

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 TECNICA PROGETTO SUAP

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 Massimo Mosconi
Germano Bignotti Marco Coghi
Claudio Brentegani 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.

Il nuovo magazzino rientra nell'ambito del piano di sviluppo industriale dell'azienda e, come illustrato anche nei progetti precedenti, viene proposto per soddisfare l'esigenza di incrementare la capacità di stoccaggio della produzione in funzione dell'aumento dei volumi produttivi.

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, con relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, al fine di definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati".

RIFERIMENTI NORMATIVI

I riferimenti normativi per il procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT e relativa Verifica di Assoggettabilità alla VAS sono i seguenti:

- Decreto del Presidente della Repubblica n. 160/2010 smi, *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive*, con particolare riferimento all'art. 8;
- Legge Regionale n. 12/2005 smi, *Legge per il Governo del Territorio*, con particolare riferimento all'art. 97;
- Delibera di Consiglio Regionale n. 351/2007, *Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi*;
- Delibera di Giunta Regionale n. 761/2010, *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS*, con particolare riferimento all'allegato 1r.

OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il SUAP, con procedimento ai sensi del DPR 160/2010 smi, ha come oggetto i seguenti provvedimenti:

- **approvazione progetto per la realizzazione del nuovo magazzino PATA** con rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere. Il provvedimento finale comprenderà anche **l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004 smi** ed i pareri degli enti competenti invitati al processo di valutazione del progetto mediante la conferenza di servizi;
- **approvazione della variante al PGT** per definire la classificazione urbanistica del comparto con la zona D1 "ambiti produttivi consolidati" al fine di rendere compatibile l'intervento di nuova edificazione sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di modalità attuative.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'AMBITO DI INTERVENTO E DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Per la definizione del quadro conoscitivo dell'ambito di intervento e del contesto di riferimento deve essere fatto riferimento allo specifico fascicolo allegato al progetto di SUAP (quadro conoscitivo e indagine fotografica), pertanto nella presente relazione tecnica se ne riporta una breve sintesi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE CON DEFINIZIONE CONSISTENZA COMPARTO SUAP

Il comparto è collocato in adiacenza est dell'ambito "SUAP Pata 2", di cui ne costituisce ampliamento.

