

Intervento: **SUAP PATA 3 – NUOVO MAGAZZINO** (ULTERIORE AMPLIAMENTO DOPO SUAP PATA 1 E 2)
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: 21.11.2023

Rev:

Pratica: 784/23

Committente:



Luogo: Castiglione delle Stiviere (MN)
Ambito produttivo Pata, via Fossadone, via dell'Impresa,
via Martiri delle Foibe

Direttore Tecnico:
Ing. Giovanni Bordanzi

Gruppo di progettazione: Giovanni Bordanzi
Germano Bignotti
Claudio Brentegani

Massimo Mosconi
Marco Coghi
Marco Abate

PREMESSA

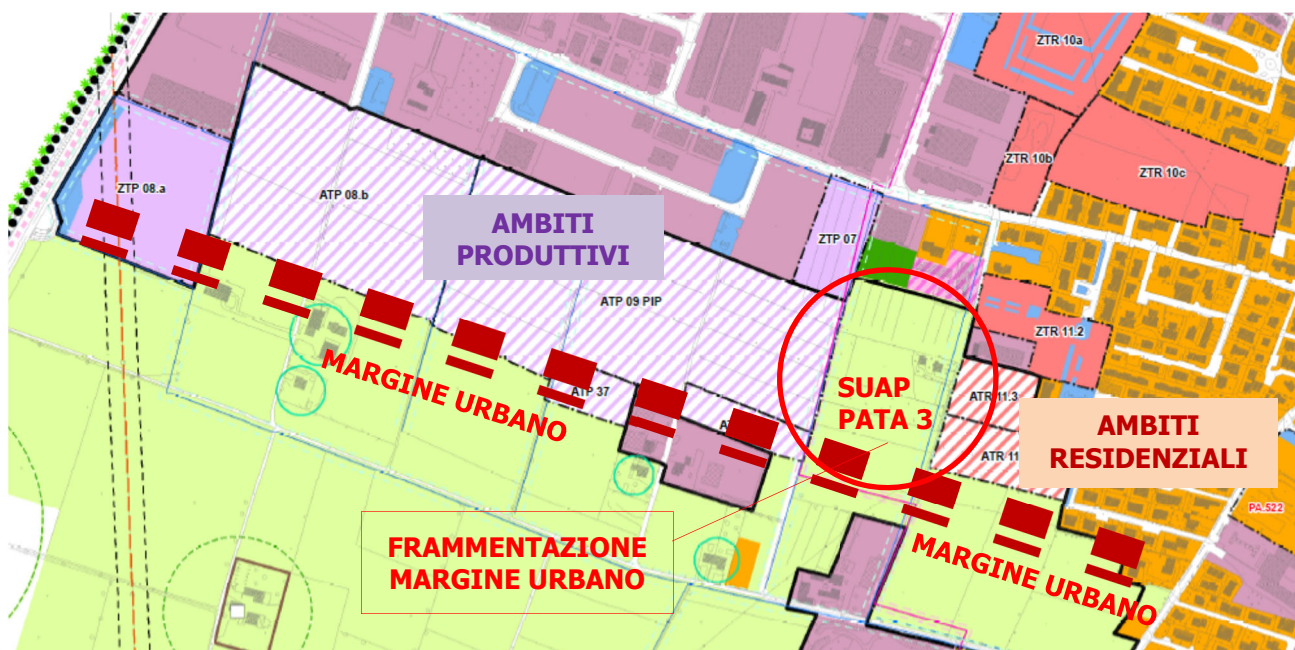
Pata SpA propone il progetto di ulteriore ampliamento aziendale, a seguito degli organismi edilizi realizzati/in corso di realizzazione ai sensi dei progetti denominati "SUAP Pata 1" (*pratica VAR/2018/03224/SUAP del 06.05.2019 e successive varianti*) e "SUAP Pata 2" (*pratica 2020/00610/PE del 13.08.2021 e successive varianti*) in via Fossadone e via dell'Impresa, con la costruzione di un nuovo magazzino a est del "Pata 2", presso il comparto ricompreso fra quest'ultimo e la strada via Martiri delle Foibe. Come per i precedenti progetti, dal punto di vista autorizzativo, viene proposto analogo 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, al fine di definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati".

