

SUAP AMICA CHIPS

NUOVA PORTINERIA E PIAZZALE D'INGRESSO AL COMPLESSO INDUSTRIALE

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;

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

Giugno 2026

PROPONENTE:

AMICA CHIPS S.P.A.
Via dell'Industria, n.57-
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
C.F. e P. IVA 01561960202

INDICE

1 Premessa

2 Inquadramento territoriale

3 Inquadramento urbanistico

4 Inquadramento paesaggistico ambientale

4.1 Documenti di piano – Carta delle classi di sensibilità paesistica

4.2 Documenti di piano – Rete Ecologica Comunale REC

4.3 Documenti di piano – Carta della qualità dei suoli

4.4 Componente geologica – Criticità idrauliche causate dalla morfologia del territorio

4.5 Componente geologica -Aree non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo

4.6 Classificazione acustica del territorio comunale

4.7 Zonizzazione per la valutazione della qualità dell'area

5 Assetto urbanistico variante

6 Descrizione progetto SUAP

7 Impianti e reti tecnologiche

8 Parametri urbanistici del progetto proposto

9 Valutazione dei potenziali attesi sulle componenti ambientali interferite

10 Conclusioni

1. PREMESSA

Il procedimento di Sportello Unico di Attività Produttive (SUAP), oggetto della presente istanza, si rende necessario per modificare la destinazione d'uso di un'area, attualmente a destinazione agricola – produttiva e della ex strada vicinale denominata "Marcadora", al fine di renderle compatibili con la realizzazione di un nuovo piazzale e una nuova portineria di ingresso al complesso industriale di Amica Chips, nel Comune di Montichiari.

Attualmente la società alimentare *Amica Chips S.p.A.* dispone di due sedi produttive distinte:

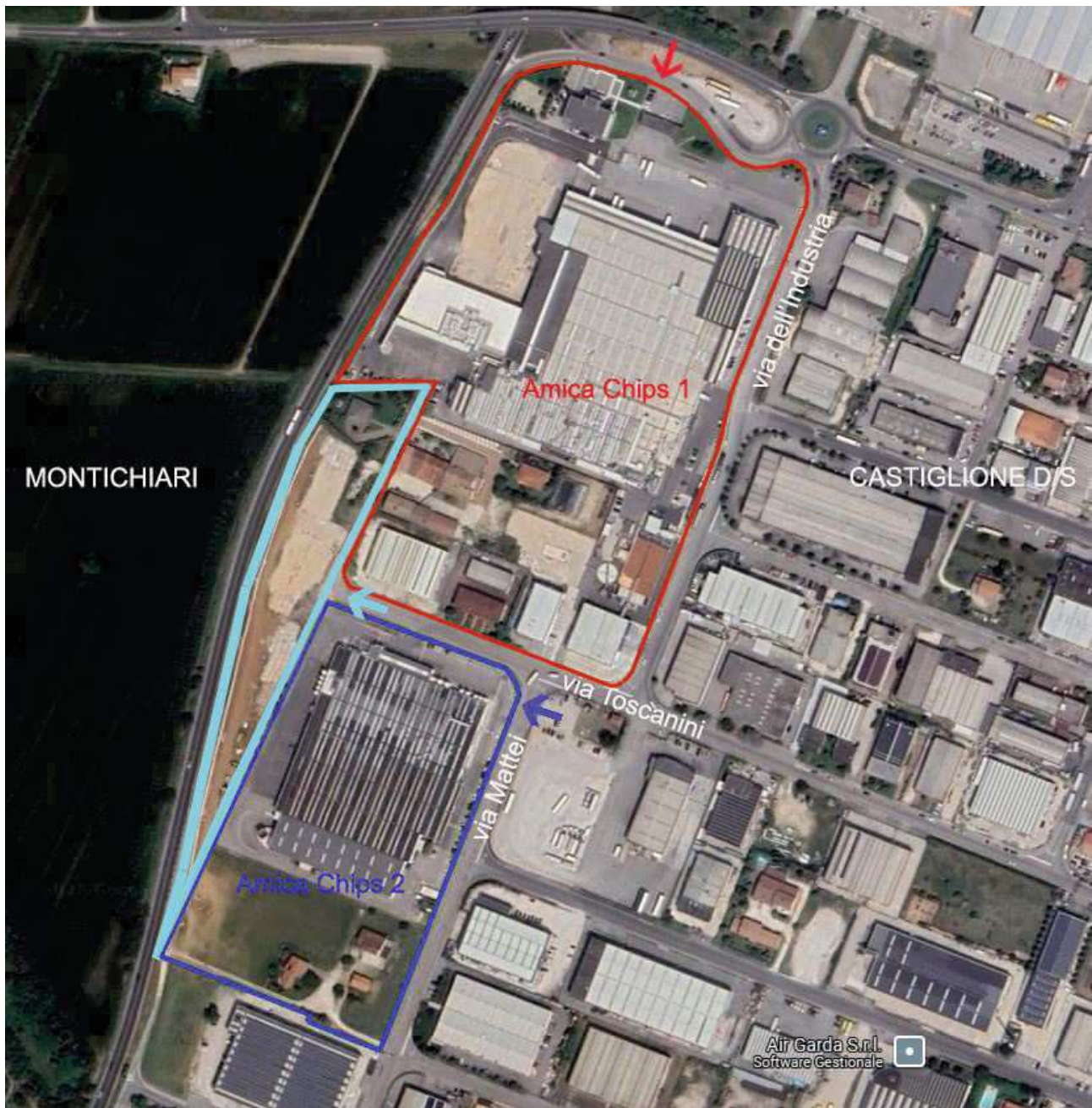
- La sede storica, nonché la più estesa, si trova in via dell'Industria a Castiglione delle Stiviere. Di recente è stata ampliata con la realizzazione di un magazzino automatizzato, che si estende in parte anche nel territorio del Comune di Montichiari.
- La seconda sede, di più recente costruzione, è ubicata in via Mattei, sempre a Castiglione delle Stiviere, ed è attualmente interessata da un intervento di ampliamento tramite procedura SUAP attivata presso il Comune di Castiglione delle Stiviere.