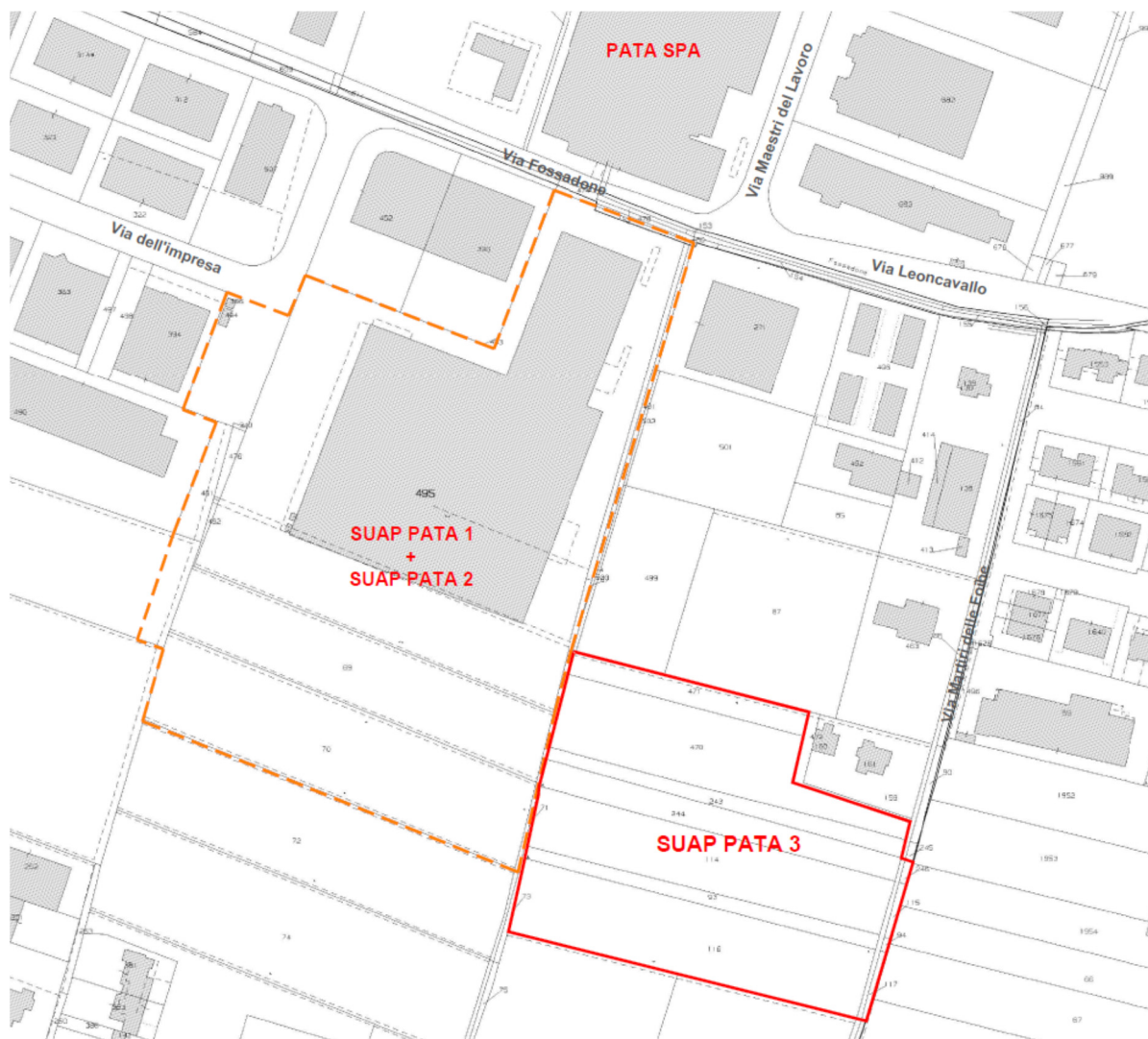
Oltre che da tale ambito, il nuovo comparto è raggiungibile anche dalla viabilità pubblica a est dello stesso, via Martiri delle Foibe, che è collegata alla strada principale via Ruggero Leoncavallo (strada in prosecuzione di via Fossadone).



Il comparto presenta una superficie pari a 19.565 mq ed è identificato catastalmente nel seguente modo.

<i>Fg</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Superficie nel comparto</i>
13	471	1.100 mq	1.100 mq
13	470	4.385 mq	4.385 mq
13	243	744 mq	744 mq
13	244	2.326 mq	2.326 mq
13	114	4.260 mq	4.260 mq
13	93	960 mq	960 mq
13	116	5.240 mq	5.240 mq
13	117	83 mq	83 mq
13	94	17 mq	17 mq
13	115	94 mq	94 mq
13	246	56 mq	56 mq
13	ACQUE	<i>misura cad</i>	300 mq
Superficie comparto SUAP (ST)			19.565 mq

Gli immobili sono intestati a Pata SpA, fatta eccezione per una piccola porzione del mappale "acque" pubbliche appartenente alla rete consortile di irrigazione sui lati est e ovest del comparto, presso i quali si prevedono opere di manutenzione e riqualificazione della stessa per mantenerne la funzionalità.



INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Il territorio comunale di Castiglione delle Stiviere è tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) con vincolo DM 22.04.1966 ai sensi della ex L. 1497/1939 ed il PGT nel Documento di Piano individua la classe di sensibilità paesaggistica 3 (media).

Gli strumenti di pianificazione paesaggistica di livello sovracomunale (PTR, PPR, PTCP) indicano che il comune di Castiglione delle Stiviere 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 quindi 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 agli indirizzi di tutela, l'ambito di intervento appartiene ad aree agricole periurbane comprese fra aree edificabili a destinazione produttiva (SUAP Pata 1+2) ed aree edificabili a destinazione residenziale (ambito di trasformazione ATR11). Relativamente all'individuazione di tali aree ed all'assetto urbanistico del territorio di

riferimento per il progetto, si rimanda alle considerazioni proposte sulla compatibilità della variante al PGT nello specifico elaborato allegato al progetto e richiamate anche nei successivi paragrafi dedicati agli aspetti urbanistici, stato vigente e stato variante.

