

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;

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Marzo 2024

PROPONENTE:

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

OGGETTO D'INTERVENTO: L'intervento sottoposto alla vostra cortese attenzione riguarda l'ampliamento della sede industriale di Amica Chips sita in via Mattei a Castiglione delle Stiviere, tramite l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente. L'intervento prevede una contestuale variante al PGT vigente, che si rende necessaria per correggere due errori materiali, presenti nella cartografia comunale

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

UBICAZIONE INTERVENTO: Castiglione delle Stiviere (MN), Via Mattei, 2

DESTINAZIONE D'USO: industriale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Il comparto SUAP è formato da un'area già edificata e di un'area da edificare.

La prima zona è individuata al Foglio 12 mappali 991, 992, 993, 994, 996, 896, 888,535, mentre la seconda area è identificata catastalmente al Fg. 12 mappale 1106, 541, 1133, 1131 e 997

ZONA DEL PGT: D1 – ambiti produttivi consolidati da uniformare per l'intera area del comparto a seguito di modifica del PGT vigente, contestuale al presente progetto

Classe di sensibilità: classe 3 media

1.TIPO DI VINCOLO:

L'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 146 D.Lgs 22/01/2004, n°42, in quanto lo stesso ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico in base all'art. 136, comma 1, lettere c) e d)" bellezze d'insieme"; vincolo apposto con D.M. 22/04 1966, pubblicato sulla G.U. n° 121 del 22/04/1966.

Il decreto ministeriale 22 aprile 1966 motiva la dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio comunale di Castiglione delle Stiviere nel seguente modo:

"Riconosciuto che la zona predetta riveste notevole interesse pubblico perché, a parte il documento storico che rappresenta, offre quadri naturali di particolare valore panoramico nonché punti di vista a belvedere dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze; posti infatti sul confine tra Mantova e Verona i colli sono caratterizzati dalla presenza di castelli medioevali attorno ai quali si sviluppano i borghi antichi e moderni che spiccano in mezzo ad una verzura particolarmente intensa, castelli, pievi come Cavriana, monumenti importanti come Castiglione delle Stiviere, sponde fluviali non ancora manomesse da arginature o opere dell'uomo, compongono il paesaggio di particolare interesse o di un'atmosfera quasi ottocentesca."

2.LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO:

D.Lgs. 22/01/ 2004 N°42; D.P.C.M. 12 dicembre 2005; L.R. 11 marzo 2005 n°12;

D.G.R. 8/2121 del 15 marzo 2006.

• STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

L'area di progetto si presenta come un ampio lotto pianeggiante sul quale insistono tre corpi di fabbrica separati. Il primo è una villetta priva di alcun pregio, a due piani fuori terra, edificata attorno agli anni 80 realizzata in muratura intonacata e coperture con solai a falda in laterocemento.



Nel riquadro rosso si evidenzia il lato est della villetta



Nel riquadro rosso si evidenzia il lato ovest della villetta

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un fabbricato residenziale centrale non storico e privo di qualsiasi elemento di pregio, realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo pieni e copertura con orditura in legno e manto in coppi. Internamente questo fabbricato è stato ristrutturato negli anni Settanta con rifacimento di pavimenti, rivestimenti ed impianti. Nel tempo sono stati costruiti, in aderenza, due corpi laterali destinati a garage realizzati con muratura in prismi di cemento e copertura in lastre di fibrocemento.



Immagine del fabbricato ad uso residenziale. Lateralmente si notano i garage, aggiunti successivamente al corpo centrale.



In primo piano: il garage costruito in aderenza al corpo di fabbrica centrale



Immagine interna del fabbricato ad uso residenziale



Immagine interna del fabbricato ad uso residenziale



Immagine interna del fabbricato ad uso residenziale

Il terzo corpo di fabbrica rappresenta un fienile realizzato con muratura in mattoni pieni e copertura con struttura in legno e manto in coppi.



Tutti corpi di fabbrica sono completamente circondati da un tessuto urbano consolidato con edifici a destinazione industriale produttiva. Il lato ovest del lotto è adiacente alla Strada provinciale SP 567 del Benaco, che determina anche il limite del Comune di Castiglione delle Stiviere.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene che detti fabbricati, così come descritti, ed il contesto nel quale sono inseriti non rappresentano elementi di alcun valore storico e paesaggistico.

Non è da rilevare la presenza di bellezze d'insieme, come corsi d'acqua naturali o viste prospettiche di pregio, che arricchirebbero il valore paesaggistico del luogo.

• ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI NELL'INTORNO

Il comparto di progetto si colloca in un contesto costituito interamente da un paesaggio costruito da fabbriche e capannoni industriali: infatti a nord, a est e a sud dell'area si rilevano edifici produttivi, mentre solo il lato ovest è prospiciente la strada provinciale SP 567 del Benaco.

