

**SUAP ESSEBI AUTOTRASPORTI**

**NUOVO PIAZZALE PER RICOVERO AUTOTRENI CON**

**FABBRICATO ADIBITO A SERVIZI**

**SITO IN VIA CAMPAGNOLA**

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

art. 97 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii - art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii  
DCR n. 351/2007 - DGR n. 761/2010 - DGR n. 3836/2012 - L.R. n. 108/2021 - L.R. n.  
233/2021 - L.R. n. 142/2022;

**RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PGT CONTESTUALE**  
**AL SUAP E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI**  
**SIGNIFICATIVI**

Aprile 2025

**PROPONENTE:**

---

**ESSEBI AUTOTRASPORTI s.r.l.**  
via Toscanini, n.81-  
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)  
C.F. e P. IVA 01752680205

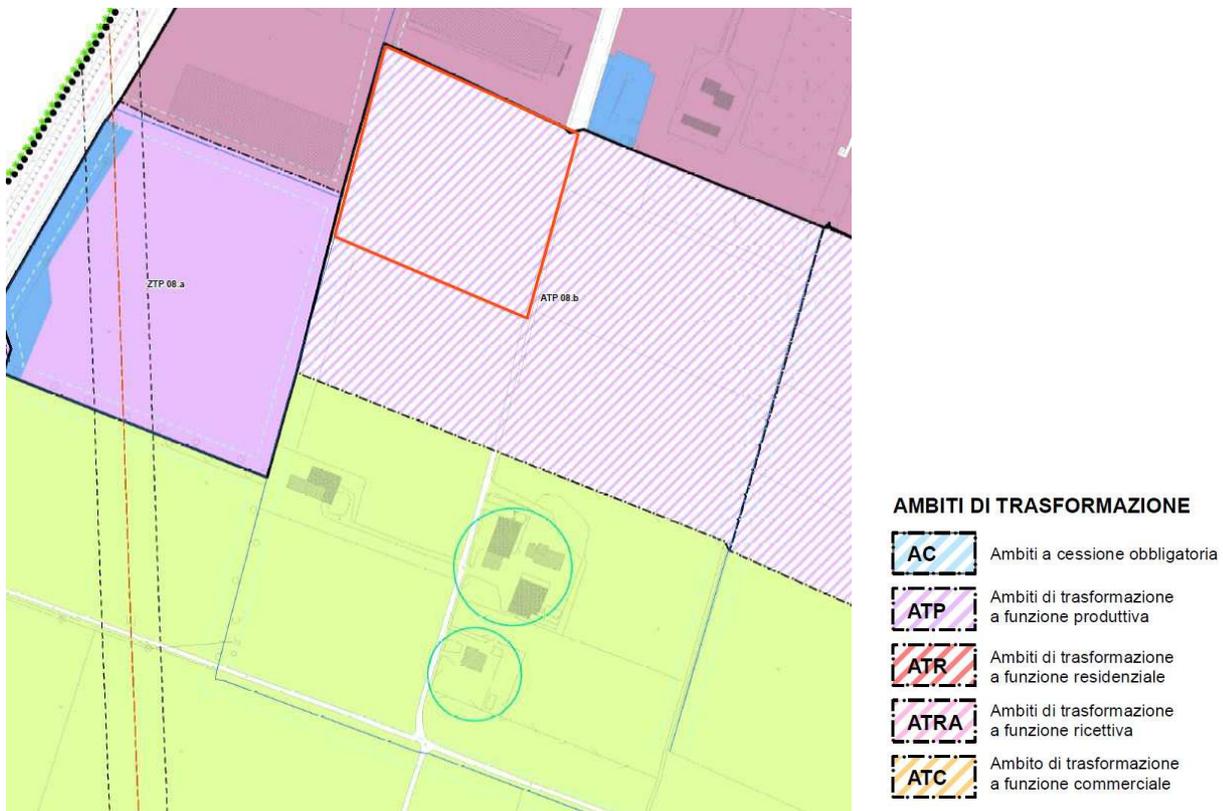
## **PREMESSA**

Il procedimento di Sportello Unico di Attività Produttive (SUAP), oggetto della presente istanza, si rende necessario per modificare la destinazione d'uso di un'area, attualmente a destinazione agricola, al fine di renderla compatibile con la realizzazione di un nuovo piazzale adibito a ricovero per autotreni con nuovo fabbricato per servizi connessi all'attività.