Coerentemente con quanto sopra, anche il PTCP di Mantova indica per il comparto di intervento le aree agricole, che si trovano "incuneate" fra le aree destinate all'espansione del tessuto urbano a destinazione produttiva (a ovest) e le aree destinate all'espansione del tessuto urbano a destinazione residenziale.

La collocazione del comparto fra ambiti a vocazione edificatoria, consente di ritenere che il provvedimento di consumo di suolo sia compatibile con il contesto paesaggistico e non si evidenzia incidenza sulla rete ecologica.

Con riferimento alla tutela ambientale, sul territorio comunale è stato riconosciuto un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato "IT20B0018 – Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", situato a nord del Comune a confine con Lonato del Garda. Il comparto di SUAP dista circa 2,8 Km dal SIC. Si ritiene che il progetto non provochi incidenza significativa sull'ambito tutelato in quanto non si prevedono effetti diretti ed indiretti sulla conservazione degli habitat. Per le relative valutazioni, si rimanda al procedimento di "Screening di incidenza", rispetto al quale si propone la compilazione dell'Allegato F alla DGR 5523/201 " *modulo per lo screening di incidenza del proponente*" al fine dell'espressione del parere da parte del Parco del Mincio e del conseguente provvedimento di VINCA della Provincia di Mantova.

INQUADRAMENTO 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.

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.

QUADRO PROGETTUALE: VARIANTE AL PGT E NUOVA COSTRUZIONE MAGAZZINO

OBIETTIVO DEL SUAP E DELLA VARIANTE AL PGT

Il quadro progettuale consiste nell'ulteriore ampliamento aziendale di Pata SpA, 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.

Il nuovo magazzino rientra nell'ambito del piano di sviluppo industriale dell'azienda e, come illustrato anche nei progetti precedenti, viene proposto per soddisfare l'esigenza di incrementare la capacità di stoccaggio della produzione in funzione dell'aumento dei volumi produttivi.

Come già indicato, contestualmente all'autorizzazione del progetto, oltre all'autorizzazione paesaggistica, risulta necessario provvedere alla modifica del PGT al fine di definire la compatibilità urbanistica dell'intervento.

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PREVISTA NELL'AMPLIAMENTO DEL NUOVO MAGAZZINO

Pata SpA è un'azienda specializzata nella produzione di patatine fritte e snack salati con sito produttivo principale in via Maestri del Lavoro in Castiglione delle Stiviere e per il deposito del prodotto finito e delle materie prime (patate crude) sta completando la realizzazione dei due organismi edilizi di ampliamento aziendale autorizzati con i procedimenti SUAP denominati "SUAP Pata 1" e "SUAP Pata 2" come da pratiche sopra indicate.

L'ulteriore nuovo magazzino è quindi strettamente connesso alla crescente necessità di stoccaggio dei prodotti dell'azienda in quanto ad oggi la capacità di deposito delle merci è ancora insufficiente, visto l'incremento della produzione e l'obiettivo, come indicato anche per i precedenti progetti, è di incrementare la capacità di stoccaggio oltre a 10 giorni lavorativi. Si conferma inoltre l'intenzione dell'azienda di "liberarsi" di fabbricati ad uso magazzino siti nel circondario, detenuti in affitto per ragioni di "spazio mancante".

In funzione di tali necessità ed obiettivi di progetto, anche dal punto di vista dell'eventuale traffico indotto, l'ulteriore nuovo magazzino non comporterà un maggiore numero di mezzi di trasporto, rispetto a quanto previsto dai progetti SUAP già autorizzati, bensì ridurrà ulteriormente il navettaggio su gomma da un magazzino all'altro, in quanto anche il nuovo corpo di fabbrica sarà collegato con tunnel aereo di trasporto delle merci.

