

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:

RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PGT DEL SUAP E
DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

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

Daide 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.

Dal punto di vista autorizzativo, viene proposto l'iter di 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 contestuale variante al PGT al fine di definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati", unitamente al relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi della DCR 351/2007 e della DGR 761/2010 allegato 1r. A tale fine viene redatto il presente rapporto preliminare, volto alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante al PGT.

In merito alla valutazione ambientale, si precisa che la vocazione edificatoria del comparto di SUAP già definita dal PGT vigente (non "operativo" nel Documento di Piano) è già stata valutata nel processo di VAS dello stesso strumento urbanistico, pertanto in applicazione del principio di non duplicazione dei procedimenti, la verifica di assoggettabilità alla VAS viene proposta limitatamente agli eventuali aspetti di variante che non sono stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT.

Si precisa inoltre che il comparto SUAP è collocato in prossimità ad altri comparti di edificazione produttiva in ampliamento del margine sud del tessuto urbano consolidato produttivo di via Fossadone / via Campagnola / via dell'Impresa, per i quali l'Amministrazione Comunale di Castiglione delle Stiviere ha già approvato analoghi procedimenti autorizzativi con non assoggettabilità degli stessi alla VAS.

PROCESSO METODOLOGICO-PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL PGT E DELLA VERIFICA VAS

Il processo di formazione della variante al PGT, contestuale al SUAP, deve avvenire contemporaneamente al processo della sua valutazione preliminare dei possibili impatti sull'ambiente nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Ai sensi della normativa vigente e secondo lo schema dell'allegato 1r della DGR 761/2010, le fasi del percorso di approvazione della variante al PGT e del SUAP si articolano nel seguente modo.

Avvio dei procedimenti di SUAP e di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione

- Il proponente presentata al Comune la richiesta di titolo abilitativo e la richiesta di variante al PGT, unitamente alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS.
- Il Comune avvia il procedimento di SUAP con contestuale variante al PGT ed avvia il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con Delibera di Giunta in cui provvede anche all'individuazione dell'autorità procedente, dell'autorità competente per la VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente interessati e del pubblico. Nello stesso provvedimento viene inoltre data indicazione in merito alla convocazione della conferenza di verifica ed alle modalità di informazione.
- Il Comune pubblica l'avviso di avvio dei procedimenti (albo pretorio, sito web comunale, SIVAS).

Elaborazione e redazione – messa a disposizione del rapporto preliminare – invio elaborati di progetto agli enti competenti per espressione del parere

- Il proponente presenta gli elaborati di progetto unitamente al rapporto preliminare per la verifica degli effetti significativi sull'ambiente.
- L'autorità procedente (Comune) mette a disposizione per 30 giorni presso i propri uffici e pubblica sul sito web SIVAS la proposta di progetto con il rapporto preliminare.

Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità competente per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con la Delibera di Giunta, la messa a disposizione e pubblicazione su web della proposta di variante e del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro 30 giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

- L'invio degli elaborati di progetto agli enti competenti viene effettuato anche per l'emissione del parere da esaminare in sede di conferenza dei servizi per la valutazione del SUAP.

Convocazione conferenza di verifica

- L'autorità procedente convoca e svolge la Conferenza di verifica.
- L'autorità procedente predispose il verbale della Conferenza di verifica.

Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS

- L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi si pronuncia entro novanta giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre il progetto in variante al PGT al procedimento di VAS ovvero di non assoggettarlo.
- La pronuncia è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico e pubblicato sul SIVAS. In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nell'iter di approvazione del SUAP, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica. L'approvazione del SUAP darà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Convocazione conferenza dei servizi per la valutazione del SUAP ed emissione parere

- L'autorità procedente convoca la Conferenza dei Servizi per la valutazione del progetto di SUAP alla quale partecipano gli enti competenti.
- L'autorità procedente predispose il verbale della conferenza dei servizi in cui viene riportato il parere generale sul progetto e viene richiamato il provvedimento di non assoggettabilità alla VAS con le eventuali relative prescrizioni.
- La decisione della conferenza dei servizi viene pubblicata per 15 giorni e nei successivi 15 giorni è possibile presentare osservazioni.
- Il proponente presenta al Comune atto unilaterale d'obbligo di impegno ad iniziare i lavori in progetto entro 9 mesi dal perfezionamento della variante.

