

**SUAP AMICA CHIPS**  
**NUOVA COSTRUZIONE MAGAZZINO IN VIA MATTEI**

PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CON  
CONTESTUALE VARIANTE AL PGT E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

art. 97 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii - art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii  
DCR n. 351/2007 - DGR n. 761/2010 - DGR n. 3836/2012 - L.R. n. 108/2021 - L.R. n.  
233/2021 - L.R. n. 142/2022;

---

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Marzo 2024

PROPONENTE:

---

**AMICA CHIPS s.p.a.**  
Via dell'Industria, n.57  
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)  
P. IVA e C.F. 01561960202

## PREMESSA

La ditta Amica Chips s.p.a. propone attraverso la procedura SUAP, i seguenti progetti:

- ampliamento della propria sede industriale sita in via Mattei a Castiglione delle Stiviere, tramite l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente, di un nuovo magazzino da utilizzare per prodotto finito e per materie prime.
- modifica del PGT per la correzione di due errori materiali presenti nella cartografia comunale vigente e consistenti nella rappresentazione di due strade di distribuzione non previste e disegnate sovrapposte a edifici esistenti e terreni a destinazione industriale, come evidenziato nella sottostante planimetria. Inoltre, è stata erroneamente indicata, nelle vicinanze, la presenza di un allevamento di bovini che non esiste.

Tramite la correzione degli errori si perverrà alla omogeneizzazione della classificazione urbanistica delle aree del comparto.



Estratto del PGT vigente con indicati in rosso le due strade erroneamente rappresentate e l'indicazione della presenza di un allevamento di bovini da carne.

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

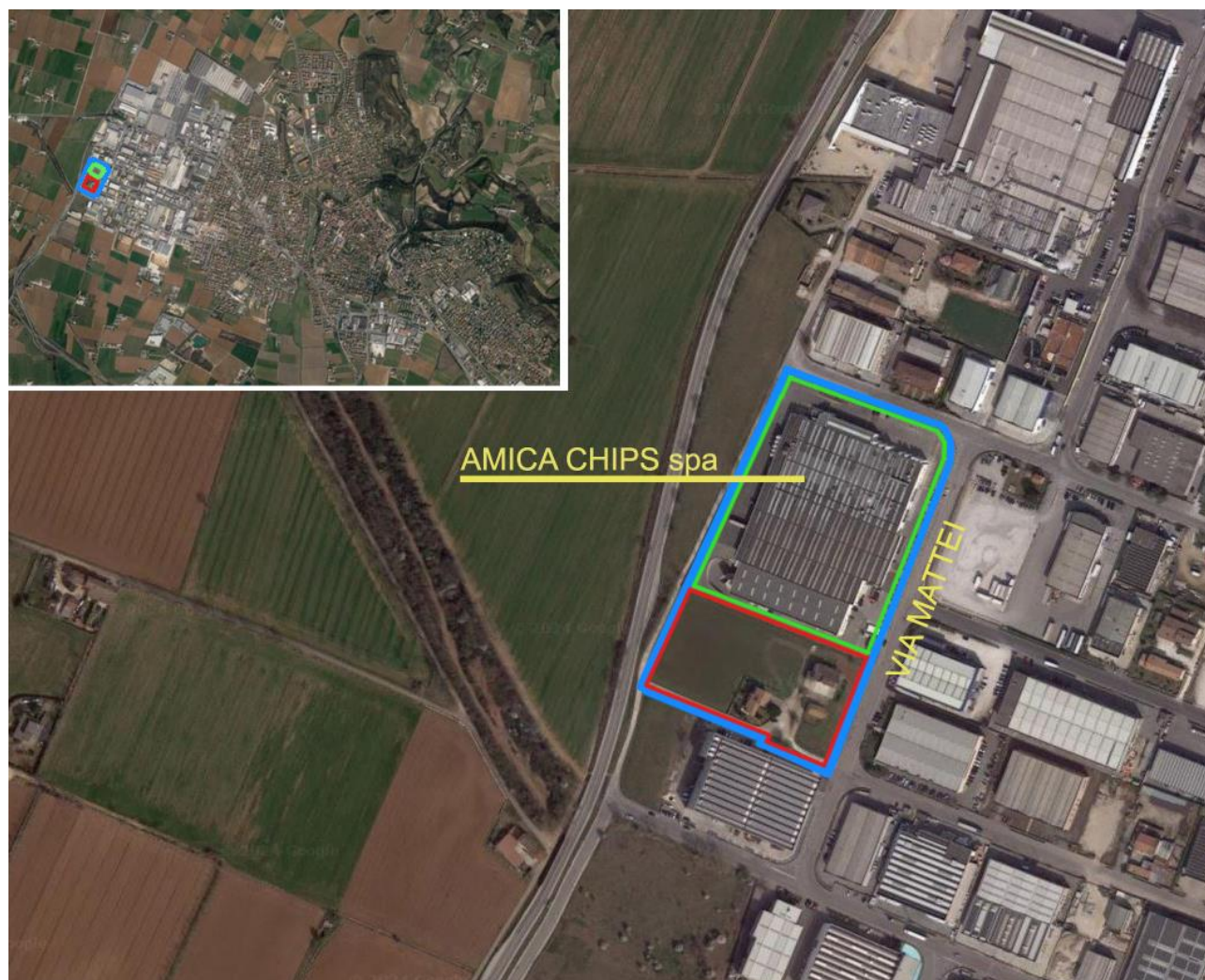
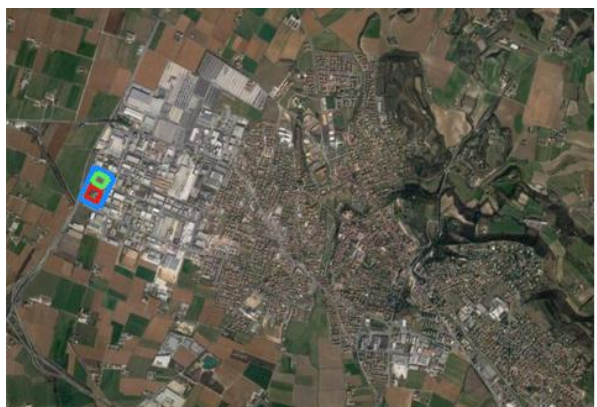
Qui di seguito si elencano i riferimenti normativi che disciplinano i procedimenti presentati di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT e relativa Verifica di Assoggettabilità alla VAS sono i seguenti:

- Art. 4 e 97, della *Legge per il Governo del Territorio*, L.R. n. 12 del 11/03/2005 e ss.mm.ii;
- Art. 8 del *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive*, Decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010 2010 e ss.mm.ii;
- Delibera di Consiglio Regionale n. 351 del 13/03/2007, Indirizzi generali per la valutazione Ambientale di piani e programmi (VAS);
- Modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS, approvati dalla Delibera di Giunta Regionale n. 761 del 10/11/2010, *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS*;
- Modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del P.G.T., approvato dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3836 del 25/07/2012;
- Legge n. 108 del 29 luglio 2021;
- Legge n. 233 del 29 dicembre 2021;
- Legge n. 142 del 21 settembre 2022;

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

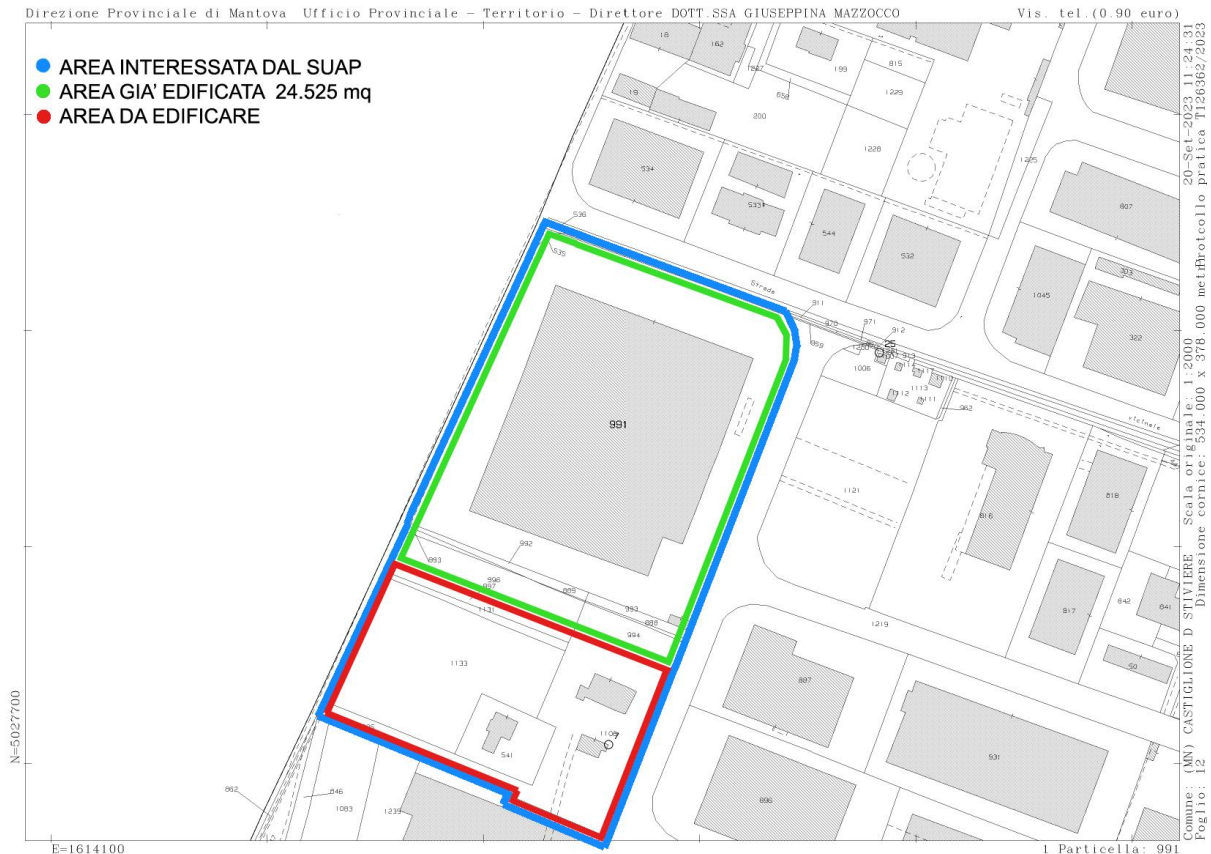
Il comparto interessato dal procedimento SUAP di intervento è collocato in via Mattei, a ovest del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva di Castiglione delle Stiviere.

L'area si divide in due parti, una già edificata e una in cui verrà realizzato il nuovo magazzino; entrambi sono di proprietà della ditta Amica Chips.



Catastalmente la prima area individuata al Foglio 12 mappali 991, 992, 993, 994, 996, 896, 888, 535 ha una superficie catastale pari a 24.525 e una superficie reale di 25.133 mq.

La seconda area invece è identificata catastalmente al Fg. 12 mappale 1106, 541, 1133, 1131 e 997 e ha una superficie catastale pari a 11.788 mq e una superficie reale di 11.970 mq.



## 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.

Tale articolazione evidenzia 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.


## **PREMESSA INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il PGT del Comune di Castiglione delle Stiviere è stato approvato definitivamente in data 11/06/2009, con delibera consiliare n. 43 e pubblicato sul B.U.R.L. serie "Inserzioni e concorsi", n. 03 il 20/01/2009;

Tale strumento urbanistico è stato successivamente modificato dalla variante n. 1 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21/04/2017 e divenuto vigente a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, serie "Inserzioni e concorsi", n. 37 del 13/09/2017 Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 13/09/2017.

Analizzando la cartografia del Piano delle Regole allegata al PGT del 2009 -si evince che il comparto appartiene alla zona degli "Ambiti produttivi consolidati"



 Ambiti produttivi consolidati

A conferma di ciò si allega il frontespizio di uno degli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione Paesaggistica n. 825/2014 per l'edificazione dell'ultimo ampliamento dell'opificio.