ASSETTO URBANISTICO VIGENTE

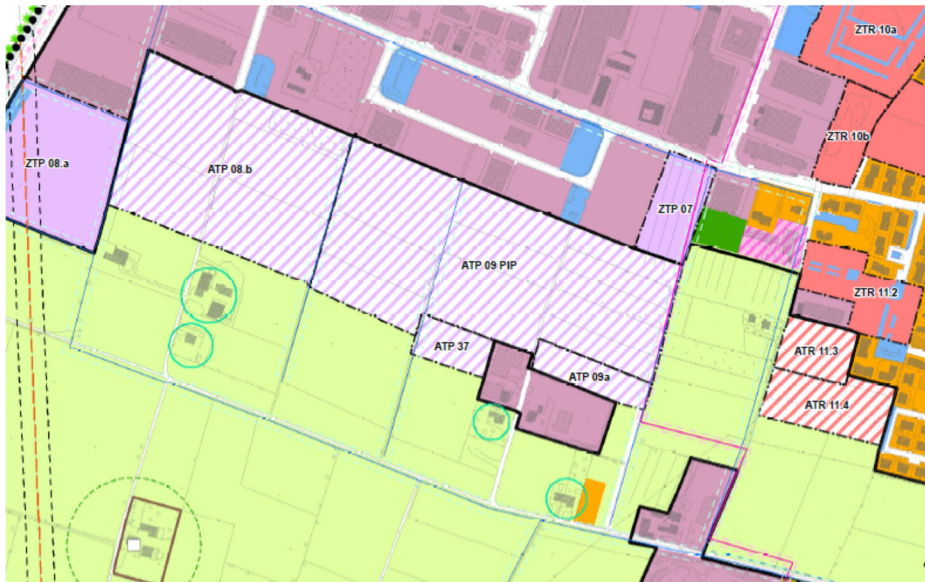
Il Comune di Castiglione delle Stiviere è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) – variante 1/2016 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21.04.2017, divenuto vigente con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 13.09.2017.

Le aree interessate dal progetto del nuovo magazzino in ulteriore ampliamento degli organismi edilizi autorizzati con i SUAP "Pata 1" e "Pata 2" sono classificate dal PGT vigente, Documento di Piano e Piano delle Regole, come zona "E – CAMPAGNA AGRICOLA PERIURBANA", che comprende i terreni agricoli adiacenti al tessuto urbano esistente per una fascia di circa 600 metri, con funzione di ambito di transizione dalle zone urbanizzate a quelle agricole e viceversa, in cui è vietata l'edificazione di nuovi allevamenti zootecnici.

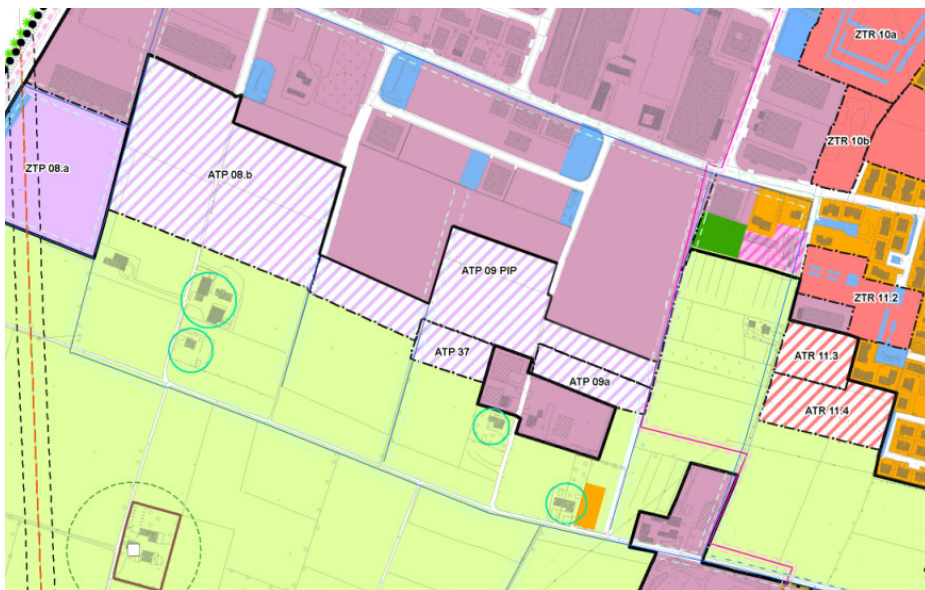
In particolare tale ambito di interazione si colloca nel contesto di interesse del progetto, come ambito di penetrazione nel margine urbano a separazione fra gli ambiti produttivi conformati a seguito dei SUAP Pata e gli ambiti residenziali di espansione (ATR). Si osserva quindi una frammentazione del margine stesso ed il suo "completamento" viene assunto come elemento di compatibilità dal punto di vista dell'assetto urbanistico del territorio, per ricomposizione degli ambiti urbanizzati, in alternativa ad espansioni edificatorie indiscriminate a discapito dell'attività agricola. Tale punto di vista supporta anche i provvedimenti di consumo di suolo che vengono ritenuti meno impattanti sul bilancio del territorio comunale.



