

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:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PGT

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

Direttore Tecnico:  
Ing. Giovanni Bordanzi

Gruppo di progettazione:

Giovanni Bordanzi  
Germano Bignotti  
Massimo Mosconi

Marco Abate  
Davide Nodari  
Valentina Ferrari

## PREMESSA

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.

A tale fine 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, per definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati".

## ASSETTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Castiglione delle Stiviere è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) – variante 1/2016 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21.04.2017, divenuto vigente con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 13.09.2017.

La Variante 1/2016 ha modificato il PGT originario (2010) in particolare per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi, mentre per il Documento di Piano, l'aggiornamento è stato rivolto al coordinamento con quest'ultimi, senza modificare le previsioni di piano in quanto Regione Lombardia stava definendo i nuovi criteri per l'adeguamento dei PGT nel rispetto del principio del consumo di suolo (LR 31/2014). Ne consegue che in questa fase transitoria il Documento di Piano non è "operativo" e gli Ambiti di Trasformazione non ancora attuati non possono essere attivati.

Le aree ricomprese nel comparto di intervento sono situate a sud del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva di Castiglione delle Stiviere dell'ambito di via Fossadone e sono classificate dal PGT vigente, nel Documento di Piano come AMBITO DI TRASFORMAZIONE A FUNZIONE PRODUTTIVA. Vista la non operatività delle Previsioni di Piano, si presume che per il comparto, pur mantenendo la vocazione edificatoria, si ponga riferimento alla classificazione urbanistica delle aree limitrofe agli ambiti di trasformazione, definite come ambiti della campagna periurbana nello stesso PGT.

Al fine di poter attuare l'obiettivo di realizzare il nuovo organismo edilizio, risulta necessario addivenire ad una classificazione urbanistica dell'area che renda compatibile l'intervento di nuova edificazione sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di modalità attuative, mediante una Variante al PGT contestuale all'approvazione del progetto edilizio.

Lo strumento previsto dalla normativa vigente, corrisponde allo Sportello Unico per le Attività produttive SUAP con procedimento ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 smi e dell'art. 97 della LR 12/2005 smi.

Con riferimento agli aspetti ambientali l'iter di approvazione del SUAP in variante al PGT comprende il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi della DCR 351/2007 e DGR 761/2010 allegato 1r.

Si precisa che il comparto in oggetto è collocato in prossimità ad altri comparti di edificazione produttiva in ampliamento del margine sud del tessuto urbano consolidato produttivo, per i quali l'Amministrazione Comunale di Castiglione delle Stiviere ha approvato analoghi procedimenti autorizzativi.

La rappresentazione del PGT vigente tiene quindi conto degli aggiornamenti di cui alle varianti SUAP approvate, che nell'insieme vanno a definire il margine urbano sud dell'ambito produttivo.



