

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 PAESAGGISTICA 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".

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 pertanto il progetto deve essere assoggettato al procedimento di autorizzazione paesaggistica.

La presente relazione viene redatta al fine di illustrare e verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

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

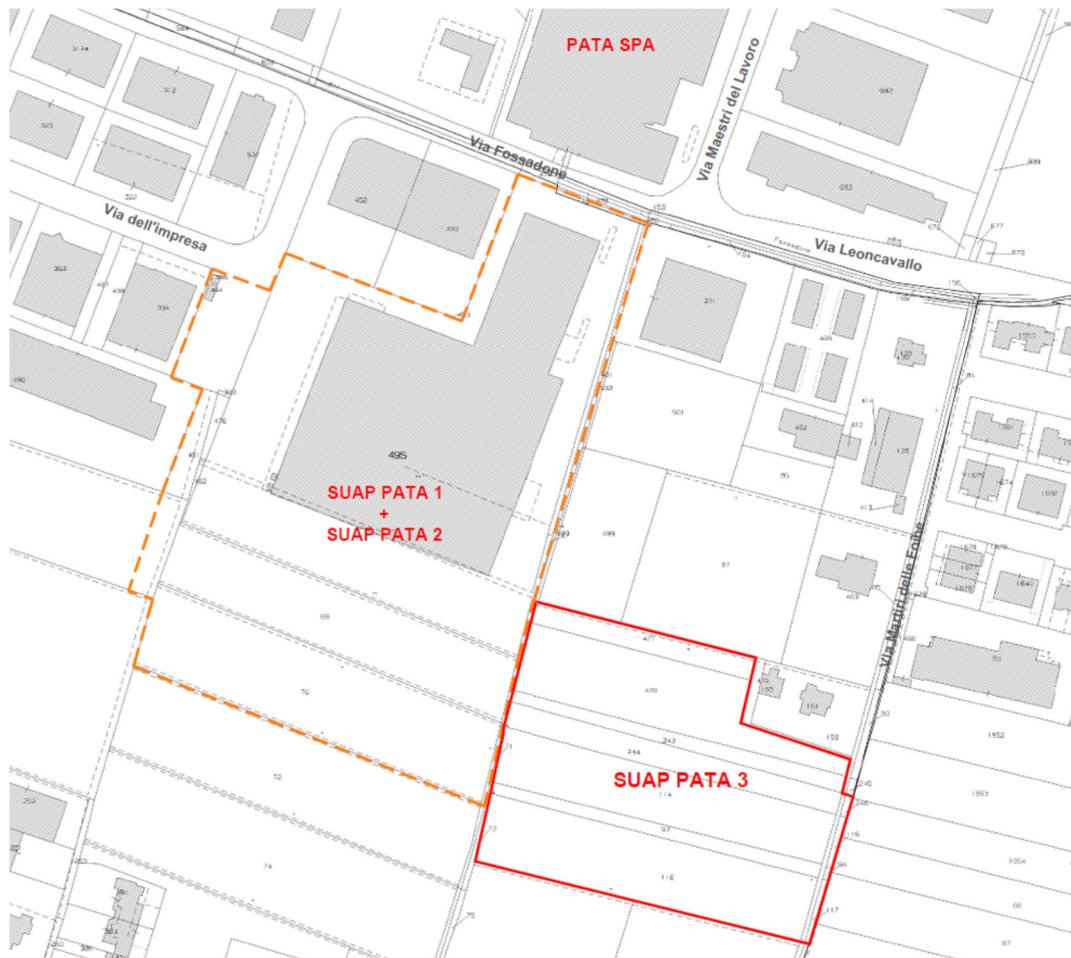
### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE CON DEFINIZIONE CONSISTENZA COMPARTO SUAP

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 al foglio 13 mappali 471, 470, 243, 244, 114, 93, 116, 117, 94, 115, 246, acque.

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.

