



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**

**ST**

Titolo

**Stralcio degli atti di P.G.T.**

**RAFFRONTO: STATO ATTUALE/PROPOSTA DI VARIANTE**

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

Data

Marzo 2019

## 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 di Curtatone, Via Vittorina Gementi n. 58.

La Società ha la necessità di effettuare un intervento di ampliamento 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.

Si rimanda alla RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA per chiarimenti, motivazioni e descrizione dell'intervento edilizio ed urbanistico proposto

## 2. OBIETTIVO DELLA PRESENTE

Oggetto della presente è una variante puntuale al piano delle regole in esito all'istanza S.U.A.P. ex art. 8 dpr 160/2010, finalizzata all'ampliamento della struttura produttiva esistente dell'insediamento caseario CASEIFICIO SAN SILVESTRO S.P.A.

Tale variante, per ragioni che successivamente espone, implicherebbe un intervento non totalmente conforme alle modalità attuative all'interno dell'ambito di trasformazione ATR-501 "La Capannina" di cui all'art. 70 del Documento di Piano e del relativo stralcio della scheda di ambito.

Si riportano di seguito, come già meglio descritto in relazione tecnica, le modifiche puntuali agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Curtatone.

### Legenda:

**ROSSO:** addizione/modifica/inserimento

~~VERDE BARRATO:~~ cancellazione

Quadro riepilogativo di Variante		
<b>Tipologia di Variante riguarda:</b>	<b>Norme tecniche di Attuazione</b>	<p style="text-align: center;"><b>A_T06_111003</b></p> <p>Art. 59 - Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1)</p> <p>Art. 70 - ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)</p>
	<b>Cartografia</b>	<p style="text-align: center;"><b>B.2.5_D16_110928</b></p> <p>Piano delle regole</p>
	<b>Documento Variato</b>	<p style="text-align: center;"><b>H.3_T14_110922</b></p> <p>Scheda di ambito ATR-501</p> <p style="text-align: center;"><b>A_T06_111003</b></p> <p>Art. 59 - Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1).</p> <p>Art. 70 - ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione (ATR)</p>
	<b>Articolo e grafica variati</b>	<p><b>Localizzazione di possibilità di intervento puntuale con c.d. "procedura SUAP"</b></p> <p>Inserimento di preciso rimando alle aree sulle quali sono puntualmente individuati e localizzati gli insediamenti degli impianti produttivi in seguito a procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005.</p> <p>Tali interventi puntuali sono disciplinati direttamente dai contenuti della pratica SUAP da individuarsi con il codice ID univo di identificazione</p>

## **Norme tecniche di Attuazione**

**Elaborato**

**A\_T06\_111003**

**Art. 59 - Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1)**

**Art. 70 - ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in  
previsione (ATR)**

## **Art. 59. Tessuto prevalentemente produttivo (ZTE1)**

Fanno parte del tessuto prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.
- aree per le quali sono puntualmente localizzati ed individuati gli ampliamenti e gli insediamenti di impianti produttivi, in seguito a procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005. L'individuazione di tali aree non comporta nuovo azionamento urbanistico degli ambiti in cui si collocano ma sono conseguenti all'approvazione del progetto edilizio con procedura SUAP. Per la disciplina di tali ambiti si rimanda direttamente alla pratica SUAP (individuata dal relativo codice univoco di sportello).

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

L'appartenenza delle attività alle citate categorie incompatibili ambientalmente e/o a rischio dovrà essere verificata presso l'A.R.P.A e l'ASL, per quanto di competenza, competenti per territorio oltre che presso lo sportello unico comunale.

Le aree del tessuto prevalentemente produttivo che ricomprendono sia aree edificate e consolidate, sia aree parzialmente che totalmente libere, sono caratterizzate dalla comune destinazione d'uso produttiva.

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi indicati nelle presenti NTA.

### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 12 \text{ mt}$
- $C_u = B/M$
- $R_c = 60\%$
- $S_p \geq 35\%$

### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3a, U3b, U3c, U3d, U2a, U2b**

**Destinazioni escluse: U1/1, U2g, MSV+, GSV nuove, U4, U5c, U5d (fatto salvo quelle già esistenti - GSV)**

Nelle aree del tessuto prevalentemente produttivo interamente libere, riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio, gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice quando il lotto abbia S<sub>fmax</sub> inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà piano esecutivo o Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente saranno da attuare mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la S<sub>lp</sub> è contenuta entro i seguenti valori di  $2.000 \text{ mq} \leq S_{lp} \leq 5.000 \text{ mq}$  ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà piano esecutivo nei casi di  $S_{lp} > 5.000 \text{ mq}$ .

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo.

Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla commissione paesaggio sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno poste sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi per una S<sub>lp</sub> destinata alla residenza non superiore al 30% della S<sub>lp</sub> complessiva con il limite massimo di 300 mq di S<sub>lp</sub>.

In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare per intervento diretto (Titolo Edilizio Convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le S<sub>lp</sub> esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa. **Restano fatte salve le eventuali localizzazioni ed individuazioni di ampliamenti e insediamenti di impianti produttivi in seguito a procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005.**

Mediante la formazione di un Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici con destinazione residenziale secondo le modalità, gli indici ed i parametri edificatori indicati per il tessuto prevalentemente residenziale a media densità.

## **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      |

### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1**

**Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare complessivamente il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo (Slp residenziale > 65% Slp prevista dal Piano Attuativo).

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva o Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle alleghe schede urbanistiche. In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Paesaggio, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati negli elaborati grafici del P.d.R.

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Restano fatte salve le eventuali localizzazioni ed individuazioni di ampliamenti e insediamenti di impianti produttivi in seguito a procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005. Tale attività non comportano nuovo azionamento urbanistico degli ambiti in cui si collocano ma sono conseguenti all'approvazione del progetto edilizio con procedura SUAP. Per la disciplina di tali ambiti si rimanda direttamente alla pratica SUAP (individuata dal relativo codice univoco di sportello)

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è definito per gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale in previsione dalle schede alleghe alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche alleghe. Esse illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: Ut - Uf - Hmax - Rc - Cu e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione.

Si applicano gli indici urbanistico - edilizi e le destinazioni d'uso riportati singolarmente nelle schede alleghe nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme. Tali indici in linea di massima devono risultare inferiori a quelli generali di zona ivi riportati.

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede alleghe nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano tutti gli indici sopraelencati, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $Ut \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche alleghe)
- $Uf \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche alleghe)
- $Hmax \leq m$  22 esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche alleghe)
- Cu = (vedasi schede urbanistiche alleghe)

- $R_c \leq 60\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $Sp \geq 30\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, etc, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla Commissione Paesaggio.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di 1,00 mq ogni 3,3 mq di SIp dell'edificio.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici.

Le varie indicazioni modalità e parametri per intervenire negli ambiti di cui al presente articolo sono specificati nelle schede allegate nell'elaborato "H.3 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione ambientale della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;

- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

## PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.

I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

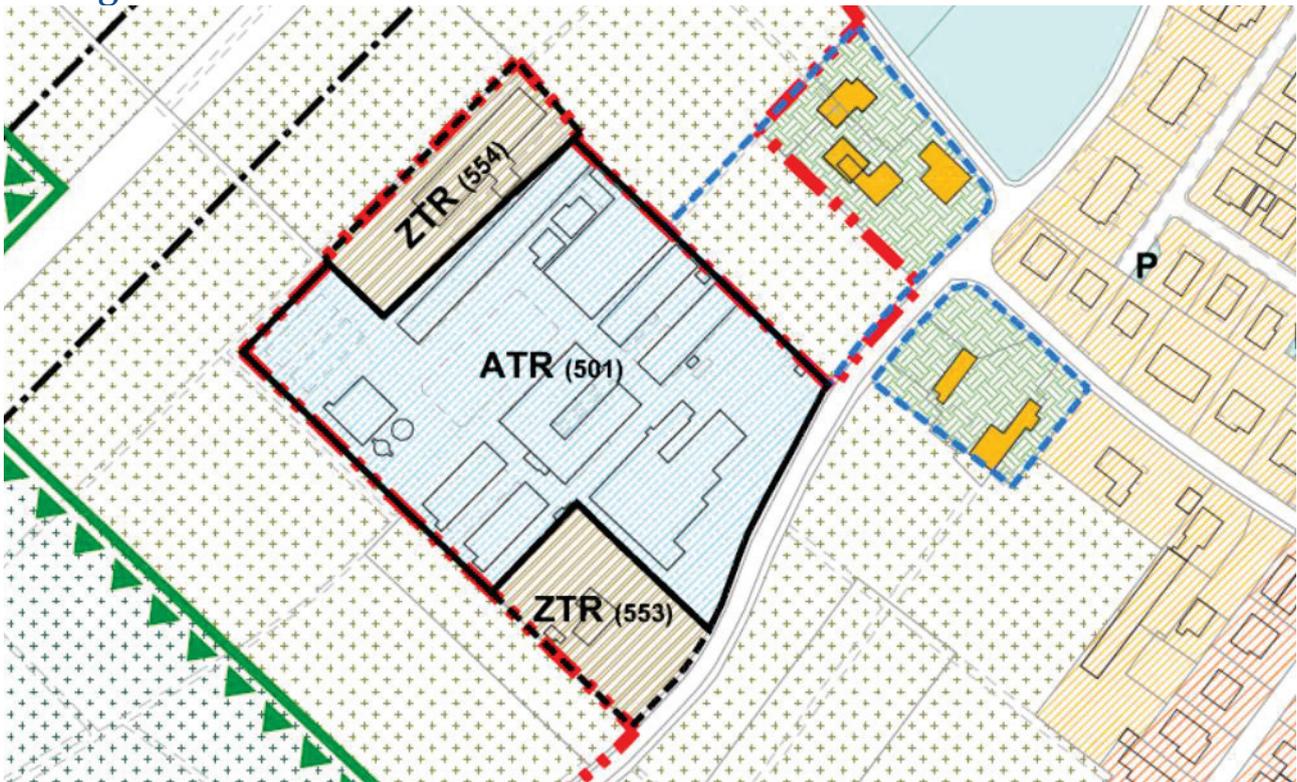
Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio;
- l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 21,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello sky-line per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio e da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio;