In un'ottica di espansione produttiva e di ottimizzazione della gestione aziendale, la società ha acquistato terreni agricoli situati nel Comune di Montichiari, in una posizione strategica, in un'area baricentrica rispetto ai due poli produttivi sopra citati.

Tale configurazione territoriale ha consentito l'elaborazione di una proposta progettuale finalizzata alla realizzazione un unico punto di accesso all'intero complesso industriale, che consentirà di monitorare e regolare in modo più efficiente il traffico dei mezzi pesanti, impegnati quotidianamente nel rifornimento delle materie prime e nella distribuzione del prodotto finito verso i vari canali di vendita. In questo modo si riuscirà ad alleggerire il traffico di mezzi pesanti attualmente presente all'ingresso dell'azienda, sull'asse stradale Castiglione – Montichiari.

Si prevede infatti di costruire una nuova portineria con piazzale circostante asfaltato, destinato a fungere da area di manovra, sosta e regolazione del traffico per entrambi gli stabilimenti produttivi.

- Aerofotogrammetria zona interessata



In rosso: sede produttiva Amica Chips 1 con accesso da via dell'Industria a Castiglione delle Stiviere, vedi freccia colore rosso.

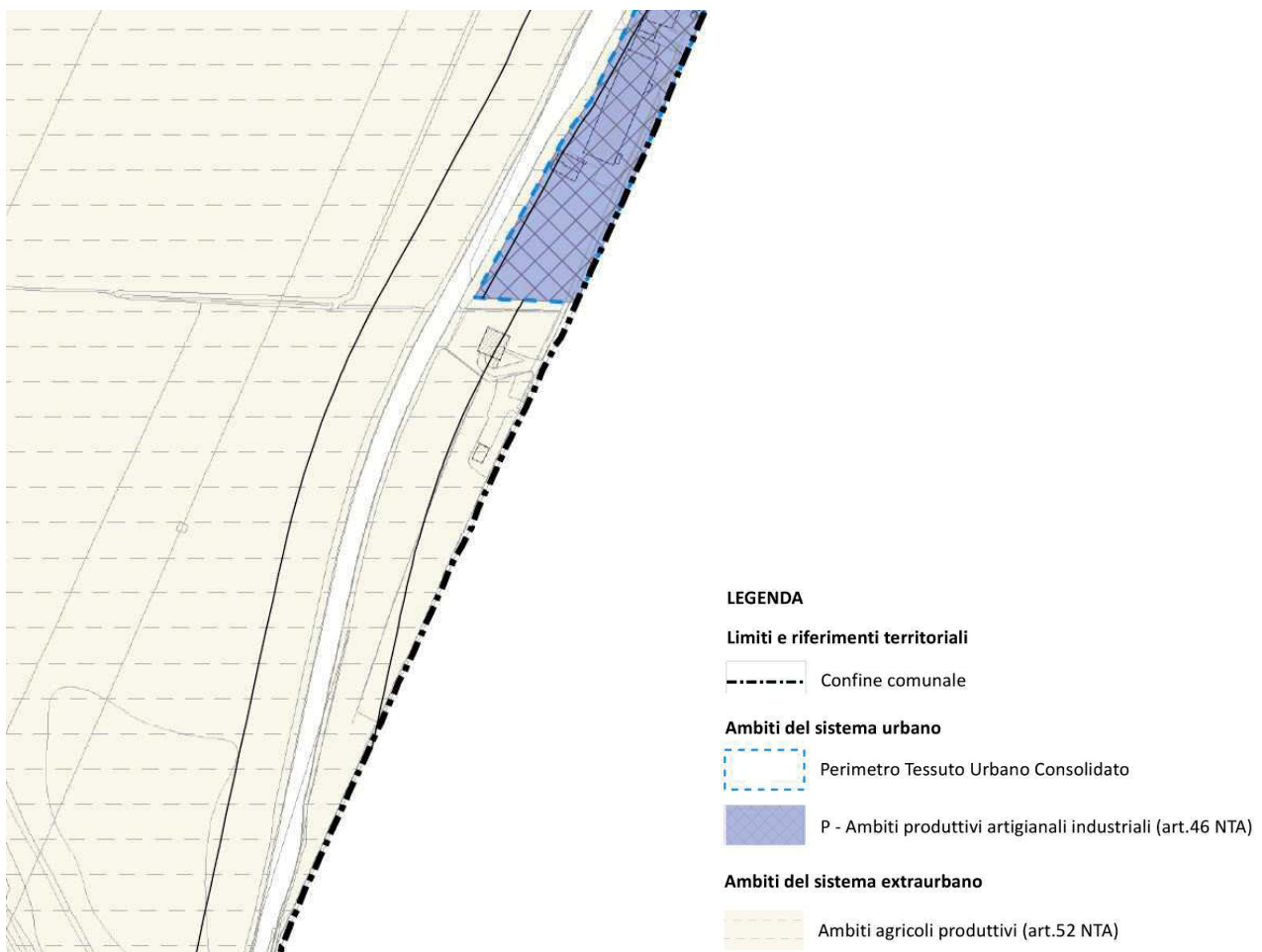
In blu: sede produttiva Amica Chips 2 con accesso da via Mattei a Castiglione delle Stiviere, vedi freccia colore blu.

In azzurro: area intermedia tra i due poli produttivi, oggetto di pratica SUAP, accessibile da via Toscanini a Castiglione delle Stiviere, vedi freccia colore azzurro.

Per rendere possibile il progetto di nuova edificazione, si rende necessaria una variazione delle attuali destinazioni d'uso, in modo tale da variare la zonizzazione (Ambito agricolo produttivi) e la strada, in "P – ambiti produttivi artigianali industriali".