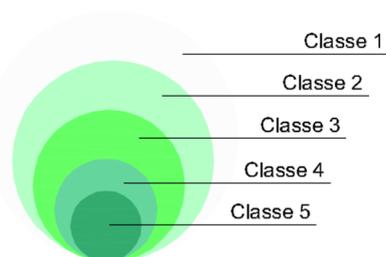


### INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Il territorio comunale di Castiglione delle Stiviere è tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (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).

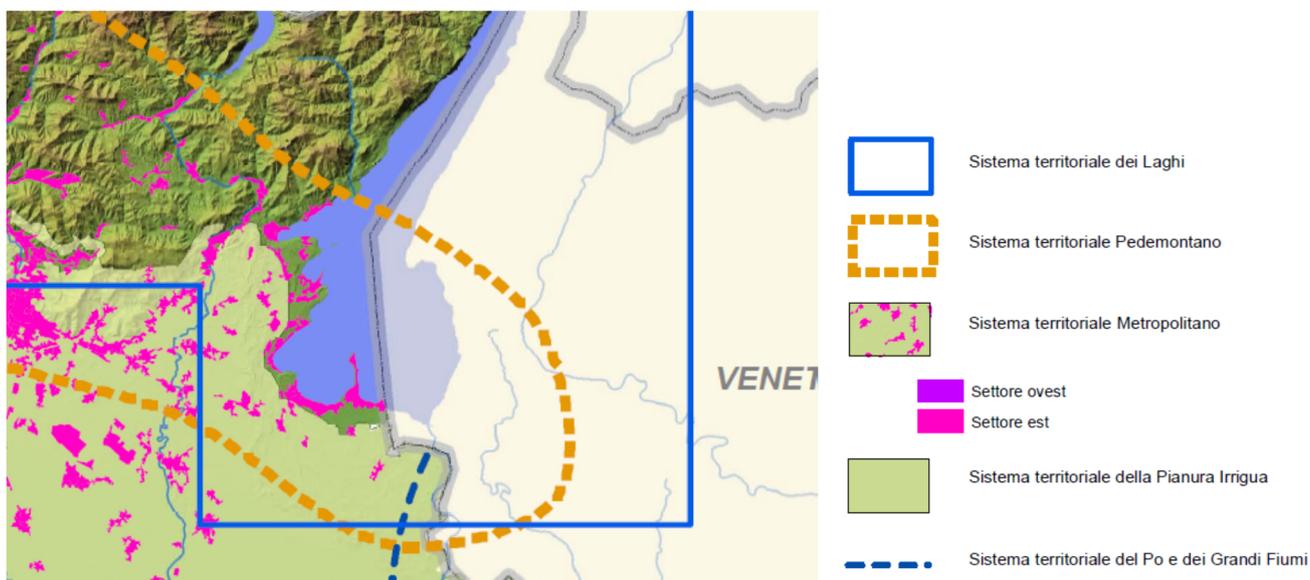


CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE



Gli strumenti di pianificazione paesaggistica di livello sovracomunale (PTR, PPR, PTC) 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.



Estratto PTR – *Sistemi Territoriali*



Estratto PPR – *Ambiti Geografici*

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.