In allegato si propongono gli estratti del PGT vigente, Documento di Piano e Piano delle Regole, con individuazione del comparto SUAP. La cartografia vigente è coordinata con gli altri progetti SUAP, non sono quelli di Pata, in variante al PGT approvati negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale per riscontrare le esigenze delle esistenti attività produttive. Di seguito si riportano due estratti.



PGT, PdR, variante 1/2016



PGT, PdR, variante 1/2016
coordinata con progetti SUAP

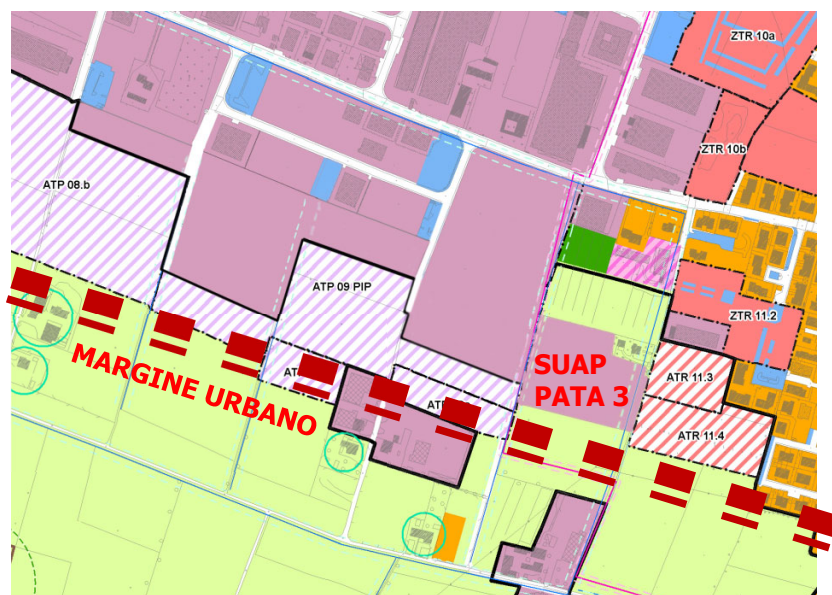
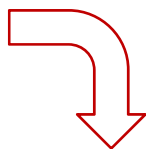
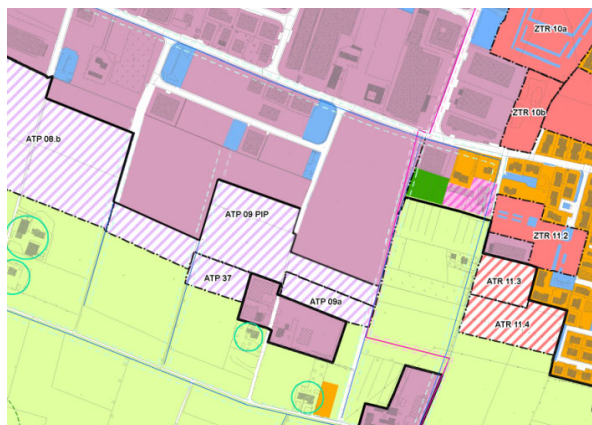
Per poter attuare l'obiettivo di realizzare il nuovo magazzino, risulta necessario addivenire ad una classificazione urbanistica dell'area che renda compatibile l'intervento di nuova edificazione sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di modalità attuative, mediante una variante al PGT contestuale all'approvazione del progetto edilizio, mediante lo strumento dello Sportello Unico per le Attività produttive SUAP 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.

ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

La proposta di variante al PGT contestuale al SUAP modifica la classificazione urbanistica delle aree costituenti il comparto, superficie pari a 19.565 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, richiamando le osservazioni proposte nel precedente paragrafo sull'assetto generale degli ambiti urbanizzati e di quelli agricoli di campagna periurbana, sostanzialmente, anche in coerenza ed in continuità con l'approvazione negli ultimi anni da parte dell'Amministrazione Comunale degli altri comparti SUAP (non solo di Pata), l'obiettivo è di dare attuazione alle previsioni insediative "strategiche" del Documento di Piano per le attività produttive, partecipando anche alla ricomposizione del margine urbano, pur interessando un'area di campagna agricola di interazione che era inizialmente esclusa dall'edificazione dal PGT.

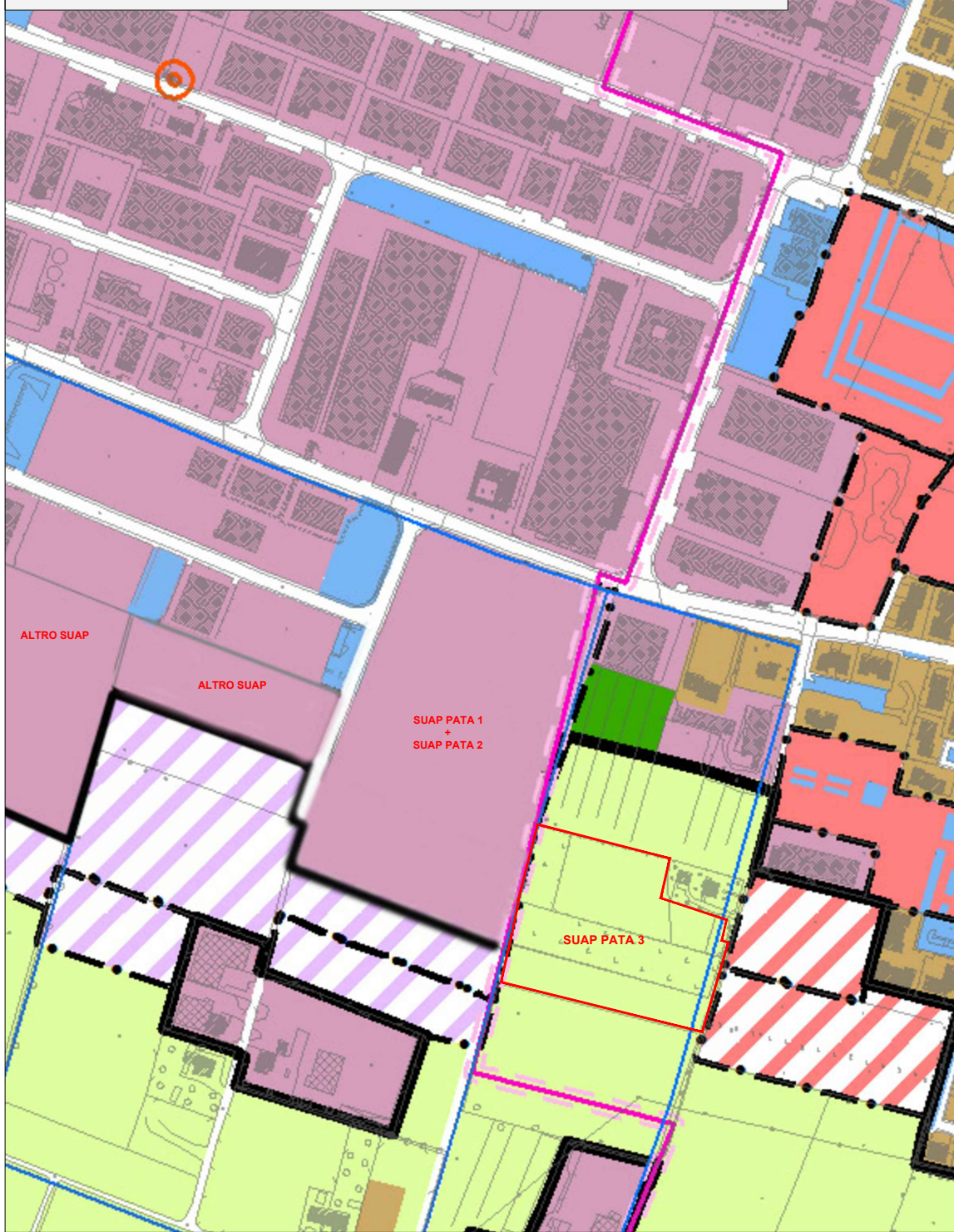


PGT, PdR, proposta di variante

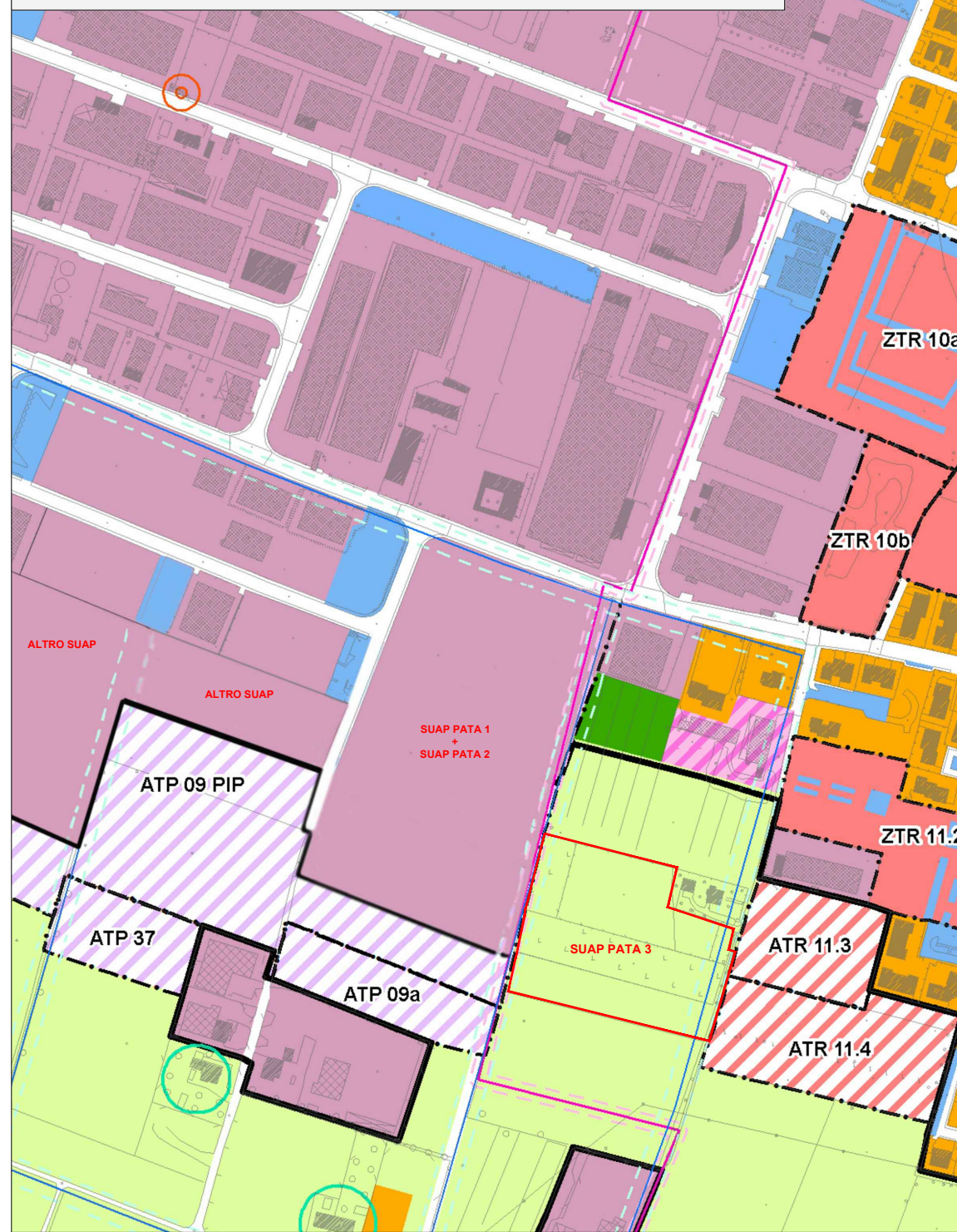
A supporto dell'illustrazione della proposta di variante al PGT si allegano i seguenti elaborati grafici:

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

PGT VIGENTE (coordinato altri SUAP) - DOCUMENTO DI PIANO - scala 1:5.000



PGT VIGENTE (coordinato altri SUAP) - PIANO DELLE REGOLE - scala 1:5.000



INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE SUAP PATA 3 NUOVO MAGAZZINO

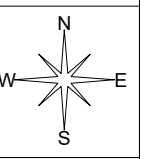
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEL COMPARTO
Nota: il PGT vigente comprende gli aggiornamenti SUAP approvati (Pata 1 + 2) e per altri ambiti nel contesto produttivo.



AL FINE DI MODIFICARE LA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO RISULTA NECESSARIO PROVVEDERE ALLA VARIANTE AL PGT CONTESTUALE ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI SUAP PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO DEL NUOVO MAGAZZINO IN ULTERIORE AMPLIAMENTO DEI PRECEDENTI SUAP PATA 1+2