Tale classificazione permetterà anche di consolidare l'installazione di un serbatoio metallico per la riserva idrica dell'impianto antincendio di Amica Chips 1, attualmente autorizzato tramite Permesso di Costruire PE 725/2024 trasmesso il 20-11-2024 prot. n.0049062/2024 nelle more dell'approvazione del progetto di SUAP

Estratto PGT vigente: Tavola PR-2 Q5 Ambiti e zone

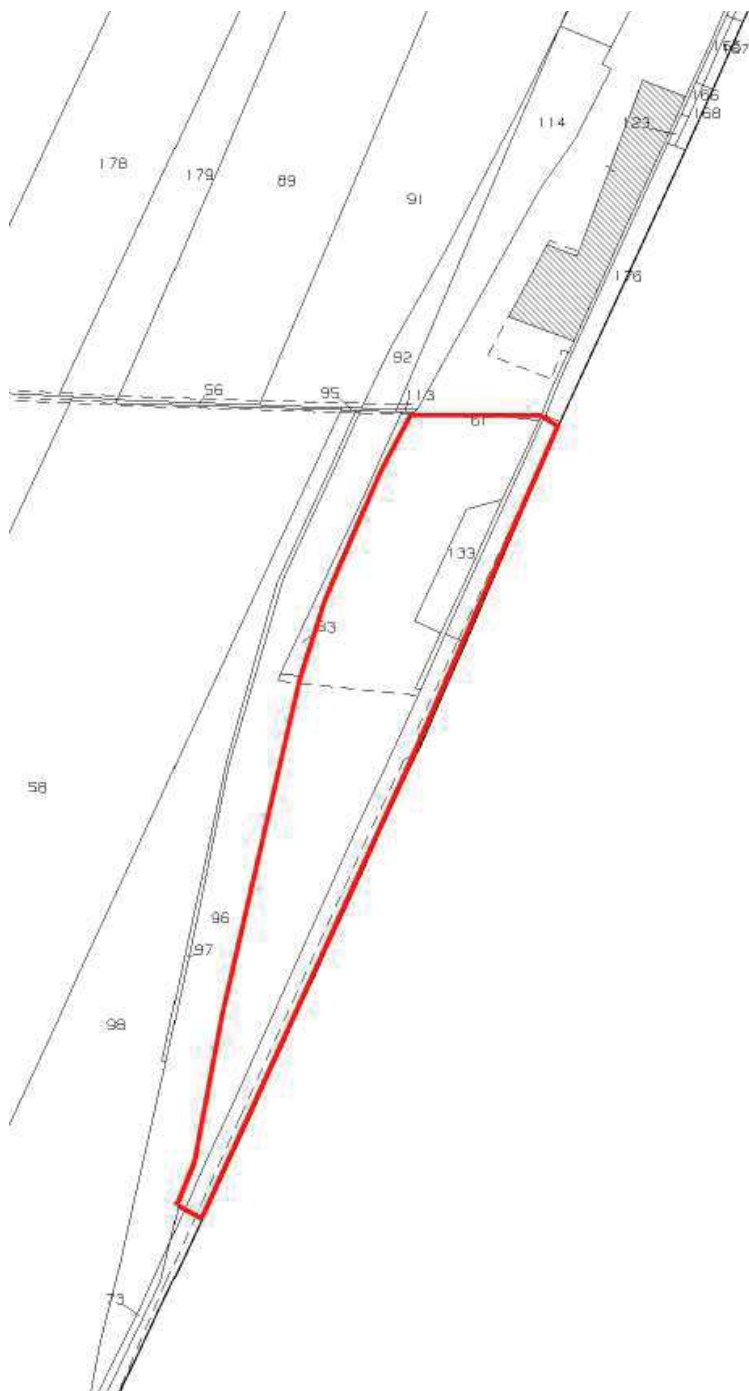


Al fine di garantire un corretto inserimento della nuova attività nel contesto circostante, si presenta il presente Rapporto Preliminare per poter valutare l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione del progetto proposto.

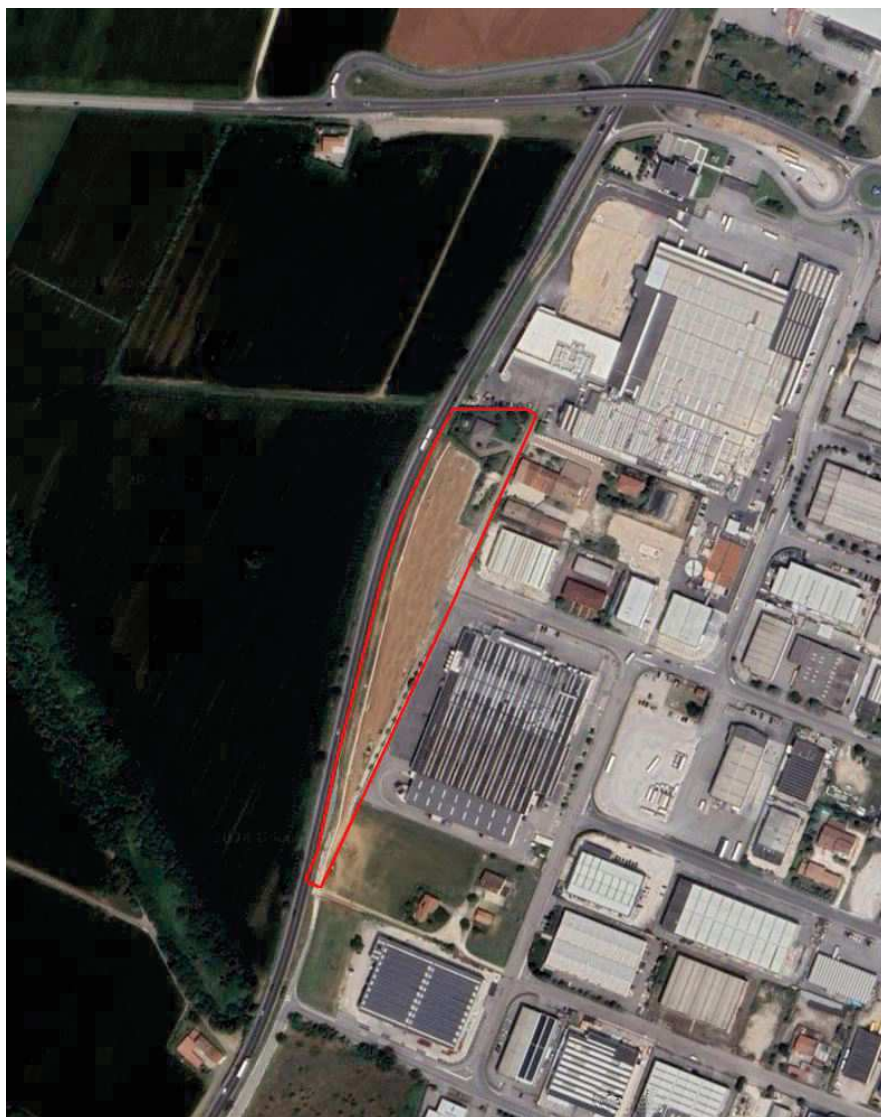
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto interessato dal procedimento SUAP è collocato nel territorio Comunale di Montichiari ma, essendo posto a ridosso della provinciale SP 567 del Benaco risulta accessibile solo da via Toscanini nella zona a destinazione produttiva di Castiglione delle Stiviere.

