

Intervento:

E3 – NUOVA SEDE: UFFICI, LABORATORI E MAGAZZINO

SUAP CON VARIANTE AL PGT – ART. 8 DPR 160/2010 SMI, ART. 97 LR 12/2005 SMI

Elaborato:

QUADRO CONOSCITIVO AMBITO DI INTERVENTO

Data: 25.02.2025

Rev:

Pratica: 839-24

Committente:



E3 ELETTRONICA
Via Mazzini, 63 – 46043 Castiglione d/S (MN)

Luogo: Castiglione delle Stiviere (MN)

Via Campagnola

Foglio 13 mappale 38 (parte)

Direttore Tecnico:
Ing. Giovanni Bordanzi

Gruppo di progettazione:

Giovanni Bordanzi
Germano Bignotti
Massimo Mosconi

Marco Abate
Davide Nodari
Valentina Ferrari

QUADRO CONOSCITIVO AMBITO DI INTERVENTO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO, PAESAGGISTICO E INDAGINE FOTOGRAFICA

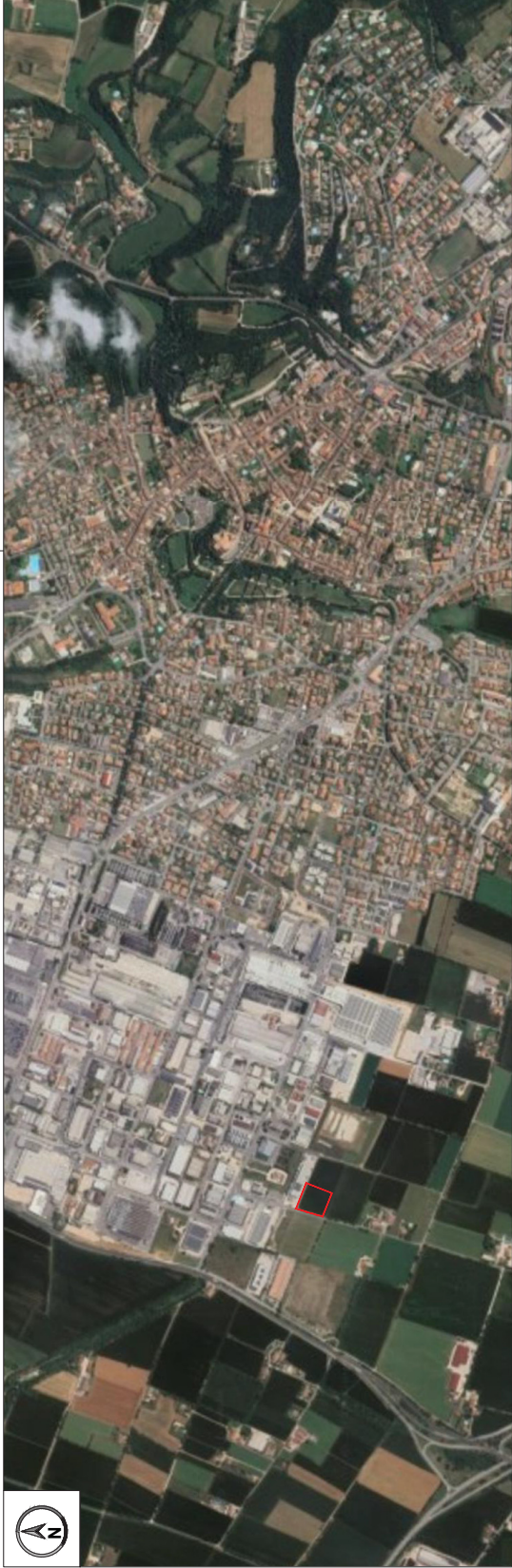
E3 Elettronica, azienda di Castiglione delle Stiviere, specializzata nel settore impiantistico dell'elettronica, propone il progetto per la realizzazione di una nuova sede aziendale con uffici, laboratori e magazzino, con la costruzione di un organismo edilizio presso l'area di proprietà in via Campagnola, al margine sud del tessuto urbano produttivo di via Fossadone.

Dal punto di vista autorizzativo, viene proposto un procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 smi e dell'art. 97 della LR 12/2005 smi, con relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, al fine di definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati".

Il presente elaborato propone, alla base dell'elaborazione progettuale, la definizione del quadro conoscitivo dell'ambito di intervento e del suo contesto di riferimento, mediante gli estratti cartografici relativi all'inquadramento territoriale, all'identificazione catastale con definizione del comparto di SUAP, all'inquadramento urbanistico e paesaggistico, oltre all'indagine fotografica dello stato di fatto.