• SINTESI DELLE PRINCIPALI VICENDE STORICHE

L'area in oggetto è costituita da un lotto all'interno del comparto industriale di Castiglione. Gli unici edifici che sono stati edificati sono una villetta residenziali anni 80 e un fabbricato destinato ad abitazione, con garage in aderenza, con antistante fienile.

Per cercare di datare questi fabbricati è stata condotta una analisi storica che ha interessato le mappe del catasto Teresiano e Lombardo Veneto del Comune di Castiglione, senza tuttavia trovarne tracce, come si può osservare dalle immagini sottostanti.

Mappa dell'anno 1777

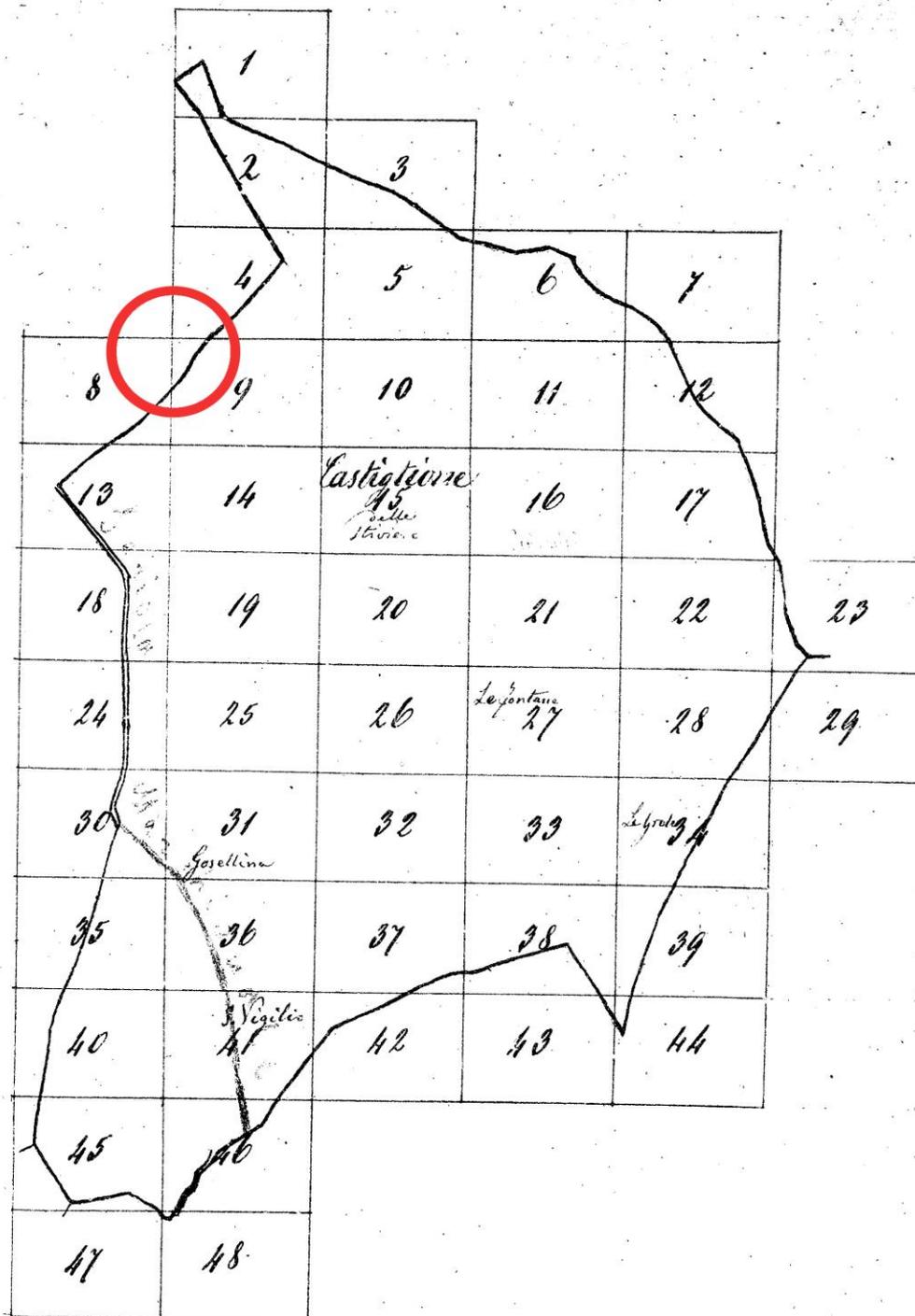
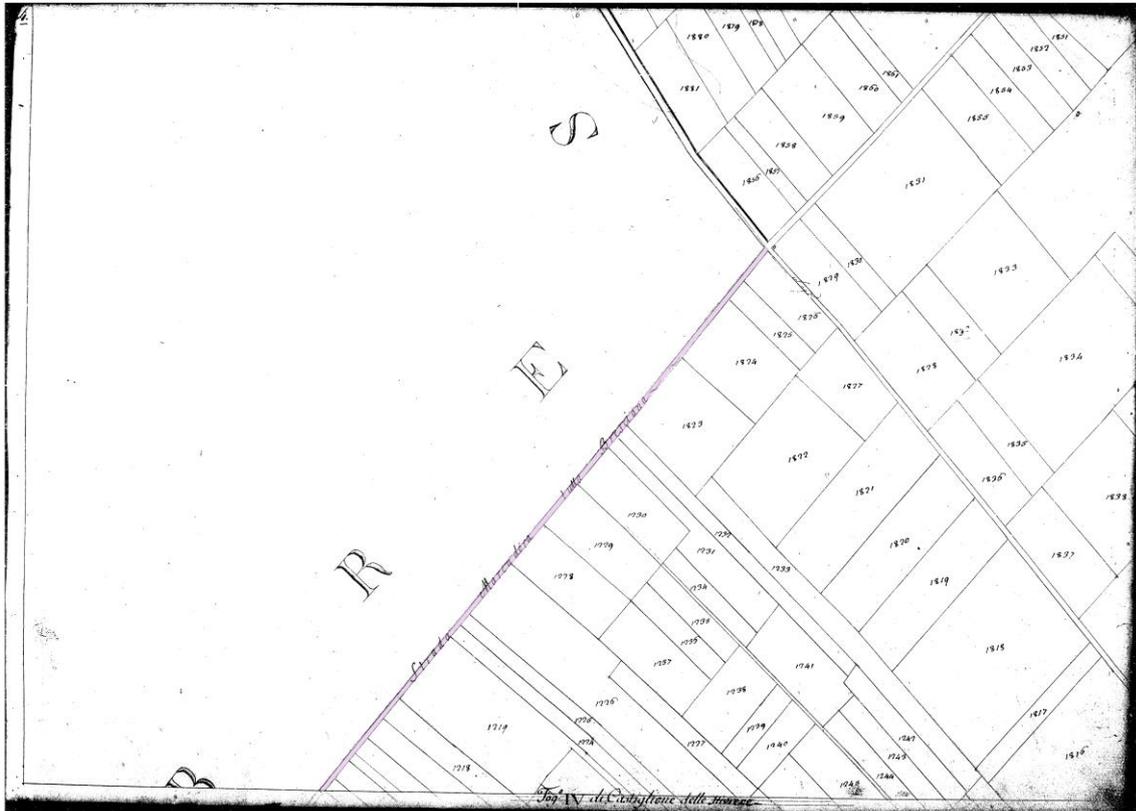
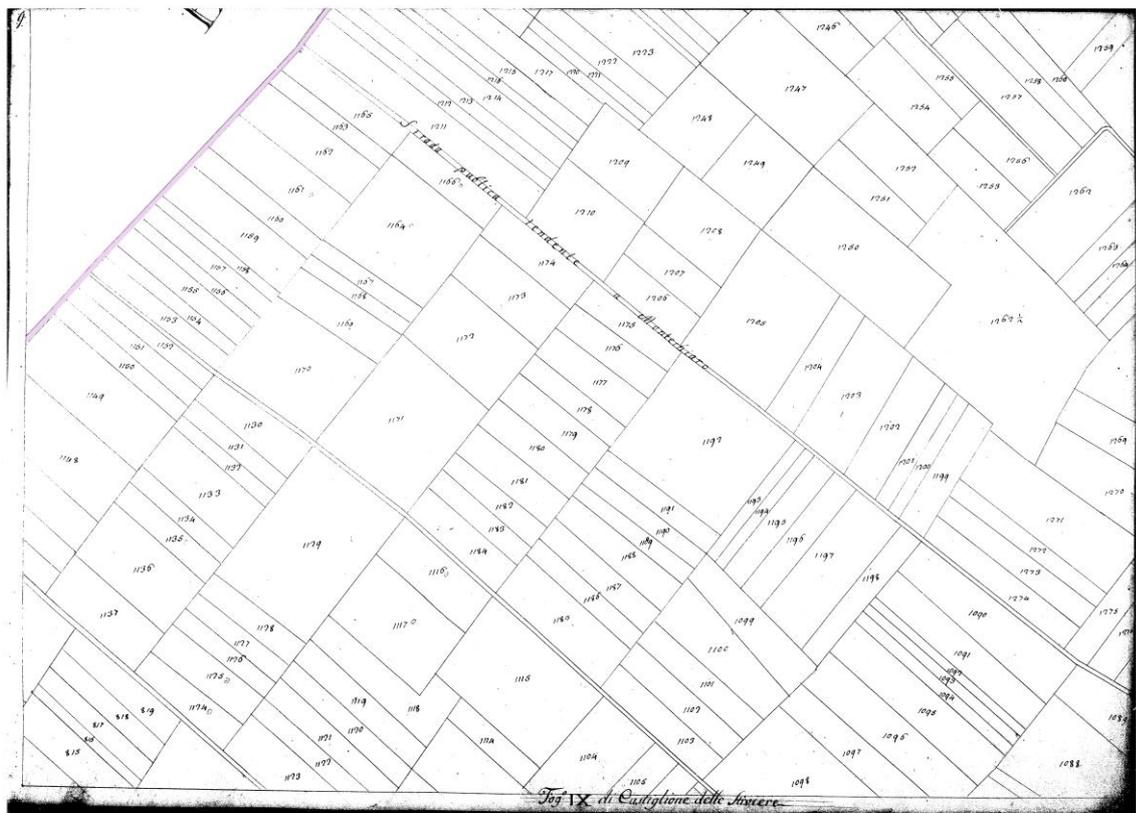


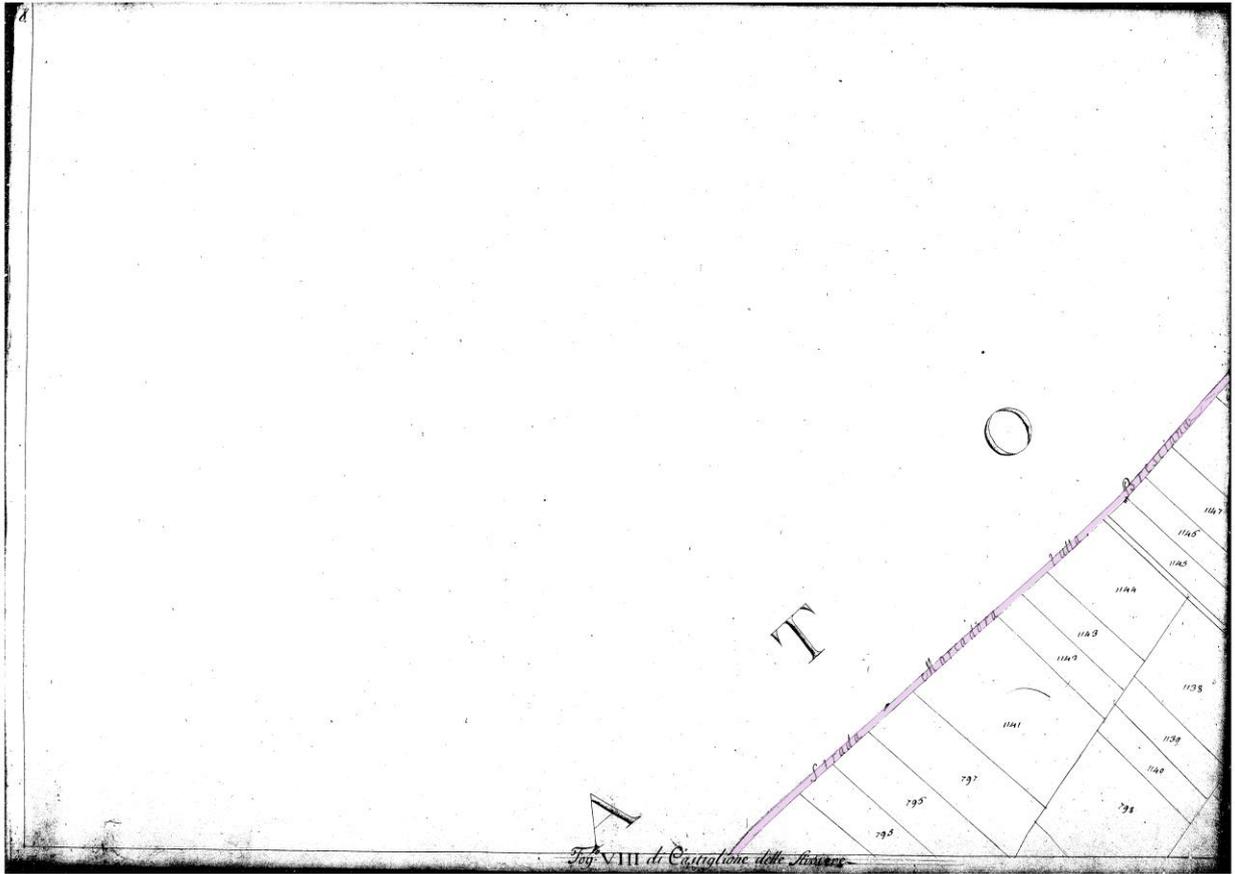
Tavola di inquadramento del catasto Teresiano (1777) dove si vede che i fogli interessati sono il 4 - 8- 9



Foglio 4



Foglio 8



Foglio 9

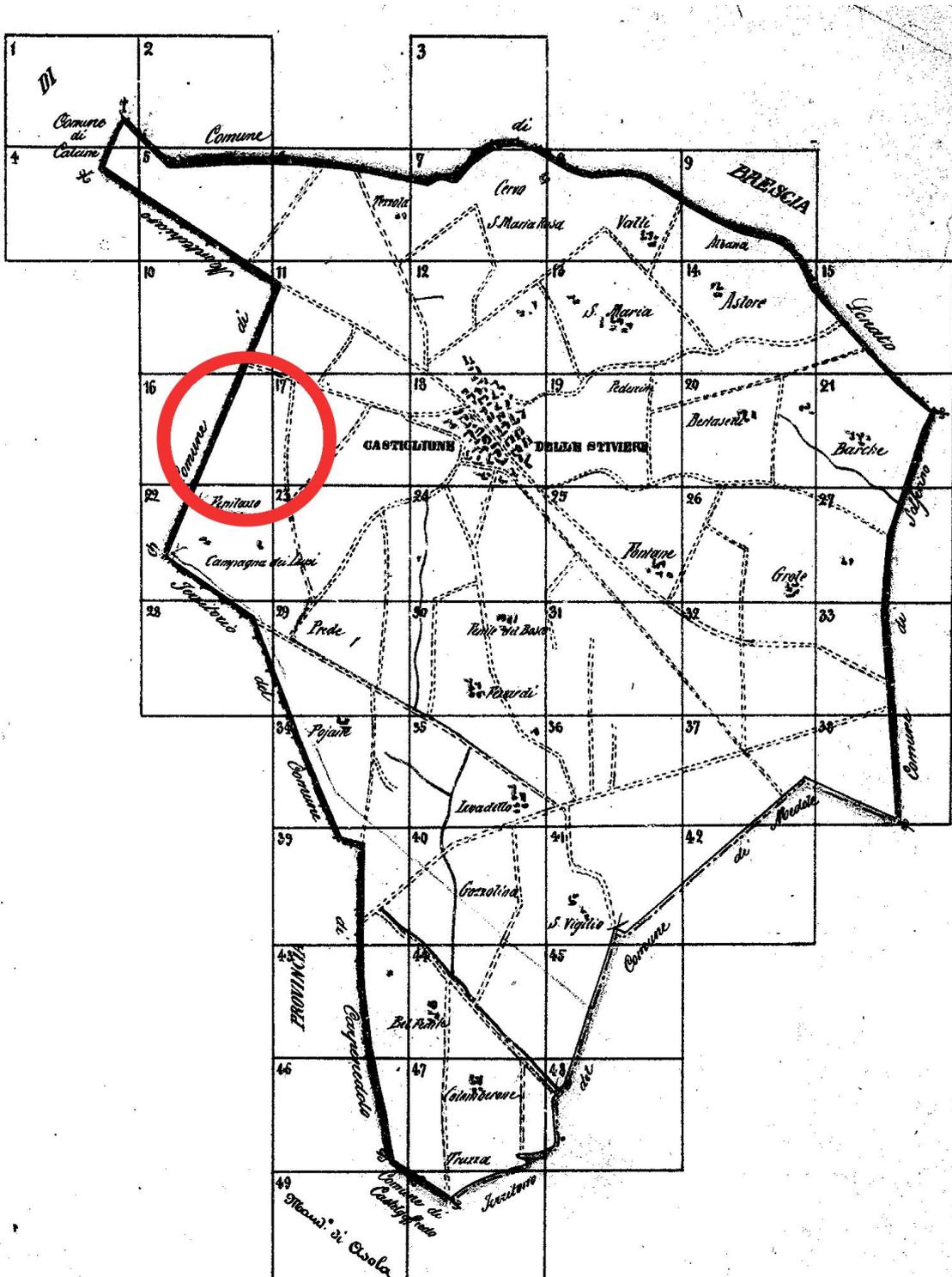
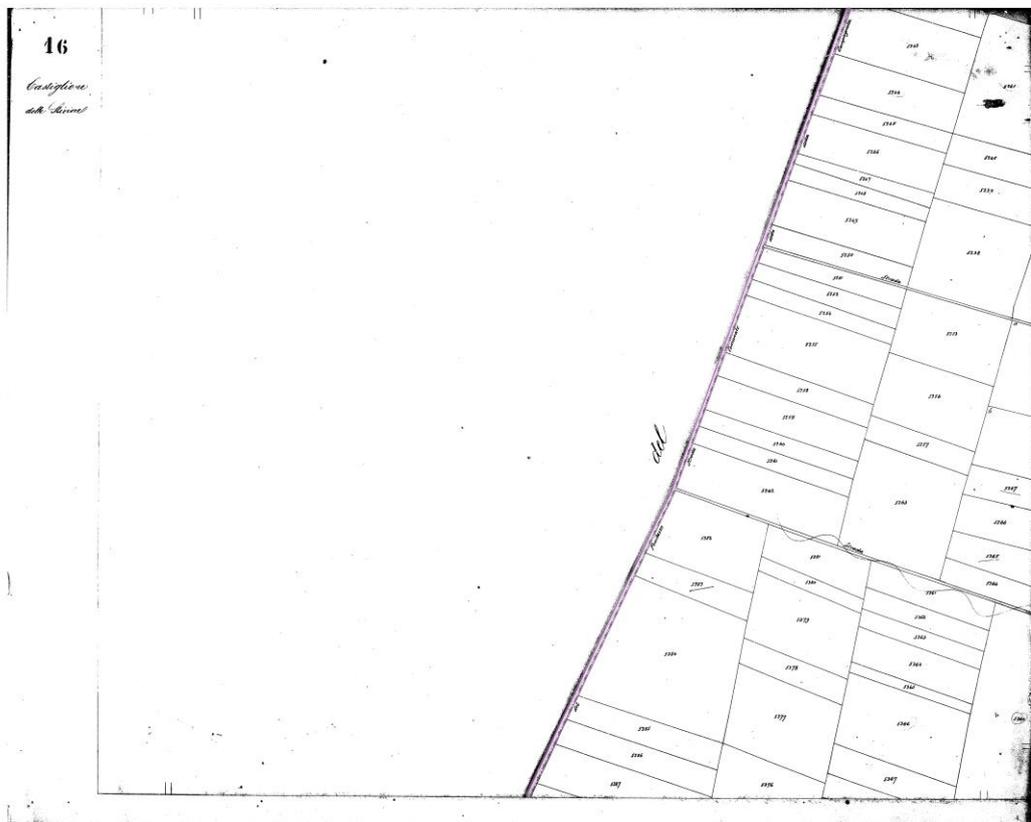


Tavola di inquadramento del catasto Lombardo Veneto (1865) dove si vede che i fogli interessati sono il 10-16.

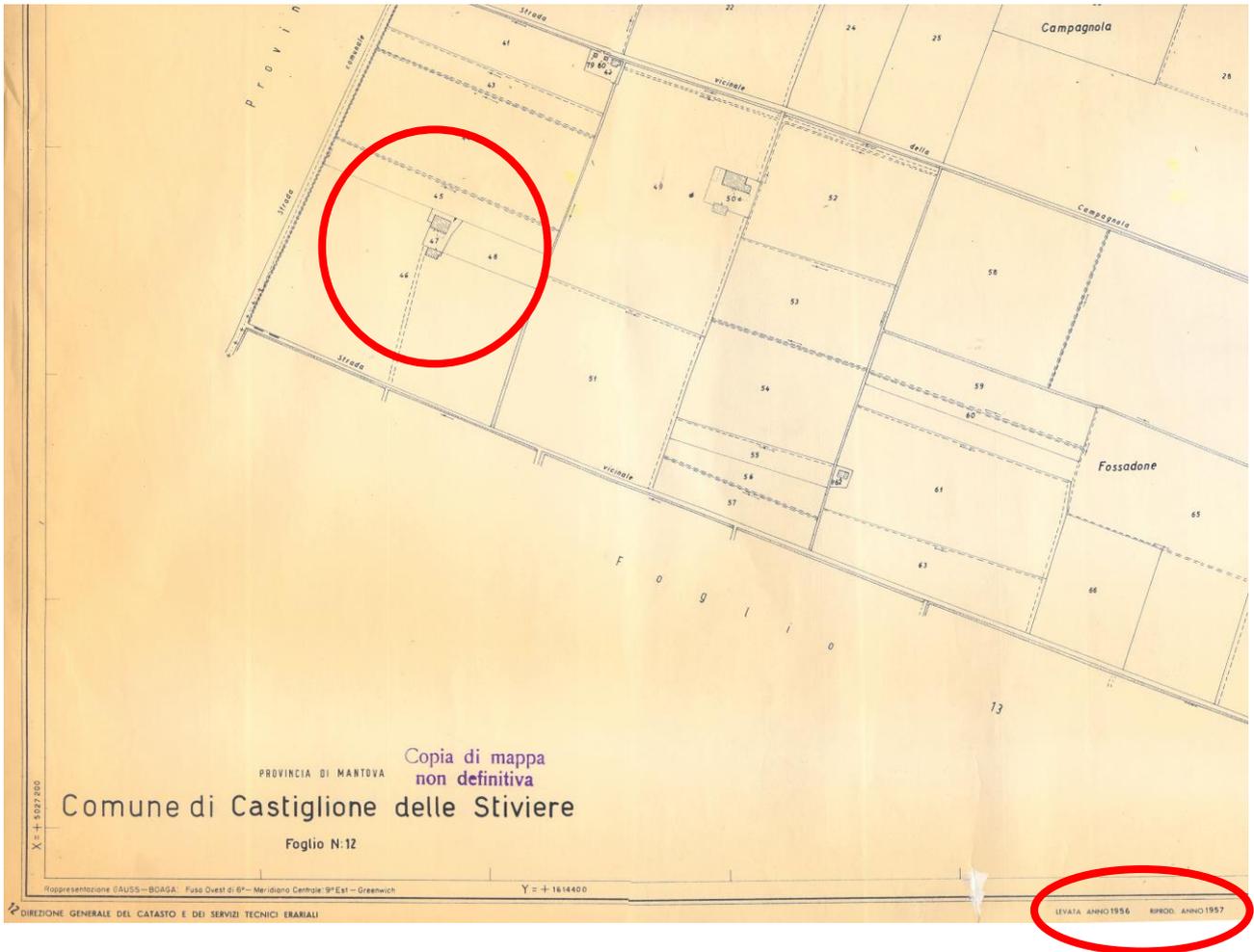


Foglio 10



Foglio 16

La prima cartografia reperita in cui sono rappresentati il fabbricato destinato ad abitazione ed il fienile, risale al 1956.



Ad eccezione di qualche parte di superfetazione edilizia costruita nel tempo, l'impianto dei fabbricati è rimasto sostanzialmente invariato.





• INDICAZIONI DEI PIANI URBANISTICI - TERRITORIALI

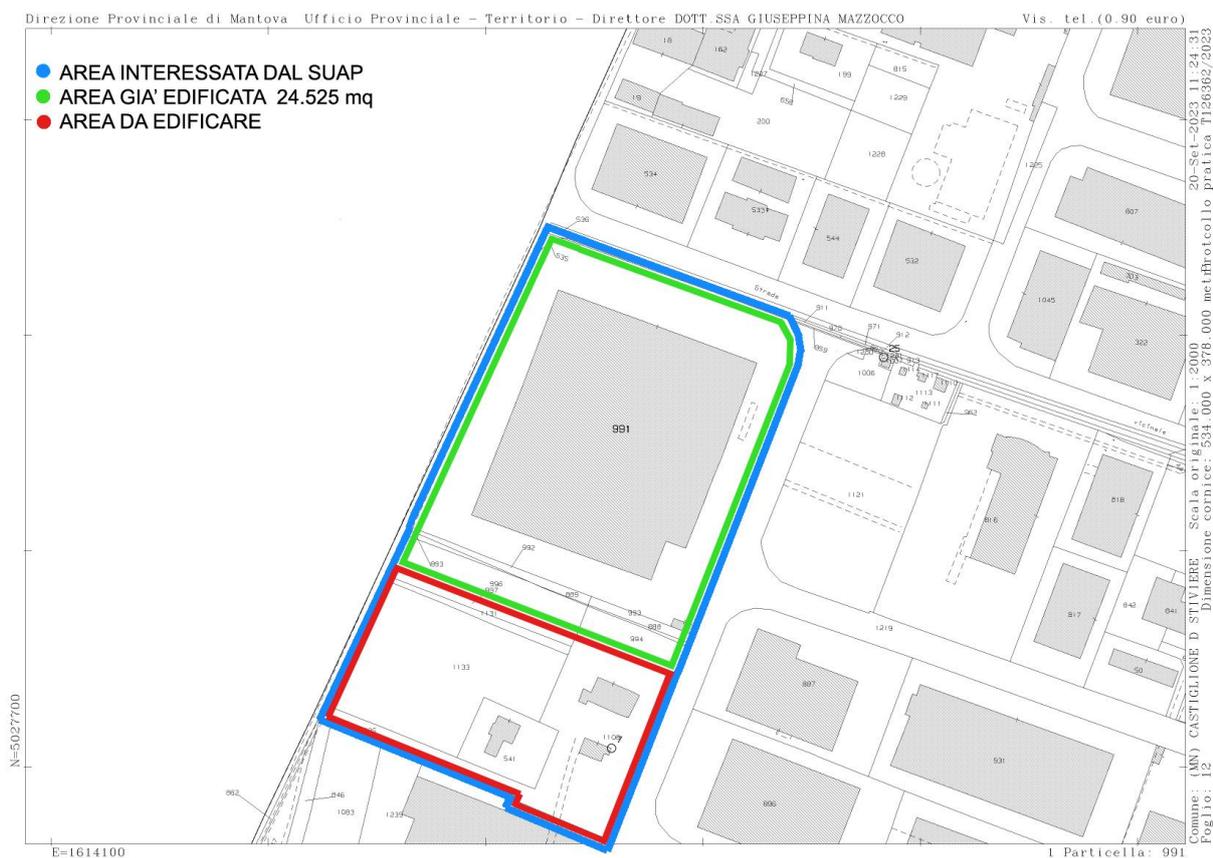
Il comparto interessato dal procedimento SUAP di intervento è collocato in via Mattei, a ovest del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva, ed è perimetrato in azzurro nella sottostante planimetria.

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 ed ha una superficie catastale pari a 24.525 e una superficie reale di 25.133 mq.

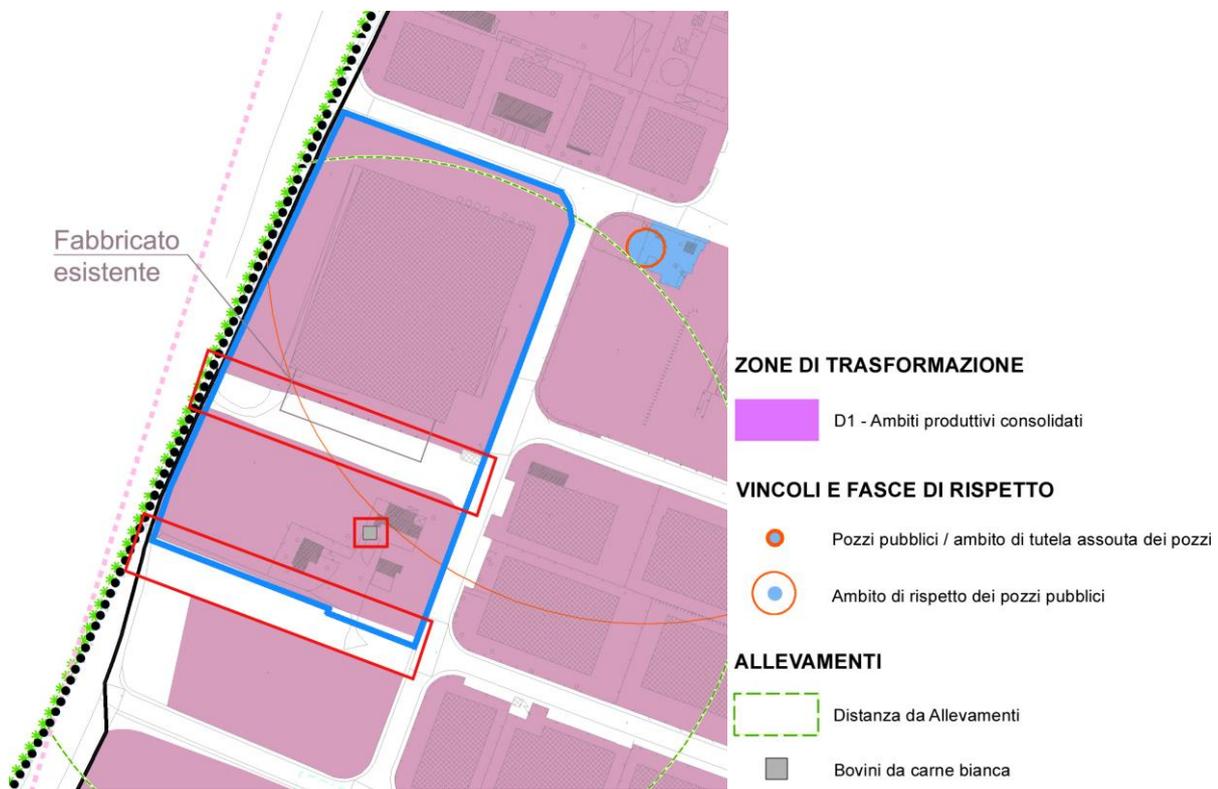
La seconda area, perimetrata in rosso nella sottostante planimetria, è identificata catastalmente al Fg. 12 mappale 1106, 541, 1133, 1131 e 997 e ha una superficie catastale pari a 11.788 mq e una superficie reale di 11.970 mq.

ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO



ESTRATTO PGT

Nella cartografia del vigente PGT (variante 1 del 2017) l'area è classificata come D1- Ambiti produttivi consolidati ma si rilevano due errori materiali consistenti nella rappresentazione 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. La conseguenza di questi errori è la necessità di modificare il PGT vigente per rendere il progetto di ampliamento, urbanisticamente compatibile.



PGT Variante 1/2017 – Piano delle Regole - Tav. 2M.01 Capoluogo Zona Nord Ovest

• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3. ANALISI DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO

• DESCRIZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'ampliamento della sede attuale di Amica Chips in via Mattei, tramite la demolizione degli edifici residenziali esistenti e la successiva 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.

L'area dei parcheggi e il resto del piazzale esterno sarà asfaltato per garantire una corretta circolazione ai camion.

• IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

L'intervento di ampliamento in progetto ripropone gli stessi materiali e un'estetica del tutto simile a quella del fabbricato già esistente. Non si prevedono quindi alterazioni dei caratteri architettonici dell'impianto esistente che potrebbero interferire con la percezione del contesto industriale nel suo complesso.

• ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

L'intervento non necessita di particolari elementi di mitigazione ambientale in quanto si inserisce in un contesto industriale già completamente urbanizzato. Tuttavia, si utilizzeranno materiali e forme tradizionali già presenti nell'opificio esistente, così da rendere meno percepibile il nuovo fabbricato.

Inoltre, lungo i confini esterni 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. Le nuove specie arboree saranno autoctone e scelte tra quelle della carta dei tipi ecologicamente coerenti redatta da Regione Lombardia.

• CONCLUSIONI

L'intervento proposto si ritiene compatibile dal punto di vista paesaggistico in quanto il nuovo fabbricato andrà a completare un tessuto industriale già esistente e consolidato.

Il richiedente

Il progettista