La ditta di trasporti "Essebi Autotrasporti srl", la cui attuale sede è situata nelle adiacenze dell'area di progetto, ha necessità di ampliare la propria attività. A tale scopo si rende necessaria la realizzazione di un nuovo piazzale, per ricovero autotreni e rimorchi, in via Campagnola a Castiglione delle Stiviere. Nell'ambito della nuova attività si rende necessaria la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito a servizi avente superficie pari a circa 350 mq.

Nonostante l'area di intervento sia classificata, nella vigente cartografia del Piano delle Regole del PGT, come "Ambiti di trasformazione produttiva", si deve evidenziare che, non essendo mai stata convenzionata e di conseguenza edificata, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 09/02/2018, debba essere correttamente classificata come "zona di campagna".

La citata delibera infatti ha stabilito di non prorogare la validità del Documento di Piano allegata alla variante 1/2016 del PGT, confermando così anche il conseguente annullamento di tutte le aree di trasformazione, individuate nella cartografia e non ancora edificate.



Al fine di garantire un corretto inserimento della nuova attività nel contesto circostante, si presenta il Rapporto Preliminare per poter valutare l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del progetto proposto.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto interessato dal procedimento SUAP è collocato in via Campagnola, in una zona adiacente all'esistente area a destinazione produttiva, ed è perimetrato in rosso nella sottostante planimetria.

L'area di proprietà della ditta **Essebi Autotrasporti srl** è individuata catastalmente al Foglio 13 mappali 26 e 27, ha una superficie catastale pari a 19.320 mq e una superficie reale di 19.390 mq.

Tale superficie verrà ridotta di 900 mq a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale di una parte dell'area, oggetto di SUAP, per consentire la realizzazione dell'allargamento della strada prospiciente il lotto compresa la realizzazione del nuovo marciapiede in continuità con l'esistente.

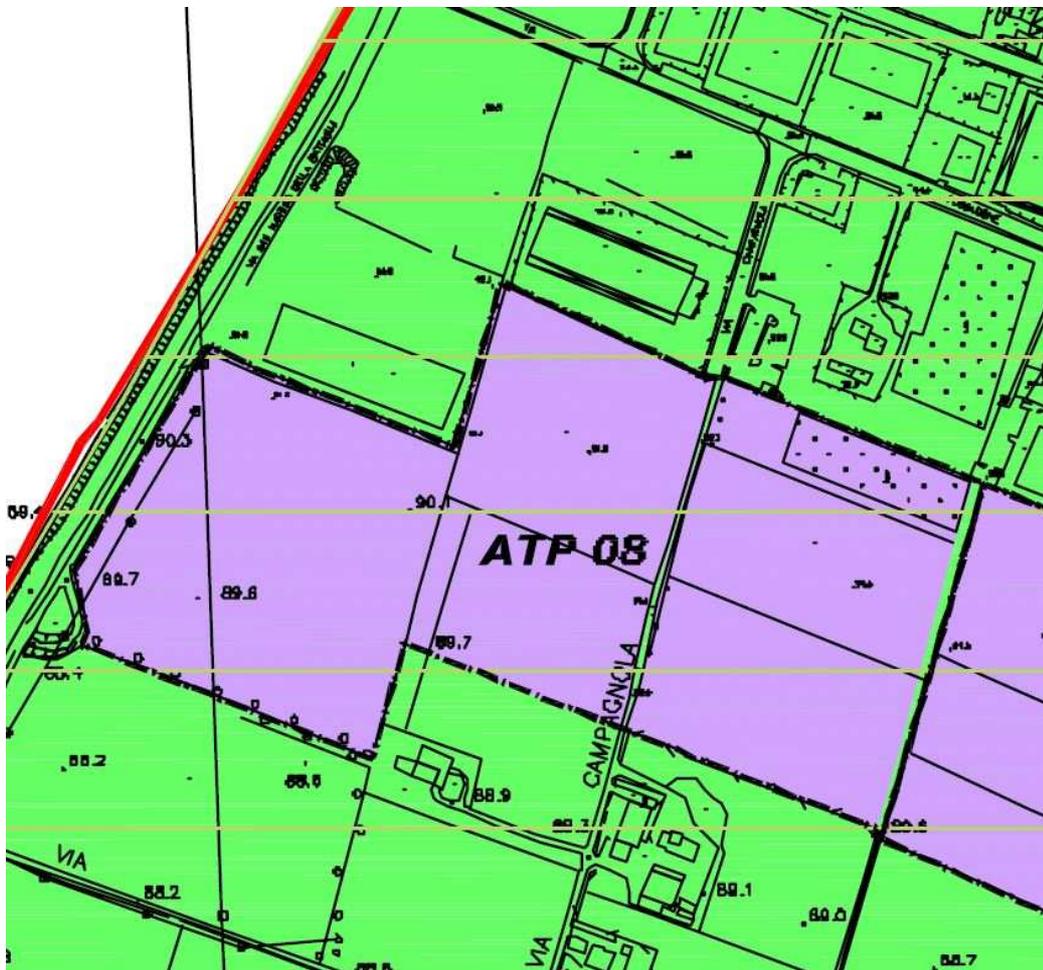
La superficie fondiaria dell'area di progetto sarà di conseguenza pari a 18.490 mq.



## INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

La maggior parte del comune di Castiglione delle Stiviere è vincolato dal punto di vista paesaggistico, sensi del D.Lgs. 42/2004 smi (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), in quanto già dalla metà degli anni 60 il territorio era regolamentato dal DM 22.04.1966 ai sensi della ex L. 1497/1939.

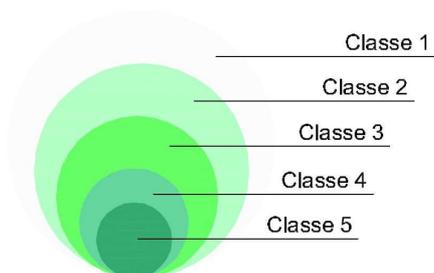
Osservando la cartografia comunale del PGT e più in particolare quella del Documento di Piano, si nota che il comparto di progetto ricade in un ambito di trasformazione a funzione produttiva.



## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

<b>ATR 01</b>	Ambiti di trasformazione a funzione residenziale
<b>ATP 01</b>	Ambiti di trasformazione a funzione produttiva
<b>ATRA 01</b>	Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva
<b>ATC 01</b>	Ambiti di trasformazione a funzione commerciale
<b>AC 01</b>	Ambiti a cessione obbligatoria

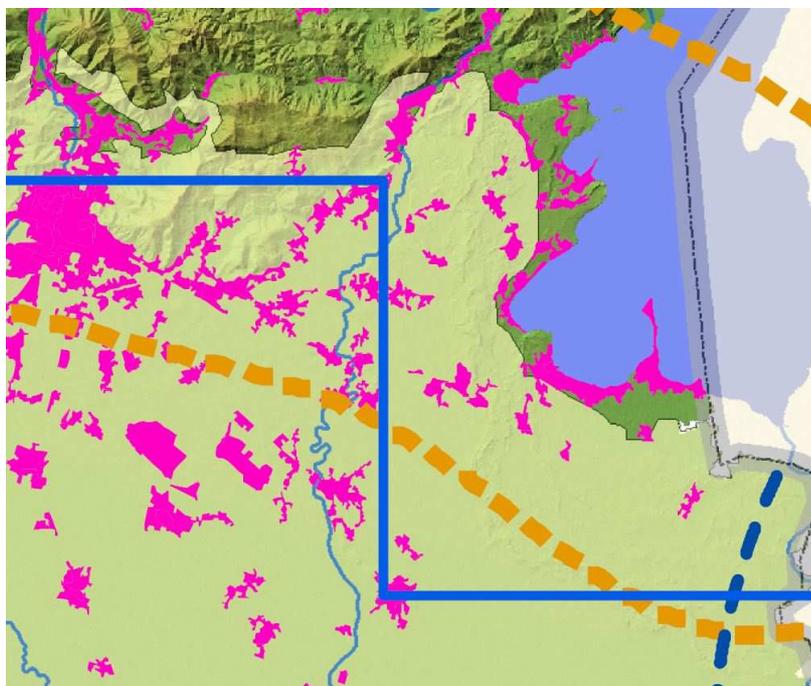
## CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE



PGT vigente - Documenti di Piano - Tav. 11 Carta delle Sensibilità paesaggistiche

Osservando invece la cartografia di pianificazione paesaggistica a livello sovracomunale (PTR, PPR, PTCP) si ricava che il territorio di Castiglione appartiene al:

- Paesaggio dell'anfiteatro e delle colline moreniche (secondo il PTCP)
- Sistema Territoriale dei Laghi, Settore territoriale Pedemontano, Settore est del Sistema Territoriale Metropolitano, Settore est in concomitanza con il sistema territoriale della pianura irrigua (secondo il PTR).



