

S.U.A.P. DEL COMUNE DI MARCARIA (MN)

**RELAZIONE TECNICA INERENTE RICHIESTA
PERMESSO DI COSTRUIRE CON VARIANTE
URBANISTICA ai sensi DELL'ART. 8 D.P.R.
160/2010 e ART. 97 L.R. 12/05 s.m.i. PER
REALIZZAZIONE CAPANNONE LOGISTICA,
BAGNI E REFETTORIO.**

**RELAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Committente: NEGRI S.R.L.

Tecnico Redattore: Poletta geom. Silvano

1. PREMESSA

La richiesta di Variante al PGT con procedura SUAP mediante Permesso di costruire viene inoltrata per conto della ditta Negri srl avente sede legale in comune di Marcaria (MN), più precisamente nella frazione di Campitello in via Motella 33. Tale esigenza deriva dalla necessità di dover espandere la propria attività mediante la costruzione di nuova struttura comprensiva di capannone logistica, bagni e refettorio.

L'attività della ditta Negri srl risulta essere edificata da capannoni, uffici e palazzina residenziale al servizio dell'attività, per una superficie coperta di mq. 5.479,26.

L'accesso alla stessa avviene per mezzo di due entrate poste rispettivamente sul lato Ovest da via Motella e sul lato sud dalla strada provinciale n° 56. L'accesso da via Motella è riservato alla residenza, mentre l'accesso dalla strada provinciale n° 56 è esclusivamente per l'attività. L'area in questione è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, gas-metano, elettricità, fognatura) cui il comparto risulta allacciato.

**Vista Aerea del comparto aziendale ditta Negri s.r.l.
ed Evidenza mapp. 100 oggetto di Richiesta Variante Urbanistica in Continuità
all'Attività Esistente**

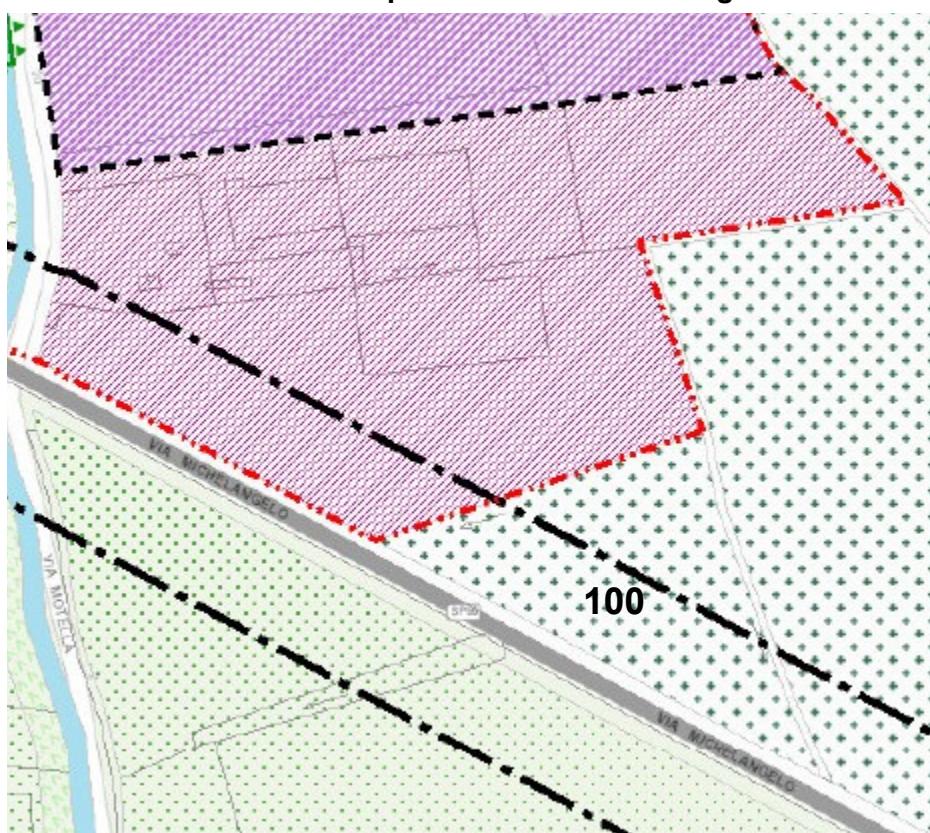


Il contesto circostante è costituito in parte da una zona economica a nord che precede la zona edificata del paese, mentre attorno è caratterizzato da zona agricola.

L'area oggetto della presente richiesta di variazione urbanistica è adiacente alla sede dell'attività e rappresenta la soluzione migliore per favorirne l'espansione. L'immobile in questione è catastalmente identificabile al mapp. 100 del fg. 69 avente una superficie di mq. 6.500,00 ed urbanisticamente inserito come zona E2b "Zona Agricola dei Fenomeni di Antropizzazione e di Offerta per il Potenziamento Ambientale" di cui all'art. 74 delle n.t.a. del piano delle regole.

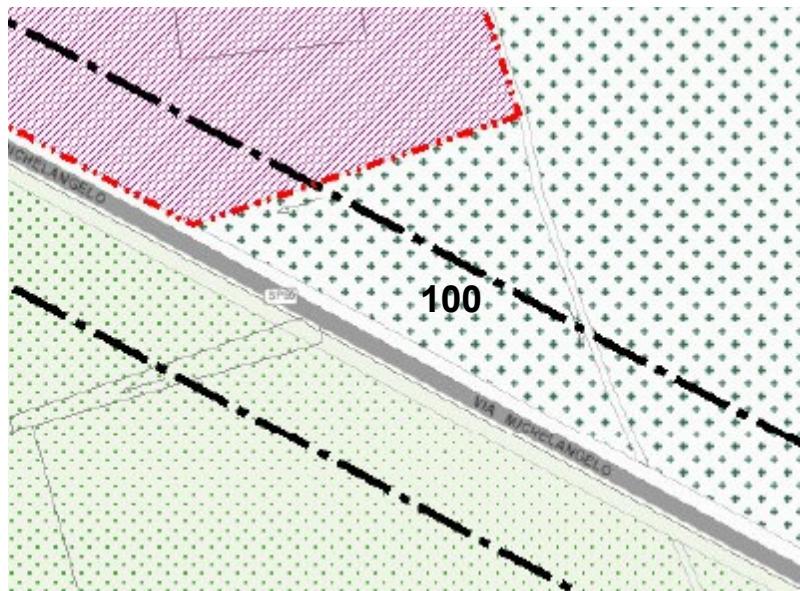
Essendo l'intero comparto individuato urbanisticamente in zona ZTE1 "Tessuto Prevalentemente Produttivo", va da sé che le diverse destinazioni d'uso rendano attualmente l'edificazione della nuova costruzione incompatibile con la destinazione d'uso dell'immobile individuato al mapp. 100, visto che una parte di essa sarebbe edificata proprio su quest'ultimo.

Estratto P.G.T. comparto aziendale ditta Negri s.r.l.



TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

**Estratto P.G.T. mapp. 100 di cui si Richiede Variante
(vedi elaborato grafico n° 1)**



 AREA AGRICOLA DI PRESIDIO DEI FENOMENI DI ANTROPIZZAZIONE E DI
OFFERTA PER IL POTENZIAMENTO AMBIENTALE

2. PREVISIONE URBANISTICA NEL P.G.T. VIGENTE

Mentre una parte della nuova costruzione insisterà urbanisticamente in zona ZTE1 “Tessuto Prevalentemente Produttivo” di PGT come il resto dell’attività, l’altra parte ricadrebbe su “Area Agricola dei Fenomeni di Antropizzazione e di Offerta per il Potenziamento Ambientale” individuabile al mapp. 100 del fg. 69 avente una superficie di mq. 6.500,00, non compatibile con l’attività in questione vista la diversa destinazione d’uso. Per tanto dovendo edificare una parte della nuova costruzione in progetto su un’area che risulta in contrasto con il PGT, la proposta di Permesso di Costruire in Variante al PGT con procedura SUAP viene formulata ai sensi dell’art. 97 (Sportello Unico per le Attività Produttive) della L.R. 12/05 s.m.i che dispone espressamente quanto segue:

“Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall’articolo 8 del DPR 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.

L’art. 8 “Raccordi procedurali con strumenti urbanistici” del DPR 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive , ai sensi dell’art. 38 , comma 3, del

decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" prevede espressamente che:

Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

L'immobile oggetto della presente richiesta di variante urbanistica non è gravato da vincoli di interesse paesaggistico e/o ambientale e non risulta inserito ad aree ricomprese nel perimetro di parchi nazionali, regionali ecc...

La sensibilità paesaggistica prevista dall'elaborato H.5.2 relativo all'area sud del comune di Marcaria è di livello 3 (media) trovandoci in zona agricola, mentre quella del comparto aziendale adiacente della ditta Negri srl è di livello 1 (molto bassa) trovandoci in zona produttiva.

Pertanto non vi sono elementi naturali, visuali o costruzioni di pregio che possano subire negativamente l'impatto della nuova costruzione, anche perché trovandoci in un contesto produttivo gli edifici hanno caratteristiche comuni per poter favorire lo svolgimento dell'attività. Di conseguenza il passaggio da area agricola a produttiva, visto il contesto, risulta assolutamente compatibile e non si configurerebbero contrasti tra la situazione esistente e le modifiche da apportarvi.

Chiaramente il cambio di destinazione d'uso sarà soggetto ad una monetizzazione in oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo previsto dalla convenzione urbanistica.

3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DEL PROGETTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

3.1 ASPETTO AMBIENTALE

Con riferimento a quanto relazionato fino a qui, tenuto conto che le varianti urbanistiche al PGT sono sottoposte a valutazione ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/05 s.m.i., per il caso in questione e vista la tipologia di intervento **si ritiene di escluderlo dalla procedura di Valutazione**

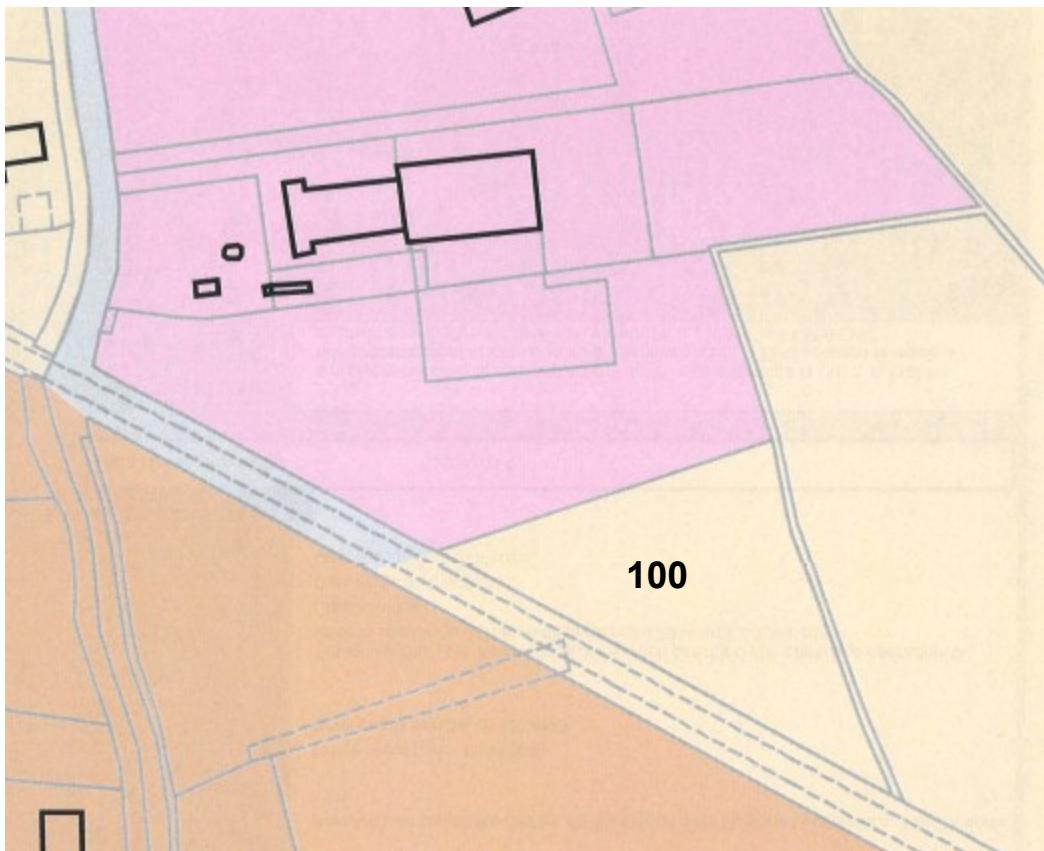
Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.. Tale articolo dispone quanto segue:

“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”.

Come detto in precedenza sull'ambiente circostante non avremo alcun impatto significativo, in quanto il terreno oggetto di variante (mapp. 100) è situato a ridosso della ditta Negri s.r.l. e per tanto l'estensione del tessuto produttivo avverrebbe in continuità ad un'attività già esistente dotata di tutti gli impianti tecnologici (opere di urbanizzazione primaria) che ne permettono il funzionamento. Per quanto riguarda l'ultimo periodo dell'articolo succitato relativo alla diversa sensibilità ambientale, si fa presente come già accennato, che il comune di Marcaria assegna all'area su cui è individuata la ditta Negri s.r.l. sensibilità molto bassa, che tradotta numericamente ha un valore di 1, mentre assegna alle zone agricole una sensibilità media, tradotta con un valore numerico di 3. La differenza numerica non deve trarre in inganno, in quanto in ambo i casi qualsiasi intervento edilizio apportato andrebbe a determinare un'incidenza sull'ambiente, anche in questo caso individuabile numericamente con un valore che va da 1 a 5 a discrezione del tecnico dopo un'attenta analisi del contesto, così come definito dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045. Essendo, come detto, la valutazione numerica del grado di incidenza assegnata dal tecnico progettista, sulla base della tipologia di intervento eseguito, sulla situazione esistente e di conseguenza sulla situazione che si andrà a creare ad intervento ultimato, per il caso in questione l'incidenza assegnata è sempre pari ad 1 (molto bassa), in quanto interveniamo in un contesto esistente, con una tipologia di fabbricato molto diffuso per la tipologia di attività produttiva svolta. Ne consegue che moltiplicando la sensibilità del sito, data dagli elaborati del p.g.t., per l'incidenza del progetto, ne risulterà un impatto paesistico che potrà essere compreso tra 1 e 4 (sotto la soglia di rilevanza), 5 e 15 (sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza), 16 e 25 (sopra la soglia di tolleranza). Nel primo caso il progetto è sempre accettabile dal punto di vista paesistico, nel secondo caso occorre relazionare le motivazioni che hanno portato a questo risultato accompagnando il tutto con documentazione fotografica e simulazione; mentre nel terzo caso l'intervento non è realizzabile.

Tornando alla nostra situazione, l'impatto paesistico risulterà sempre sotto la soglia di rilevanza (valore compreso tra 1 e 4), proprio perché, come detto prima, l'intervento non altera negativamente l'aspetto dei luoghi, in quanto ci troviamo già in un contesto produttivo di un'attività esistente.

Tavola delle Sensibilità Paesistiche



SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO BASSA

Comparto Aziendale ditta Negri s.r.l. - Valore 1



SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA

mapp. 100 Oggetto di Richiesta Variante Urbanistica – Valore 3

3.2 ASPETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, GEOTECNICO E SISMICO

In riferimento al Vigente PGT di Marcaria, l'area in oggetto, è classificata in Classe di Fattibilità Geologica 1, ovvero senza particolari limitazioni. Si tratta di un'area stabile pianeggiante.

In riferimento alla pericolosità sismica, l'area è classificata come Z4a: ovvero Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi. Il sottosuolo in questione presenta n° 2 modelli:

Litotipo 1: [L1] Strato superficiale: suolo con prevalenza di sabbia, da fine a media;

Litotipo 2: [L2] Strato sottostante ai litotipi "L1"; questo sedime è costituito da depositi prevalentemente sabbia limosa con poco sostanza organica.

La falda acquifera è stata intercettata ad una profondità compresa da -1,2 a -2,0 [m] dal piano calpestio con oscillazioni dell'ordine del decimetro.

È utile suggerire che le fondazioni andranno poste con base nel litotipo 2.

Le caratteristiche geotecniche sono in generale da sufficienti a discrete, **consentono perciò di edificare**, ovviamente pur sempre nel rispetto delle buone regole costruttive.

Dal punto di vista geomorfologico **l'area** giace in zona pianeggiante, con quote assolute comprese tra 20 e 22 [m] s.l.m., **risulta stabile e non presenta rischi di alluvionamento**.

Dal punto di vista della Pericolosità e della Fattibilità geologica, in base a quanto indicato nei vigenti studi geologici a scala comunale e sovra comunale, **l'area è considerata idonea** a condizione che per ciascun progetto edificatorio siano rispettate le norme vigenti in materia. **In riferimento alla geomorfologia, nell'intorno non sono presenti fattori di pericolosità quali versanti instabili.** Dal punto di vista tettonico nell'area di intervento non sono evidenti faglie tettoniche. **In senso idraulico l'area d'intervento presenta rischio di esondazione remoto.** Nel P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po) l'area non è inclusa nella fascia di rispetto C. La Fascia C riguarda le aree di inondazione per piena catastrofica. **Il territorio del Comune di Marcaria non rientra in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della vigente normativa, ed il sito di intervento è esente da pericoli di instabilità.**

In definitiva possiamo affermare, in generale, che il territorio comunale di Marcaria e, più nello specifico, il sito su cui sorgerà la nuova costruzione non presentano alcuna pericolosità dal punto di vista geologico, idrogeologico, geotecnico e sismico, e che la fattibilità dell'opera non è messa in discussione dalla presenza di problematiche tali da poterne impedire la realizzazione, secondo quanto sopra enunciato, così come anche dimostrato da relazione geologica allegata.

3.3 INQUINAMENTO ACUSTICO

Il comune di Marcaria (MN) ha attribuito per l'area in oggetto classe acustica IV "Aree di Intensa Attività Umana". Detto questo l'attività svolta dalla ditta Negri s.r.l. ha sempre rispettato i limiti di emissione acustica previsti dalla normativa. Come da previsionale di impatto acustico si può evidenziare come la rumorosità prodotta dal nuovo fabbricato adibito a logistica, con spogliatoi e refettorio non comporterà alcun incremento significativo al rumore ambientale dell'area. Infatti il capannone logistica avrà lo scopo di contenere la merce in entrata ed in uscita prima di essere smistata nelle postazioni di lavoro, od esser caricata sui camion per la spedizione. Di fatto i macchinari utilizzati per tale movimentazione saranno nell'ordine di carroponte e muletti, i quali

producono una rumorosità praticamente nulla, in quanto elettrici. Inoltre il capannone internamente è rivestito con materiale isolante che svolgerà anche una funzione di attutimento dei rumori eventualmente prodotti. A fianco al capannone, adiacente ad esso, troveremo gli spogliatoi con bagni ed il refettorio al piano primo, che non produrranno alcun rumore se non quello dei dipendenti che ne faranno uso, ma comunque privo di macchinari o fonti di rumore meccaniche. Per tanto si può confermare il rispetto dei valori limite di legge in materia di inquinamento acustico per la classe di destinazione, in periodo diurno, previsti dal piano di zonizzazione comunale.

3.4 CONSUMI ENERGETICI

Per quanto riguarda gli impatti delle opere sull'ambiente circostante, in fase di progettazione esecutiva dell'intervento edilizio verranno ricercate le soluzioni tecniche più idonee per ridurre al minimo sia il consumo energetico, sia l'inquinamento luminoso.

A tal fine si prevede la realizzazione di isolanti adeguati per garantire anche una buona insonorizzazione degli edifici, così come da stratigrafie riportate sull'elaborato grafico.

Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso ed ottico, è prevista l'installazione di sistemi di illuminazione a tempo intelligenti, che garantiscano l'accensione e lo spegnimento delle lampade ad orari predefiniti e regolabili stagionalmente. Chiaramente nel periodo invernale l'illuminazione artificiale sarà più presente visto le minori ore di luce presenti nell'arco della giornata; al contrario durante il periodo estivo resteranno accese molto meno vista la maggior presenza della luce del sole. Inoltre le lampade saranno a ridotto consumo energetico del tipo a led che garantirà un'elevata prestazione illuminotecnica e dove necessario saranno dotate di accorgimenti antiabbagliamento.

4. CONCLUSIONI

Dall'analisi sulla fattibilità della Variante a P.G.T. con procedimento S.U.A.P. mediante richiesta di permesso di costruire di cui alla presente relazione, è possibile affermare che il cambio di destinazione d'uso dell'immobile con il fine di permettere l'ampliamento dell'attività esistente con la realizzazione del nuovo intervento edilizio non sarà fonte di impatto ambientale sull'area circostante, nella quale si inserirà in continuità.

L'area non è soggetta a vincoli o a sensibilità rilevanti, poiché non rientra nelle aree di tutela di elementi naturali, paesaggistici ed architettonici.

La stessa non è fonte di contaminazione e non è soggetta ad alterazione della qualità del suolo e del sottosuolo.

Le sufficienti proprietà geotecniche del sottosuolo insite in buona parte del territorio comunale verranno affrontate in fase di progettazione degli edifici nel rispetto delle relative prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia di costruzioni.

A conclusione di quanto fin qui esposto si ritiene necessario sottolineare che il cambio di destinazione d'uso dell'area oggetto di variante di cui alla presente relazione, necessario per favorire l'ampliamento dell'attività esistente, **non comporterà impatti negativi per l'ambiente circostante**. Nell'elaborare il contesto ambientale si è studiata la situazione in essere e l'evoluzione che essa avrà con l'ampliamento in progetto grazie alla variante proposta, **senza riscontrare aspetti negativi che possano recare fastidi all'intorno; trovandoci per l'appunto in un contesto caratterizzato da attività produttive presenti sul territorio.**

IL TECNICO
(Poletta Geom. Silvano)
firmato digitalmente