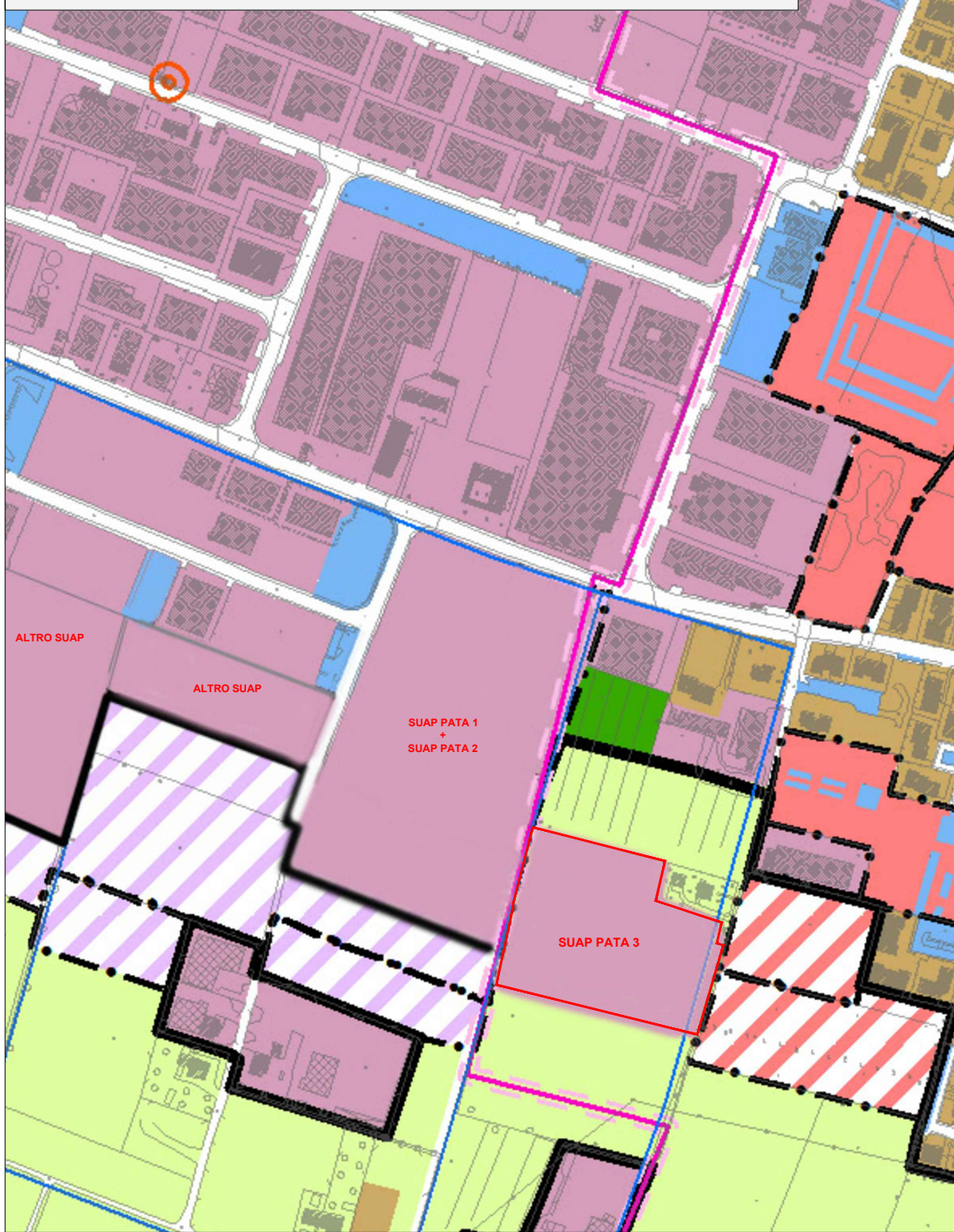
LEGENDA			
AMBITI DEL TESSUTO URBANO	ZONE DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI PEREQUAZIONE	ALTRI AMBITI
<ul style="list-style-type: none"> Tessuto urbano consolidato (TUC) Nuclei di antica formazione Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale consolidato Medie strutture di Vendita Commerciale Centro Commerciale Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione produttiva Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione ricettivo-alberghiero Servizi pubblici Verde privato SUAP n. 	<ul style="list-style-type: none"> ZTC Zona di trasformazione a funzione commerciale ZC Zona di cessione obbligatoria ZTP Zona di trasformazione a funzione produttiva ZTR Zona di trasformazione a funzione residenziale ZTRA Zona di trasformazione a funzione ricettiva ZP Zona di perequazione AC Ambiti a cessione obbligatoria ATP Ambiti di trasformazione a funzione produttiva ATR Ambiti di trasformazione a funzione residenziale ATRA Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva ATC Ambito di trasformazione a funzione commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> AP Ambito perequazione Zone di Tutela del Prato e delle Coltivazioni Zone di tutela del bosco Arele umide Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) 2009-2019 Prati aridi 	<ul style="list-style-type: none"> Siti inquinati Ambito di recupero ambientale Azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) Perimetro Rischio di Incidente Rilevante PL.I.S. 2013-2019 Vasca di laminazione Campagne periurbana Ambito individuato quale proposta di sito Natura 2000 (pSIC)