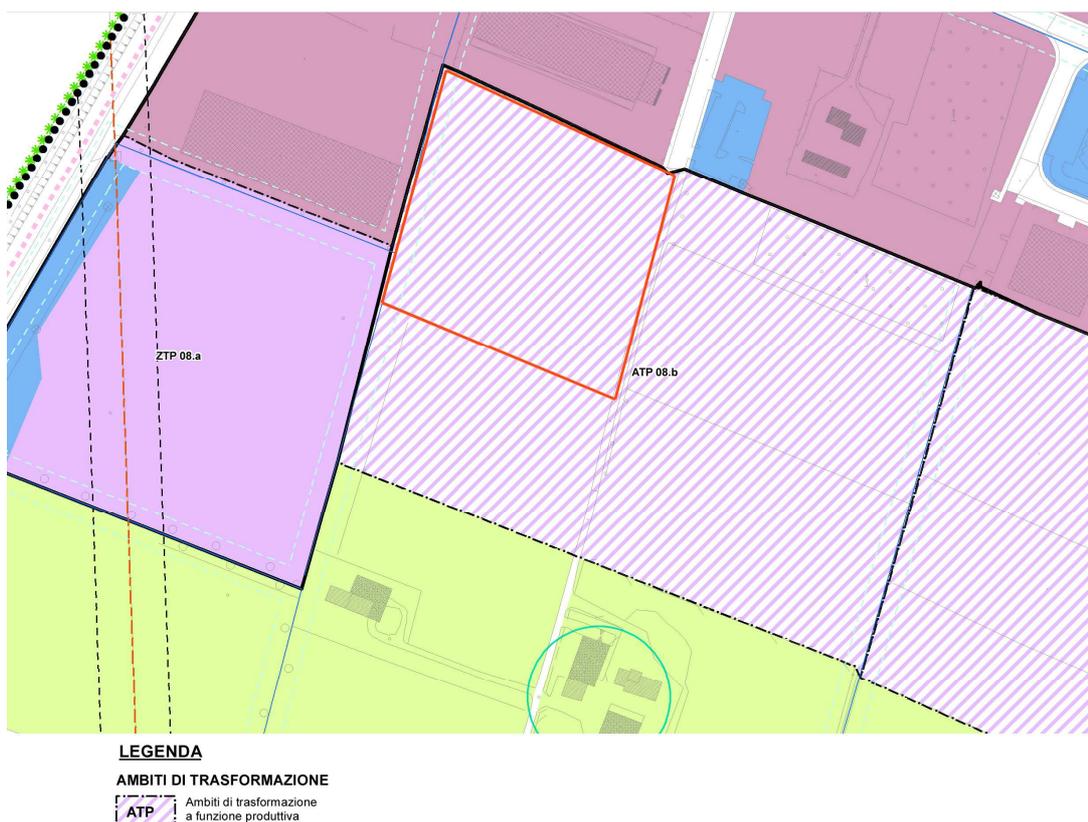
Se ne deduce che il contesto ambientale in cui si colloca il Comune di Castiglione, necessita di una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico.

## PREMESSA INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere è stato approvato definitivamente in data 11/06/2009, con delibera consiliare n. 43 e pubblicato sul B.U.R.L. serie "Inserzioni e concorsi", n. 03 il 20/01/2009;

Tale strumento urbanistico è stato successivamente modificato dalla variante n.1 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 e divenuto vigente a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n. 37 del 13/09/2017 Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 13/09/2017.

Analizzando la cartografia del Piano delle Regole si evince che il comparto ricade nella zona degli "Ambiti di trasformazione a funzione produttiva", denominata ATP 08 b.



