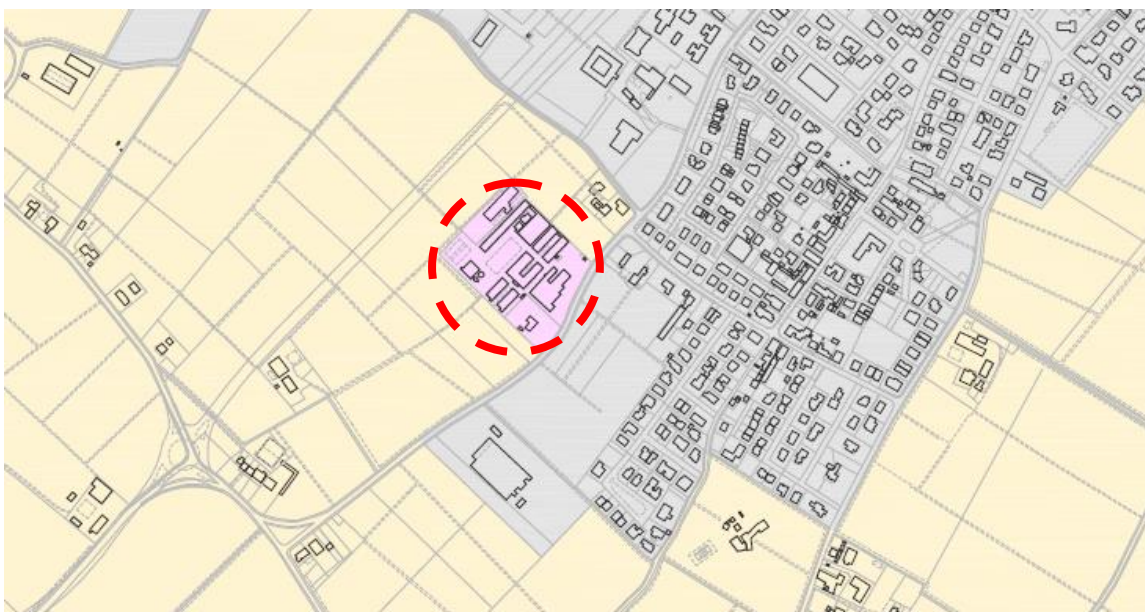
La sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del sito rispetto all'attuazione del Piano è già stata valutata in sede di PGT, in riferimento ai tre criteri proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PTPR e della DGR 11045/2002.

Se si esamina il PGT e specificatamente la "Tav. H.7.1 - Carta dei vincoli delle azioni di Piano" si rileva che l'ambito di trasformazione e l'area compresa nell'immediato contesto ambientale non sono interessati da "Elementi di pregio di carattere storico-culturale o ambientale-paesistico".



Estratto della Tav. H.7.1 del PGT - Carta dei vincoli delle azioni di Piano

In ragione di quanto sopra e delle destinazioni d'uso insediabili, il PGT del Comune di Curtatone assegna all'area del Piano di Lottizzazione una "Sensibilità paesaggistica molto bassa = 1".



Estratto della carta H. 5.1 del PGT - Carta delle sensibilità paesistiche

	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO BASSA
	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA BASSA
	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA
	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ALTA
	SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA

L'intervento proposto, nella sua interezza, riduce l'impatto del comparto sull'immediato intorno, in quanto se da una parte è previsto l'inserimento di un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento all'esistente, d'altra parte la demolizione di n. 6 porcilaie porta sicuramente un maggior sostenibilità ambientale dovuta alla riduzione della cementificazione e dell'impermeabilizzazione del suolo e, soprattutto, una consistente diminuzione degli ingombri visivi (con particolare riferimento al fronte della direttrice nord/sud, su cui sono disposte le porcilaie da demolire).

Si sottolinea, inoltre, che oltre a non precludere visuali su edifici o aree sensibili, lo sviluppo dell'ampliamento avviene internamente al comparto e la visuale del nuovo corpo di fabbrica, per l'osservatore posto su Via Gementi, è già occultata dagli edifici esistenti, nonché dalla recinzione dell'intera proprietà e dalla vegetazione/alberature poste a cinta, che saranno per giunta incrementate mediante messa a dimora di ulteriori piante (vedasi progetto).

Per le ragioni sopra esposte si può affermare che le opere in progetto non comportano alterazione dei rapporti percettivi rilevanti a scala di paesaggio, né alterazione di visuali rilevanti rispetto a beni storico/architettonici o siti di particolare valenza simbolica.