LEGENDA			
AMBITI DEL TESSUTO URBANO	ZONE DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ALTRI AMBITI
<ul style="list-style-type: none"> TUC - Tessuto urbano consolidato A - Nuclei di antica formazione B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia B2 - Ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia B3 - Ambito residenziale consolidato di salvaguardia ambientale Zone a servizi zone private asservite a parcheggio pubblico zone private asservite a servizio pubblico Cimitero Impianti tecnologici Verde privato PA n° SUAP n° PCC n° 	<ul style="list-style-type: none"> ZTC Zona di trasformazione a funzione commerciale ZC Zona di cessione obbligatoria ZTP Zona di trasformazione a funzione produttiva ZTR Zona di trasformazione a funzione residenziale ZTRA Zona di trasformazione a funzione ricettiva ZP Zona di perequazione D1 - Ambiti produttivi consolidati D2 - Ambiti produttivi di riconversione agevolata D3 - Ambito ricettivo-alberghiero D4 - Ambito produttivo agricolo Medie strutture di Vendita Commerciale Centro Commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> AC Ambiti a cessione obbligatoria ATP Ambiti di trasformazione a funzione produttiva ATR Ambiti di trasformazione a funzione residenziale ATRA Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva ATC Ambito di trasformazione a funzione commerciale AP Ambito perequazione AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE Zone di Tutela del Prato e delle Coltivazioni Zone di tutela del bosco Arele umide Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) 2009-2019 Prati aridi 	<ul style="list-style-type: none"> Area Contaminate Area bonificate Ambito di recupero ambientale Azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) Perimetro Rischio di Incidente Rilevante PL.I.S. 2013-2019 Vasca di laminazione Campagne periurbana Ambito individuato quale proposta di sito Natura 2000 (pSIC) Edifici civili in zona agraria Ambiti industriali zootecnici