PGT Variante 1/2016 – Piano delle Regole - Tav. 2M.04 Capoluogo Zona Sud Ovest

Tuttavia, è da rilevare che con delibera n. 9 del 09/02/2018, non è stata prorogata la validità del Documento di Piano allegato al PGT, che aveva permesso di individuare tutte le zone soggette a variazione, dal residenziale all'industriale, al ricettivo al commerciale.

Ne consegue quindi che le aree, classificate come "di trasformazione" e mai convenzionate e di conseguenza edificate, ritornino all'originaria destinazione d'uso, che nello specifico dell'area di progetto è "campagna periurbana".

Nonostante il cambio d'uso proposto, implichi un nuovo consumo del suolo, si deve evidenziare che già la precedente zonizzazione del PGT datata 2009, ammetteva l'edificazione nell'area, oggetto del nostro intervento, come estensione dell'area a destinazione produttiva esistente.



Estratto PGT 2009

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR 01** Ambiti di trasformazione a funzione residenziale
- ATP 01** Ambiti di trasformazione a funzione produttiva
- ATRA 01** Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva
- ATC 01** Ambiti di trasformazione a funzione commerciale
- AC 01** Ambiti a cessione obbligatoria

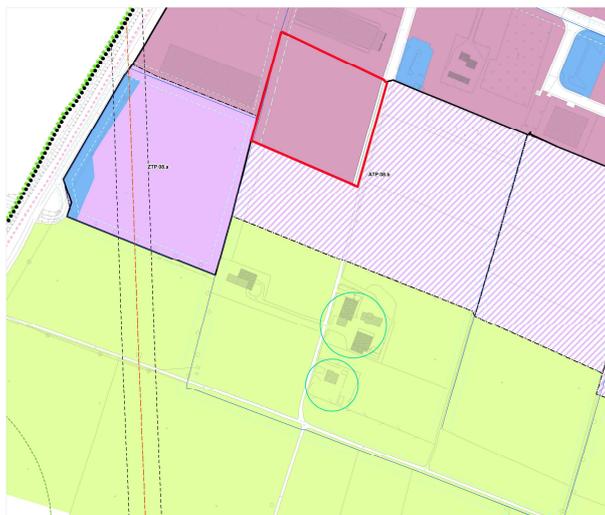
## ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

Al fine di poter attuare l'obiettivo dell'azienda **Essebi Autotrasporti srl** di realizzare un nuovo piazzale con annesso fabbricato in Via Campagnola, risulta quindi necessario associare all'area di progetto la destinazione "D con parametri urbanistici definiti".

La proposta di variante modifica la classificazione urbanistica delle aree del comparto nel seguente modo:



PGT - Piano delle Regole VIGENTE



PGT - Piano delle Regole di VARIANTE

## DESCRIZIONE PROGETTO

La ditta di autotrasporti proponente attualmente ha la sua sede operativa in via Toscanini, nelle immediate vicinanze dell'area oggetto del progetto. A seguito dell'incremento del volume dell'attività e del conseguente aumento della flotta di automezzi, intende realizzare un nuovo piazzale per il ricovero degli autotreni con annesso fabbricato adibito a servizi, nell'area oggetto del presente SUAP.

## PIAZZALE

Nel piazzale saranno ricavati complessivamente n. 67 posti da (3,5 x20) ml destinati sia allo stazionamento degli autotreni che a quello dei soli rimorchi. Contestualmente saranno realizzati n. 59 posti auto, disposti sul perimetro dell'area, da (2,5x5) ml per i dipendenti della ditta.

Si evidenzia il fatto che non vi è corrispondenza tra il numero dei posti auto ed il numero dei parcheggi per autotreni, poiché una parte degli stalli saranno utilizzati per l'esclusivo stallo di rimorchi e container.

La superficie del piazzale sarà parzialmente asfaltata per quanto riguarda i percorsi mentre la superficie degli stalli sarà in ghiaia. Sui due lati perimetrali a nord-ovest e sud è prevista una mitigazione ambientale realizzata tramite aree verdi piantumate con essenze vegetali miste ed autoctone.

Verrà particolarmente curata la flora dell'aiuola posta a sud ovest e larga 4 m, al fine di mitigare maggiormente l'impatto ambientale del nuovo progetto nei confronti della campagna esistente.