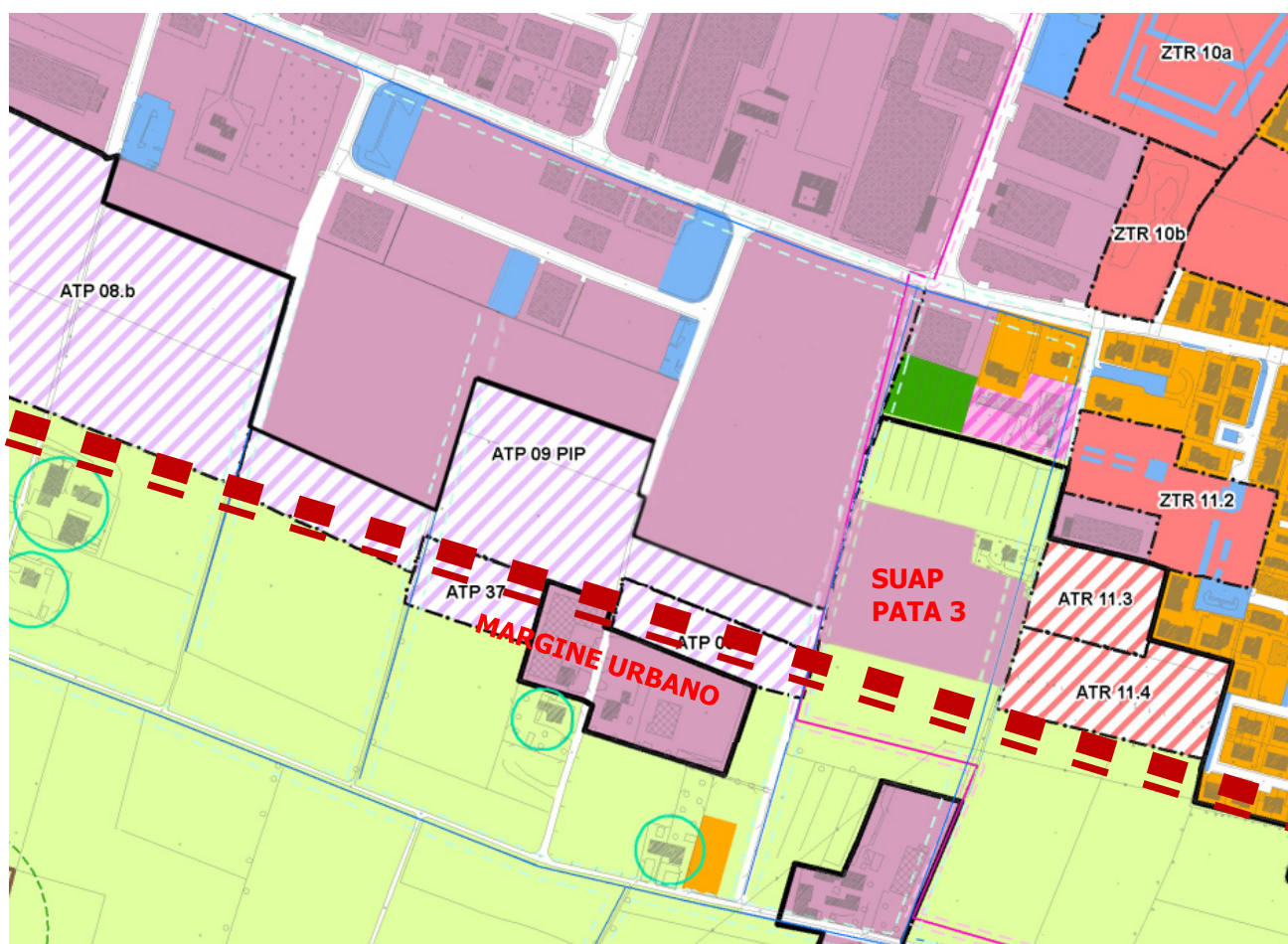
A fronte della descrizione dell'attività, si evidenzia anche in questo caso che la stessa non abbia alcuna caratteristica assimilabile ad un'attività di "logistica in outsourcing", intesa come esternalizzazione (in conto terzi) del "processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente ed efficace flusso e stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti e delle relative informazioni dal punto di origine al punto di consumo con lo scopo di soddisfare le esigenze dei clienti" (definizione di attività logistica del Council of Logistics Management).

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

NUOVA COSTRUZIONE MAGAZZINO

Il progetto prevede la realizzazione di un ulteriore nuovo magazzino presso un comparto a est dei due recenti organismi edilizi produttivi realizzati ai sensi delle autorizzazioni SUAP "Pata 1" e "Pata 2" con le relative varianti.

Il nuovo corpo di fabbrica è previsto con una superficie coperta di 8.781 mq con altezza interna di circa 10 metri, coerente con quella del magazzino "Pata 2". Ai fini della verifica altezza rispetto alle norme del PGT, si assume la quota base di riferimento utilizzata per i precedenti interventi e ne risulta un'altezza "urbanistica" di poco inferiore a 9 metri. L'applicazione di tale indirizzo di coerenza fra i diversi progetti deriva dalla previsione di progetto di realizzare la quota del pavimento finito del nuovo magazzino alla stessa quota del pavimento del magazzino "Pata 2", che viene assunta come quota "zero" di riferimento. Alla superficie coperta del nuovo fabbricato si aggiunge la superficie coperta delle pensiline est, computate a parte ai sensi delle norme del PGT, pari a 324 mq.

La SLP di progetto, calcolata ai sensi delle norme del PGT, risulta pari a 8.740 mq.

Il corpo di fabbrica presenta le seguenti principali caratteristiche compositive in coerenza con gli altri organismi edilizi produttivi recentemente realizzati dalla stessa azienda:

- struttura in calcestruzzo armato prefabbricato;
- pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo, finitura con tinteggiatura colore NCS S 0500-N "grigio-bianco", coerente oltre che con i fabbricati "Pata 1" e "Pata 2", anche con altri fabbricati produttivi del contesto;
- copertura con tegoli alari in calcestruzzo armato prefabbricato alternati a lastre rette in lamiera metallica precoibentata per l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici, con relativa impermeabilizzazione. In copertura sono presenti lucernari a shed per consentire l'apporto di aerazione e illuminazione ai locali.

Viene inoltre prevista l'installazione sulla copertura dei pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, con dimensionamento come da normativa vigente in tema di fonti rinnovabili, come già fatto per i progetti autorizzati. I moduli fotovoltaici avranno colorazione standard "blu", con installazione integrata in aderenza alle lastre piane di chiusura della copertura al fine di rispettarne inclinazione ed orientamento.

Si precisa che la colorazione standard "blu" dei moduli fotovoltaici, oltre alla coerenza con quelli degli altri due fabbricati, consente di ottenere la massima efficienza sia in termini di produttività che in termini di durata. Richiamando infatti quanto articolato nel corso dell'autorizzazione del magazzino "Pata 2", l'applicazione di pellicole colorate sui moduli o l'utilizzo degli stessi con celle colorate (peraltro disponibili queste prevalentemente nel colore rosso o verde e adatte per interventi nei centri storici o residenziali) ridurrebbe la resa fino a circa il 30% cui aggiungere il rischio di rapido ammaloramento (in caso di applicazione delle pellicole colorate), provocando nel complesso ricadute negative sulla sostenibilità ambientale generale.

Infine si rileva che la copertura è piana e delimitata da parapetto che non renderà visibile la stessa dall'esterno, considerando come punti di osservazione, le viabilità e le aree limitrofe. Si tralascia l'osservazione zenitale che può essere ottenuta solamente con volo aereo o con la consultazione di ortofoto.

- serramenti del magazzino in alluminio, con imbotte in lamiera preverniciata e infisso in alluminio colore grigio RAL 7035 e con parte trasparente in vetrocamera;
- serramenti del blocco servizi in alluminio ad alto contenuto termico, con imbotte in lamiera preverniciata e infisso in alluminio colore grigio RAL 7035 e con parte trasparente in vetro;
- porte in lamiera zincata colore bianco/grigio RAL 9002;
- portoni e portoni sezionali colore rosso RAL 3000;
- cappello di finitura superiore dei pannelli di tamponamento in lamiera preverniciata colore grigio RAL 9006;

- scalette esterne in struttura metallica zincata;
- pensiline in struttura metallica a protezione dell'area carico/scarico e dell'area ricarica carrelli e protezione impianti, colore grigio RAL 7035.

Come realizzato per il "Pata 1" e "Pata 2", il progetto prevede il collegamento fra il nuovo magazzino ed il "Pata 2" mediante tunnel aereo di trasporto delle merci. I tamponamenti del tunnel, in coerenza con quelli già realizzati, sono previsti con pannelli sandwich, finitura colore grigio-bianco RAL 9002.

SISTEMAZIONI AREE SCOPERTE

Il progetto del nuovo magazzino prevede collegamento carrabile dal lotto del magazzino Pata 2 a ovest e dalla viabilità pubblica, via Martiri delle Foibe a est. Le aree scoperte del comparto verranno sistemate prevalentemente a viabilità perimetrale al nuovo corpo di fabbrica, con nuovo piazzale di carico/scarico sul lato est.

Lungo i confini nord, est e sud si prevedono anche le opere a verde per insediamento di essenze arboree in coerenza con quanto realizzato per i precedenti progetti. In particolare si prevede l'insediamento di un doppio filare, uno con alberi di medio e alto fusto quali ad esempio carpino, acero campestre, frassino, l'altro con arbusti al fine di creare fasce di mitigazione verso gli ambiti agricoli. Le essenze verranno selezionate fra quelle autoctone e presenti nell'allegato C del RR n. 5/2007.

Perimetralmente al lotto, sui lati nord, est e sud si prevede la realizzazione delle nuove recinzioni di confine con muretto in calcestruzzo e soprastanti pannelli di rete metallica verde, come già realizzato per gli altri interventi lungo i confini con le aree agricole.

Per quanto riguarda gli interventi sulle canalette irrigue si rimanda al paragrafo successivo dedicato all'invarianza idraulica.

IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE CON OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA

Ai sensi del DM 37/2008 si predispongono i progetti degli impianti elettrici e meccanici e negli elaborati connessi al titolo edilizio vengono rappresentate e le reti tecnologiche previste per il comparto.

Rete fognaria acque reflue assimilabili a domestiche provenienti dai blocchi servizi

La nuova rete fognaria per le acque reflue domestiche provenienti dai servizi igienici del blocco servizi verrà recapitata alla rete fognaria pubblica esistente di via Martiri delle Foibe, secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Rete fognaria acque meteoriche, opere di invarianza idraulica e modifica canalette consortili

Per le acque meteoriche provenienti dalle coperture del nuovo organismo edilizio viene previsto lo smaltimento all'interno del comparto mediante provvedimenti di attuazione dell'invarianza idraulica, con la realizzazione di pozzi perdenti. Si rimanda agli specifici elaborati per l'illustrazione la progettazione di tali provvedimenti. Allo stesso modo verranno gestite anche le acque meteoriche dei piazzali e della viabilità interna.

Il progetto prevede inoltre interventi sulle canalette irrigue consortili "di portata" a ovest e ad est:

- a confine ovest, intubamento della canaletta esistente in calcestruzzo prefabbricata, come già fatto in precedenza per gli altri progetti Pata, mantenendo la funzionalità idraulica ed il coordinamento con le canalette irrigue "di distribuzione" ad essa perpendicolari all'esterno del comparto, in particolare quella a sud;
- a confine est, conferma della canaletta con asse nord-sud con opere di manutenzione e rifacimento, mantenendo la funzionalità idraulica ed il coordinamento con le canalette irrigue "di distribuzione" ad essa perpendicolari all'esterno del comparto.

Si prevede anche la rimozione della canaletta irrigua "di distribuzione" lungo il confine nord, interna al comparto, che perderà funzionalità in quanto le aree per il progetto non dovranno più essere irrigate.

Rete elettrica

La rete elettrica verrà fornita con estensione di quella dei due corpi di fabbrica recentemente realizzati.

Rete idrica (servizi igienici e antincendio)

La rete idrica verrà fornita con estensione di quella dei due corpi di fabbrica recentemente realizzati, sia per quanto riguarda i servizi igienici sia per l'antincendio.

Rete telefonica e trasmissione dati

La rete telefonica e dati verrà fornita con estensione di quella dei due corpi di fabbrica recentemente realizzati.

Rete Gasdotto SNAM

Il progetto prevede per una porzione della fascia di rispetto dal gasdotto SNAM a ovest comparto, la pavimentazione per il nuovo collegamento carrabile con il magazzino Pata 2 con i relativi sottoservizi per collegamento delle reti tecnologiche. Per tale provvedimento è stata fatta specifica richiesta al SNAM, come già avvenuto per i precedenti progetti Pata. Le opere saranno eseguite secondo le prescrizioni dell'ente.

Nella richiesta all'ente è compresa anche l'autorizzazione alla realizzazione del tunnel aereo di collegamento fra il nuovo magazzino ed il "Pata 2".

Impianti interni all'organismo edilizio

Per quanto concerne gli impianti interni al nuovo organismo edilizio viene prevista la realizzazione di:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario (acque reflue assimilabili a domestiche e meteoriche);
- impianto elettrico e speciali (distribuzione forza motrice, illuminazione ordinaria interna ed esterna, illuminazione di emergenza, rivelazione incendi e allarmi);
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- impianto di riscaldamento del blocco servizi. Si precisa che il nuovo magazzino non sarà riscaldato;
- impianto di raffrescamento dei blocchi servizi;
- impianto pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, con dimensionamento come da normativa vigente in tema di fonti rinnovabili;
- impianto antincendio, per il quale si rimanda alla pratica esame progetto Vigili del Fuoco.

OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il progetto propone coerenza con i SUAP Pata autorizzati relativamente alle opere di mitigazione ambientale, considerando in particolare la realizzazione di fasce verdi lungo i confini nord, est e sud con insediamento di essenze arboree su doppio filare, uno con alberi di medio e alto fusto quali ad esempio carpino, acero campestre, frassino, l'altro con arbusti. Le essenze verranno selezionate fra quelle autoctone e presenti nell'allegato C del RR n. 5/2007.

Il sesto di impianto prevede la piantumazione ogni 5 metri con alternanza albero – arbusto – albero – ecc. con i due filari paralleli a distanza di 1,5 metri e sfalsati.

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Si propone una tabella di articolazione dei dati di dimensionamento del progetto del nuovo magazzino e di verifica dei parametri urbanistici.

Superficie Fondiaria (comparto SUAP)		19.565,00	mq
SLP massima	<i>UF 1,50 mq/mq</i>	29.347,50	mq
Superficie coperta massima (SC)	<i>RC 50%</i>	9.782,50	mq
Superficie coperta massima per volumi ed edifici accessori	<i>RCa 15%</i>	2.934,75	mq
Altezza massima (H)	<i>art. 18.6 PdR</i>	15,00	m
Distanza dai confini (Dc)	<i>art. 18.6 PdR</i>	6,00	m
Dotazione minima parcheggi privati	<i>art. 9 PdR</i>	1 mq ogni 10 mq di SLP	
Dotazione minima aree per servizi pubblici	<i>art. 8 PdS</i>	20% SLP di progetto	
SLP progetto	<i>art. 5 DdP</i>	8.740,00 mq	< 29.347,50 mq
Superficie coperta progetto	<i>art. 5 DdP</i>	8.781,00 mq	< 9.782,50 mq
Superficie coperta progetto pensiline est		324,00 mq	< 2.934,75 mq
Altezza progetto (da pav. finito a intradosso copertura)		9,84	m
Altezza progetto (fra quota media terreno stato di fatto considerata nei SUAP 1-2 autorizzati e intradosso copertura)	<i>art. 5 DdP</i>	8,74 m	< 15,00 m
Dotazione aree per parcheggi privati progetto		900,00 mq	> 874,00 mq
Dotazione aree per servizi pubblici da reperire	<i>20% SLP</i>	1.748,00	mq
Dotazione aree per servizi pubblici reperita nel comparto		0,00 mq	< 1.748,00 mq
Dotazione aree per servizi pubblici di monetizzazione		1.748,00	mq

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici, calcolata ai sensi del Piano dei Servizi del PGT vigente, viene proposta la monetizzazione al Comune di Castiglione delle Stiviere.



Logos Engineering S.r.l.

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