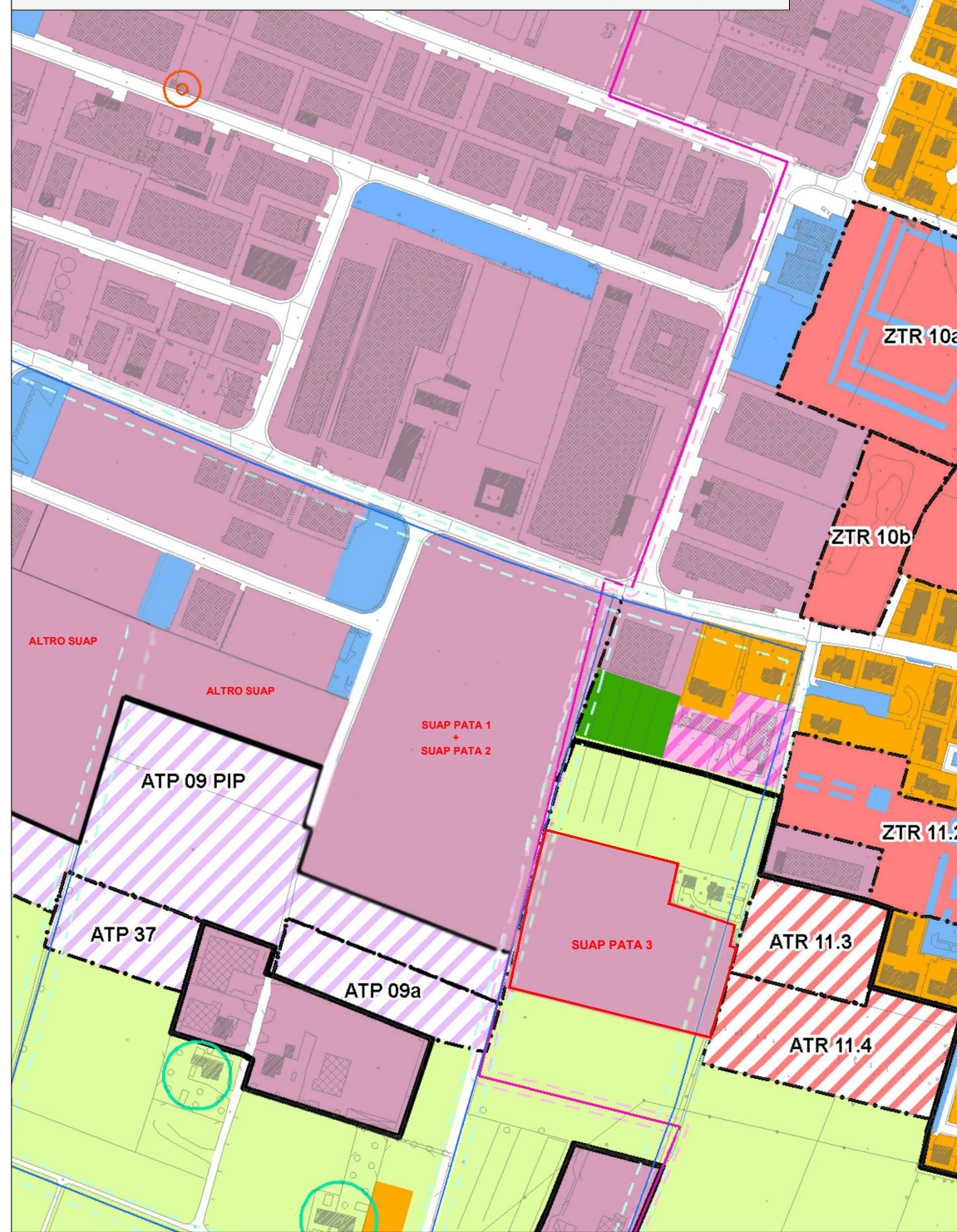


COMPARTO SUAP PATA 3

PGT VARIANTE (coordinato altri SUAP) - DOCUMENTO DI PIANO - scala 1:5.000



PGT VARIANTE (coordinato altri SUAP) - PIANO DELLE REGOLE - scala 1:5.000



INQUADRAMENTO URBANISTICO VARIANTE SUAP PATA 3 NUOVO MAGAZZINO

SUAP CON VARIANTE AL PGT

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VARIANTE DEL COMPARTO

DOCUMENTO DI PIANO:

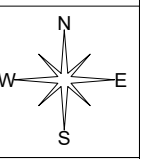
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

PIANO DELLE REGOLE:

- "D1" AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

LEGENDA			
AMBITI DEL TESSUTO URBANO	ZONE DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI PEREQUAZIONE	ALTRI AMBITI
<ul style="list-style-type: none"> Tessuto urbano consolidato (TUC) Nuclei di antica formazione Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale consolidato Medie strutture di Vendita Commerciale Centro Commerciale Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione produttiva Tessuto urbano consolidato a prevalente funzione ricettivo-alberghiero Servizi pubblici Verde privato SUAP n. 	<ul style="list-style-type: none"> ZTC Zona di trasformazione a funzione commerciale ZC Zona di cessione obbligatoria ZTP Zona di trasformazione a funzione produttiva ZTR Zona di trasformazione a funzione residenziale ZTRA Zona di trasformazione a funzione ricettiva ZP Zona di perequazione AC Ambiti a cessione obbligatoria ATP Ambiti di trasformazione a funzione produttiva ATR Ambiti di trasformazione a funzione residenziale ATRA Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva ATC Ambito di trasformazione a funzione commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> AP Ambito perequazione Zone di Tutela del Prato e delle Coltivazioni Zone di tutela del bosco Arete umide Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) 2009-2019 Prati aridi 	<ul style="list-style-type: none"> Siti inquinati Ambito di recupero ambientale Azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) Perimetro Rischio di Incidente Rilevante P.L.I.S. 2013-2019 Vasca di laminazione Campagne periurbana Ambito individuato quale proposta di sito Natura 2000 (pSIC)

LEGENDA			
AMBITI DEL TESSUTO URBANO	ZONE DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ALTRI AMBITI
<ul style="list-style-type: none"> TUC - Tessuto urbano consolidato A - Nuclei di antica formazione B1 - Ambito residenziale consolidato a medio alta densità edilizia B2 - Ambito residenziale consolidato a medio bassa densità edilizia B3 - Ambito residenziale consolidato di salvaguardia ambientale Zone a servizi zone private asservite a parcheggio pubblico zone private asservite a servizio pubblico Cimitero Impianti tecnologici Verde privato PA n° SUAP n° PCC n° 	<ul style="list-style-type: none"> ZTC Zona di trasformazione a funzione commerciale ZC Zona di cessione obbligatoria ZTP Zona di trasformazione a funzione produttiva ZTR Zona di trasformazione a funzione residenziale ZTRA Zona di trasformazione a funzione ricettiva ZP Zona di perequazione D1 - Ambiti produttivi consolidati D2 - Ambiti produttivi di riconversione agevolata D3 - Ambito ricettivo-alberghiero D4 - Ambito produttivo agricolo Medie strutture di Vendita Commerciale Centro Commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> AC Ambiti a cessione obbligatoria ATP Ambiti di trasformazione a funzione produttiva ATR Ambiti di trasformazione a funzione residenziale ATRA Ambiti di trasformazione a funzione ricettiva ATC Ambito di trasformazione a funzione commerciale AP Ambito perequazione AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE Zone di Tutela del Prato e delle Coltivazioni Zone di tutela del bosco Arete umide Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) 2009-2019 Prati aridi 	<ul style="list-style-type: none"> Arete Contaminate Arete bonificate Ambito di recupero ambientale Azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) Perimetro Rischio di Incidente Rilevante P.L.I.S. 2013-2019 Vasca di laminazione Campagne periurbana Ambito individuato quale proposta di sito Natura 2000 (pSIC) Edifici civili in zona agraria Ambiti industriali zootecnici



 COMPARTO SUAP PATA 3



Logos Engineering S.r.l.

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