L'area di proprietà della ditta **Amica Chips SPA** è identificata catastalmente al Foglio 86 mappale 61 parte e 133, ai quali si aggiunge tutta la ex strada vicinale denominata "via Marcadora", per una superficie pari a 13.600 al netto dell'arretramento stradale della recinzione verso la S. P. del Benaco.



Estratto mappa catastale con individuazione dell'area interessata



Orto fotogrammetria con individuazione dell'area interessata



3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Montichiari è dotato di PGT approvato con DCC n. 23 del 20 giugno 2023 e successivamente pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 25 ottobre 2023.

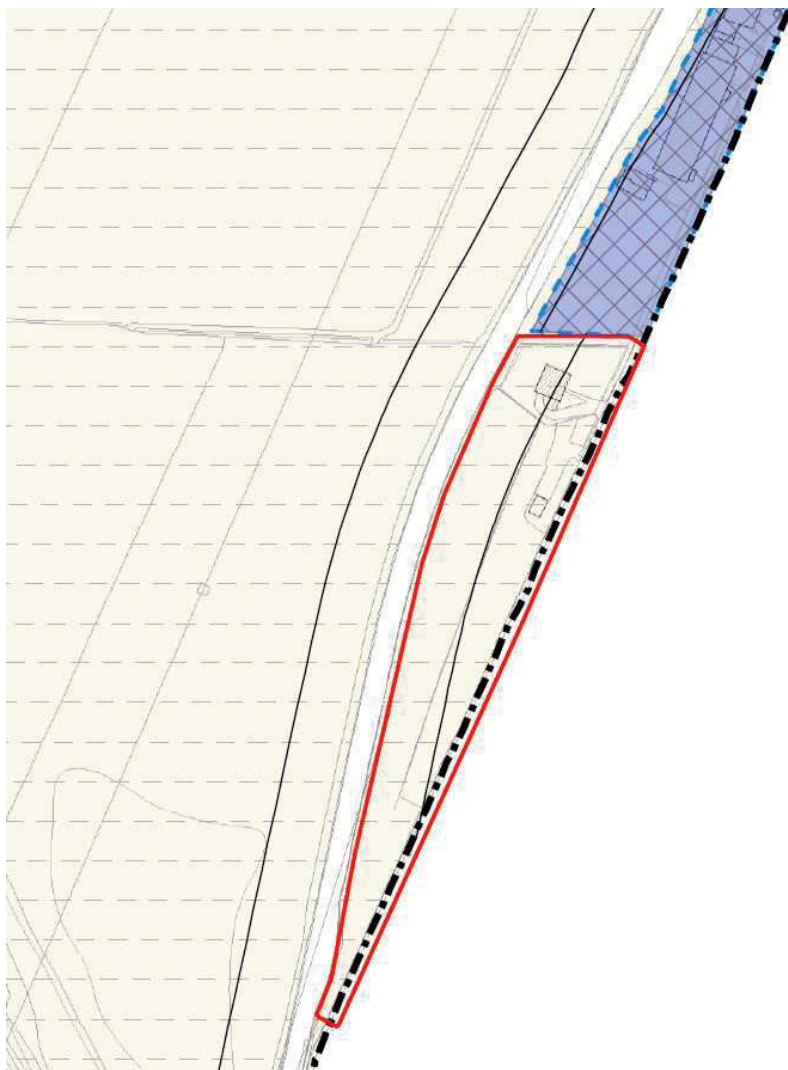
Precedentemente, oltre ad una serie di varianti parziali, il Comune era dotato di un PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 giugno 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 del 27 dicembre 2013.

Analizzando la cartografia del Piano delle Regole di entrambi gli strumenti urbanistici si evince come, nel 2013, il comparto in esame fosse classificato come zona bianca, mentre nel 2023 era presente una zonizzazione come "Ambiti agricoli produttivi".



AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE		ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
		ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA CON P.A.
		ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE CONFERMATA
		ZONA D4 - COMMERCIALE E DIREZIONALE ESISTENTE
		ZONA D5 - COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE CONFERMATA
		ZONA D6 - PRODUTTIVA SPECIALE - CAVE
		ZONA D7 - PRODUTTIVA SPECIALE - DISCARICHE

Estratto PGT vigente: Piano delle Regole - Tavola C.2.02 Ambiti e zone
(anno 2013)



Ambiti del sistema extraurbano

	Ambiti agricoli produttivi (art.52 NTA)
	P - Ambiti produttivi artigianali industriali (art.46 NTA)

Estratto PGT vigente: Piano delle Regole - Tavola PR-2 Q5 Ambiti e zone
(anno 2023)

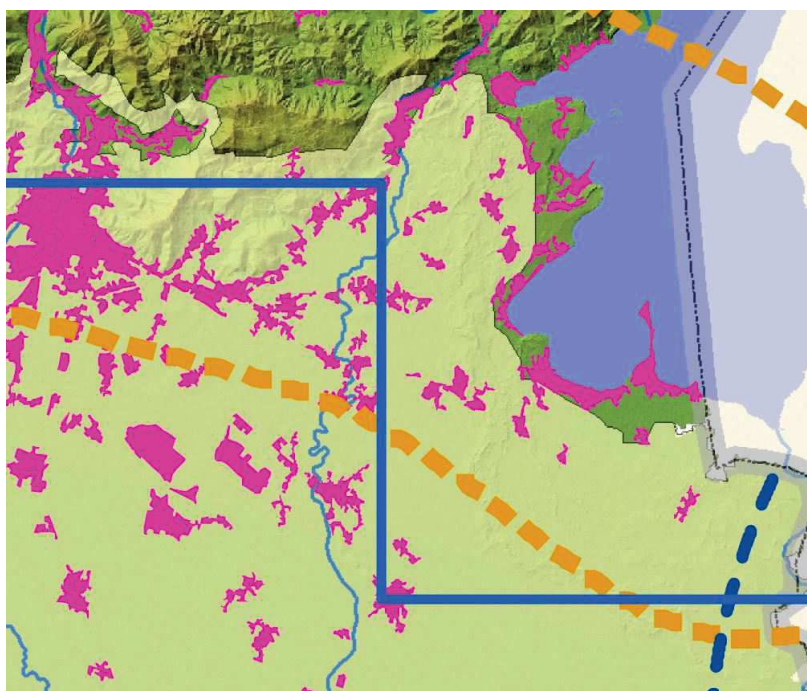
Nonostante la vigente classificazione urbanistica, l'area ha da tempo cessato di svolgere la propria funzione agricola e la realizzazione della Strada Provinciale del Benaco (ex S.S. 567), che costituisce un marcato elemento di discontinuità territoriale, ha compromesso in modo definitivo la continuità fisica e funzionale con la restante campagna del Comune di Montichiari, rendendo impossibile anche il collegamento viario diretto. Tale infrastrutturazione ha determinato un ulteriore isolamento dell'ambito, già collocato in posizione periferica e prossima al limite comunale, accentuandone la separazione dal contesto rurale circostante.

Di fatto, attualmente l'area si configura maggiormente come una possibile estensione della zona a destinazione produttiva dell'adiacente Comune di Castiglione dal quale è anche accessibile.

4. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Osservando la cartografia di pianificazione paesaggistica a livello sovracomunale (PTR, PPR, PTCP) si ricava che il territorio di Montichiari appartiene al:

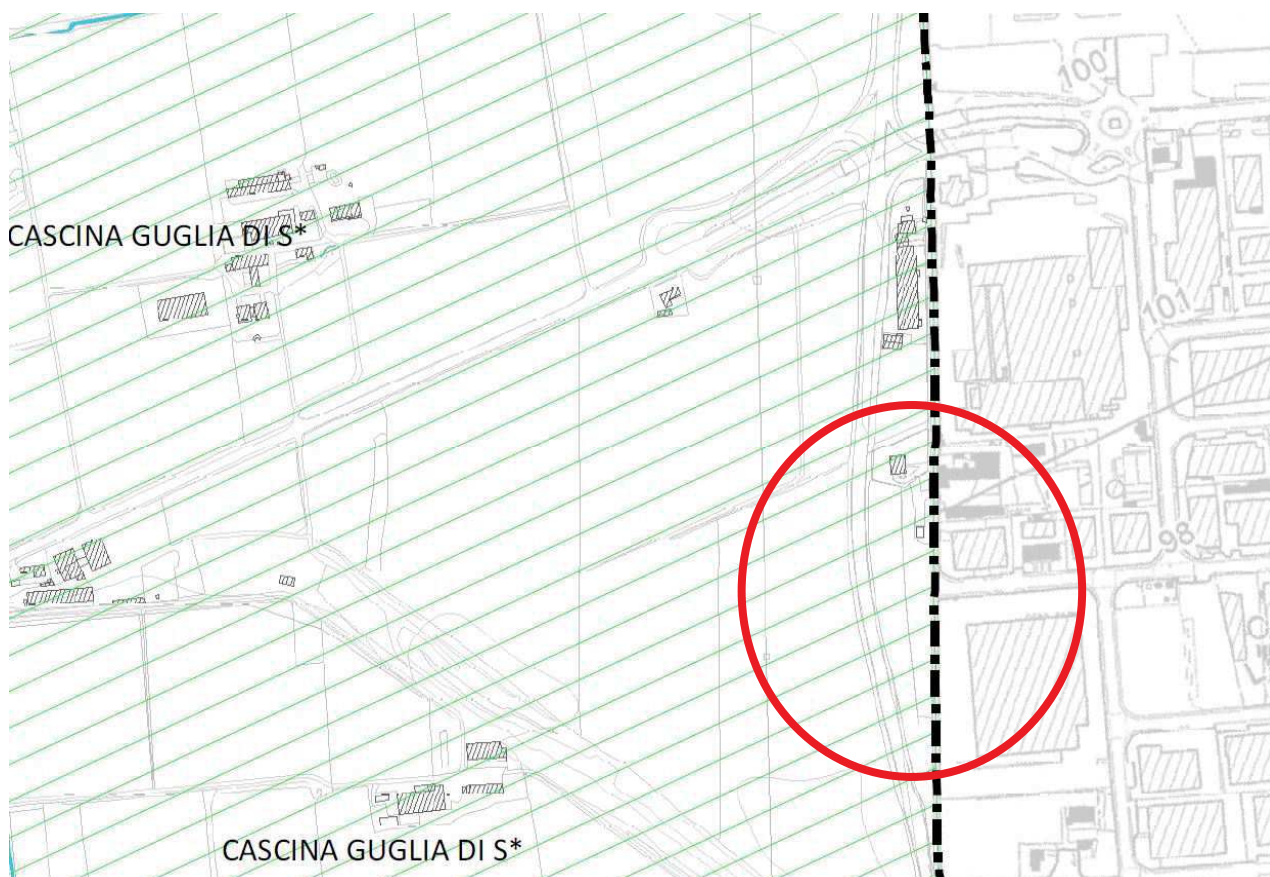
- Paesaggio dell'anfiteatro e delle colline moreniche (secondo il PTCP)
- Sistema Territoriale dei Laghi, Settore territoriale Pedemontano, Settore est del Sistema Territoriale Metropolitano, Settore est in concomitanza con il sistema territoriale della pianura irrigua (secondo il PTR).



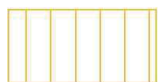
Se ne deduce che il contesto ambientale in cui si colloca il Comune di Montichiari, necessita comunque di attenzione dal punto di vista paesistico

4.1 DOCUMENTI DI PIANO – CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

L'area oggetto di intervento non è vincolata dal punto di vista paesaggistico, sensi del D.Lgs. 42/2004 smi (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ma osservando la cartografia comunale del PGT e più in particolare quella del Documento di Piano, si nota che il comparto di progetto ricade in un'area con classe paesistica pari a 3.



Classi di sensibilità paesistica



Sensibilità Bassa - valore 2



Sensibilità Media - valore 3

PGT vigente - Documenti di Piano – Tavola DP-10. 11 Carta delle classi di sensibilità paesistica.

4.2 DOCUMENTI DI PIANO – RETE ECOLOGICA COMUNALE REC

Dall'analisi della cartografia comunale "Rete Ecologica Comunale REC", se ne ricava che l'area in oggetto è classificata come area bianca, all'esterno del perimetro dell'Azione 12.



Azioni per l'attuazione ed il rafforzamento della R.E.C.



Azione 1 - Ricostituzione dei fronti industriali degradati



Azione 2 - Riqualificazione paesaggi agrari degradati



Azione 3 - Ricomposizione paesistica e mitigazione ambientale delle frazioni di Vighizzolo e Rò



Azione 4 - Riqualificazione e potenziamento della vegetazione perfluviale lungo il Chiese



Azione 5 - Aumento del grado di permeabilità dei varchi



Azione 6 - Ambiti per nuove unità ambientali di tipo compensativo lungo il Chiese



Azione 7 - Potenziamento della connettività entro le aree di supporto e corridoi



Azione 8 - Riqualificazione ambiti di cava e di discarica



Azione 9 - Riqualificazione aree industriali a bassa permeabilità



Azione 10 - Naturalizzazione e valorizzazione della trama irrigua



Azione 11 - sottopassi per la fauna selvatica in corrispondenza di infrastrutture esistenti e di progetto



Azione 12 - connessioni eco-fruibili di progetto

PGT vigente - Documenti di Piano – Tavola REC 02 Carta della Rete Ecologica

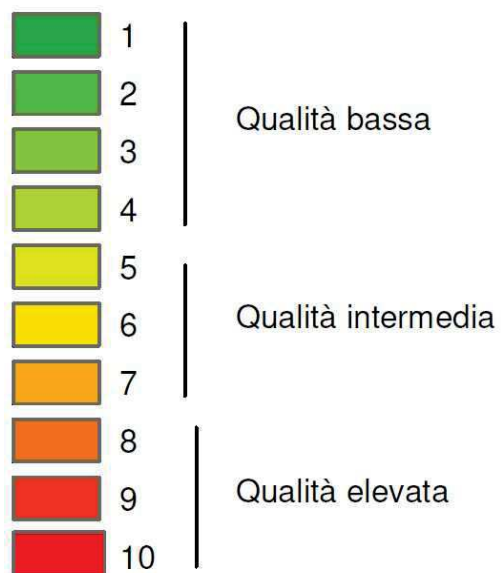
4.3 DOCUMENTI DI PIANO – CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI

Dall'analisi dei Documenti di Piano, allegati al vigente PGT, si osserva che l'area di progetto abbia una qualità del suolo in parte intermedia ed in parte elevata.

La fascia parallela alla provinciale e quella dove in precedenza era collocata un edificio residenziale (demolito con SCIA prot. 8306 del 22/02/2024), evidenziano un suolo con qualità intermedia (giallo e arancio), mentre la restante parte dell'area di progetto ha un suolo con qualità elevata (rosso).



Valori di qualità dei suoli liberi:

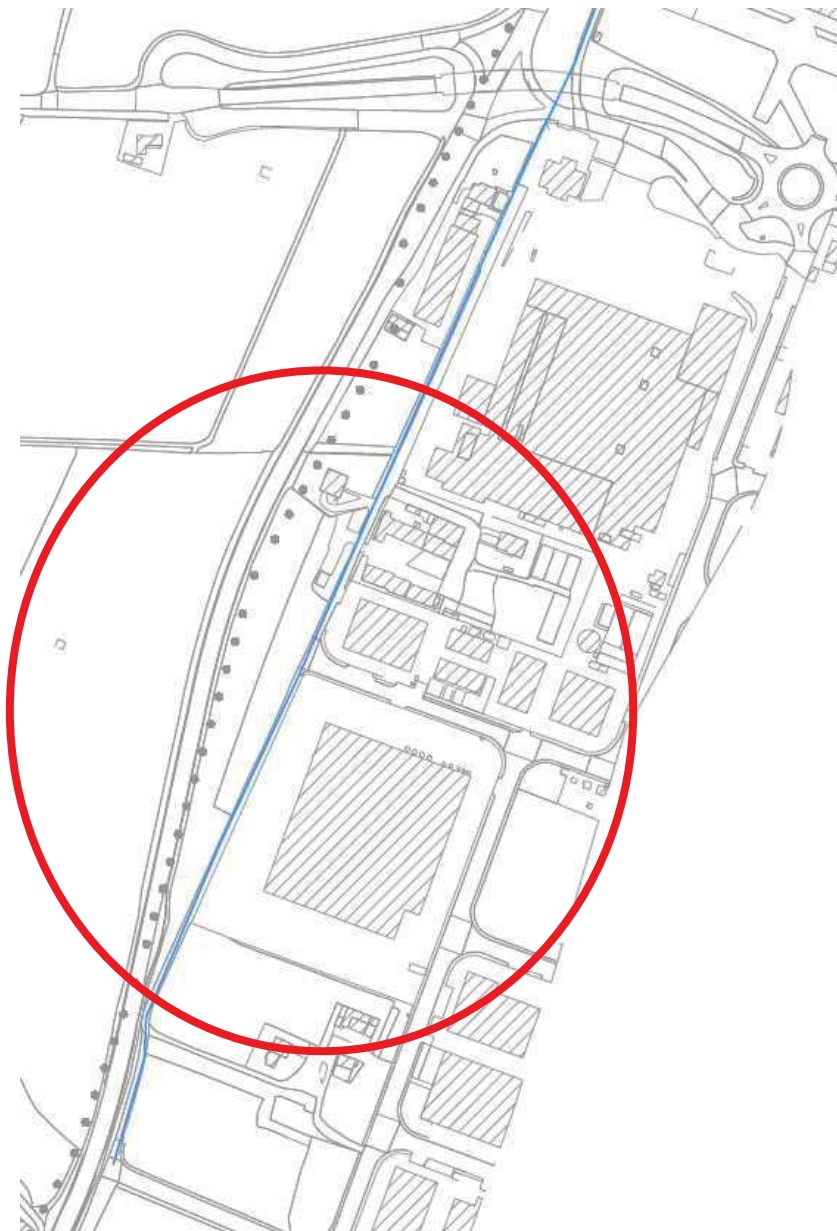


Estratto PGT vigente: Documenti di piano - Tavola AGR_01 Carta della Qualità dei Suoli. (anno 2023)

L'osservazione di tale carta tematizzata è di particolare interesse ai fini della comprensione della pianificazione del territorio rurale comunale, soprattutto perché in questa carta confluiscono numerose informazioni di tipo ecologico, di tipo paesistico comunale e di tipo agronomico, come la coltura praticata, la presenza di aziende agricole, l'attitudine dei suoli (LCC), la capacità protettiva nei confronti delle acque sotterranee, ecc.

4.4 COMPONENTE GEOLOGICA – CRITICITA' IDRAULICHE CAUSATE DALLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

Dall'analisi della Componente Geologica, allegata al vigente PGT, ed in particolare dalla tavola "G.1.E Criticità idrauliche causate dalla morfologia del territorio", si rileva la presenza di un tracciato idrico secondari in prossimità dell'area di intervento. Tale reticolo è denominato "Vaso Naviglio – Ramo Castigliona a Mattina" e attraversa in Comune di Calcinato, Montichiari e Castiglione delle Stiviere.