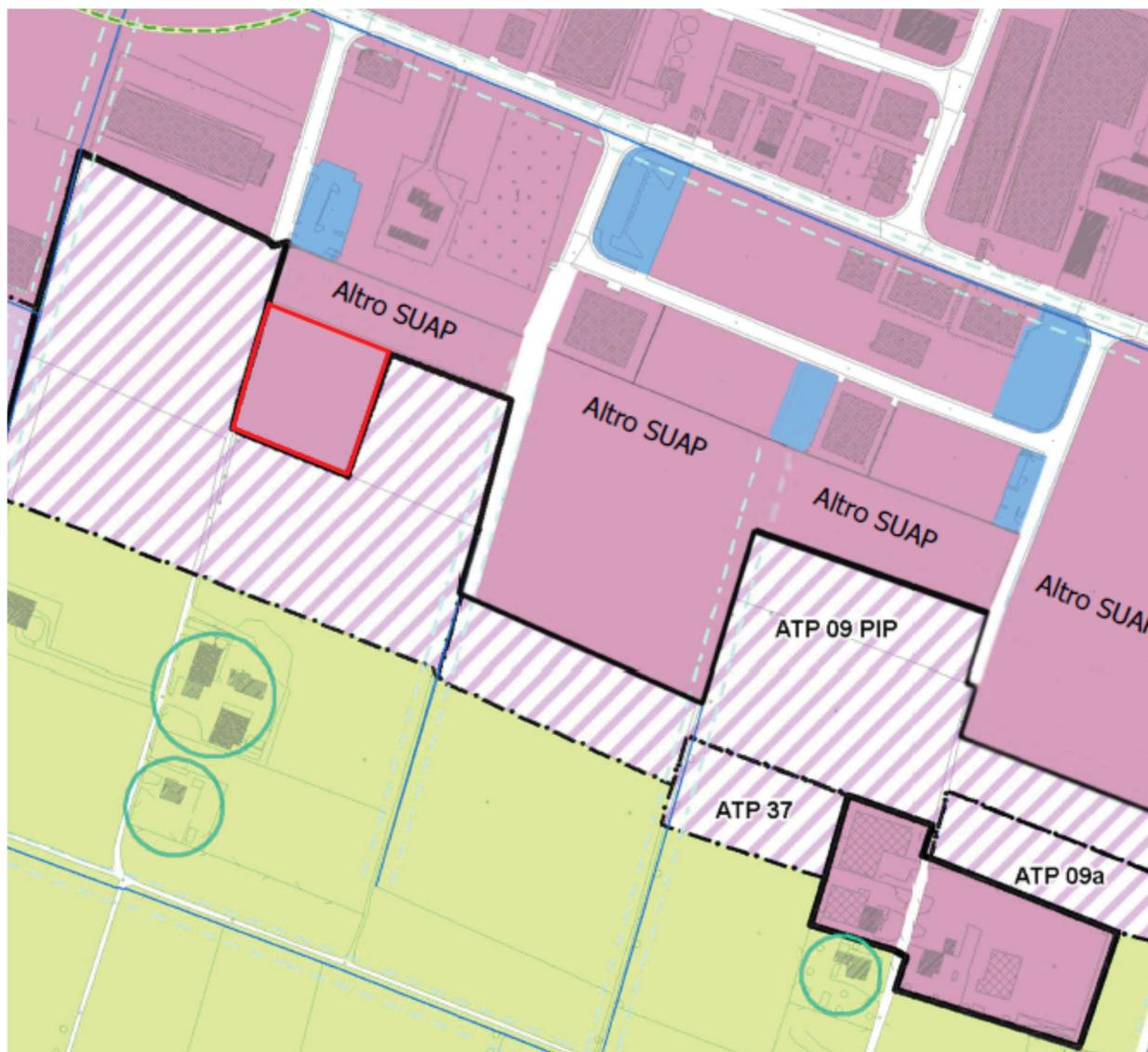
Estratto PGT Piano delle Regole vigente, coordinato con altre varianti SUAP autorizzate nel contesto del comparto di intervento

## ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

La variante al PGT contestuale al SUAP modifica la classificazione urbanistica del comparto, per una superficie pari a 7.900 mq, nel seguente modo:

- Documento di Piano: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA
- Piano delle Regole: "D1" AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

Dal punto di vista della compatibilità urbanistica del provvedimento di variante, sia rispetto al PGT vigente, sia rispetto agli strumenti di governo del territorio sovracomunali, in coerenza ed in continuità con l'approvazione negli ultimi anni da parte dell'Amministrazione Comunale degli altri comparti SUAP, l'obiettivo è di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano per le attività produttive.



Estratto PGT Piano delle Regole variante

A supporto dell'illustrazione della proposta di variante al PGT si allegano i seguenti schemi grafici:

- assetto urbanistico PGT vigente (Documento di Piano e Piano delle Regole);
- assetto urbanistico PGT variante (Documento di Piano e Piano delle Regole).







---

## Logos Engineering S.r.l.

Via Botturi, 19 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Italia  
Tel. 0376-780306 Email [logos@logosengineering.it](mailto:logos@logosengineering.it)  
[www.logosengineering.it](http://www.logosengineering.it)