Elaborati grafici allegati:

- inquadramento territoriale;
- inquadramento catastale e definizione comparto SUAP;
- inquadramento paesaggistico, con riferimento alla pianificazione di livello regionale (PTR e PPR) e provinciale (PTCP);
- inquadramento urbanistico vigente, con riferimento al PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole), coordinato con le varianti già approvate per altri progetti SUAP dell'immediato contesto, in ampliamento del margine sud del tessuto urbano consolidato produttivo dell'ambito di via Fossadone;
- indagine fotografica.



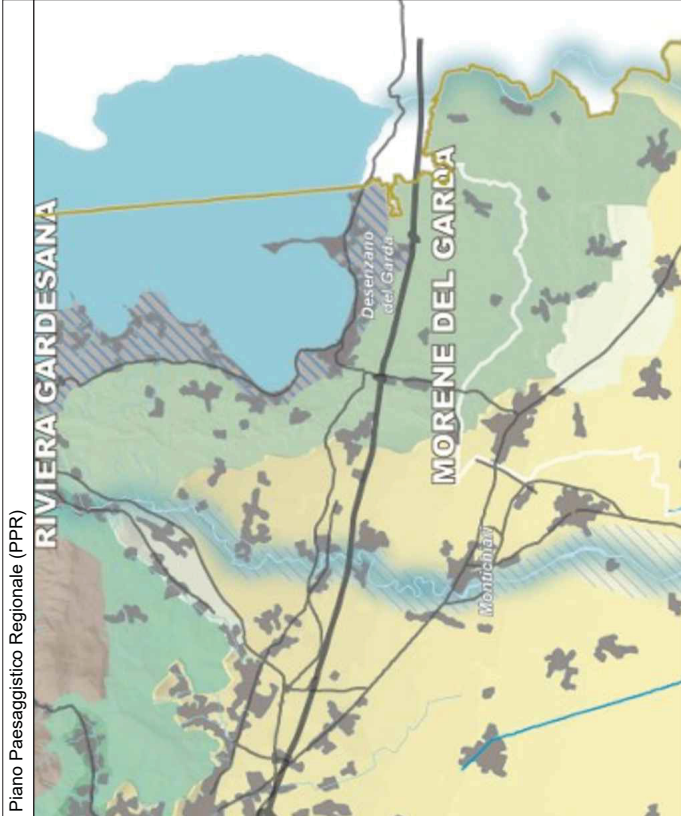
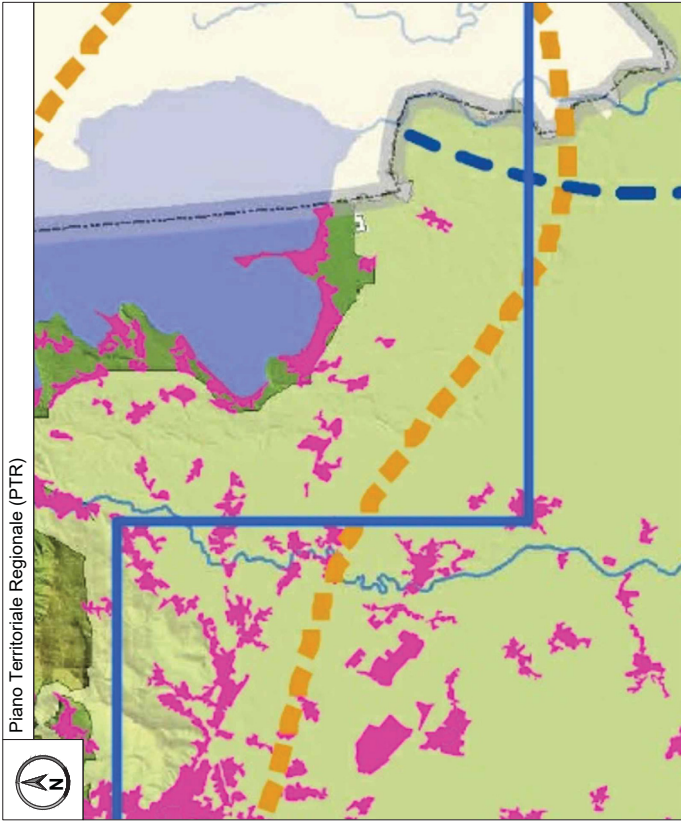
Comparto SUAP