Verranno privilegiate essenze vegetali autoctone diversificate e scelte in base alla carta dei tipi ecologicamente coerenti redatta da Regione Lombardia. Le piante saranno sia arboree ad alto fusto (tiglio, tasso, acero, leccio), sia arboree a medio fusto (pado, ornello, betulla, sorbo degli uccellatori), sia arbustive (biancospino, spino cervino, rosa canina, ginestra odoroso, pallon di maggio, rosa di San Giovanni, ligustro, ginestra dei carbonai, rosa arvense). La piantumazione sarà a sesto d'impianto fitto e disposto su più filari, con esemplari già accresciuti e senza l'uso di siepi squadrate, in quanto non coerenti con il contesto agricolo delle vicinanze.

Si precisa che il fosso esistente verso la campagna a sud non sarà modificato.

Sarà invece interrata sia la canaletta esistente parallela alla tangenziale sul lato ovest dell'area, sia la canaletta d'irrigazione posta al confine nord e attualmente realizzata da elementi prefabbricati in cls. Al loro posto ci sarà una tubazione con diametro 60 cm, dotata di sifone che dovrà essere collegata all'attuale restante rete di distribuzione dell'acqua nei campi agricoli.

Si prevede di realizzare, verso via Campagnola, una nuova recinzione composta da un muretto in cls alto 80 cm, sormontato da un pannello tipo orso-grill di colore grigio, h 100 cm.

Sul lato sud e in parte sul lato ovest si prevede invece il posizionamento di una semplice rete metallica verde, sorretta da pali metallici nel terreno. Questo per meglio integrarsi ambientalmente nella fascia verde alberata adiacente al fosso esistente.

## **FABBRICATO**

La planimetria del nuovo edificio avrà una forma rettangolare con dimensioni pari a (15,10 x 23,10) m, una superficie coperta complessiva di 348,81 mq e con le seguenti caratteristiche tipologiche:

- Struttura prefabbricata in calcestruzzo armato, formata da n.6 pilastri dim. (70x70 cm) e pannelli di tamponamento non coibentati termicamente sui quattro lati.
- La copertura sarà realizzata con tegole alari prefabbricati su cui saranno posate delle coppelle curve con lucernari dim. (1x2,55) m in policarbonato per illuminare l'edificio in base alle norme igieniche vigenti. Sulla copertura verrà posato l'impianto fotovoltaico con potenza pari a 5,76 KWp e formato da n. 12 moduli di colore grigio, con dimensioni pari a (1.13x1.90) m e potenza di 0.48 Watt/cad.  
Il pannello sarà della ditta Jinko, modello Tiger Neo, di colore grigio e finitura opaca, con celle non visibili e cornice in tinta, così da mitigarsi al meglio anche con il resto della copertura che avrà uno strato impermeabile di colore grigio.
- Il fabbricato avrà solo un piano fuori terra e l'altezza interna, misurata da PF a sotto il tegolo prefabbricato, sarà pari a 6,50 m. Quella esterna invece sarà pari a 8 m.
- Al piano terra dell'edificio è prevista una zona di ricovero degli automezzi per le verifiche quotidiane e una parte destinata ai servizi quali spogliatoi e i servizi igienici per gli autisti. Grazie alla realizzazione di una controsoffittatura interna al fabbricato, questi locali adibiti a servizi avranno un'altezza interna di 3,5 m e saranno riscaldati.
- Esternamente la finitura dei pannelli prefabbricati sarà in graniglia color ghiaietto grigio e le aperture avranno serramenti in alluminio di colore grigio.

## PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO PROPOSTO

Qui di seguito si riporta una tabella con i parametri urbanistici previsti per il progetto del nuovo piazzale.

<b>Regime dell'area del comparto:</b>	
Superficie fondiaria totale del comparto SUAP	19.390,00 mq
Superficie da cedere per viabilità pubblica	900 mq
<b>Indici e parametri</b>	
Superficie fondiaria oggetto di trasformazione edilizia SF (19.390-900) mq	18.490 mq
Superficie permeabile min. (2.773,50 mq)	15% della superficie fondiaria
<b>Dotazione minima parcheggi privati</b> ( <i>solo auto</i> ) <i>art. 9.3 NTA PdR</i>	10 mq ogni 200 mq di SLP: 737,50 mq
<b>Dimensionamento fabbricato</b>	
SLP di progetto	<b>293,37 mq</b>
Superficie COPERTA di progetto	<b>348,81 mq</b>
Superficie permeabile	<b>5.610,00 mq</b>

## **IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE CON OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA**

Gli elaborati di progetto rappresentano gli impianti e le reti tecnologiche previste per l'area da edificare del comparto soggetto a SUAP e di seguito se ne propone una sintesi.

### **Rete acqua potabile**

Nel lato a sud-est dell'area di progetto verrà realizzato un nuovo allaccio all'acquedotto comunale che sarà utilizzato per fornire i servizi igienici della zona spogliatoio.

### **Rete fognaria acque reflue assimilabili**

La linea delle acque saponate provenienti dai lavandini e dalle docce dei nuovi bagni, saranno trattate in un degrassatore e successivamente convogliate, insieme alla linea interne delle acque nere, in una pompa di rilancio interna al lotto. Da qui, tramite un pozzetto con sifone Firenze, giungeranno alla rete fognaria pubblica in via Campagnola (cfr. Tav. 6).

### **Rete smaltimento acque meteoriche e opere di invarianza idraulica**

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo edificio saranno convogliate a terra, tramite dei pluviali interni ai pilastri prefabbricati e, unitamente a quelle delle griglie presenti nel piazzale esterno, giungeranno ai pozzi perdenti previsti in attuazione del principio di invarianza idraulica.

I pozzi perdenti saranno collegati da una tubazione drenante e non recapiteranno le acque nella rete fognaria comunale.

## **VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI INTERFERITE**

La verifica di assoggettabilità alla VAS del presente progetto di variante al PGT ha lo scopo di individuare le pressioni sulle componenti ambientali ed antropiche che la variante di progetto, potrebbe generare sul territorio attiguo all'oggetto di intervento e sulle aree che in varia misura potrebbero esserne influenzate.

La variante al PGT proposta è necessaria per la realizzazione di un nuovo piazzale per autotreni, con edificio annesso all'attività di autotrasporto, per la ditta "**Essebi Autotrasporti srl**", insistente su un'area situata in aderenza alla zona produttiva esistente di Castiglione delle Stiviere. Il procedimento di modifica al PGT, come sopra specificato, si rende necessario unicamente perché l'area di progetto, classificata come "di trasformazione industriale", sia nel PGT del 2009 che nella successiva variante 1/2016, non essendo mai stata edificata ha perso la sua destinazione a seguito della delibera n. 9 del 09/02/2018.

Infatti, tale documento, ha stabilito di non prorogare la validità del Documento di Piano allegato al PGT, e il conseguente ritorno di tutti gli "Ambiti di trasformazione" non ancora edificati, alla destinazione d'uso originaria, che nello specifico dell'area di progetto è "campagna periurbana".

Nonostante, l'edificazione attualmente implichi un nuovo consumo di suolo, è da evidenziare come l'area di progetto, già dalla cartografia del PGT del 2009, abbia una vocazione "industriale- produttiva".

La conseguenza è una bassa incidenza sotto il profilo urbanistico e del valore eco sistemico con una ridotta sottrazione di vegetazione, di habitat della fauna, e di consumo di suolo fertile.

Non si rilevano neppure interferenze con il sottosuolo e con le acque sotterranee.

A livello di sistema antropico, si precisa che l'intervento edificatorio non interferisce con nessun altro tipo di progetto presente nel contesto adiacente, non comporta rischi per la salute e le emissioni acustiche conseguenti al progetto saranno entro i limiti di legge.

## **CONCLUSIONI**

Come si evince dalla presente relazione, il progetto di un nuovo piazzale per autotreni e di un fabbricato ad uso della ditta di autotrasporti "Essebi autotrasporti srl", in via Campagnola, con conseguente modifica del PGT è di dimensioni tali da non comportare interazioni con le componenti di ampio respiro esaminate in una valutazione ambientale strategica.

**Per tali motivi si reputa che il progetto di nuovo insediamento, con conseguente modifica della cartografia Comunale vigente, oggetto della presente verifica, NON DEBBA essere assoggettato a V.A.S. e si propone di escluderlo da tale processo valutativo.**

**Il richiedente**

**Il progettista**