Anche attribuendo un grado di incidenza del progetto, pari a 4 (medio/alto, più che consono all'intervento), il risultato del valore di impatto paesistico risulterebbe pari a $1 \times 4 = 4$, sotto la soglia di rilevanza e pertanto automaticamente giudicato ammissibile sotto il profilo paesistico (ai sensi della DGR 8.11.2002 n. 7/11045).

13 – ONEROSITA' INTERVENTO

Le opere sono soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art 43 della L.R. 12.2005 in quanto intervento di ampliamento/nuova costruzione:

- 1) Il contributo è calcolato solo per la quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 44 commi 6 e 7 della LR 12/2005 oltre che lo smaltimento rifiuti;
- 2) Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art 48 della LR 12/2005 in quanto attività produttiva;
- 3) Non è dovuta la maggiorazione di cui all'art. 43 comma 2-bis della LR 12/2005 in quanto l'intervento non sottrae superficie agricole nello stato di fatto;

Gli oneri riguardano pertanto esclusivamente il nuovo fabbricato in ampliamento, senza considerare le opere di demolizione e le modeste sistemazioni sull'esistente necessarie al collegamento dei corpi di fabbrica.

Superficie di nuova costruzione e nuovi impianti: 950 mq

OOUU1a:	$5,37 \text{ €/mq} \times 950 \text{ mq} = 5.101,50 \text{ €}$
OOUU2a:	$5,06 \text{ €/mq} \times 950 \text{ mq} = 4.807,00 \text{ €}$
Smaltimento rifiuti:	$2,27 \text{ €/mq} \times 950 \text{ mq} = 2.156,50 \text{ €}$

TOTALE = **12.065,00 €**

Dato atto che:

- a) L'ampliamento avrà la medesima destinazione del complesso in cui si colloca (stesso contesto di proprietà) pertanto non determina un aumento del fabbisogno di standard derivanti da un diverso carico urbanistico, peraltro in contesto già consolidato senza "sconfinare" in aree non urbanizzate o a diversa destinazione;
- b) Con l'intervento proposto non si dà attuazione alle previsioni del DDP tramite "Lottizzazione", rimanendo pertanto in essere l'attuale conformazione, utilizzo e quindi carico urbanistico;
- c) Nella tabella di classificazione delle destinazioni d'uso contenute nel Documento di Piano, l'attività in questione (trasformazione prodotti agricoli – caseificio), viene inquadrata come **U4b**, per tale tipologia di edifici non si prevede un "carico urbanistico" CU.
- d) L'area in cui si prevede l'intervento è ricompresa nel TUC.
- e) L'intervento prevede la demolizione di una notevole superficie di fabbricati a fronte una modesta nuova costruzione (pertanto con "bilancio" dell'edificato in diminuzione);
- f) La società "Caseificio San Silvestro" S.p.a. proprietaria dell'area e dei fabbricati è composta da imprenditori agricoli a titolo principale, che rappresentano i soggetti conferenti il latte per le lavorazioni di trasformazione

Alla luce delle argomentazioni su esposte, si ritiene che l'intervento non necessiti di alcuna individuazione di standard o loro monetizzazione sostitutiva.

14 – DOCUMENTAZIONE SPECIFICA DI SETTORE

Fanno parte integrante e sostanziale della presente pratica, le documentazioni specifiche settoriali:

- Relazione geologica-geotecnica;
- Schema/progetto impianti elettrici – elettromeccanici;
- Valutazione e verifica struttura protezione scariche atmosferiche;
- Schema/progetto impianti termo-idraulici;
- Verifica ex L.10 ai sensi della DDUO 2456/2017 in combinato disposto con il DLgs 28/2011 e verifica dell'obbligo di impiego di fonti energetiche rinnovabili,
- Valutazione previsionale di impatto acustico dell'ampliamento ai sensi della L 447/1995;
- Ricevuta deposito richiesta AUA pratica Suap n. 00141230201-30102017-1201 prot. Suap REP_prov_MN/MN-supro/60973 del 13/11/2017;
- Progetto di verifica ai sensi del R.R. 7/2017 "invarianza idraulica idrogeologica";
- Schema/progetto sistemi di prevenzione cadute dall'alto (c.d. linee vita);
- Proposta urbanistica di variante con:
 - a) proposta di scheda urbanistica;
 - b) proposta di rapporto preliminare per la verifica esclusione da VAS;