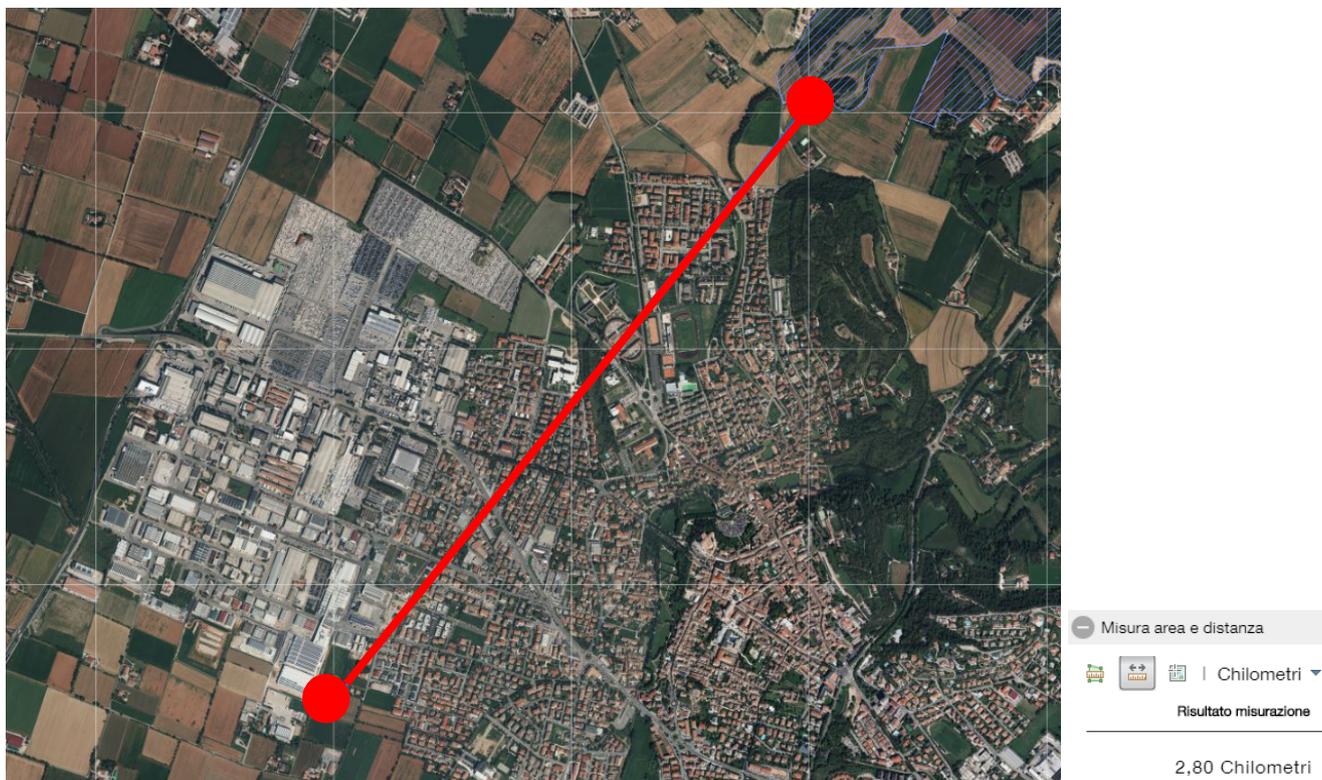
Coerentemente con quanto sopra, anche il PTCP di Mantova indica per il comparto di intervento le aree agricole, che si trovano "incuneate" fra le aree destinate all'espansione del tessuto urbano a destinazione produttiva (a ovest) e le aree destinate all'espansione del tessuto urbano a destinazione residenziale.



Estratto PTCP 2022

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.



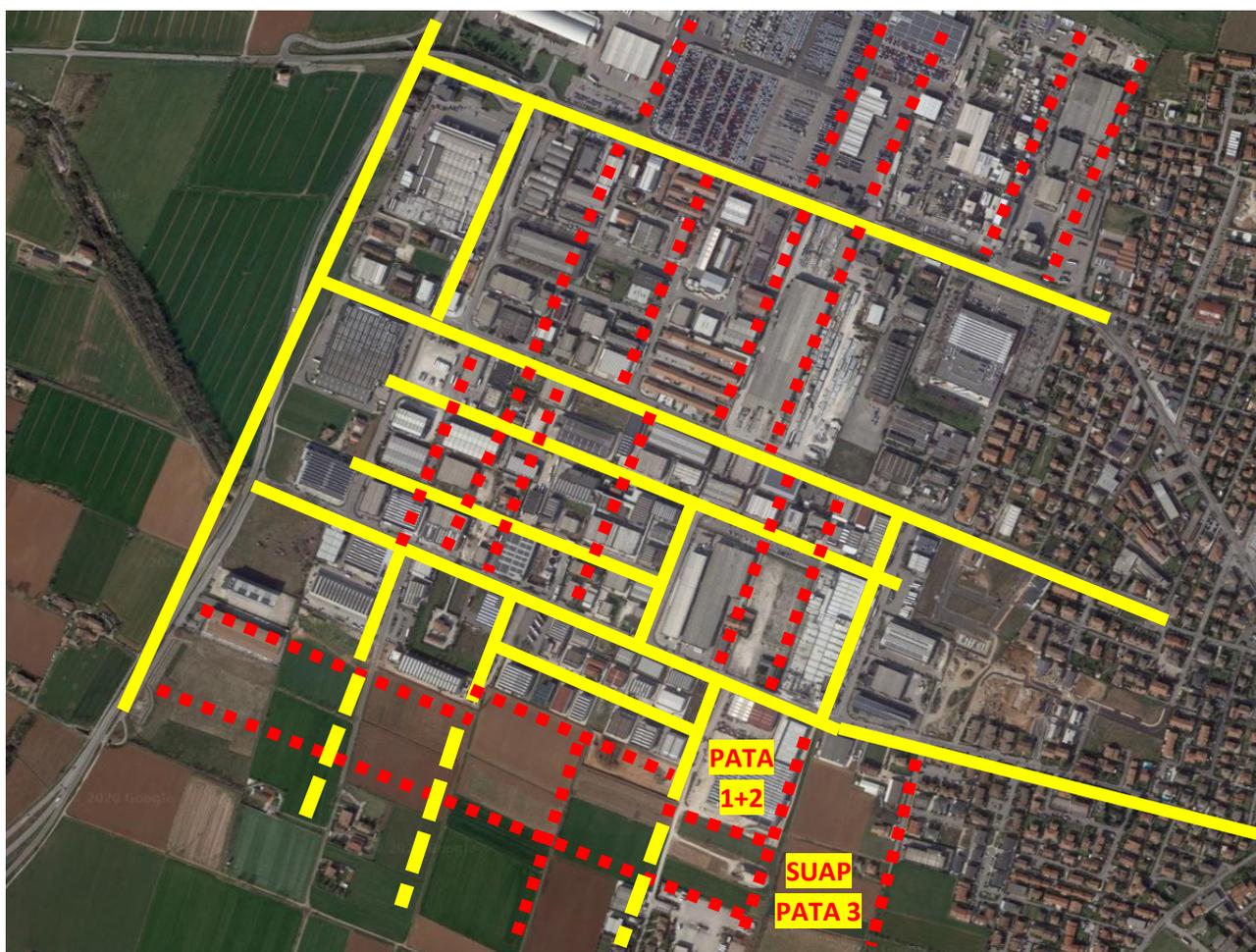
Calcolo distanza comparto SUAP con il SIC (Geoportale Regione Lombardia)

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.

Per quanto riguarda l'analisi della "struttura del paesaggio" si richiama quanto proposto per i SUAP "Pata 1" e "Pata 2" autorizzati e si evidenzia che:

- il comparto è collocato al margine sud del tessuto urbano consolidato produttivo di Castiglione delle Stiviere, ad ovest del comparto "Pata 2". Si riconosce la struttura urbana del paesaggio, principalmente dettata dalla trama reticolare formata da assi viabilistici principali est-ovest e percorsi di distribuzione o disegno dei lotti edificati nord-sud;
- l'ambito di intervento, in coerenza con la struttura urbana, è rappresentato da un comparto in ampliamento ovest dei comparti SUAP già autorizzati.

Di seguito si riporta vista aerea del tessuto urbano produttivo con evidenza della trama reticolare principale.



## **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

### OBBIETTIVO 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.

### 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.

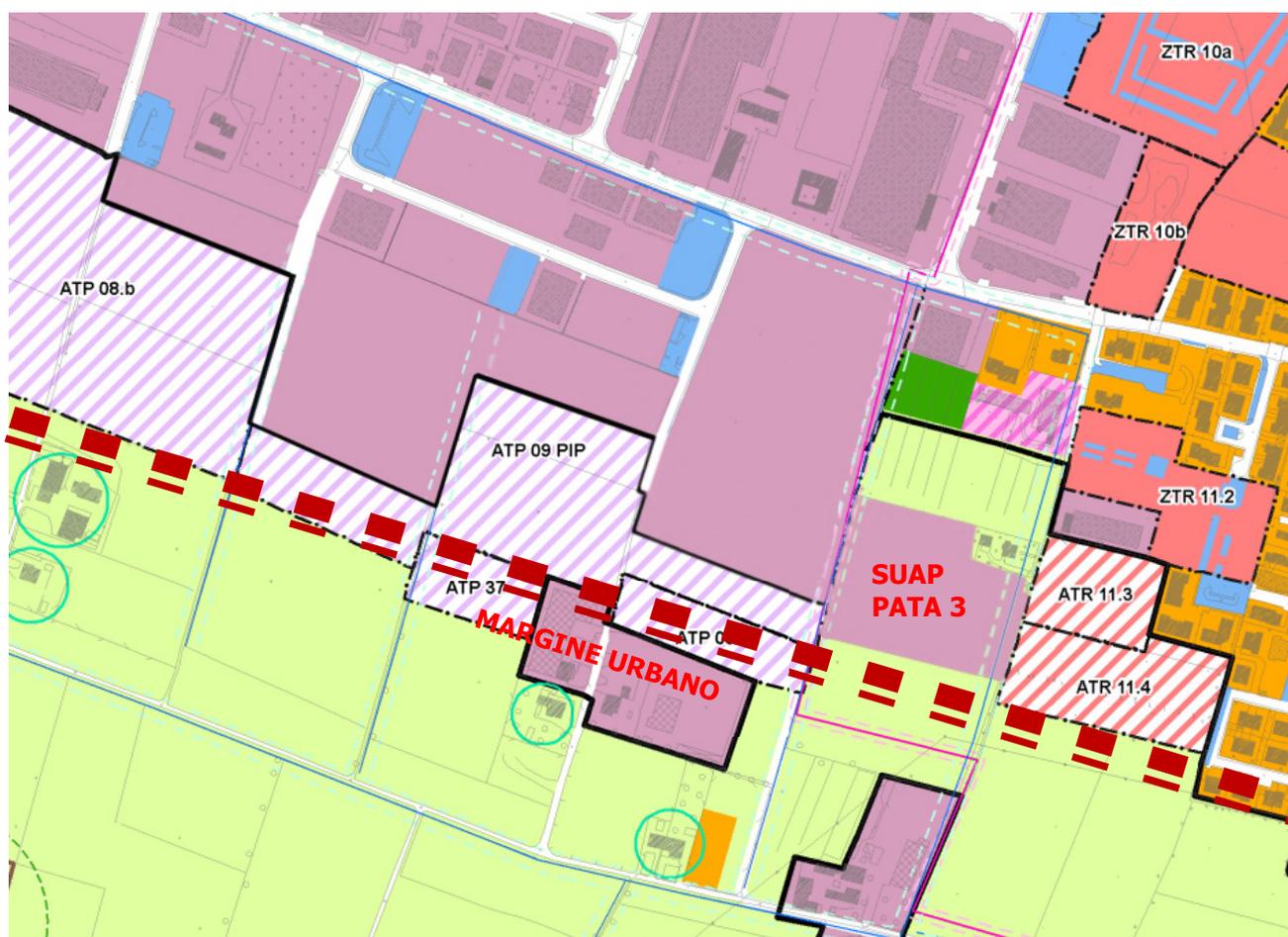
A fronte della descrizione dell'attività, si evidenzia anche in questo caso che la stessa non abbia alcuna caratteristica assimilabile ad un'attività di "logistica in outsourcing", intesa come esternalizzazione (in conto terzi) del "processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente 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.