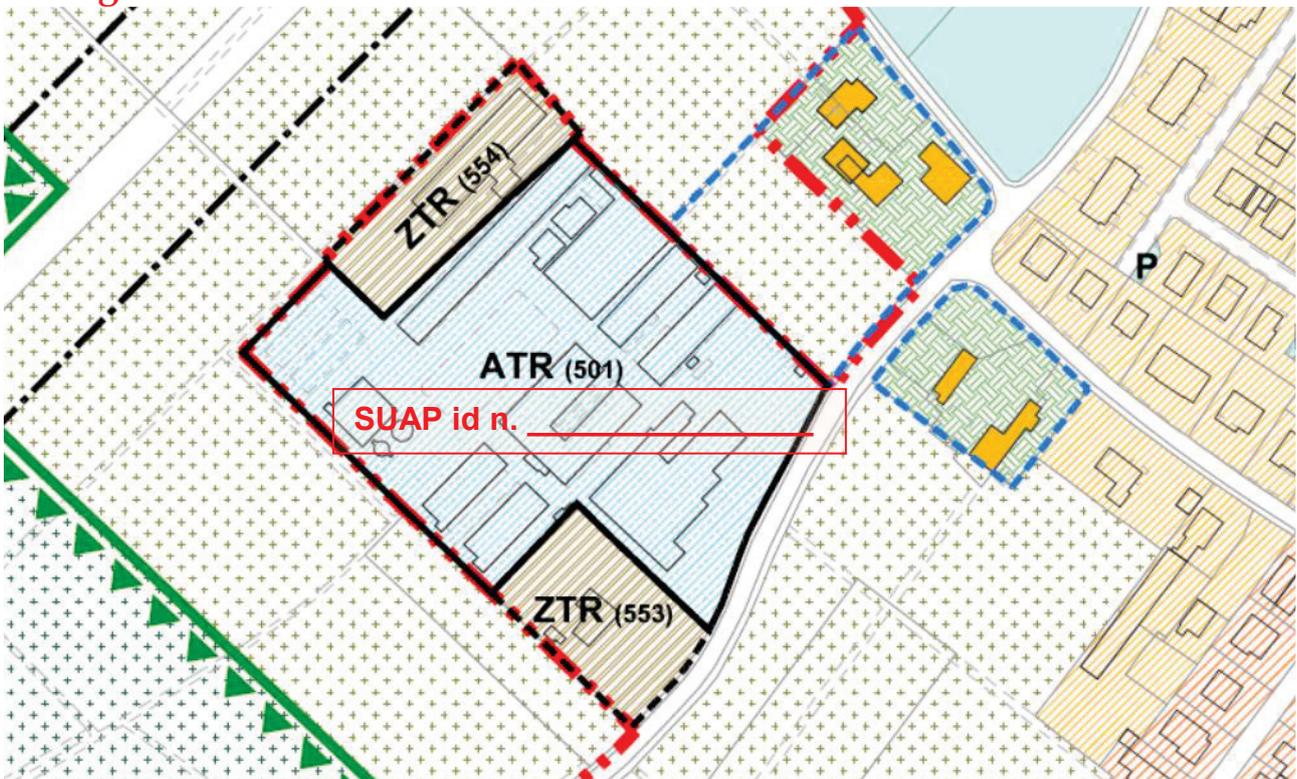
Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATR e ricadenti in priorità C acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea corrispondente, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 70% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini della singola frazione/nucleo abitato di riferimento. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

**Cartografia**  
**Elaborato**  
**B.2.5\_D16\_110928**

## Cartografia attuale



## Cartografia di variante



In legenda inserire:

**SUAP id n. \_\_\_\_\_**

: Impianti produttivi SUAP in variante

**H.3\_T14\_110922**  
**Scheda di ambito ATR-501**



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>LA CAPANNINA</b>	Localizzazione:	<b>SAN SILVESTRO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E8 - Zona agricola per caseifici sociali 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. 57, oggi strada comunale. Esso coincide con il limite di proprietà del Caseificio Sociale di S. Silvestro. L'ambito ATR 501 persegue la finalità di favorire la dismissione e riconversione dell'esistente caseificio e dell'allevamento zootecnico, mediante un piano di recupero urbanistico in zona prevalentemente residenziale. Tale piano permette l'integrazione con altre funzioni, compatibili con l'intorno e funzionali a valorizzare la vendita diretta dei prodotti agricoli (spaccio aziendale, mercatino dei prodotti agricoli locali). L'opificio, da tempo, ha manifestato l'accentuarsi dell'incompatibilità funzionale rispetto al centro abitato e alla struttura sociale della "Casa del Sole". L'Amministrazione comunale ha sempre auspicato e favorito la dismissione dell'attività. La proposta urbanistica favorisce l'intervento di ristrutturazione, in grado di delocalizzare l'attività in essere, trasformare l'area ed eliminare la criticità ambientale costituita dall'allevamento zootecnico, dai vasconi di accumulo delle deiezioni. Il P.R.G.C. vigente consente solo interventi limitati. L'attuale proposta, in continuità con gli indirizzi urbanistici vigenti, diventa vincolante, acconsentendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sull'esistente e, per quanto riguarda l'attività del caseificio cooperativo, ne vieta il subingresso, in particolar modo per il settore zootecnico, causa primaria dell'odierna incompatibilità ambientale.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>21.720</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>21.720 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

MITIGAZIONE
<ul style="list-style-type: none"> <li>ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia;</li> <li>realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;</li> <li>l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;</li> <li>l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;</li> <li>la trasformazione dovrà prevedere impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito ha la sola finalità di favorire la delocalizzazione dell'attività del Caseificio Sociale, ritenuta rilevante per il settore agricolo di Curtatone e, contemporaneamente, di riconvertire l'opificio esistente mediante un piano di recupero. L'intervento, in tal senso, ha anche la finalità di incentivare l'accorpamento dell'attività del caseificio con altre esistenti sul territorio e collocate in siti idonei.

La Società Cooperativa, tramite stipula di apposita convenzione con il Comune, può convenire un piano di dismissione (parziale o totale) programmato e controllato degli allevamenti suinicoli intensivi, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, al fine di attuare il presente intervento di "ristrutturazione urbanistica". L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" sarà attuato tramite Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento.

Nell'area del Caseificio Cooperativo si potranno nel frattempo effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, al fine di incentivare la dismissione dell'attività zootecnico-suinicola, ormai incompatibile.

E' peraltro consentita l'attività esistente di lavorazione del latte. Non è ammesso nessun subingresso nell'attività zootecnico-suinicola.

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico alla Commissione del Paesaggio;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

**Impianti produttivi SUAP in variante: id n: \_\_\_\_\_**  
 Nel comparto è localizzato ed individuato l'ampliamento dell'insediamento di impianto produttivo del caseificio Latteria San Silvestro, autorizzato in forza di procedura SUAP ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della LR 12/2005. Per la disciplina specifica si rimanda direttamente alla pratica SUAP (individuata dal relativo codice univoco di sportello n. \_\_\_\_\_)

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																				
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu			
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Servizi del comparto edificatorio											SI	NO	NO
						ASmin	ASid	ASmon					ASmin	ASid	ASmon											
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)								
Piano di Recupero	21.720	21.720	0,55	11.946	239	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.220	1.100	VARIABILE	---	5.220	A	8	Commercio al dettaglio	Residenziale	✓	SI	NO	0,50÷1,50	3 piani	50%	50%	B		
						Attività produttive	≥ 30% Slp									SI	✓	NO								
Piano Integrato di Intervento	21.720	21.720	0,55	11.946	239	Commercio al dettaglio	ESV	≥ 101% Slp com.	5.220	1.100	VARIABILE	---	5.220	A	8	Commercio al dettaglio	ESV	SI	NO	0,50÷1,50	3 piani	50%	50%	B		
							MSV-	≥ 110% Slp com.									SI	NO								
							MSV±	≥ 125% Slp com.									SI	✓	NO							
							MSV+	≥ 140% Slp com.									SI	✓	NO							
							GSV	≥ 201% Slp com.									SI	✓	NO							
							Attività terziarie	≥ 100% Slp									SI	NO								
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	SI	NO																							



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO