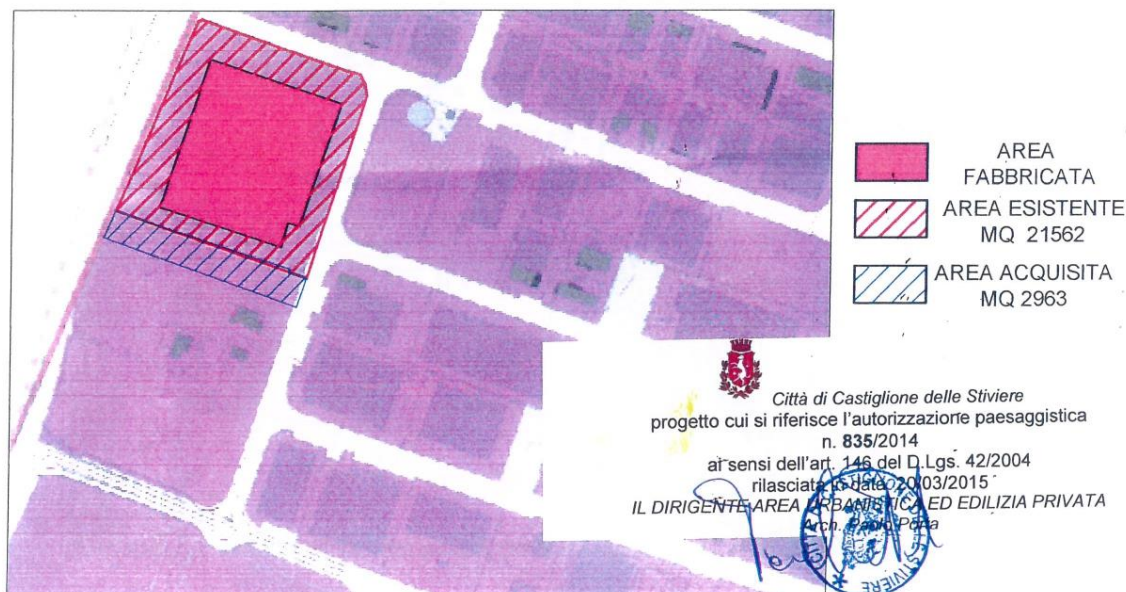
		Studio Habitat Design di Bertolini e Vesentini 46043 CASTIGLIONE DELLE STIVIERE - MN Via 1° Maggio, n.1 - Tel./Fax 0376/670999 P.Iva 01679410207 E-Mail sthabitat@virgilio.it	DATA: NOVEMBRE.2014
REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI MANTOVA COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE			
PROGETTO : <b>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b> AMPLIAMENTO STABILIMENTO AMICA CHIPS SPA DI VIA MATTEI		IL COMMITTENTE: 	
OGGETTO : <b>STATO ATTUALE E TAB. PARAMETRICA</b> AGGIORNATA COL NUOVO TERRENO		SCALA: 1:500	
COMMITTENTE: AMICA CHIPS SPA con sede in CASTIGLIONE DELLE STIVIERE VIA DELL'INDUSTRIA, 57		FILE: Archivio/Clienti/amicachips/ VIA MATTEI/2014 AMP magaz/PAESAGITAVOLE	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE : COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE FG.12 - mapp.991		<b>1</b>	

Comune di  
CASTIGLIONE DELLE STIVIERE



Codice amministrazione: **C\_C816**  
 Prot. Generale n: **0024217**     **A**  
 Data: **18/11/2014**     Ora: **11.58**  
 Classificazione: **10 - 13 - 0**

**ESTRATTO DI P.G.T. ZONA D1 "Produttivi consolidati"**



Osservando invece la successiva cartografia del 2017 in particolare quella del Piano delle Regole si nota che il comparto di progetto, ricade parzialmente negli "Ambiti produttivi consolidati", in quanto sono anche presenti due aree bianche, corrispondenti a delle strade che dividono l'area in cui si edificherà l'ampliamento del magazzino, in due parti.

Queste strade sono evidentemente degli errori materiali anche perché vanno a sovrapporsi graficamente a edifici edificati nel 2015.

Si evidenzia inoltre la presenza del simbolo della distanza da un allevamento di bovini da carne bianca, che nella realtà risulta dismesso da anni.



PGT Variante 1/2016 – Piano delle Regole - Tav. 2M.01 Capoluogo Zona Nord Ovest

## **OBIETTIVO DEL SUAP E DELLA VARIANTE AL PGT**

Al fine di poter attuare l'obiettivo dell'azienda Amica Chips S.p.A. di realizzare l'ampliamento della sede produttiva di Via Mattei tramite l'edificazione, in aderenza al fabbricato esistente, di un magazzino sia per il prodotto finito, sia per le materie prime, risulta quindi necessario eliminare le strade e l'allevamento e di conseguenza uniformare la classificazione urbanistica delle aree dell'intero comparto. Solo in questa maniera si potrà rendere compatibile l'intervento di nuova edificazione.



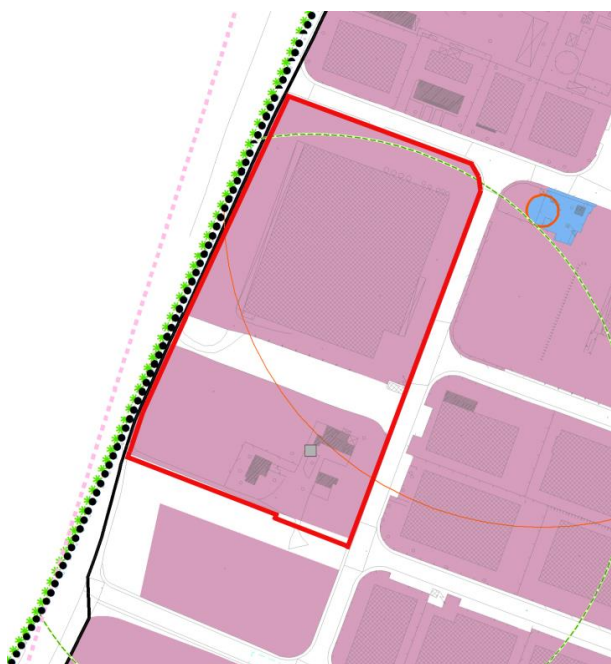
Il quadro progettuale proposto dall'azienda Amica Chips S.p.A. consiste  
Come già indicato, contestualmente all'autorizzazione di tale progetto, oltre all'autorizzazione paesaggistica, risulta necessario provvedere alla modifica del PGT al fine di confermare la compatibilità urbanistica dell'intervento.

### **ASSETTO URBANISTICO VARIANTE**

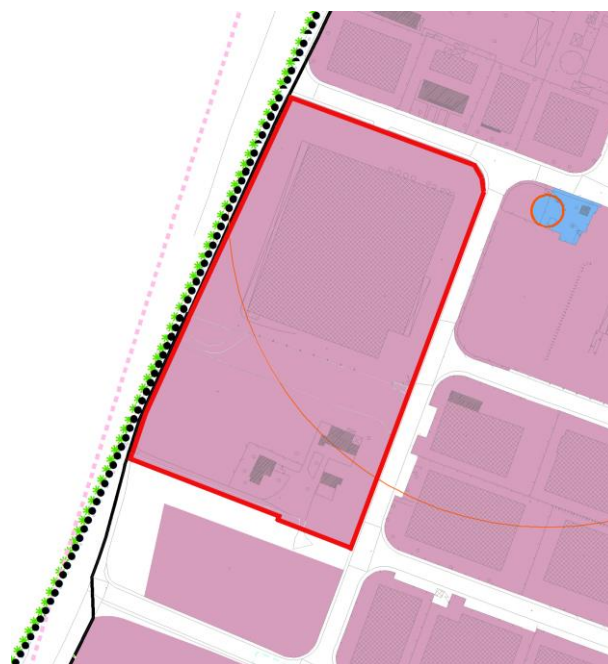
La modifica del PGT è finalizzata principalmente ad eliminare le strade di distribuzione erroneamente riportate negli elaborati allegati al PGT, così da uniformare la classificazione urbanistica delle aree del comparto e rendere quindi compatibile l'intervento di nuova edificazione.

Inoltre, si dovrebbe eliminare il simbolo grafico che rappresenta la distanza da un allevamento di bovini da carne bianca, in quanto nella realtà non risulta presente nessuna attività di questo tipo.

La proposta di variante modifica la classificazione urbanistica delle aree del comparto nel seguente modo:



PGT Piano delle Regole VIGENTE



PGT Piano delle Regole VARIANTE

## **CONCLUSIONI INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO**

Dall'analisi della cartografia, si evince come l'area oggetto di SUAP appartenesse già da tempo ad aree destinate all'edificazione industriale. Di conseguenza, una volta eliminato l'errore grafico rappresentato dalle strade sormontanti sia l'opificio esistente di Amica Chips, sia l'area in cui si edificherà l'ampliamento del magazzino, non ci sarà nuovo consumo di suolo con una conseguente bassa incidenza sotto il profilo paesaggistico e urbanistico.

## **DESCRIZIONE PROGETTO NUOVO MAGAZZINO**

Il progetto prevede l'ampliamento della sede attuale di Amica Chips in via Mattei, tramite la realizzazione di un magazzino per lo stoccaggio delle materie prime e del prodotto finito, da edificare in aderenza al lato sud-ovest dell'opificio esistente.

La planimetria del nuovo magazzino avrà una forma rettangolare con dimensioni pari a (79,55 x 74,80) m, una superficie coperta complessiva di 5.950,34 mq e le seguenti caratteristiche compositive:

- Struttura in calcestruzzo armato prefabbricato, formata da n. 36 pilastri disposti su 4 file e pannelli di tamponamento esterno disposti su 3 prospetti.
- Sul lato ovest verrà realizzata una tettoia a protezione dei sottostanti piani di carico. La tettoia sarà profonda 3.7 m e avrà due lati liberi, così da poter usufruire dell'incremento di Superficie coperta, prevista dall'art. 18 comma 5 delle NTA del Piano delle Regole.
- La copertura sarà realizzata con tegole alari prefabbricati su cui saranno posate delle coppelle curve in pannelli sandwich. Sono previsti dei lucernari curvi in policarbonato per illuminare/aerare il magazzino in base alle norme igieniche vigenti. Il lucernario più grosso (2,5x55,54) m sarà fisso, mentre gli altri 18 avranno dimensioni minori (2,5x10) m e saranno apribili.
- Il nuovo fabbricato sarà collegato internamente con quello esistente e di conseguenza la quota del pavimento finito (+0.00) sarà mantenuta in tutto l'opificio.

- L'altezza interna, misurata da PF a sotto il tegolo, sarà pari a 7,50-7,90 m.
- I pannelli prefabbricati avranno un'altezza da PF pari a 9,40 m e la loro finitura sarà uguale a quelli del fabbricato esistente: graniglia martellinata color bianco Zandobbio (90%) e nero (10%) con cemento bianco.
- Le nuove finestre presenti nel prospetto est e sud-ovest avranno aspetto, materiale e dimensioni di quelle già presenti: alluminio colore giallo RAL 1003. Questo colore sarà usato anche per i portoni sezionali presenti.
- Il lato ovest non avrà finestre, ma solo n. 10 piani di carico da (3x3) m, che saranno utilizzati dagli autocarri per portare la merce al nuovo magazzino.
- In prossimità delle uscite di sicurezza, qualora la quota del piazzale esterno sia inferiore a quella del pavimento interno, saranno montate delle scale con struttura metallica zincata color grigio chiaro.
- L'impianto fotovoltaico sarà formato da n. 288 moduli di colore grigio con dimensioni pari a (113x190) cm e potenza di 460 Watt/cad, per un totale di 132,5 Kwh, superiore alla potenza richiesta in base all'art.16 dell'allegato energetico del Regolamento Edilizio.
- Le nuove recinzioni saranno realizzate come quelle esistenti, muretto in cls con pannello tipo orso grill colore giallo RAL 1003.

Esternamente, lungo i confini dell'area di progetto si prevede realizzare un'aiuola piantumata con essenze vegetali autoctone, così da completare quella già esistente e da fungere da mitigazione ambientale per il nuovo edificio.

L'area individuata come parcheggio sarà nel lato sud-ovest e avrà una superficie di 316 mq, pari a n. 25 posti auto di cui uno per disabili.

Il parcheggio e il piazzale esterno saranno asfaltati per garantire una corretta circolazione ai camion.

## PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO PROPOSTO

Qui di seguito di riporta una tabella con i parametri urbanistici previsti per le aree D1 – Ambiti produttivi consolidati e per il progetto del nuovo magazzino.

<b>Regime dell'area del comparto:</b>		
Superficie fondiaria totale del comparto SUAP		37.103,00 mq
di cui:		
Superficie fondiaria area già edificata (misura rilevata)		25.133 mq
Superficie fondiaria area da edificare (misura rilevata)		11.970 mq
Superficie coperta esistente nel lotto già edificato <i>Utilizzando parzialmente art. 18.6 b (lotto saturo) Zona D1- Zona produttiva consolidata</i>		13.806 mq
Superficie identificata erroneamente nel PGT come strada e insistente nel comparto SUAP		3.9030 mq (ca.)
<b>Indici e parametri per verifica dimensionamento progetto</b>		
Superficie fondiaria area da edificare - SF		11.970 mq
<b>Indice di utilizzazione fondiaria – Uf</b> <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		<b>1,50 mq/mq</b>
SLP massima edificabile	SF x UF	17.955 mq
<b>Rapporto di copertura – Rc</b> <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		<b>Rc: 50% della SF</b>
Superficie coperta massima edificabile	SF x RC	5.985 mq
<b>Incremento Rc per tettoie</b>		<b>Rc:15% in aggiunta a RC assegnato</b>
15% del Rc (5.985 mq)		897,75 mq
Superficie coperta massima edificabile con tettoie		6.882,75 mq
<b>Altezza massima (H)</b> <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		15 m
<b>Distanza dai confini</b> <i>art. 18.6 NTA PdR</i>		6 m
<b>Dotazione minima parcheggi privati</b> <i>art. 9.3 NTA PdR</i>		10 mq ogni 200 mq di SLP (impianti industriali e artig.)
<b>Dimensionamento progetto</b>		

SLP di progetto magazzino + tettoia = 5.950,34 + 276,76 mq	<i>art. 5 NTA PdP</i>	<b>6.227,10 mq</b> 6.227,10 < 17.955 mq VERIFICATO
Uf di progetto (senza tettoia) (SLP/SF)		<b>0,497 &lt; 1,50</b> VERIFICATO
Superficie coperta del magazzino- SC (senza tettoia)		<b>5.950,34 mq</b>
Superficie coperta della tettoia		<b>276,76 mq</b>
Superficie coperta totale di progetto - SC (magazzino+ tettoia) <i>art. 5 NTA PdP</i>		<b>6.227,10 mq</b> 6.227,10 < 6.882,75 mq VERIFICATO
VERIFICA S.coperta magazzino		5.950,34 < 5.985 mq VERIFICATO
VERIFICA S.coperta tettoia		276,76 < 897,75 mq VERIFICATO
Altezza di progetto (sotto tegolo)		7,50 m / 7,90 m
Distanza dai confini		13,90 m (minimo)
Parcheggi privati di progetto		316 mq 316 > 311,35 mq VERIFICATO

## **IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE CON OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA**

Gli elaborati di progetto rappresentano gli impianti e le reti tecnologiche previste per l'area da edificare del comparto soggetto a SUAP e di seguito se ne propone una sintesi.

### Rete fognaria acque reflue assimilabili

Il progetto del nuovo magazzino non prevede scarichi fognari, pertanto resta invariata la linea di scarico proveniente dall'opificio esistente, collegata alla rete fognaria pubblica esistente in via Mattei.

### Rete smaltimento acque meteoriche e opere di invarianza idraulica

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo magazzino saranno convogliate a terra tramite dei pluviali interni ai pilastri prefabbricati.

Successivamente tramite condutture opportunamente dimensionate e con le corrette pendenze, giungeranno ai pozzi perdenti previsti in attuazione del principio di invarianza idraulica.

I pozzi perdenti saranno collegati da una tubazione drenante e non recapiteranno le acque nella rete fognaria comunale.

## **IMPIANTI INTERNI**

Per quanto concerne gli impianti interni al nuovo magazzino, come illustrato negli elaborati progetto, viene prevista la realizzazione di:

- Impianto di illuminazione ordinaria interna ed esterna
- Impianto di illuminazione di emergenza
- Impianto elettrico per sicurezza antincendio (rilevamento fumi, allarmi)
- Impianto fotovoltaico da posare sulla copertura e dimensionato in base alla normativa vigente
- Impianto idrico antincendio

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici.