

BONZI SPA
NUOVA PALAZZINA UFFICI

VIA VIASSOLA – FOGLIO 11 MAPPALI 11, 721

**PROCEDIMENTO DI SPORTELLO UNICO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT E**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

ART. 8 DPR 160/2010 SMI – ART. 97 LR 12/2005 SMI – DCR 351/2007 – DGR 761/2010 (ALLEGATO 1R)

Proponente:



Via Artigiani, 36
25100 Castenedolo (BS)
P. Iva 03337610178

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

ELAB.: 104_RP_VAS

REV0: 27.04.2021

REV1:



Logos Engineering S.r.l.

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO:

ING. GIOVANNI BORDANZI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

ING. GERMANO BIGNOTTI

ING. GIOVANNI BORDANZI

MASSIMO MOSCONI

MARCO ABATE

CLAUDIO BRENTGANI

PREMESSA

Il progetto prevede la **nuova costruzione di una palazzina per uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva**, presso gli immobili in Coccaglio, via Viassola, mediante 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 rendere compatibile l'intervento nell'ambito produttivo.

L'iter di approvazione del SUAP in variante al PGT del Comune di Coccaglio 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.

A tale proposito, si segnala che l'area è già inserita nel tessuto urbano consolidato ed ha già classificazione produttiva, pertanto tale definizione urbanistica è già stata valutata nel processo di VAS del PGT vigente. Ne consegue che, in applicazione del principio di non duplicazione dei procedimenti, la verifica di assoggettabilità alla VAS per la variante contestuale al progetto SUAP, viene proposta limitatamente agli eventuali aspetti di modifica delle previsioni del PGT che non sono stati oggetto di valutazione nella redazione di quello vigente.

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 predispone 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 sul 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 predispone 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 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 nello specifico elaborato allegato al progetto, pertanto nella presente relazione se ne riporta la sintesi.

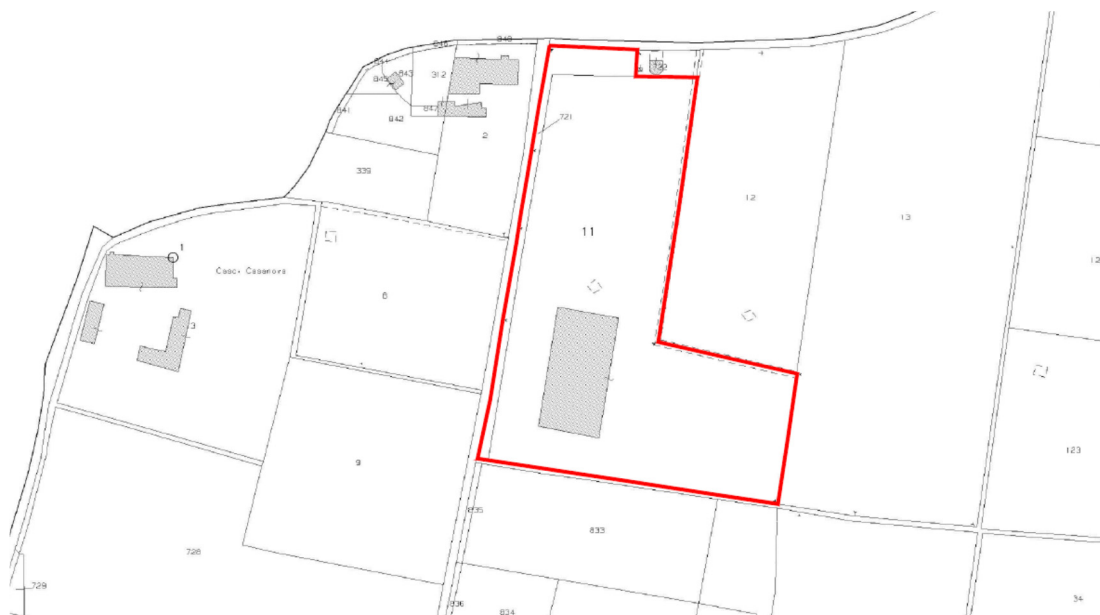
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto di intervento è collocato a ovest dell'aggregato urbano di Coccaglio, all'interno del tessuto urbano consolidato, in via Viassola.



Inquadramento territoriale (*ortofoto googlemap*)

Il comparto presenta una superficie pari a 13.765 mq ed è identificato catastalmente al foglio 11, mappali 11, 721.



Inquadramento catastale (*estratto foglio 11*)

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Il comparto SUAP non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Il PGT ne individua la classe di sensibilità paesaggistica 3 (media).

Gli strumenti di pianificazione paesaggistica di livello sovracomunale (PTR, PPR, PTCP) indicano che il comune di Coccaglio appartiene:

- al sistema territoriale Bresciano, a sud del sistema territoriale della Franciacorta;
- al sistema territoriale metropolitano – settore est in concomitanza con il sistema territoriale della pianura irrigua;
- al sistema territoriale pedemontano e dei grandi laghi.

Tale articolazione evidenzia la complessità del territorio in relazione alla rilevante contaminazione edilizia degli ambiti agricoli, con ampie presenze di attività produttive.

L'ambito geografico Bresciano presenta necessità di tutela relativamente al consumo di suolo, che ha già frammentato la struttura rurale storica.

Il PTCP di Brescia conferma l'appartenenza del comparto di intervento alle aree edificate, pertanto viene preliminarmente verificata la compatibilità della variante al PGT, che si limita a modificare le norme tecniche di attuazione di un comparto avente già destinazione d'uso produttiva.

Con riferimento a tali indirizzi di tutela, l'ambito di intervento appartiene ad aree già in parte edificate e comunque già disponibili per l'edificazione, pertanto, rispetto a tale contesto paesaggistico "urbano", non si creano presupposti per impatti sul consumo di suolo, né per incidenza sulla rete ecologica.

Per quanto riguarda l'analisi della "struttura del paesaggio" si evidenzia che il tessuto urbano di Coccaglio, in continuità con la struttura urbana prevalente del territorio circostante, si sviluppa principalmente in funzione degli assi stradali delle SP 11 e della SP 573, oltre al sedime della ferrovia Lecco-Brescia. Il comparto SUAP è collocato al margine ovest del tessuto urbano consolidato, a sud della ferrovia ed a ovest della SP 11.

Questa parte di tessuto urbano consolidato non presenta omogeneità con il contesto urbano maggiormente rappresentativo, sia per estensione, sia per articolazione in funzioni residenziali e produttive, in impianti tecnologici e servizi. L'ambito di intervento è posto fra l'impianto di trasformazione dell'energia elettrica, a sud dello stesso ed il quartiere residenziale di via Viassola.

Con riferimento a tali preesistenze del contesto urbano, la previsione di realizzare un corpo di fabbrica per uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva, si inserisce in modo opportuno fra i lotti effettivamente interessati dall'attività produttiva e dall'impianto tecnologico della rete elettrica ed il quartiere residenziale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Coccaglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) – sesta variante, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 20.12.2019, divenuto vigente con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05.02.2020. Le aree del comparto di intervento appartengono al tessuto urbano consolidato di Coccaglio, in via Viassola, e sono classificate dal PGT vigente nel seguente modo.

- **PIANO DELLE REGOLE:**
 - parte come zona "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
foglio 11 mappale 11 porzione sud
 - parte come zona "D1 *6A" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO ASSOGGETTATA A NORMA PARTICOLARE
foglio 11 mappale 11 porzione nord
 - parte come ambiti per "SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO"
foglio 11 mappale 721 porzione nord
 - parte come "VIABILITA"
foglio 11 mappale 721 porzione ovest
- **PIANO DEI SERVIZI**, per la parte del comparto definita come servizi pubblici:
 - parte come SERVIZI ESISTENTI per ATTREZZATURE CIVICHE
foglio 11 mappale 721 porzione nord-est
 - parte come SERVIZI ESISTENTI per PARCHEGGI
foglio 11 mappale 721 porzione nord-ovest

La realizzazione della nuova palazzina per uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva viene definita nella parte nord del mappale 11 che ha già destinazione produttiva ed ospita, nella parte sud, un capannone dell'azienda. Nella parte nord del mappale, le norme tecniche del Piano delle Regole, all'art. 21 comma 14, per la zona D1 con identificazione del lotto *6A, ammettono il solo utilizzo come area scoperta di pertinenza delle attività produttive, subordinato alla realizzazione di adeguate barriere vegetali arboree ed arbustive atte a mitigare l'impatto acustico ed aereo nei confronti dei ricettori circostanti, per una profondità minima di 15,00 m al confine con le aree classificate come "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo" poste a nord e per una profondità minima di 5 m in lato ovest. Della consistenza e composizione della fascia di mitigazione deve essere dato dettagliato riscontro negli elaborati di progetto.

Al fine di rendere compatibile l'intervento, risulta necessario provvedere ad una variante alle norme tecniche del Piano delle Regole, all'art. 21 comma 14, ammettendo per la zona "D1/*6A" gli interventi di edificazione per la destinazione d'uso "uffici tecnici e amministrativi dell'unità produttiva" individuata all'art. 6 comma 5 punto 4c delle stesse norme, come destinazione appartenente alla destinazione d'uso produttiva.

Con tale modifica si propone di mantenere le indicazioni vigenti in relative alle fasce di mitigazione sui lati nord e ovest.

Per le porzioni del comparto SUAP classificate come servizi e come viabilità, il progetto non prevede la variazione del PGT.

QUADRO PROGETTUALE: VARIANTE AL PGT E NUOVA COSTRUZIONE PALAZZINA UFFICI

OBIETTIVO DEL SUAP E DELLA VARIANTE AL PGT

Il quadro progettuale consiste nella nuova costruzione della palazzina uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva del proponente. Come già indicato, contestualmente all'autorizzazione del progetto, risulta necessario provvedere alla modifica delle norme tecniche del PGT al fine di definire la compatibilità urbanistica dell'intervento.

ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

Con il procedimento di variante al PGT contestuale al SUAP, si propone la modifica dell'art. 21 comma 14 delle norme tecniche del Piano delle Regole, ammettendo per la zona "D1/*6A" gli interventi di edificazione per la destinazione d'uso "uffici tecnici e amministrativi dell'unità produttiva" individuata all'art. 6 comma 5 punto 4c delle stesse norme, come destinazione appartenente alla destinazione d'uso produttiva.

Rimangono invariate le indicazioni relative alle fasce di mitigazione sui lati nord e ovest.

Inoltre viene rivisto l'ultimo periodo del comma 14, consentendo per il lotto "*6A" l'applicazione degli indici per la definizione della potenzialità edificatoria. Tale modifica conferma l'obiettivo del PGT di limitare gli impatti delle attività produttive verso i recettori circostanti prevalentemente residenziali, in quanto gli uffici aziendali non comportano incidenza dal punto di vista acustico e delle emissioni di polveri connesse all'attività produttiva.

Per le porzioni del comparto SUAP classificate come servizi e come viabilità, il progetto non prevede la variazione del PGT:

- la porzione ovest del mappale 721 classificata come VIABILITA' sarà interessata da opere di riqualificazione del sedime stradale avente accesso da via Viassola;
- la porzione nord del mappale 721 classificata come SERVIZI PUBBLICI verrà ceduta nello stato di fatto al Comune di Coccaglio, conformemente al Piano dei Servizi, che ne prevede l'articolazione in "area per attrezzature civiche" in adiacenza all'esistente Chiesetta di Santa Rita ed in "area per parcheggi" nella porzione adiacente all'innesto della strada privata con via Viassola. Sulla parte ovest del mappale 721 viene definita una piccola porzione di area per viabilità per garantire l'accesso alla strada privata da via Viassola e tale porzione verrà ceduta al Comune.

NUOVA COSTRUZIONE PALAZZINA UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI DELL'UNITÀ AZIENDALE

Il progetto prevede la realizzazione di un organismo edilizio destinato a uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva del proponente e sistemazione delle aree scoperte pertinenziali per percorsi carrai e pedonali, parcheggi, aree a verde e per opere di invarianza idraulica.

Il nuovo organismo edilizio ha una superficie coperta di 936 mq ed una Superficie Lorda di Pavimento complessiva pari a 1.303 mq, calcolate ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettere "a" e "d" delle norme tecniche del Piano delle Regole del PGT.

Il fabbricato è articolato in 2 livelli fuori terra, piano terra e piano primo, con altezza:

- pari a 8,06 metri, calcolata ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera "c" delle norme tecniche, dalla quota di terra definita all'accesso dalla viabilità privata, incrementata di 15 cm;
- pari a 7,75 metri, calcolata ai sensi dell'art. 21 comma 7 delle norme tecniche, dalla quota del piano di calpestio del piano terra all'intradosso della copertura.

Il nuovo organismo edilizio viene progettato non solo con l'obiettivo funzionale connesso agli uffici amministrativi e tecnici dell'azienda, ma anche per conferire rappresentanza e pregio alla sede aziendale con piacevole percezione dall'esterno, sia dalle aree private pertinenziali, sia dalle aree pubbliche, anche con attenzione verso il punto di osservazione costituito da via Viassola, in prossimità della chiesetta di Santa Rita e delle abitazioni presenti.

Principali caratteristiche:

- corpo di fabbrica con n. 2 livelli fuori terra, di cui il piano terra più ampio al fine di creare una terrazza ed una loggia al piano primo;
- previsione di n. 2 accessi, uno principale con specifica bussola d'ingresso vetrata, dedicato anche ai visitatori ed uno secondario ad uso "operativo" per gli uffici tecnici;
- al piano terra i locali per uffici amministrativi e tecnici, oltre alla sala corsi ed ai locali riunioni, archivio e locali tecnici, si articolano sul perimetro del sedime di nuova edificazione ed attorno al nucleo centrale costituito dalla ampia hall di ingresso con accesso alla scala di collegamento al piano primo. In questo spazio centrale trovano localizzazione anche i servizi igienici. Il collegamento verticale è garantito anche da un ascensore con annesso cavedio impiantistico;
- anche al piano primo, gli uffici ed i locali trovano definizione attorno al vano scala centrale, con collegamenti alla terrazza ed alla loggia. Quest'ultime sono previste, una sul lato est ed una sul lato ovest al fine di incrementare il comfort degli addetti per la fruizione dei relativi spazi, anche con riferimento all'orientamento del corpo di fabbrica ed all'andamento dell'irraggiamento solare;
- la terrazza sul lato est, per la parte non protetta dalla soletta della copertura, è caratterizzata dalla presenza di un giardino pensile, con impianto di essenze arboree;
- la previsione di articolazione dei locali, fatta eccezione per i locali tecnici ed i blocchi servizi al piano terra ed al piano primo, è ipotizzata nell'ottica della massima flessibilità in funzione delle esigenze dell'azienda, considerando separazioni fisiche "leggere", costituite da arredi fissi e/o mobili, al fine anche di coordinare gli spazi degli addetti con le recenti indicazioni di comfort e sicurezza sanitaria dettate dalla pandemia Covid;
- la copertura è piana con strato isolante e impermeabilizzazione. Sulla copertura viene previsto il lucernario del vano scala e l'installazione degli impianti tecnologici (machine di climatizzazione, inverter o attrezzature di collegamento per l'impianto fotovoltaico), oltre all'impianto fotovoltaico. L'accesso alla copertura avviene mediante scala alla marinara dalla terrazza a est del corpo di fabbrica;
- la scala per il collegamento fra i piani è prevista con n. 3 rampe con l'obiettivo di conferirne importanza attraverso materiali e componenti di design;
- la forma del sedime a terra del corpo di fabbrica consente di definire percorsi di accesso e perimetrali anche coperti dalla copertura;

- i tamponamenti hanno rivestimenti esterni in GRC (glassfiber reinforced concrete) a doghe di colore RAL 7016 "grigio antracite" al piano primo e di colore RAL 9016 "bianco segnale" al piano terra;
- i serramenti sono previsti in alluminio con finitura colore RAL 7010 "grigio tenda" e con vetrocamera trasparente;
- si prevede l'installazione di frangisole orientabili in lamelle metalliche colore RAL 7016 "grigio antracite";
- i parapetti si distinguono in parapetto modulare in acciaio zincato sulla copertura ed in parapetti metallici modulari colore RAL 7010 "grigio tenda" al piano primo.

Sistemazioni esterne e dotazione opere di urbanizzazione

L'accesso carraio è previsto dall'esistente viabilità privata ad ovest del comparto, collegata alla viabilità pubblica a nord, via Viassola.

Per la viabilità privata si prevede la riqualificazione del manto stradale e l'allargamento sul lato est per la creazione di parcheggi in linea e marciapiede.

Le aree scoperte all'interno del lotto di intervento sono articolate in:

- viabilità carraia;
- percorsi pedonali;
- parcheggi auto, anche per disabili e anche con dotazione di postazioni di ricarica elettrica;
- aree verdi sui lati est, nord e ovest, con attuazione delle opere di mitigazione ambientale previste dalle norme del PGT, in particolare verso nord per la presenza della Chiesetta di Santa Rita. Per tali fasce a verde si prevede il coordinamento e l'aggiornamento con quanto già previsto dal Permesso di Costruire n. 9/2021 per riqualificazione e infrastrutturazione dell'area produttiva a sud del comparto.

Le sistemazioni delle aree scoperte interne al lotto edificabile, comprendono anche le opere di invarianza idraulica, che riguarderanno non solo il nuovo corpo di fabbrica uffici e aree pavimentate pertinenziali, ma anche tutte le altre superfici coperte e pavimentate presenti sulle aree nella disponibilità del proponente a sud degli uffici. A tale proposito si richiamano le opere autorizzate con Permesso di Costruire n. 9/2021 per riqualificazione e infrastrutturazione dell'area produttiva a sud del comparto. I provvedimenti di invarianza idraulica vengono quindi coordinati e illustrati negli specifici elaborati.

Il progetto non prevede opere di urbanizzazione di interesse pubblico, in quanto le opere di viabilità esterne al lotto edificabile ricadono su proprietà privata e comprende la realizzazione degli allacci alle reti e sottoservizi pubblici per le relative forniture al nuovo corpo di fabbrica. Gli allacci sono previsti da nord, presso le reti pubbliche esistenti su via Viassola, secondo le specifiche degli enti gestori.

In attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi del PGT, il SUAP prevede la cessione al Comune di Coccaglio della porzione nord del mappale 721, area esterna alla recinzione esistente, a ovest della chiesetta di Santa Rita. Presso tale area non sono previste opere da parte del progetto e verrà ceduta nello stato di fatto.

REGIME DELLE AREE, DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Regime delle aree

La previsione progettuale in termini di nuovo assetto planivolumetrico generale del comparto definisce al suo interno l'articolazione delle aree nel seguente modo:

- area destinata all'edificazione, corrispondente alla superficie fondiaria, comprensiva delle superfici coperte e delle superfici scoperte;
- area destinata a viabilità privata a ovest del comparto;
- area a servizi a nord del comparto in cessione al Comune di Coccaglio, con porzione a viabilità sul lato ovest.

Regime delle aree	
Superficie Territoriale (ST comparto SUAP)	13.765,00 mq
Superficie Fondiaria (SF)	12.862,00 mq
Superficie a viabilità privata	490,00 mq
Superficie area per servizi pubblici di cessione	373,00 mq
Superficie area per viabilità di cessione	40,00 mq

Dimensionamento di progetto e verifica dei parametri urbanistici

Si propone una tabella di sintesi dei dati di dimensionamento del progetto e di verifica dei parametri urbanistici.

Indici e parametri per verifica dimensionamento progetto		
Superficie Territoriale (ST comparto SUAP)		13.765,00 mq
Superficie Fondiaria (SF area destinata all'edificazione "zona D1")		12.862,00 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq
SLP massima	$SF \times UF$	0,00 mq
Rapporto di copertura (RC) su SF	art. 21 NTA PdR	70%
Superficie coperta massima (SC)	$SF \times RC$	9.003,40 mq
Altezza massima (H)	art. 21 NTA PdR	9,00 m
Distanza dai confini (Dc)	art. 21 NTA PdR	5,00 m
Dotazione minima parcheggi privati per attività		1 mq ogni 10 mc
Dotazione minima aree per servizi pubblici	art. 7 e 21 NTA PdR	20% SLP di progetto
Dimensionamento progetto		
SLP progetto palazzina uffici	art. 3 NTA PdR	1.303,00 mq
di cui:		
SLP piano terra		737,00 mq
SLP uffici piano primo		566,00 mq
Volume progetto palazzina uffici	art. 3 NTA PdR	4.690,80 mq
di cui:		
V piano terra		2.653,20 mq
V uffici piano primo		2.037,60 mq
Superficie coperta progetto (nuova palazzina uffici)	art. 3 NTA PdR	936,00 mq
Superficie coperta esistente sul comparto (capannone)	misurazione CAD	1.180,00 mq

Superficie coperta complessiva (esistente + progetto)		2.116,00 mq	< 9.003,40 mq
Altezza di progetto per verifica ai sensi del PGT	art. 3 NTA PdR	8,06 mq	< 9,00 m
Parcheggi privati progetto		480,00 mq	> 469,08 mq
Aree per servizi pubblici da reperire	20% SLP	260,60 mq	
Aree per servizi di cessione (reperite nel comparto)		373,00 mq	> 260,60 mq
Aree per viabilità di cessione in corrispondenza dell'innesto con via Viassola		40,00 mq	

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici, calcolata ai sensi del PGT vigente, viene proposto il reperimento all'interno del comparto con la cessione delle aree per servizi al Comune di Coccaglio, in misura superiore alla superficie minima richiesta.

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 rete fognaria proveniente dai servizi igienici verrà recapitata alla rete fognaria pubblica esistente in via Viassola, mediante la realizzazione di un nuovo tratto di collegamento.

Rete fognaria acque meteoriche – opere di invarianza idraulica.

I provvedimenti di invarianza idraulica vengono illustrati negli specifici elaborati di progetto.

Come già indicato la gestione delle acque meteoriche riguarderà non solo il nuovo corpo di fabbrica uffici e aree pavimentate pertinenziali, ma anche tutte le altre superfici coperte e pavimentate presenti sulle aree nella disponibilità del proponente a sud degli uffici. A tale proposito si richiamano le opere autorizzate con Permesso di Costruire n. 9/2021 per riqualificazione e infrastrutturazione dell'area produttiva a sud del comparto.

Il progetto prevede anche il recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura per il riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi.

Rete elettrica

L'allaccio verrà previsto alla rete pubblica esistente, secondo le indicazioni del progetto esecutivo. La fornitura elettrica potrà avvenire con nuovo allaccio o con estensione dell'utenza esistente presso il comparto, connessa alle aree produttive.

Rete idrica

L'allaccio verrà previsto dalla rete pubblica esistente per la fornitura di acqua ai servizi igienici.

Rete telefonica e trasmissione dati

L'allaccio verrà previsto dalla rete pubblica.

Impianti interni all'organismo edilizio

Per quanto concerne gli impianti interni al nuovo organismo edilizio verrà prevista la realizzazione di:

- impianto idrico-sanitario;

- impianto fognario (acque reflue assimilabili a domestiche e meteoriche);
- impianto elettrico;
- impianto telefonico e trasmissione dati;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- impianto pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, con dimensionamento come da normativa vigente in tema di fonti rinnovabili.

OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE

Il progetto prevede il coordinamento e l'aggiornamento delle opere a verde previste con il Permesso di Costruire n. 9/2021 per la riqualificazione e infrastrutturazione dell'area produttiva a su del comparto ed in conformità a quanto previsto dalle norme tecniche del PGT, in particolare per la fascia a verde a confine nord (15 metri) ed a confine ovest (minimo 5 metri) del comparto.

L'elaborato grafico relativo alle opere a verde indica le essenze autoctone proposte ed il sesto di impianto, con caratteristiche delle stesse quando avranno raggiunto lo stato adulto.

La progettazione ha posto riferimento anche alle indicazioni del PGT per le aree boscate, siepi e filari e nel rispetto delle distanze dai confini ai sensi del Codice Civile, si è considerato l'obiettivo di creare una "quinta verde" sul lato nord verso la chiesetta di Santa Rita e le abitazioni esistenti, pur mantenendo ai vertici del comparto, la possibilità di percepire la presenza del nuovo corpo di fabbrica, in quanto elemento rappresentativo dell'azienda, anche per le pregevoli finiture proposte.

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 destinazione prevalentemente produttiva.

INFLUENZA PER ALTRI PROGETTI

La proposta di progetto con variante al PGT risulta compatibile con le previsioni urbanistiche del contesto territoriale e conferma l'obiettivo del PGT di limitare gli impatti delle attività produttive verso i recettori circostanti prevalentemente residenziali, in quanto gli uffici aziendali non comportano incidenza dal punto di vista acustico e delle emissioni di polveri connesse all'attività produttiva. Il progetto è anche coordinato con l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 9/2021 di riqualificazione e infrastrutturazione dell'area produttiva dell'azienda a sud del comparto e ne completa la sistemazione del tessuto produttivo di via Viassola e via Casanuova, che è inserito in un contesto misto per la presenza anche di aree residenziali e di aree agricole. Infatti il comparto appartiene ad una parte di tessuto urbano consolidato non omogeneo con il contesto urbano maggiormente rappresentativo di Coccaglio e delle conurbazioni lungo gli assi infrastrutturali principali. Pertanto la previsione di realizzare un corpo di fabbrica per uffici tecnici e amministrativi dell'attività produttiva, si inserisce in modo opportuno come "filtro/passaggio" fra le aree produttive e le aree residenziali.



Sintesi schematica struttura del paesaggio 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'impianto fotovoltaico ai sensi del DLgs 28/2011 (fonti rinnovabili);
- previsione di insediamento di essenze arboree autoctone in fasce di mitigazione lungo i confini nord e ovest 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. Il progetto prevede anche il recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura per il riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi.

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, in quanto viene prevista la destinazione ad uffici aziendali.

Per quanto riguarda il tema del consumo di suolo, non si rilevano impatti in quanto l'area è già classificata come produttiva e le aree del comparto non sono utilizzate per uso agricolo.

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

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	Gli uffici non incrementano l'inquinamento atmosferico. Il traffico di mezzi degli addetti è limitato e all'interno del comparto vengono realizzati i posti auto privati, al fine di non gravare 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. Gli uffici non generano rumore con impatto sui recettori sensibili a nord del comparto.
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 l'edificabilità produttiva è prevista nel PGT ed il dimensionamento generale di piano viene sostanzialmente confermato.
PAESAGGIO E NATURA	Non presenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004.	L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici e si ritiene che le opere siano coerenti con il contesto urbano e non interferiscano con elementi sensibili dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

		Lungo tutta la fascia nord e ovest dell'area sono previste fasce di mitigazione in conformità alle prescrizioni del PGT.
CONSUMI E RIFIUTI	Incremento della produzione di rifiuti	La produzione di rifiuti è connesso all'attività, tuttavia gli uffici non presentano problematiche in tal senso.
ENERGIA	Incremento dei consumi	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 degli addetti è limitato e all'interno del comparto vengono realizzati i posti auto privati, al fine di non gravare sulla viabilità pubblica.
SISTEMA INSEDIATIVO, STRUTTURA URBANA, ECONOMIA E SOCIALE		Il progetto risulta coerente con la struttura urbana. Dal punto di vista sociale ed economico, si rileva lo sviluppo dell'azienda con ricadute positive in termini di possibili nuove opportunità di lavoro. Il progetto prevede anche la cessione di aree a servizi pubblici in conformità alle previsioni del Piano dei Servizi del PGT, in particolare con connessione alle aree per servizi pubblici che ospitano la chiesetta di Santa Rita.
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.
AGRICOLTURA	Consumo di suolo agricolo	Le aree del comparto sono già a destinazione produttiva e quelle non edificate non sono utilizzate per scopi agricoli.
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI		Si prevedono opere di mitigazione all'interno del comparto.

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.

NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI

Il progetto non evidenzia particolari aspetti che non siano già stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT in rapporto alla natura transfrontaliera degli effetti.

RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE

L'attività prevista risulta coerente con le destinazioni d'uso ammesse dal PGT. Non si evidenziano criticità relativamente a rischi per la salute umana o per l'ambiente.

Inoltre le attività svolte nel nuovo organismo edilizio 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. 152/2006 smi.

ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI

Il progetto risulta coerente con le destinazioni d'uso previste dal PGT vigente. 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 non impatta rispetto alle preesistenze residenziali a nord del comparto.

CONCLUSIONI

Facendo seguito alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della proposta di progetto per la nuova costruzione della palazzina uffici aziendali 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.