

SUAP AMICA CHIPS
NUOVA COSTRUZIONE MAGAZZINO IN VIA MATTEI

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**

Marzo 2024

PROPONENTE:

AMICA CHIPS s.p.a.
Via dell'Industria, n.57
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
P. IVA e C.F. 01561960202

PREMESSA

Il procedimento di Sportello Unico di Attività Produttive (SUAP), oggetto della presente istanza, si rende necessario per risolvere un errore cartografico del PGT vigente e si riferisce ad un'area che già attualmente ha una destinazione urbanistica corrispondente a "D1 - ambiti produttivi consolidati". La ditta alimentare Amica Chips s.p.a. propone il progetto di ampliamento della propria sede industriale sita in via Mattei a Castiglione delle Stiviere, tramite l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente, di un nuovo magazzino da utilizzare per prodotto finito e per materie prime.

L'intervento prevede una contestuale variante al PGT vigente, che si rende necessaria per correggere due errori materiali consistenti nella rappresentazione, nella cartografia comunale, di due strade di distribuzione non previste, e disegnate sovrapposte a edifici esistenti e terreni a destinazione industriale, evidenziate con rettangoli rossi nella sottostante planimetria. Inoltre è stata erroneamente indicata nelle vicinanze, la presenza di un allevamento di bovini che non esiste, evidenziato nella sottostante planimetria con quadrato rosso. Successivamente si perverrà alla omogeneizzazione della classificazione urbanistica delle aree del comparto.



Al fine di proteggere e tutelare l'ambiente dai possibili impatti dovuti alla variante al PGT proposta, si presenta il Rapporto Preliminare per poter valutare l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione della variante al PGT.

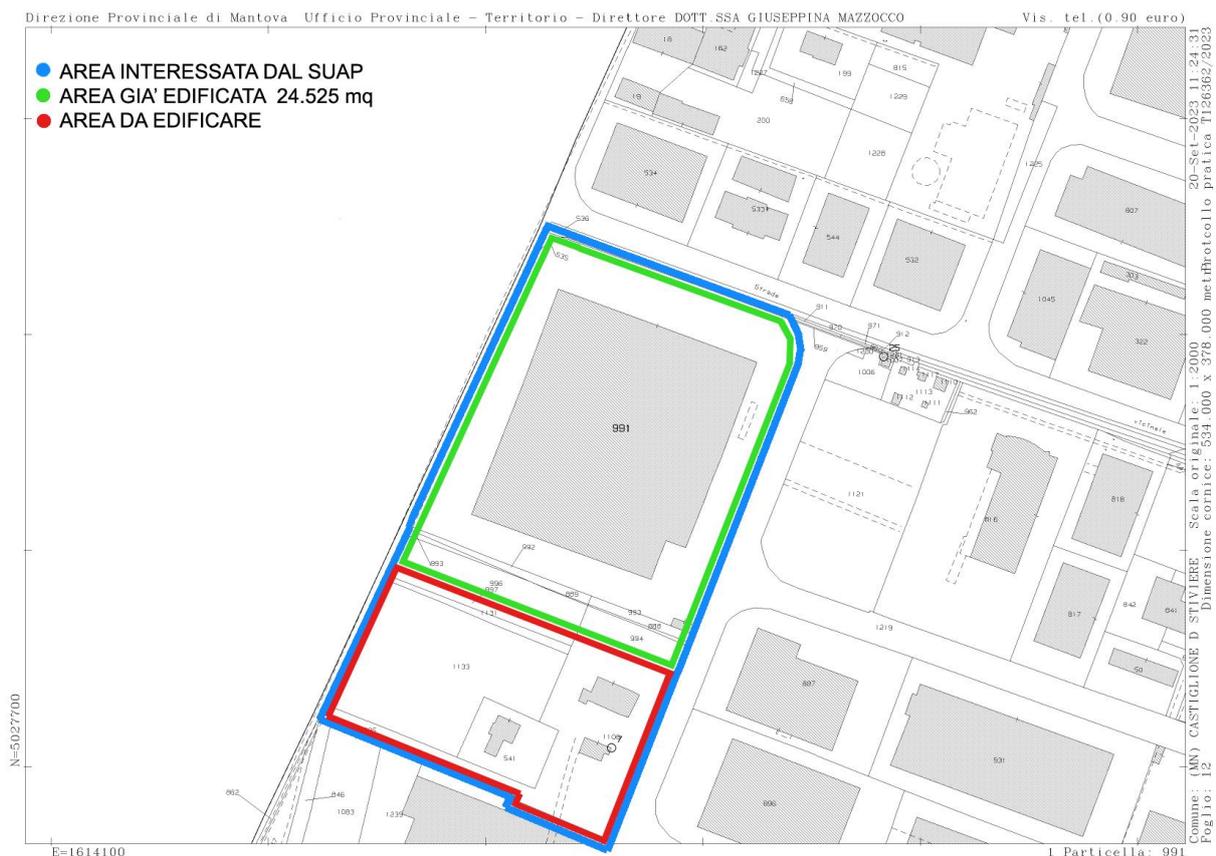
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto interessato dal procedimento SUAP di intervento è collocato in via Mattei, a ovest del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva, ed è perimetrato in azzurro nella sottostante planimetria.

L'area si divide in due parti, una già edificata e una in cui verrà realizzato in ampliamento il nuovo magazzino; entrambi sono di proprietà della ditta Amica Chips.

La prima area, perimetrata in verde nella sottostante planimetria, è catastalmente individuata al Foglio 12 mappali 991, 992, 993, 994, 996, 896, 888, 535 ed ha una superficie catastale pari a 24.525 e una superficie reale di 25.133 mq.

La seconda area, perimetrata in rosso nella sottostante planimetria, è identificata catastalmente al Fg. 12 mappale 1106, 541, 1133, 1131 e 997 e ha una superficie catastale pari a 11.788 mq e una superficie reale di 11.970 mq.

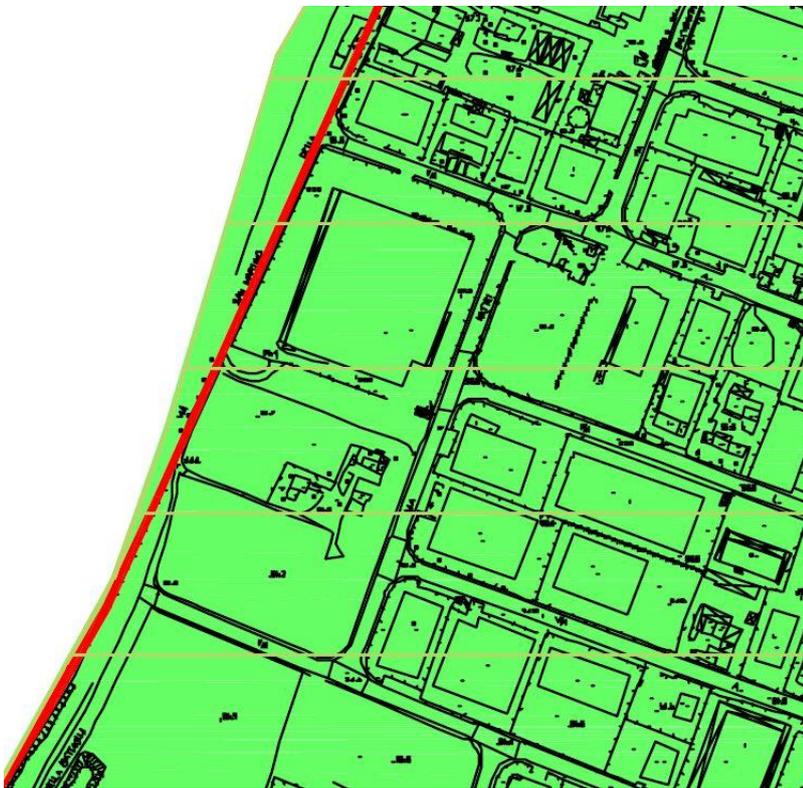




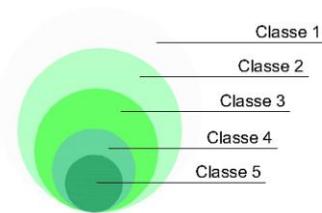
INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

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 ha una classe di sensibilità paesaggistica pari a 3, cioè media.



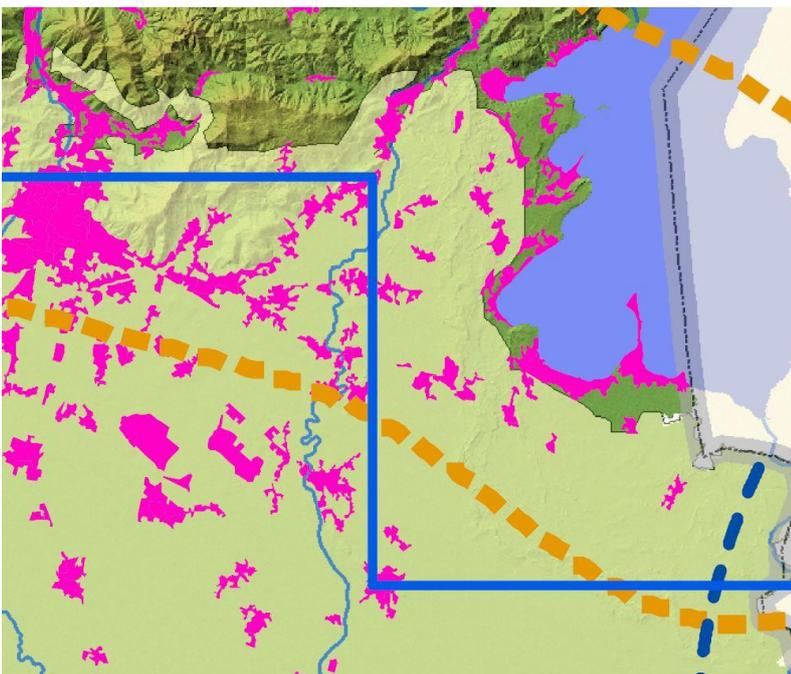
CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE



PGT Variante 1/2016 – 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. Tuttavia è da evidenziare che il presente progetto di variante al PGT non implichi un nuovo consumo del suolo ma solo una conferma della precedente zonizzazione del PGT che già ammetteva l'edificazione nell'area del comparto.

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 allegata al PGT del 2009 –si evince che il comparto ricade nella zona degli "Ambiti produttivi consolidati" ed inoltre si nota che non vi erano presenti alcune strade di distribuzione.



 Ambiti produttivi consolidati

PGT 2009 – Piano delle Regole - Tav. 2M.01 Capoluogo Zona Nord Ovest

A conferma di ciò si allega il frontespizio della Tav. 1 allegata all’Autorizzazione Paesaggistica n. 835/2014 rilasciata per l’edificazione dell’ultimo ampliamento dell’opificio.



Studio Habitat Design di Bertolini e Vesentini
46043 CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - MN
Via I° Maggio, n.1 - Tel./Fax 0376/670999
P.Iva 01679410207
E-Mail sthabitat@virgilio.it

DATA:
NOVEMBRE.2014



IL COMMITTENTE:

AMICA CHIPS S.p.A.

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

PROGETTO : **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**
AMPLIAMENTO STABILIMENTO AMICA CHIPS SPA DI VIA
MATTEI

OGGETTO : **STATO ATTUALE E TAB. PARAMETRICA**
AGGIORNATA COL NUOVO TERRENO

COMMITTENTE: AMICA CHIPS SPA
con sede in CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
VIA DELL'INDUSTRIA, 57

SCALA:
1:500

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE
FG.12 - mapp.991

1

FILE:
ArchivioClienti/amicachips/ VIA
MATTEI/2014 AMP
magazz/PAESAGGIAVOLE

Comune di
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

Codice amministrazione: **C_C816**
Prot. Generale n: **0024217 A**
Data: **18/11/2014** Ora: **11.58**
Classificazione: 10 - 13 - 0

ESTRATTO DI P.G.T. ZONA D1 "Produttivi consolidati"



Nella variante 1, predisposta nell'anno del 2017, sono state invece erroneamente inserite le due aree bianche, corrispondenti alle strade, che dividono il comparto stesso, in cui si edificherà l'ampliamento del magazzino, in due parti.

Queste strade sono evidentemente degli errori materiali anche perché vanno a sovrapporsi graficamente a edifici edificati nel 2015.

Si evidenzia inoltre la presenza del simbolo della distanza da un allevamento di bovini da carne bianca, che nella realtà risulta dismesso da anni.



PGT Variante 1/2016 – Piano delle Regole - Tav. 2M.01 Capoluogo Zona Nord Ovest

ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

Al fine di poter attuare l'obiettivo dell'azienda Amica Chips S.p.A. di realizzare l'ampliamento della sede produttiva di Via Mattei tramite l'edificazione, in aderenza al fabbricato esistente, di un magazzino sia per il prodotto finito, sia per le materie prime, risulta quindi necessario eliminare le strade e il simbolo dell'allevamento, uniformando di conseguenza la classificazione urbanistica delle aree dell'intero comparto, in modo da riportarla a destinazione "D1 Ambito Produttivi Consolidati" come correttamente indicato alla cartografia del PGT 2009. Solo in questa maniera si potrà rendere urbanisticamente possibile l'intervento di nuova edificazione.

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 ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

Il progetto prevede l'ampliamento della sede attuale di Amica Chips in via Mattei, tramite la realizzazione di un magazzino per lo stoccaggio delle materie prime e del prodotto finito, da edificare in aderenza al lato sud-ovest dell'opificio esistente.

La planimetria del nuovo magazzino avrà una forma rettangolare con dimensioni pari a (79,55 x 74,80) m, una superficie coperta complessiva di 5.950,34 mq e le seguenti caratteristiche compositive:

- Struttura in calcestruzzo armato prefabbricato, formata da n. 36 pilastri disposti su 4 file e pannelli di tamponamento esterno disposti su 3 prospetti.
- Sul lato ovest verrà realizzata una tettoia a protezione dei sottostanti piani di carico. La tettoia sarà profonda 3.7 m, avrà due lati liberi, così da poter usufruire dell'incremento di Superficie coperta, prevista dall'art. 18 comma 5 delle NTA del Piano delle Regole.
- La copertura sarà realizzata con tegole alari prefabbricati su cui saranno posate delle coppelle curve in pannelli sandwich. Sono previsti dei lucernari curvi in policarbonato per illuminare/aerare il magazzino in base alle norme igieniche vigenti. Il lucernario più grosso (2,5x55,54) m

sarà fisso, mentre gli altri 18 avranno dimensioni minori (2,5x10) m e saranno apribili.

- Il nuovo fabbricato sarà collegato internamente con quello esistente e di conseguenza la quota del pavimento finito (+0.00) sarà mantenuta in tutto l'opificio.
- L'altezza interna, misurata da PF a sotto il tegolo, sarà pari a 7,50-7,90 m.
- I pannelli prefabbricati avranno un'altezza da PF pari a 9,40 m e la loro finitura sarà uguale a quelli del fabbricato esistente: graniglia martellinata color bianco Zandobbio (90%) e nero (10%) con cemento bianco.
- Le nuove finestre presenti nel prospetto est e sud-ovest avranno aspetto, materiale e dimensioni di quelle già presenti: alluminio colore giallo RAL 1003. Questo colore sarà usato anche per i portoni sezionali presenti.
- Il lato ovest non avrà finestre, ma solo n. 10 piani di carico da (3x3) m, che saranno utilizzati dagli autocarri per portare la merce al nuovo magazzino.
- In prossimità delle uscite di sicurezza, qualora la quota del piazzale esterno sia inferiore a quella del pavimento interno, saranno montate delle scale con struttura metallica zincata color grigio chiaro.
- L'impianto fotovoltaico sarà formato da n. 288 moduli di colore grigio con dimensioni pari a (113x190) cm e potenza di 460 Watt/cad, per un totale di 132,5 Kwh, superiore alla potenza richiesta in base all'art.16 dell'allegato energetico del Regolamento Edilizio.
- Le nuove recinzioni saranno realizzate come quelle esistenti, muretto in cls con pannello tipo orso grill colore giallo RAL 1003.

Esternamente, lungo i confini dell'area di progetto si prevede realizzare un'aiuola piantumata con essenze vegetali autoctone, così da completare quella già esistente e da fungere da mitigazione ambientale per il nuovo edificio.

L'area individuata come parcheggio sarà nel lato sud-ovest e avrà una superficie di 316 mq, pari a n. 25 posti auto di cui uno per disabili.

Il piazzale esterno e il parcheggio saranno asfaltati per garantire una corretta circolazione ai camion.

PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO PROPOSTO

Qui di seguito di riporta una tabella con i parametri urbanistici previsti per le aree D1 – Ambiti produttivi consolidati e per il progetto del nuovo magazzino.

Regime dell'area del comparto:		
Superficie fondiaria totale del comparto SUAP		37.103,00 mq
di cui:		
Superficie fondiaria area già edificata (misura rilevata)		25.133 mq
Superficie fondiaria area da edificare (misura rilevata)		11.970 mq
Superficie coperta esistente nel lotto già edificato <i>Utilizzando parzialmente art. 18.6 b (lotto saturo) Zona D1- Zona produttiva consolidata</i>		13.806 mq
Superficie identificata erroneamente nel PGT come strada e insistente nel comparto SUAP		3.9030 mq (ca.)
Indici e parametri per verifica dimensionamento progetto		
Superficie fondiaria area da edificare - SF		11.970 mq
Indice di utilizzazione fondiaria – Uf <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		1,50 mq/mq
SLP massima edificabile	SF x UF	17.955 mq
Rapporto di copertura – Rc <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		Rc: 50% della SF
Superficie coperta massima edificabile	SF x RC	5.985 mq
Incremento Rc per tettoie		Rc:15% in aggiunta a RC assegnato
15% del Rc (5.985 mq)		897,75 mq
Superficie coperta massima edificabile con tettoie		6.882,75 mq
Altezza massima (H) <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		15 m
Distanza dai confini <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		6 m
Dotazione minima parcheggi privati <i>art. 9.3 NTA PdR</i>		10 mq ogni 200 mq di SLP (impianti industriali e artig.)

Dimensionamento progetto	
SLP di progetto magazzino + tettoia = 5.950,34 + 276,76 mq <i>art. 5 NTA PdP</i>	6.227,10 mq 6.227,10 < 17.955 mq VERIFICATO
Uf di progetto (senza tettoia) (SLP/SF)	0,497 < 1,50 VERIFICATO
Superficie coperta del magazzino- SC (senza tettoia)	5.950,34 mq
Superficie coperta della tettoia	276,76 mq
Superficie coperta totale di progetto - SC (magazzino+ tettoia) <i>art. 5 NTA PdP</i>	6.227,10 mq 6.227,10 < 6.882,75 mq VERIFICATO
VERIFICA S.coperta magazzino	5.950,34 < 5.985 mq VERIFICATO
VERIFICA S.coperta tettoia	276,76 < 897,75 mq VERIFICATO
Altezza di progetto (sotto tegolo)	7,50 m / 7,90 m
Distanza dai confini	13,90 m (minimo)
Parcheggi privati di progetto	316 mq 316 > 311,35 mq VERIFICATO

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 fognaria acque reflue assimilabili

Il progetto del nuovo magazzino non prevede scarichi fognari, pertanto resta invariata la linea di scarico proveniente dall'opificio esistente, collegata alla rete fognaria pubblica esistente in via Mattei.

Rete smaltimento acque meteoriche e opere di invarianza idraulica

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo magazzino saranno convogliate a terra tramite dei pluviali interni ai pilastri prefabbricati. Successivamente tramite condutture opportunamente dimensionate e con le corrette pendenze, 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 ampliare l'opificio esistente di Amica Chips, collocato in un contesto urbanistico industriale consolidato che già il PGT vigente nel 2009 destinava all'edificazione industriale. Il procedimento di modifica al PGT, come sopra specificato, si rende necessario unicamente perché sono stati fatti degli errori materiali nella variante 1 del 2017 del PGT: infatti sono state inserite nel comparto di progetto, sia delle strade di distribuzione in modo tale da dividerlo e da rendere impossibile l'edificazione, sia la presenza di un allevamento di bovini da carne, nella realtà non presente.

Si evidenzia quindi come, a seguito della variante di progetto, non sia previsto un nuovo consumo di suolo rispetto a quanto già previsto dal precedente strumento urbanistico, nel quale il terreno non era classificato con destinazione d'uso di un terreno agricolo ma già come "D1 – Ambiti produttivi consolidati".

La conseguenza è una bassa incidenza sotto il profilo urbanistico e del valore eco sistemico con assenza di sottrazione di vegetazione, di habitat della fauna, e di consumo di suolo fertile. Non saranno neppure presenti interferenze con il sottosuolo e le acque sotterranee.

A livello di sistema antropico, si precisa che l'intervento edificatorio è in ampliamento ad un'attività produttiva già esistente e non interferisce con nessun altro tipo di progetto presente nel contesto adiacente.

Non comporta rischi per la salute, trattandosi di un opificio alimentare né si rilevano aumenti delle emissioni acustiche.

CONCLUSIONI

Come si evince dalla presente relazione, il progetto di ampliamento della sede industriale di Amica Chips, presente in via Mattei, con conseguente modifica del PGT è di tali limitate dimensioni che non può minimamente interagire con le componenti di ampio respiro esaminate in una valutazione ambientale strategica.

Inoltre, il comparto di progetto era già destinato all'edificazione industriale nella precedente cartografia comunale e unicamente per un errore materiale si deve modificare il PGT vigente.

Gli impatti negativi sull'ambiente quali polveri, rumore, traffico, sono riscontrabili solo in fase di costruzione annullandosi in fase di esercizio.

Per tali motivi si reputa che il progetto di ampliamento dell'opificio esistente, 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.