DEFINIZIONE COMPARTO SUAP - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comparto SUAP E3 Nuova sede			
Fg	Mappale	Superficie Catastale	Superficie nel comparto
13	38	14.800 mq	7.900 mq
Superficie comparto SUAP (ST)			7.900 mq

 Comparto SUAP



STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGISTICA
DI LIVELLO SOVRACOMUNALE:
- Piano Territoriale Regionale (PTR);
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

Il Comune di Castiglione delle Stiviere è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con vincolo DM 22.04.1966 (ex L. 1497/1939) e appartiene:
- al sistema territoriale dei laghi: lago di Garda;
- al sistema territoriale pedemontano: anfiteatro morenico del Garda;
- al sistema territoriale metropolitano: settore est. in concomitanza con il sistema territoriale della pianura irrigua.

Viene evidenziata la complessità del territorio in relazione ai punti di forza ed alle opportunità di sviluppo ma anche ai punti di debolezza ed alle minacce per la conservazione del paesaggio. L'ambito geografico collinare presenta necessità di tutela paesaggistica, in particolare relativamente al consumo di suolo. Con riferimento a tali indirizzi di tutela, l'ambito di intervento appartiene ad aree previste per lo sviluppo insediativo a destinazione produttiva, con relativi ambiti di trasformazione, ancorchè gli stessi non siano attuabili in forza della non operatività del PGT.

Il PTCP di Mantova indica per il comparto di intervento le aree destinate all'espansione del tessuto urbano a destinazione produttiva.

il PGT nel Documento di Piano individua la classe di sensibilità paesaggistica 3 (media).