Come indicato per i SUAP autorizzati, tale provvedimento contribuisce ulteriormente alla definizione di un "bordo" verde del margine sud tessuto urbano produttivo integrandosi con quanto previsto da altri comparti SUAP di altre attività produttive recentemente approvati e/o realizzati.



Schema partecipazione comparti produttivi alla realizzazione del margine verde a sud del tessuto urbano

Il progetto prevede inoltre la dotazione e la realizzazione di provvedimenti pertinenti in tema di sviluppo sostenibile:

- installazione sulla copertura del capannone dell'impianto fotovoltaico ai sensi del DLgs 28/2011 (fonti rinnovabili);
- previsione di insediamento di essenze arboree con essenze autoctone lungo i confini con le aree rurali ai sensi della normativa del PGT;
- gestione acque meteoriche in applicazione dell'invarianza idraulica al fine di non gravare in modo significativo sul sistema pubblico di gestione delle acque meteoriche.

## VALUTAZIONE PRELIMINARE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Al fine della valutazione preliminare della compatibilità paesaggistica del progetto, coerentemente con quanto effettuato per SUAP Pata precedenti, si propone di seguito la verifica della coerenza del quadro progettuale con gli elementi significativi del contesto paesaggistico.

<b>INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>
Il Piano Territoriale Regionale segnala l'appartenenza del territorio comunale al sistema pedemontano (anfiteatro morenico del Garda) che presenta necessità di tutela paesaggistica, in particolare relativamente al consumo di suolo ed alla realizzazione di nuovi insediamenti isolati dall'edificato esistente.
<b>AZIONI DI PROGETTO – COERENZA CON OBIETTIVO</b>
<p>Il progetto determina impatti sulla percentuale di consumo di suolo in quanto l'intervento considera un'area agricola che è definita di "interazione" fra il tessuto urbano e gli ambiti rurali. 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.</p> <p>Inoltre, 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 esclusa dall'edificazione dal PGT.</p>
<b>INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>
Il territorio comunale è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi. Per quanto riguarda la struttura del paesaggio, il comparto d'intervento è al margine sud del tessuto urbano produttivo.
<b>AZIONI DI PROGETTO – COERENZA CON OBIETTIVO</b>
<p>Il progetto risulta coerente con l'ambito produttivo e si ritiene che non provochi incidenza negativa sulla struttura del paesaggio in quanto si definisce come ulteriore ampliamento dei progetti SUAP già autorizzati.</p> <p>Il progetto inoltre conferma delle caratteristiche architettoniche ed estetiche dei progetti approvati per gli altri fabbricati "Pata 1" e "Pata 2" e ne propone la coerenza anche per i provvedimenti di sviluppo sostenibile.</p>
<b>INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>
Attenzione all'impatto paesaggistico e ambientale
<b>AZIONI DI PROGETTO – COERENZA CON OBIETTIVO</b>
Il progetto risulta coerente con la struttura del paesaggio urbano a destinazione produttiva. Il sedime del nuovo organismo edilizio, le sistemazioni esterne, i percorsi ed i provvedimenti di mitigazione e sostenibilità ambientale risultano coerenti con il contesto e si inseriscono nella trama strutturale già definita ed in ulteriore ampliamento dei fabbricati Pata limitrofi. Nell'insieme, tali provvedimenti partecipano a limitare gli impatti significativi in termini di paesaggio, suolo, mobilità, aria.

Facendo seguito alla verifica della coerenza del quadro progettuale con gli elementi significativi del contesto paesaggistico, risulta possibile ritenere favorevole la valutazione della compatibilità paesaggistica.

Negli elaborati grafici di progetto si propongono le indicazioni dei materiali e dei colori relativi alle opere da realizzare e si ipotizzano anche i fotoinserti di progetto nel contesto di riferimento.



---

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)