

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: RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL PGT CONTESTUALE AL SUAP E DETERMINAZIONE POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI  
Data: 21.11.2023  
Rev:  
Pratica: 784/23

Committente:



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

Direttore Tecnico:  
Ing. Giovanni Bordanzi

Gruppo di progettazione: Giovanni Bordanzi  
Germano Bignotti  
Claudio Brentegani

Massimo Mosconi  
Marco Coghi  
Marco Abate

## PREMESSA

Pata SpA propone il progetto di ulteriore ampliamento aziendale, a seguito degli organismi edilizi realizzati/in corso di realizzazione ai sensi dei progetti denominati "SUAP Pata 1" (*pratica VAR/2018/03224/SUAP del 06.05.2019 e successive varianti*) e "SUAP Pata 2" (*pratica 2020/00610/PE del 13.08.2021 e successive varianti*) in via Fossadone e via dell'Impresa, con la costruzione di un nuovo magazzino a est del "Pata 2", presso il comparto ricompreso fra quest'ultimo e la strada via Martiri delle Foibe.

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 al fine di definire la classificazione urbanistica del comparto come zona D1 "ambiti produttivi consolidati".

L'iter di approvazione del SUAP in variante al PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere (PGT variante 1/2016 approvato con DCC n. 42 del 21.04.2017 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 13.09.2017) comprende il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della DCR 351/2007 e della DGR 761/2010 allegato 1r. Al fine di dare attuazione a tale procedimento viene proposto il presente rapporto preliminare, volto alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante al PGT.

Si precisa che il progetto riguarda un comparto collocato in adiacenza ovest, costituendone ampliamento, del comparto SUAP "Pata 2" e si inserisce nel contesto del margine sud del tessuto urbano produttivo di via Fossadone, presso il quale, oltre ai progetti Pata, sono stati individuati altri comparti SUAP, per i quali l'Amministrazione Comunale di Castiglione delle Stiviere ha 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 per la realizzazione del nuovo magazzino 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, degli 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 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 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 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.

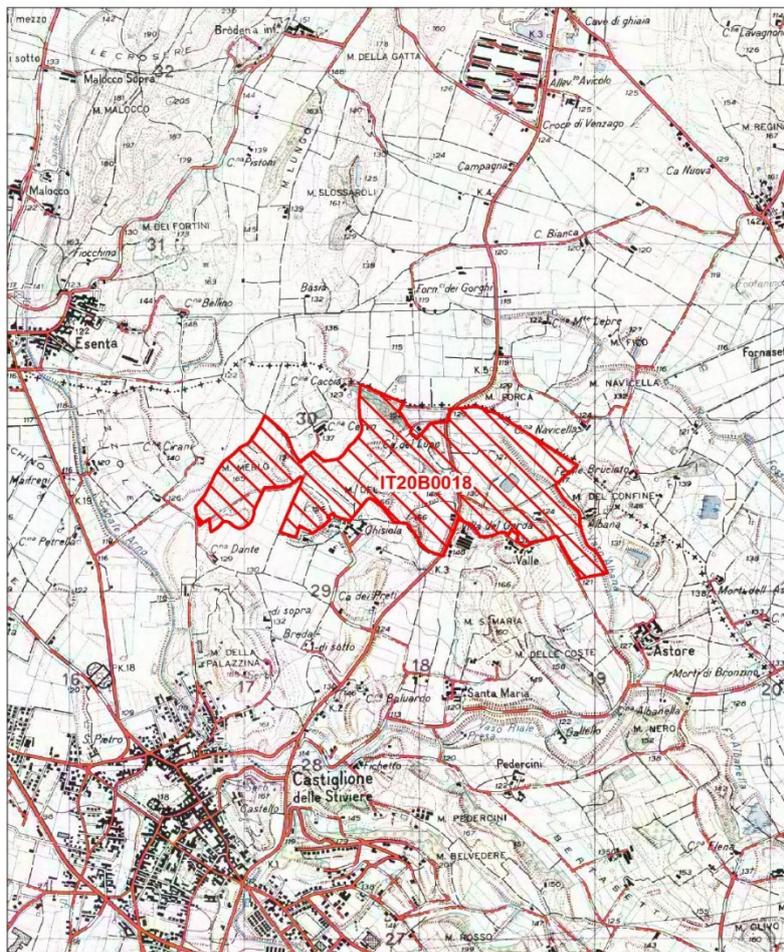


Regione: Lombardia  
Codice sito: IT20B0018



Superficie (ha): 116

Denominazione: Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere



Data di stampa: 03/01/2017

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

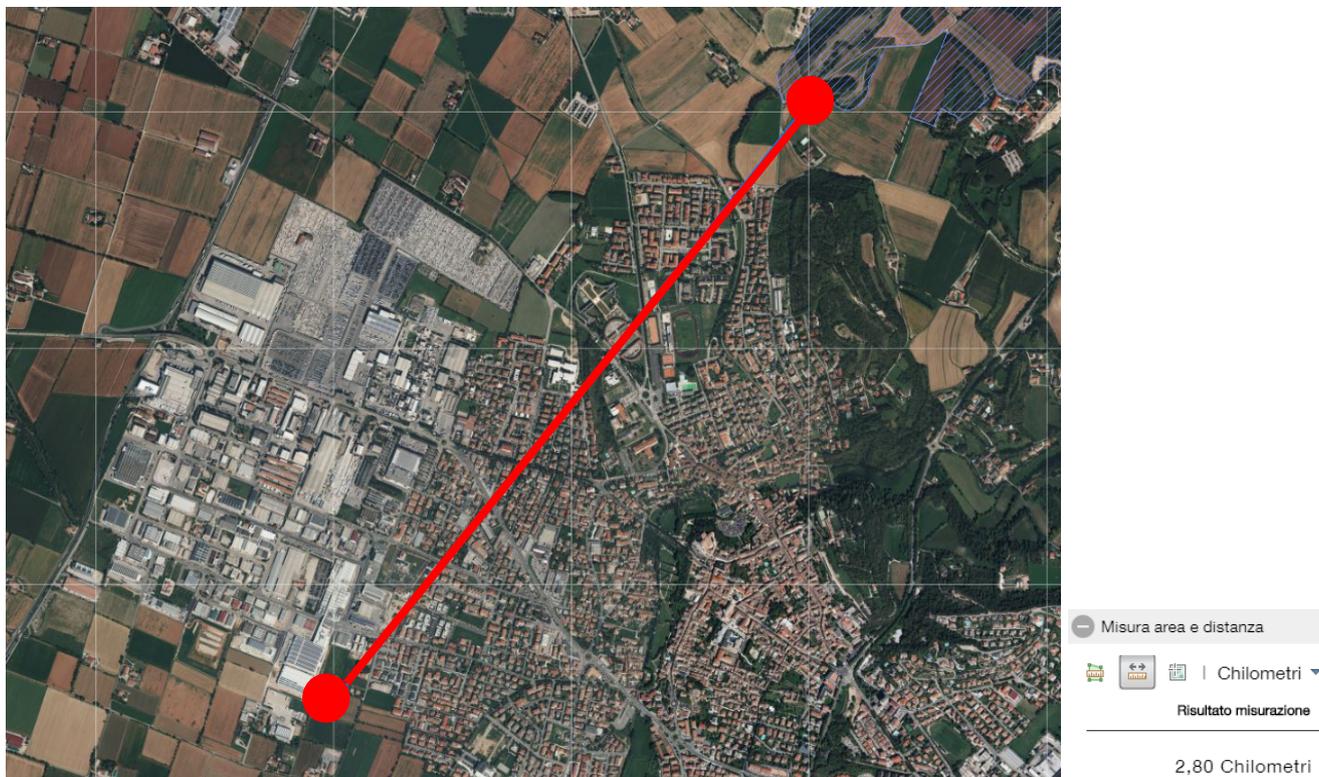
Le caratteristiche del sito sono prevalentemente rappresentate dalla classe di habitat N12 – colture cerealicole estensive per circa il 68%, mentre le altre aree sono articolate nella classe N16 – foreste di caducifoglie per circa il 18%, N09 – praterie aride, steppe per circa l'8% e N06 – corpi d'acqua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

#### **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.

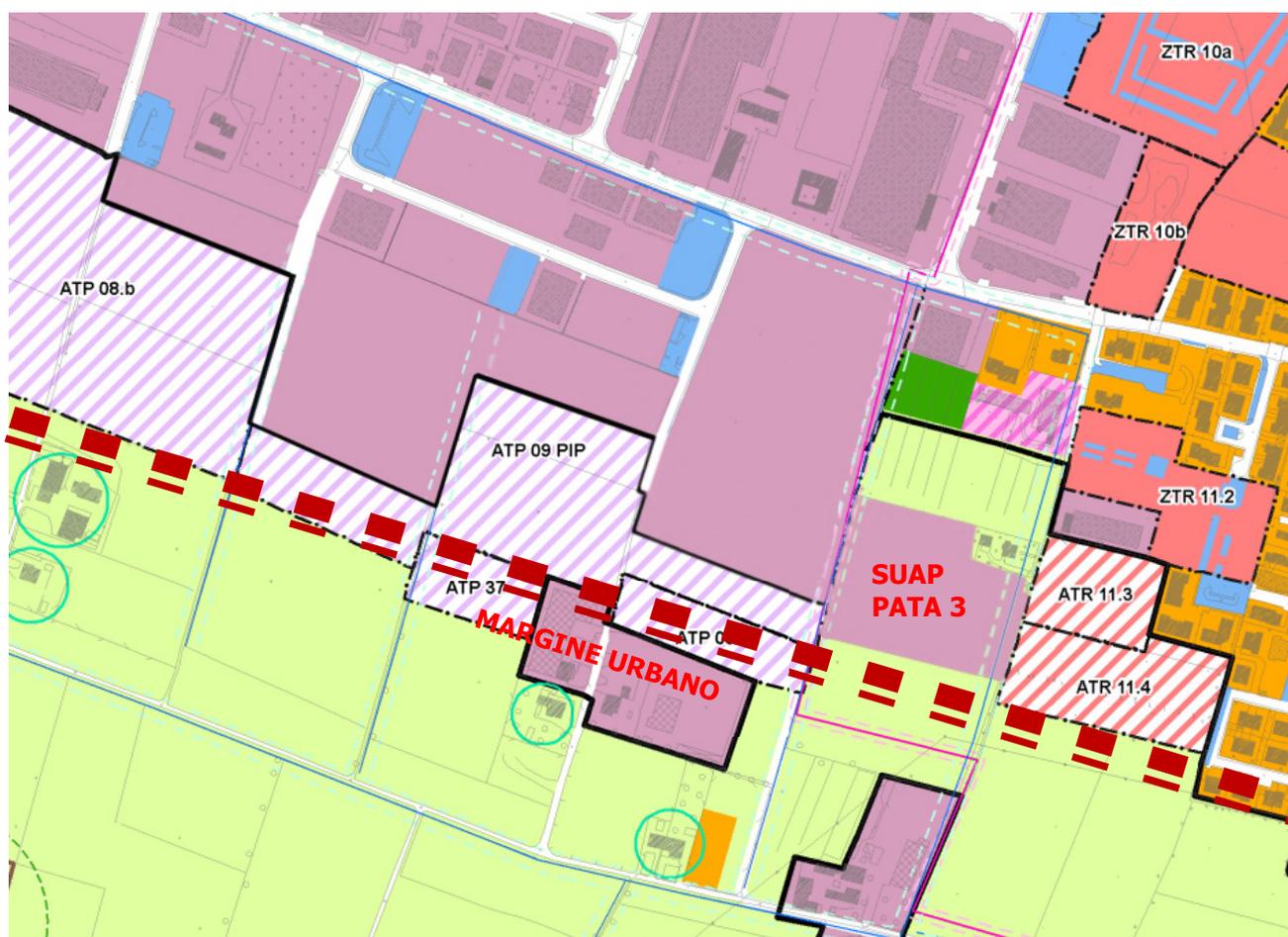
A fronte della descrizione dell'attività, si evidenzia anche in questo caso che la stessa non abbia alcuna caratteristica assimilabile ad un'attività di "logistica in outsourcing", intesa come esternalizzazione (in conto terzi) del "processo di pianificazione, implementazione e controllo dell'efficiente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

### INFLUENZA PER ALTRI PROGETTI

La proposta di progetto con variante al PGT risulta compatibile con le previsioni urbanistiche del contesto territoriale del vasto tessuto urbano consolidato produttivo di Castiglione delle Stiviere e risulta coerente con i progetti SUAP "Pata 1" e "Pata 2".

Il comparto rappresenta ulteriore ampliamento dei SUAP "Pata 1" e "Pata 2" e si pone in correlazione con altri progetti SUAP presenti nel contesto produttivo. In particolare, l'attuazione del progetto conferma le previsioni di riconfigurazione del margine urbano sud.



## **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 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.

### **PROBLEMI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO**

Non si rilevano potenziali problematiche di carattere ambientale in relazione al fatto che il progetto riguarda aree in ampliamento dei SUAP "Pata 1" e "Pata 2".

Le aree interessate dal progetto del nuovo magazzino 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 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.

Inoltre 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 2,8 km di distanza e 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.

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

<b>Componenti ambientali di riferimento</b>	<b>Potenziali impatti attesi (positivi o negativi) da PGT</b>	<b>Potenziali impatti attesi (positivi o negativi) da progetto SUAP</b>
ARIA	Eventuale incremento di inquinamento atmosferico	Si ritiene che l'attività che verrà svolta non si definisca incremento di inquinamento atmosferico in quanto trattasi di magazzino per il prodotto finito dell'azienda. Dal punto di vista del traffico dei mezzi, visto quanto indicato nel paragrafo di descrizione dell'attività, il progetto di ampliamento non comporta incremento dei mezzi, bensì lo riduce in rapporto al venire meno dell'utilizzo di altri magazzini nel circondario attualmente detenuti in affitto.
RUMORE	Rischio di inquinamento acustico	Al progetto viene allegata la valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi della normativa vigente.

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.
SUOLO E SOTTOSUOLO	Impermeabilizzazione del suolo	L'impermeabilizzazione del suolo corrisponde al principale impatto del progetto. 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 2,8 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 allo sviluppo aziendale, tuttavia gli stessi saranno gestiti con i provvedimenti e con le modalità conformi alla normativa come già avviene per l'attività esistente.
ENERGIA	Incremento dei consumi	L'incremento dei consumi è connesso allo sviluppo aziendale, tuttavia per il nuovo intervento, oltre all'approvvigionamento dalle reti tecnologiche realizzate negli altri organismi edilizi aziendali, viene prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura.
MOBILITÀ	Incremento del traffico indotto	Dal punto di vista del traffico dei mezzi, visto quanto indicato nel paragrafo di descrizione dell'attività, il progetto di ampliamento non comporta incremento dei mezzi, bensì lo riduce in rapporto al venire meno dell'utilizzo di altri magazzini nel circondario attualmente detenuti in affitto.
SISTEMA INSEDIATIVO, STRUTTURA URBANA, ECONOMIA E SOCIALE		Il progetto risulta coerente con la struttura urbana del contesto produttivo. 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 non si colloca in ambito turistico e non prevede incidenza su tale settore.
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 previsione di edificabilità produttiva viene ritenuta compatibile in riferimento all'obiettivo di riconfigurazione del margine urbano sud di Castiglione.

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI		Si prevedono opere di mitigazione ambientale all'interno del comparto, in coerenza con quanto previsto per i SUAP autorizzati. Si prevede 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.
--------------------------------	--	--

#### **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**

Non si rilevano potenziali problematiche di carattere ambientale in relazione al fatto che il progetto riguarda aree in ampliamento dei SUAP "Pata 1" e "Pata 2".

#### **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 insediamento produttivi limitrofi.

Inoltre le attività svolte nel nuovo insediamento non genereranno alcuna emissione 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 che verrà definita con la variante urbanistica connessa al SUAP. 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 al procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi del DLgs 42/2004 s.m.i. in funzione della 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 l'ulteriore nuovo magazzino Pata 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, come già decretato per i comparti SUAP "Pata 1" e "Pata 2".



---

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)