Approvazione variante al PGT e rilascio titolo abilitativo SUAP

- Successivamente alla pubblicazione della decisione della conferenza dei servizi si valutano le eventuali osservazioni pervenute e la variante al PGT può essere approvata dal Consiglio Comunale. La Delibera di approvazione richiama i provvedimenti di esclusione dalla VAS e di decisione sulla valutazione del progetto e prende atto dell'impegno del proponente all'esecuzione dei lavori.
- Successivamente all'approvazione della variante avviene la pubblicazione del relativo avviso sul BURL ed il Comune rilascia titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.

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

La definizione del quadro conoscitivo dell'ambito di intervento e del contesto di riferimento viene affrontata negli elaborati di progetto del SUAP, pertanto nel presente rapporto preliminare se ne riporta una breve sintesi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE CON DEFINIZIONE CONSISTENZA COMPARTO SUAP

Il comparto di intervento è collocato a sud del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva di Castiglione delle Stiviere di via Fossadone, in adiacenza di un altro ambito SUAP già realizzato, con accesso dalla strada via Campagnola.



Inquadramento territoriale (ortofoto googlemap)

Il comparto SUAP presenta una superficie pari a 7.900 mq ed è parte dell'area di proprietà E3 identificata catastalmente al foglio 13 mappale 38 (superficie catastale 14.800 mq).



Estratto di mappa con individuazione del comparto

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.

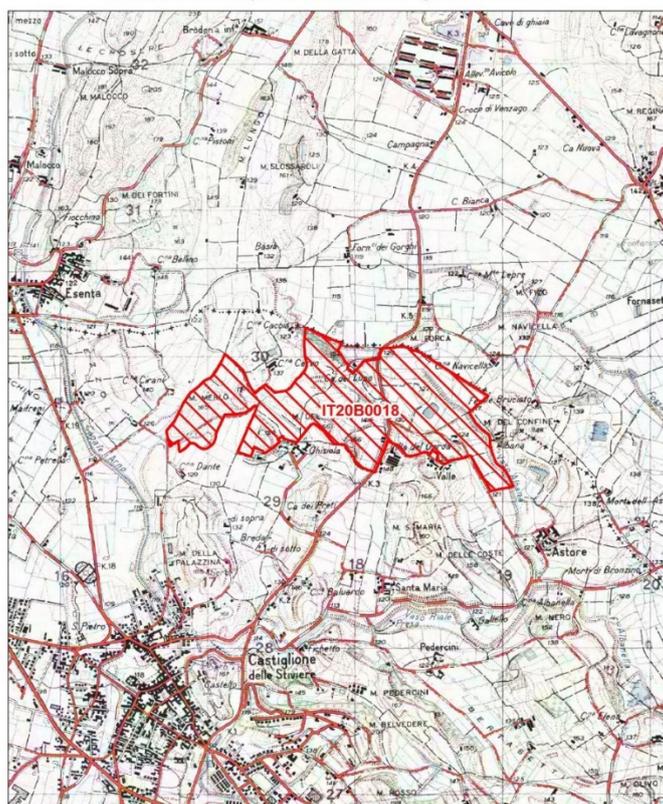
Viene quindi evidenziata la complessità del territorio in relazione ai punti di forza ed alle opportunità di sviluppo ma anche ai punti di debolezza ed alle minacce per la conservazione del paesaggio. L'ambito geografico collinare presenta necessità di tutela paesaggistica, in particolare relativamente al consumo di suolo.

Con riferimento a tali indirizzi di tutela, l'ambito di intervento appartiene ad aree già disponibili per l'edificazione anche se la previsione urbanistica non è operativa nel Documento di Piano del PGT, tuttavia la vocazione assegnata da quest'ultimo, come rilevato anche dal PTCP, 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 SIC è stato approvato con DGR 5947/2016 (proposta SIC) e con decisione di esecuzione UE 2018/43 ed ha come ente gestore il Parco Regionale del Mincio.



Regione: Lombardia Codice sito: IT20B0018 Superficie (ha): 116
Denominazione: Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere



Data di stampa: 03/01/2017

0 0.1 0.2 Km

Scala 1:25.000

Legenda

sito IT20B0018

altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000



Il SIC ha una superficie di 116 ettari e sulla base delle informazioni contenute nel relativo formulario, gli habitat di interesse comunitario presenti all'interno del territorio sono 3:

Codice Habitat	Denominazione Habitat e descrizione
6210	Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (<i>Festuco-Brometalia</i>)
91E0	Foreste alluvionali di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraginus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)
91H0	Boschi pannonicici di <i>Quercus pubescens</i>

Le caratteristiche del sito sono prevalentemente rappresentate dalla classe di habitat N12 – colture cerealicole estensive per circa il 68%, mentre le altre aree sono articolate nella classe N16 – foreste di caducifoglie per circa il 18%, N09 – praterie aride, steppe per circa l'8% e N06 – corpi d'acqua interni per circa il 6%.

Gli habitat presentano un buon livello di conservazione e nel complesso presentano varietà con: prati aridi, una zona umida (Valle) circondata da recenti impianti forestali a destinazione naturalistica dove è possibile osservare una buona varietà di habitat caratteristici di ambienti umidi. Elevata è anche la ricchezza della fauna.

Le principali minacce e fonti di pressione sulla conservazione degli habitat del SIC sono rappresentate da:

- K02 – Evoluzione delle biocenosi, successione (inclusa l'avanzata del cespuglieto);
- A07 – Uso di biocidi, ormoni e prodotti chimici;
- A08 – Fertilizzazione;
- F02 – Pesca e raccolto di risorse acquatiche (include gli effetti delle catture accidentali in tutte le categorie);
- I01 – Specie esotiche invasive (animali e vegetali).

Il comparto di SUAP dista circa 3 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.

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.

Come indicato in premessa, 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.

STATO DI FATTO

Il comparto di intervento è collocato in adiacenza a via Campagnola e confina a nord con un insediamento produttivo che è stato oggetto di procedimento SUAP analogo a quello in oggetto.

L'area è libera da edificazione e presenta andamento pianeggiante con lieve declivio da nord a sud. Non sono presenti alberature, né ad esemplare, né a filare lungo i confini.



Lungo i confini nord, ovest, sud sono presenti canalette irrigue consortili che si articolano nel seguente modo:

- lato nord, n. 2 canalette affiancate, a cielo aperto e in calcestruzzo, di cui una "di portata" che prende acqua dal pozzettone esistente su via Campagnola con destinazione alla rete irrigua sulla vicinale in prosecuzione sud di via dell'impresa ed una "di distribuzione" utile all'irrigazione del comparto di intervento. Quest'ultima non sarà più necessaria;



- lato ovest, lungo via Campagnola, una canaletta in parte a cielo aperto in terreno ed in parte intubata, con caratteristiche "di portata", che prende acqua dal pozzettone esistente sulla stessa via Campagnola con destinazione i terreni a sud del comparto di intervento. La previsione di progetto è di intubare interamente la canaletta al fine di consentire l'accesso al lotto da via Campagnola mantenendo la funzionalità idraulica. Il recapito è collocato in un pozzetto in calcestruzzo da cui deriva una canaletta "di distribuzione" verso est per l'irrigazione del terreno a sud comparto ed una canaletta d a cielo aperto in prosecuzione sud lungo via Campagnola;



- lato sud, una canaletta a cielo aperto e in calcestruzzo, esterna al comparto, "di distribuzione" per l'irrigazione del terreno a sud del comparto. Viene prevista la conferma della canaletta.



QUADRO PROGETTUALE: VARIANTE AL PGT E NUOVA COSTRUZIONE DELLA SEDE

OBBIETTIVO DEL SUAP E DELLA VARIANTE AL PGT

Il quadro progettuale consiste nella realizzazione di una nuova sede aziendale di E3 elettronica, azienda di Castiglione delle Stiviere, specializzata nel settore impiantistico dell'elettronica, con la costruzione di un organismo edilizio per: uffici amministrativi dell'attività, laboratori, officina, magazzino ed area dedicata al carico e allo scarico dei materiali e con la realizzazione delle aree scoperte pertinenziali per parcheggi privati, viabilità, opere a verde, opere per sottoservizi e invarianza idraulica, opere di modifica delle canalette irrigue consortili, oltre che alla sistemazione dell'area in prossimità di via Campagnola per la definizione dell'accesso.

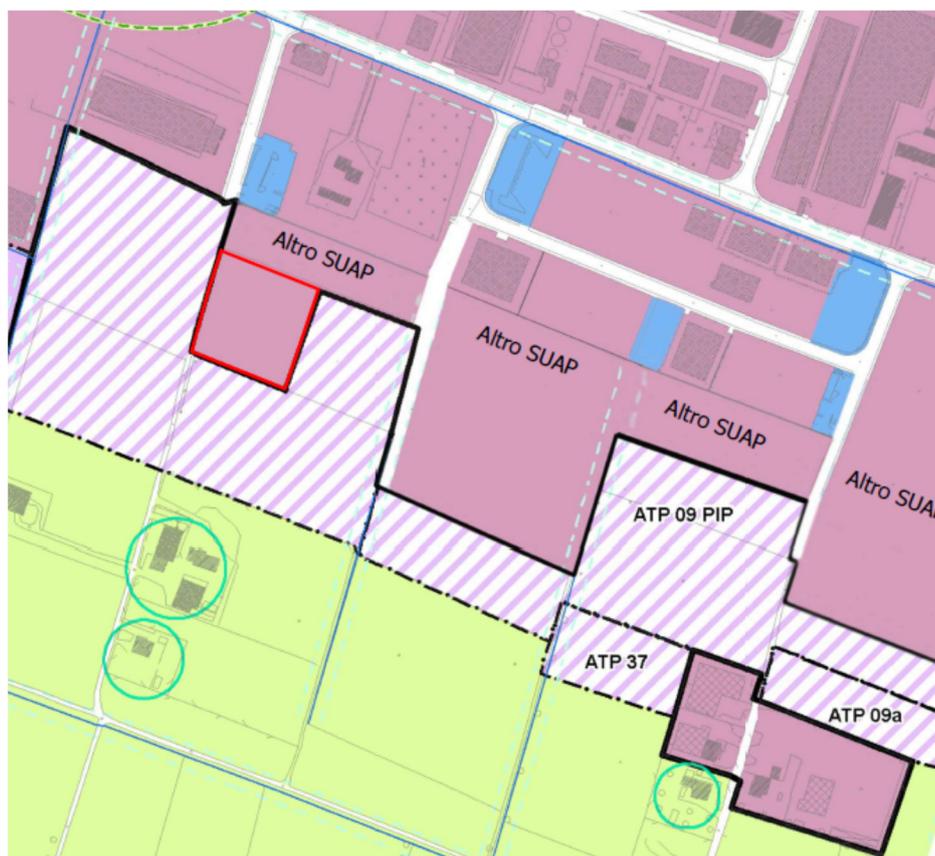
Come già indicato, contestualmente all'autorizzazione del progetto, oltre all'autorizzazione paesaggistica, risulta necessario provvedere alla modifica del PGT al fine di definire la compatibilità urbanistica dell'intervento.

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.



PGT, PdR, proposta di variante

NUOVA COSTRUZIONE DELLA SEDE AZIENDALE

Il nuovo organismo edilizio prevede l'articolazione in uffici dell'attività, laboratori, officina e magazzino, con superficie coperta di circa 3.575 mq con altezza interna di 7,60 metri. Per la parte destinata ad uffici sono previsti due livelli, mentre per le altre destinazioni un unico livello fuori terra.

In funzione di tale articolazione, la SLP di progetto, calcolata ai sensi delle norme del PGT, risulta pari a 4.577 mq.

Il corpo di fabbrica presenta le seguenti principali caratteristiche compositive:

- struttura portante in acciaio/legno;
- copertura piana predisposta per l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici. Sono previsti lucernari per consentire un migliore apporto di luce naturale all'interno. L'installazione dei pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, presenteranno un dimensionamento come da normativa vigente in tema di fonti rinnovabili e i moduli fotovoltaici avranno colorazione compatibile con quella del manto di copertura, previsto con superficie impermeabilizzante di colore simile a quello del sistema di rivestimento verticale dell'edificio (grigio antracite);
- rivestimento esterno in pannelli compositi in alluminio colore "grigio antracite" RAL 7016 sui prospetti nord, sud e est, mentre è prevista una facciata continua vetrata sul fronte ovest con elementi lignei a vista;
- serramenti in alluminio, con imbotte in lamiera preverniciata e infissi in alluminio colore "grigio antracite" RAL 7016 e parte vetrata trasparente;
- porte e portoni colore "grigio antracite" RAL 7016.

SISTEMAZIONI AREE SCOPERTE E OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il progetto della nuova sede prevede un accesso carraio ed un accesso pedonale, entrambi localizzati su via Campagnola. Le aree scoperte del comparto, all'interno della superficie fondiaria, saranno adibite prevalentemente a viabilità in asfalto, con parcheggi privati, perimetrale al nuovo corpo di fabbrica e con la presenza di una rampa e relativa area dedicata al carico/scarico sul lato est.

Come opera accessoria e funzionale al nuovo organismo edilizio, viene prevista la realizzazione di una cabina elettrica in struttura prefabbricata in calcestruzzo a confine con via Campagnola, secondo le caratteristiche e gli standard richiesti da E-Distribuzione. La cabina comprende anche i locali misure e trasformatori per la fornitura dell'energia al nuovo organismo edilizio, oltre al locale per inverter e collegamenti impianto fotovoltaico. Viene prevista anche una piattaforma in calcestruzzo per l'installazione di un gruppo elettrogeno di emergenza in caso di interruzione della fornitura elettrica.

Perimetralmente al comparto sui lati ovest, sud ed est viene prevista la nuova recinzione con muretto in calcestruzzo e soprastanti pannelli metallici. Lungo il confine nord è già presente la recinzione dell'altra attività produttiva.

Lungo i confini nord, ovest e sud sono previste opere a verde con valenza anche di opere di mitigazione ambientale nel seguente modo:

- realizzazione di doppio filare con alberi e arbusti di essenze autoctone selezionate fra quelle autoctone e presenti nell'allegato C del RR n. 5/2007, lungo i confini sud ed ovest del lotto. Tale provvedimento partecipa alla definizione di un "bordo" verde del margine sud tessuto urbano produttivo. 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;

- realizzazione di filare con alberi con essenze autoctone selezionate fra quelle autoctone e presenti nell'allegato C del RR n. 5/2007, lungo il confine nord con il fine di mitigare l'affaccio verso l'altra attività produttiva. Sul fronte est non sono previste opere a verde in quanto l'area confinante è di proprietà del proponente.

Sul lato ovest del comparto, esternamente alla superficie fondiaria, ma all'interno della proprietà privata, viene prevista la realizzazione di n. 4 stalli di sosta di uso pubblico, lungo la via Campagnola mediante arretramento della recinzione per il relativo tratto, con pavimentazione in asfalto. Tale provvedimento si coordina con la previsione di intubare la canaletta consortile esistente lungo la stessa via, al fine di definire il nuovo sedime stradale con la realizzazione del marciapiede in asfalto e la realizzazione della pavimentazione in asfalto di collegamento con la viabilità già pavimentata, definendo quindi un allargamento stradale, come realizzato in occasione della realizzazione dell'insediamento produttivo a nord del comparto in oggetto.

Fatta eccezione per i nuovi stalli auto che insistono sulla proprietà privata, le opere per l'allargamento stradale con marciapiede sul lato est della via Campagnola, riguardano aree già pubbliche: l'attuale strada e la canaletta consortile (che insite su un mappale "acque").

IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE CON OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA E MODIFICA RETE IRRIGUA CONSORTILE

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 servizi igienici

La rete fognaria per le acque reflue domestiche provenienti dai servizi igienici verrà recapitata alla rete fognaria pubblica esistente di via Campagnola, mediante la realizzazione di un nuovo tratto di collegamento e secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Rete fognaria acque meteoriche, opere di invarianza idraulica e modifica rete irrigua consortile

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, con scarico di "troppo pieno" collegato alla rete fognaria pubblica di via Campagnola. Allo stesso modo verranno gestite anche le acque meteoriche dei piazzali e della viabilità interna.

Si rimanda agli specifici elaborati per invarianza idraulica per l'illustrazione della progettazione di tali provvedimenti. Nel progetto di invarianza idraulica viene considerata anche l'eventualità di fenomeni piovosi "straordinari", secondo i parametri previsti dalla normativa.

Il progetto prevede inoltre interventi sulla rete irrigua consortile per i tratti di canalette indicate nel quadro conoscitivo, con l'obiettivo di mantenere la funzionalità idraulica della rete:

- lato nord, conferma della canaletta a cielo aperto e in calcestruzzo "di portata" che prende acqua dal pozzettone esistente su via Campagnola con destinazione alla rete irrigua sulla vicinale in prosecuzione sud di via dell'impresa ed eliminazione della canaletta a cielo aperto e in calcestruzzo affiancata "di distribuzione", non più necessaria per l'irrigazione. In coordinamento con tale intervento potrà essere anche adeguato il pozzettone esistente su via Campagnola utile alla diramazione delle canalette;
- lato ovest, lungo via Campagnola, intubamento completo della canaletta esistente (in parte a cielo aperto in terreno ed in parte intubata) con caratteristiche "di portata", che prende acqua dal pozzettone esistente sulla stessa via Campagnola con destinazione i terreni a sud del comparto di intervento, al fine di consentire l'accesso al lotto da via Campagnola. Il recapito viene confermato nel pozzetto in calcestruzzo da cui deriva

una canaletta "di distribuzione" verso est per l'irrigazione del terreno a sud comparto ed una canaletta a cielo aperto in prosecuzione sud lungo via Campagnola. In coordinamento con i lavori, tale pozzetto potrà essere adeguato al nuovo assetto;

- lato sud, conferma della canaletta a cielo aperto e in calcestruzzo, esterna al comparto, "di distribuzione" per l'irrigazione del terreno a sud del comparto.

Rete elettrica

L'allaccio verrà previsto alla rete pubblica in via Campagnola e la fornitura per la nuova sede verrà data da cabina elettrica di nuova realizzazione.

Rete idrica

L'allaccio verrà previsto alla rete pubblica in via Campagnola.

Rete telefonica e trasmissione dati

L'allaccio verrà previsto alla rete pubblica in via Campagnola.

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 e videosorveglianza);
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianto pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, con dimensionamento come da normativa vigente in tema di fonti rinnovabili;
- provvedimenti di sicurezza antincendio secondo la normativa prevenzione incendi Vigili del Fuoco.

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO CON REGIME AREE E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

La previsione progettuale in termini di nuovo assetto planivolumetrico generale del comparto, con superficie territoriale pari a 7.900 mq, definisce al suo interno l'articolazione delle aree nel seguente modo:

- area destinata all'edificazione, pari a 7.840 mq corrispondente alla superficie fondiaria, comprensiva delle superfici coperte e delle superfici scoperte;
- area destinata a parcheggi di uso pubblico (in cessione o asservimento secondo gli accordi con l'Amministrazione Comunale), pari a 60 mq, lungo via Campagnola.

Sulla base di tali superfici, si propone di seguito una tabella di articolazione dei dati di dimensionamento del progetto e di verifica dei parametri urbanistici.

E3 - Nuova sede - dimensionamento			
Superficie Territoriale (comparto SUAP)		7.900,00	mq
Superficie Fondiaria		7.840,00	mq
SLP massima	<i>UF 1,50 mq/mq</i>	11.760,00	mq
Superficie coperta massima (SC)	<i>RC 50%</i>	3.920,00	mq
Superficie coperta massima per volumi ed edifici accessori	<i>RCa 15%</i>	1.185,00	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>	4.577,00 mq <	11.760,00 mq
<i>di cui:</i>			
<i>SLP progetto Piano Terra</i>		2.867,00	mq
<i>SLP progetto Piano Primo</i>		1.710,00	mq
Superficie coperta progetto	<i>art. 5 DdP</i>	3.575,00 mq <	3.920,00 mq
Altezza progetto (da pav. finito a intradosso copertura)		7,60	m
Altezza progetto (fra quota media terreno stato di fatto e intradosso copertura)	<i>art. 5 DdP</i>	8,80 m <	15,00 m
Dotazione aree per parcheggi privati da reperire	<i>art. 9.3 PdR</i>	1mq/20mq SLP	228,85 mq
Dotazione aree per parcheggi privati progetto		530,00 mq >	228,85 mq
Dotazione aree per servizi pubblici da reperire	<i>20% SLP</i>	915,40	mq
Dotazione aree per servizi pubblici reperita nel comparto		60,00 mq <	915,40 mq
Dotazione aree per servizi pubblici di monetizzazione		855,40	mq

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici, come già indicato, si prevede la realizzazione di stalli di sosta ad uso pubblico (in cessione o asservimento secondo gli accordi con l'Amministrazione Comunale) lungo la strada via Campagnola, mentre la restante quota non reperita nel comparto viene proposta la monetizzazione.

VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Quanto precedentemente riportato, unitamente alla valutazione degli elaborati a corredo della proposta di progetto e contestuale variante al PGT, consentono di effettuare la verifica degli possibili effetti significativi sull'ambiente, che l'intervento proposto potrà generare.

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

La proposta di progetto con variante al PGT è funzionale all'attività del proponente e si colloca in ambito avente già una vocazione edificatoria a destinazione prevalentemente produttiva, anche se non direttamente attuabile nel PGT vigente, rispetto al quale se ne rileva coerenza in termini di previsioni di piano.

INFLUENZA PER ALTRI PROGETTI

La proposta di progetto con variante al PGT risulta compatibile con le previsioni urbanistiche del contesto territoriale e risulta coerente con il vasto tessuto urbano consolidato produttivo di Castiglione delle Stiviere.

Il comparto risulta correlato con altri progetti SUAP presenti nel contesto produttivo e partecipa alla riconfigurazione del margine urbano.



PERTINENZA DEL PROGETTO PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI E PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

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

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

PROBLEMI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO

Non si rilevano potenziali problematiche di carattere ambientale in relazione al fatto che il progetto riguarda aree aventi già vocazione edificatoria nel vigente PGT.

Il progetto riguarda un comparto di intervento che appartiene al tessuto urbano produttivo e non comporta incremento delle fonti di pressione e delle minacce rispetto alla conservazione degli habitat naturali del SIC "IT20B0018 – Complesso Morenico di castiglione delle Stiviere", che è situato a circa 3 km di distanza, come indicato nel paragrafo di inquadramento ambientale. Inoltre il comparto non interferisce con il territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Colline Moreniche di Castiglione delle Stiviere, che è posto a distanza superiore ad 1 km.

Per quanto riguarda il tema del consumo di suolo, la variante allo strumento urbanistico pone in attuazione le previsioni insediative già valutate in sede di VAS dello strumento urbanistico comunale.

Di seguito si propone una tabella di valutazione dei potenziali impatti attesi (positivi o negativi) del progetto.

Componenti ambientali di riferimento	Potenziali impatti attesi (positivi o negativi) da PGT	Potenziali impatti attesi (positivi o negativi) da progetto SUAP
ARIA	Eventuale incremento di inquinamento atmosferico	L'attività del proponente non comporta incremento di inquinamento atmosferico. Il traffico di mezzi è limitato e per il tipo di attività non si prevedono impatti significativi rispetto alla capacità del tessuto produttivo su cui gravano anche le altre attività. Il progetto prevede all'interno del comparto la sosta dei mezzi dei dipendenti e visitatori e dei mezzi utili all'attività, al fine di non gravare con la sosta sulla viabilità pubblica.
RUMORE	Rischio di inquinamento acustico	Al progetto viene allegata la valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi della normativa vigente, in cui sono contenute indicazioni di compatibilità per la zona di riferimento a destinazione produttiva
RISORSE IDRICHE	Aumento dei consumi e rischi di inquinamento	Il progetto prevede adeguati provvedimenti a tutela delle risorse idriche, in particolare per il trattamento delle acque meteoriche ai sensi dell'invarianza idraulica.
SUOLO E SOTTOSUOLO	Impermeabilizzazione del suolo	L'impermeabilizzazione del suolo corrisponde al principale impatto del progetto, tuttavia la vocazione di edificabilità produttiva è già prevista nel PGT ed il dimensionamento generale di piano viene sostanzialmente confermato. La realizzazione di opere di invarianza idraulica consentono di non gravare in modo significativo sul sistema pubblico di gestione delle acque meteoriche.

PAESAGGIO E NATURA	Presenza del vincolo paesaggistico - ambientale individuato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.	In funzione della presenza del vincolo paesaggistico, il progetto è assoggettato a procedimento di autorizzazione paesaggistica, che ha l'obiettivo di valutare la compatibilità dell'intervento in termini di paesaggio. Si ritiene che le opere siano coerenti con il contesto urbano produttivo e non interferiscano con elementi sensibili dal punto di vista paesaggistico e ambientale del contesto (colline moreniche). Il progetto non comporta incremento delle fonti di pressione e delle minacce rispetto alla conservazione degli habitat naturali del SIC "IT20B0018 – Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", che è situato a circa 3 km di distanza. Inoltre il comparto non interferisce con il territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Colline Moreniche di Castiglione delle Stiviere, che è posto a distanza superiore ad 1 km.
CONSUMI E RIFIUTI	Incremento della produzione di rifiuti	L'incremento della produzione di rifiuti è connesso all'attività, tuttavia gli stessi saranno gestiti con i provvedimenti e con le modalità conformi alla normativa.
ENERGIA	Incremento dei consumi Presenza di una linea elettrica MT	L'incremento dei consumi è connesso all'attività, tuttavia per il nuovo intervento, oltre all'approvvigionamento dalla rete pubblica con le opere necessarie da concordare con gli enti gestori, viene prevista la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura.
MOBILITÀ	Incremento del traffico indotto	Il traffico di mezzi è limitato e per il tipo di attività non si prevedono impatti significativi rispetto alla capacità del tessuto produttivo su cui gravano anche le altre attività. Il progetto prevede all'interno del comparto la sosta dei mezzi dei dipendenti e visitatori e dei mezzi utili all'attività, al fine di non gravare con la sosta sulla viabilità pubblica.
SISTEMA INSEDIATIVO, STRUTTURA URBANA, ECONOMIA E SOCIALE		Il progetto risulta coerente con la struttura urbana del contesto produttivo ed attua le previsioni del PGT per l'espansione dello stesso. Dal punto di vista sociale ed economico, si rileva lo sviluppo dell'azienda con ricadute positive in termini di possibili nuove opportunità di lavoro.
TURISMO		Il progetto si colloca in ambito produttivo e non prevede incidenza sul settore del turismo.
ATTIVITÀ PRODUTTIVE	Incremento dell'offerta di aree per le aziende locali e quelle nuove	Il progetto risulta coerente con l'obiettivo di incremento dell'offerta di aree per le aziende locali.
AGRICOLTURA	Consumo di suolo agricolo	Come indicato, l'impermeabilizzazione del suolo corrisponde al principale impatto del progetto, tuttavia la vocazione edificatoria produttiva è già presente nel PGT ed il dimensionamento generale di piano viene sostanzialmente confermato. Pertanto il consumo di suolo agricolo era già previsto nel PGT e ritenuto compatibile con l'approvazione dello stesso.
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI		Si prevedono opere di mitigazione ambientale all'interno del comparto. Si prevede la realizzazione di fasce verdi lungo i confini ovest 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.
--	--	---

RILEVANZA DEL PROGETTO PER L'ATTUAZIONE DI NORMATIVE COMUNITARIE

L'ambito non risulta caratterizzato da elementi di rilevanza per l'attuazione di normative comunitarie nel settore dell'ambiente.

CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE

Il progetto non evidenzia particolari aspetti che non siano già stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT. Si verifica la coerenza della destinazione d'uso di progetto con la destinazione d'uso prevalente ai sensi del PGT. Inoltre per l'intervento vengono svolte indagini e valutazioni preliminari dal punto di vista geologico e acustico e la relativa documentazione viene allegata al SUAP.

NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI

Il progetto non evidenzia particolari ricadute di natura transfrontaliera.

RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE

L'attività prevista risulta coerente con le destinazioni d'uso ammesse dal PGT vigente per la zona produttiva che verrà definita con la variante urbanistica connessa al SUAP. Non si evidenziano criticità relativamente a rischi per la salute umana o per l'ambiente e si ritiene che sia verificata la compatibilità con le attività svolte negli insediamenti produttivi limitrofi.

Inoltre le attività svolte nel nuovo insediamento non genereranno emissioni in atmosfera convogliata e/o diffusa, soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 269 o dell'art. 272, comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006 e smi.

ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI

L'attività prevista risulta coerente con le destinazioni d'uso ammesse dal PGT vigente per la zona produttiva. Gli effetti dell'attuazione del progetto si ritiene possano avere influenza positiva in relazione allo sviluppo di un'importante attività economica.

EFFETTI SUL VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA

L'intervento risulta coerente con il contesto produttivo e il progetto verrà sottoposto all'iter di autorizzazione paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004 smi, per la presenza del vincolo per il territorio comunale. Inoltre non si rilevano rischi e vulnerabilità su particolari caratteristiche di naturalità dell'area in quanto la stessa non interferisce con ambiti tutelati (sito Natura 2000 "SIC IT20B0018 Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere" e PLIS).

CONCLUSIONI

Facendo seguito alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della proposta di progetto per la nuova sede aziendale di E3 Elettronica con contestuale variante al PGT, si ritiene che il progetto sia coerente e compatibile con gli indirizzi di governo del territorio locali e sovra locali, per modalità di intervento, dimensioni, rilevanza territoriale, funzioni insediabili ed effetti sul territorio e l'ambiente limitati.

Di conseguenza risulta possibile proporre la NON assoggettabilità alla procedura di VAS.



Logos Engineering S.r.l.

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