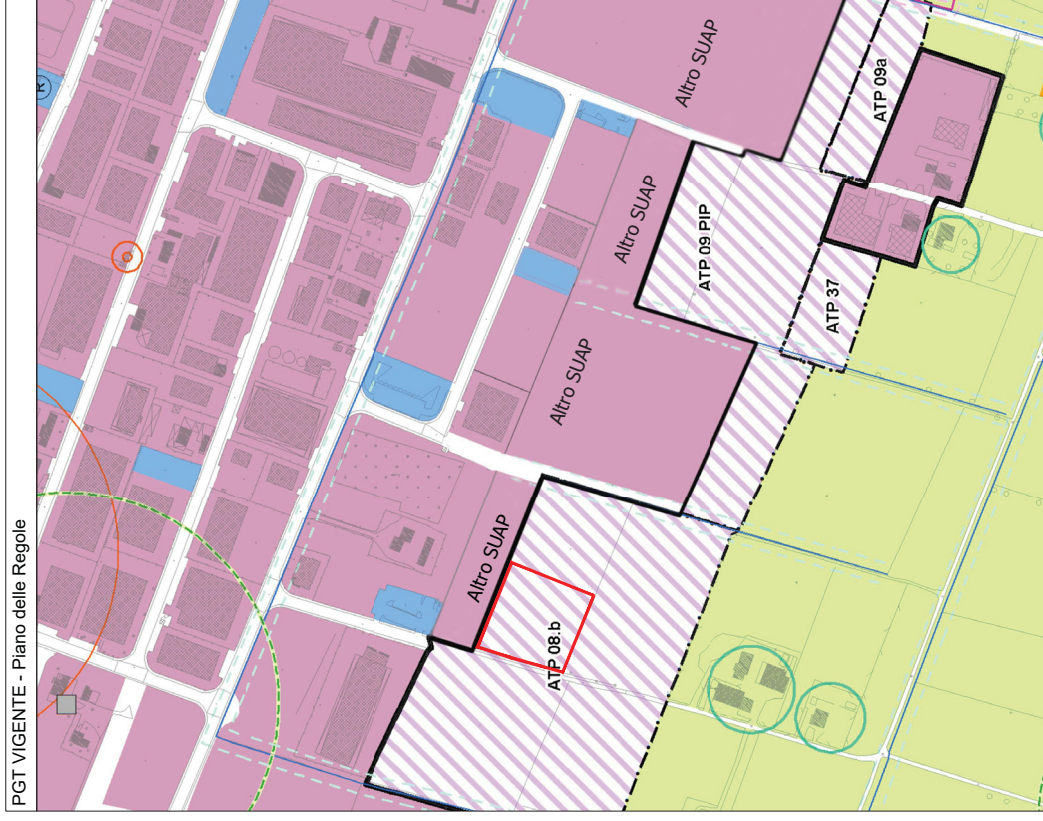
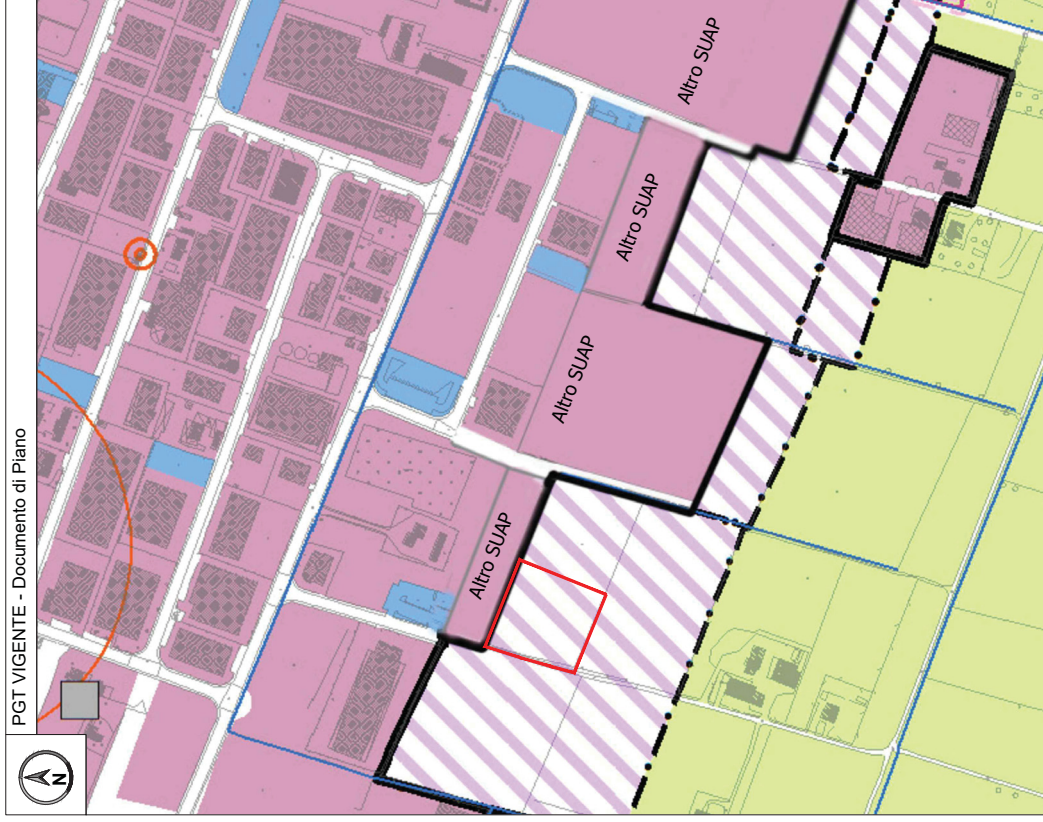
La collocazione del comparto nelle "Aree produttive previste", consente di ritenere che il provvedimento di consumo di suolo sia compatibile con il contesto paesaggistico e non si evidenzia incidenza sulla rete ecologica.

Questi elementi supportano la verifica preliminare di compatibilità della proposta di variante al PGT contestuale al procedimento SUAP per la realizzazione della nuova sede aziendale del proponente.

Comparto SUAP

Il comparto appartiene agli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva, da attuarsi ai sensi del Documento di Piano, che non risulta più "operativo", in attesa della revisione generale del PGT.

Al fine di rendere compatibile l'intervento di realizzazione della nuova sede aziendale è necessario modificare la classificazione urbanistica del comparto, con variante al PGT contestuale all'approvazione del progetto di SUAP.

[illegible]

LEGENDA

	AMBITI DEL TESSUTO URBANO	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	RETICOLO IDRICO MINORE
	A - Nuova edificazione	D1 - Aree produttive condestinate		Reticolo idrico minore
	B1 - Aree residenziali e commerciali a medio ed alta densità abitative	D2 - Aree produttive di lavorazione artigianale		Planimetria regolare di competenza comunale
	B2 - Aree residenziali e commerciali a medio/bassa densità abitative	D3 - Aree produttive artigianali		Reticolo idrico minore di competenza provinciale
	B3 - Aree residenziali e commerciali di salvaguardia ambientale	D4 - Aree produttive agricole		Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
	C - Zone di servizi			
	PR - Zone aree speciali e patrimonio storico culturale a vincolo pubblico		AMBITI DI PERSECUZIONE	
	VY - Zone verdi irrigui			
	Cantieri			
	Impatto tecnologici			
	Voristi privati			
	PA n° 1 S.G.P. n° 1 P.C. n° 1			

Comparto SUAP



Limite area di proprietà
Comparto SUAP

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

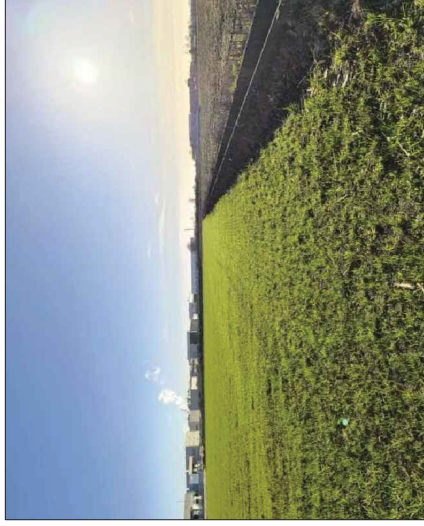


Foto 5

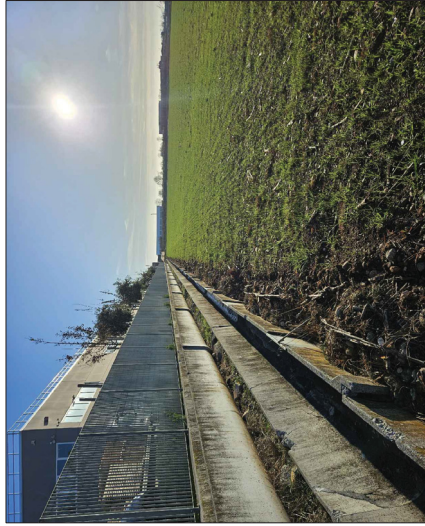


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

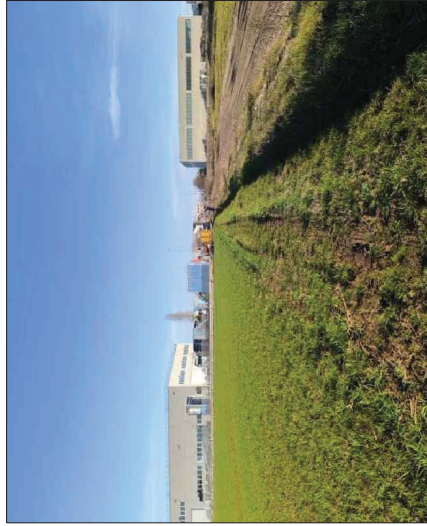


Foto 10



Foto 11

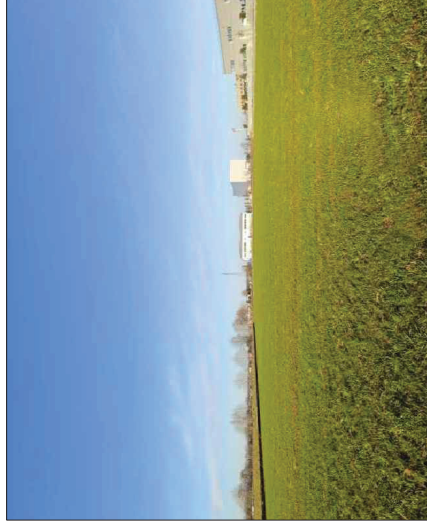
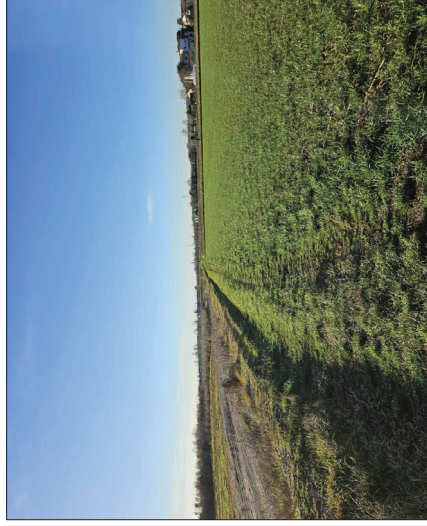


Foto 12





Logos Engineering S.r.l.

Via Botturi, 19 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Italia
Tel. 0376-780306 Email logos@logosengineering.it
www.logosengineering.it