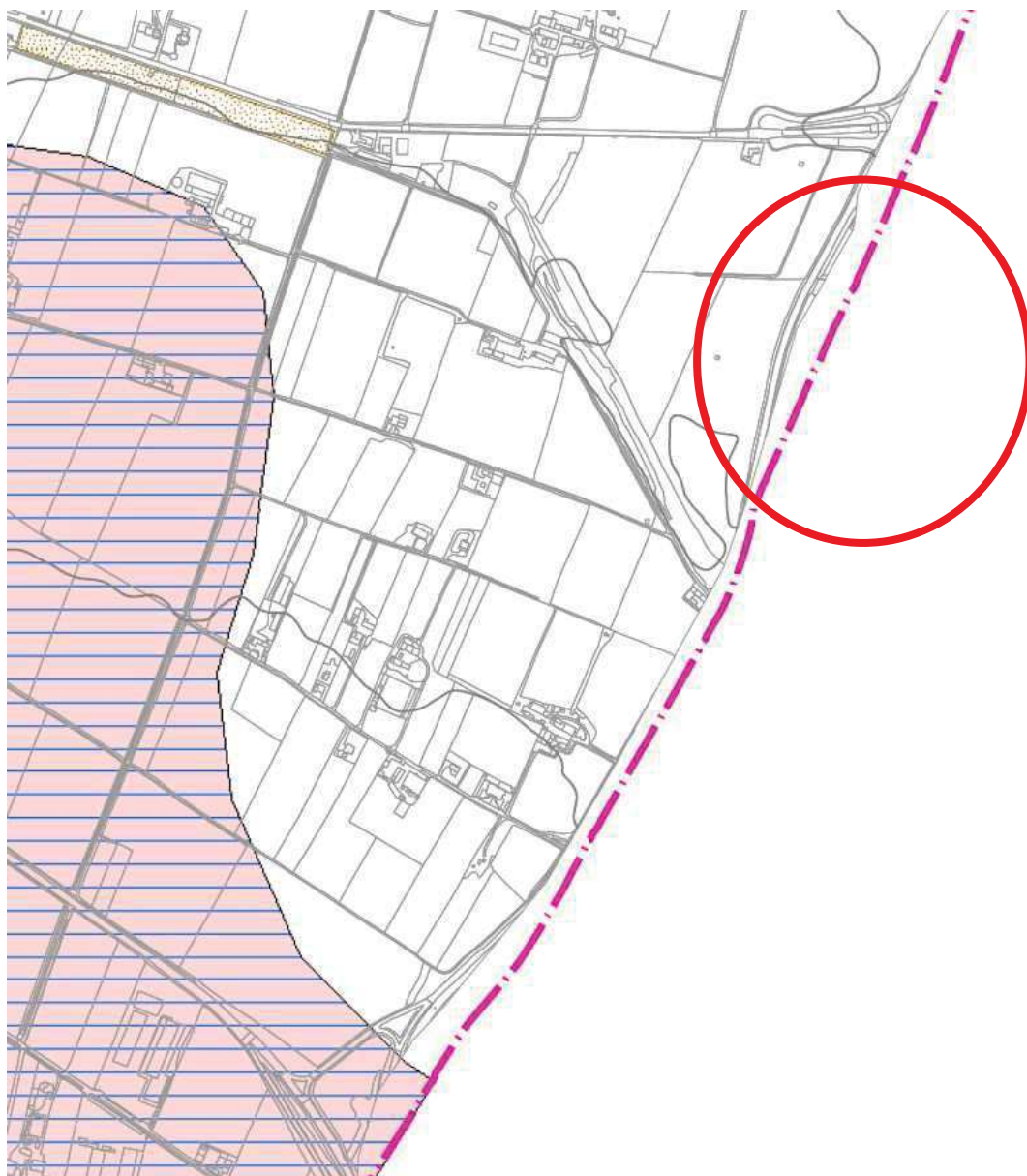


- Reticolo idrico principale R.I.P.
- Reticolo idrico secondario di bonifica R.I.B.
- Reticolo idrico minore R.I.M.

Estratto PGT vigente: Componente geologica – Tavola "G.1.E Criticità idrauliche causate dalla morfologia del territorio".

4.5 COMPONENTE GEOLOGICA – AREE NON ADATTE O POCO ADATTE ALL'INFILTRAZIONE DELLE ACQUE PLUVIALI NEL SUOLO E NEGLI STRATI SUPERFICIALI DEL SOTTOSUOLO

Dall'analisi della cartografia comunale dedicata all'individuazione delle aree più o meno adatte all'infiltrazione delle acque pluviali del sottosuolo, nonché dalla Relazione tecnica geologica del Comune di Montichiari, se ne ricava che la zona di progetto è considerata idonea all'infiltrazione.



Legenda

Aree non adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo

-  Lago di cava - falda affiorante
-  fontanile tombato
-  Discarica in attività
-  Discarica cessata
-  Rifiuti interrati
-  Depressione di cava colmata

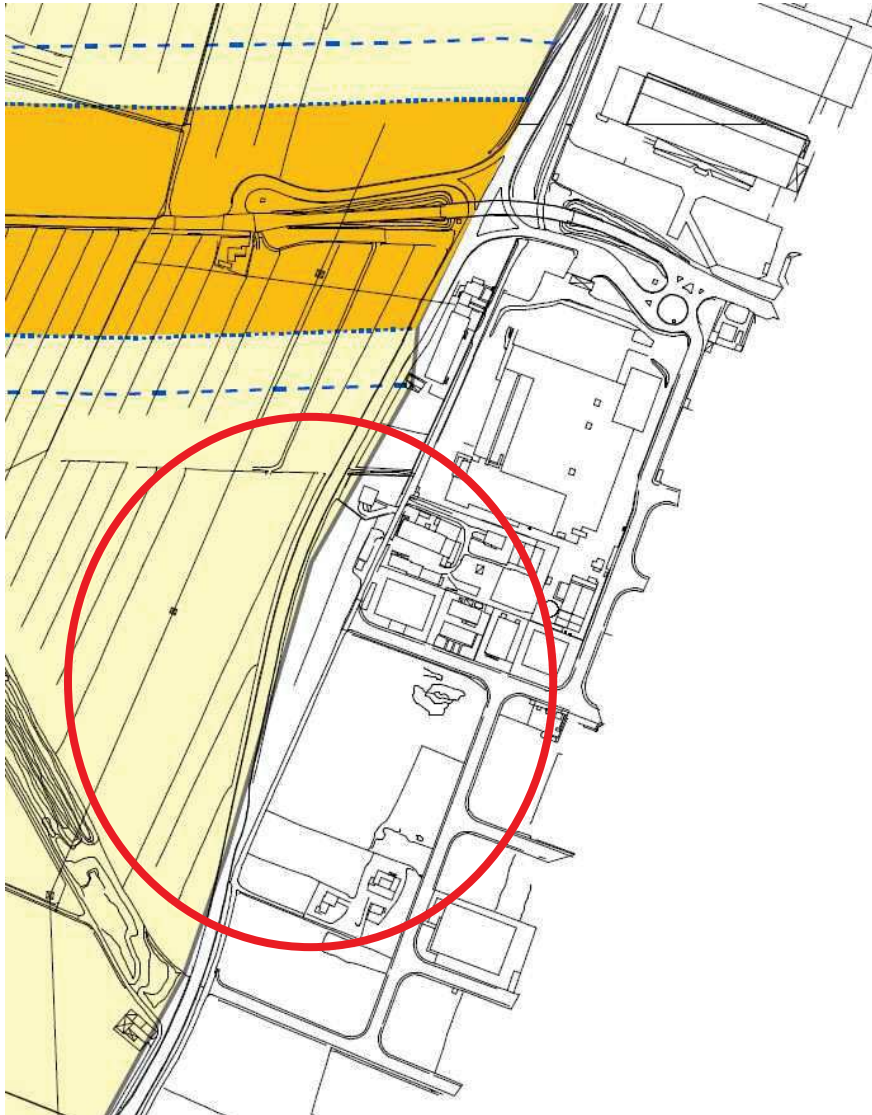
Aree poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo

-  Area con soggiacenza della falda generalmente inferiore a 5 m da piano campagna
-  Area con presenza in superficie di terreni a permeabilità media o bassa
-  Area a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee

Estratto PGT vigente: Documenti di Piano- Componente geologica – Tavola “A Sud. Aree non adatte o poco adatte all’infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo”.

4.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Dall'analisi della cartografia relativa alla zonizzazione acustica del Comune di Montichiari, si ricava che l'area oggetto di intervento ricade in una zona bianca, vicina ad una zona 3 (di tipo misto) e una zona 4, ad intensa attività umana, corrispondente alla fascia B (50 mt) di pertinenza acustica D.P.R. 20/03/2004 n.142 sul rumore da traffico veicolare.

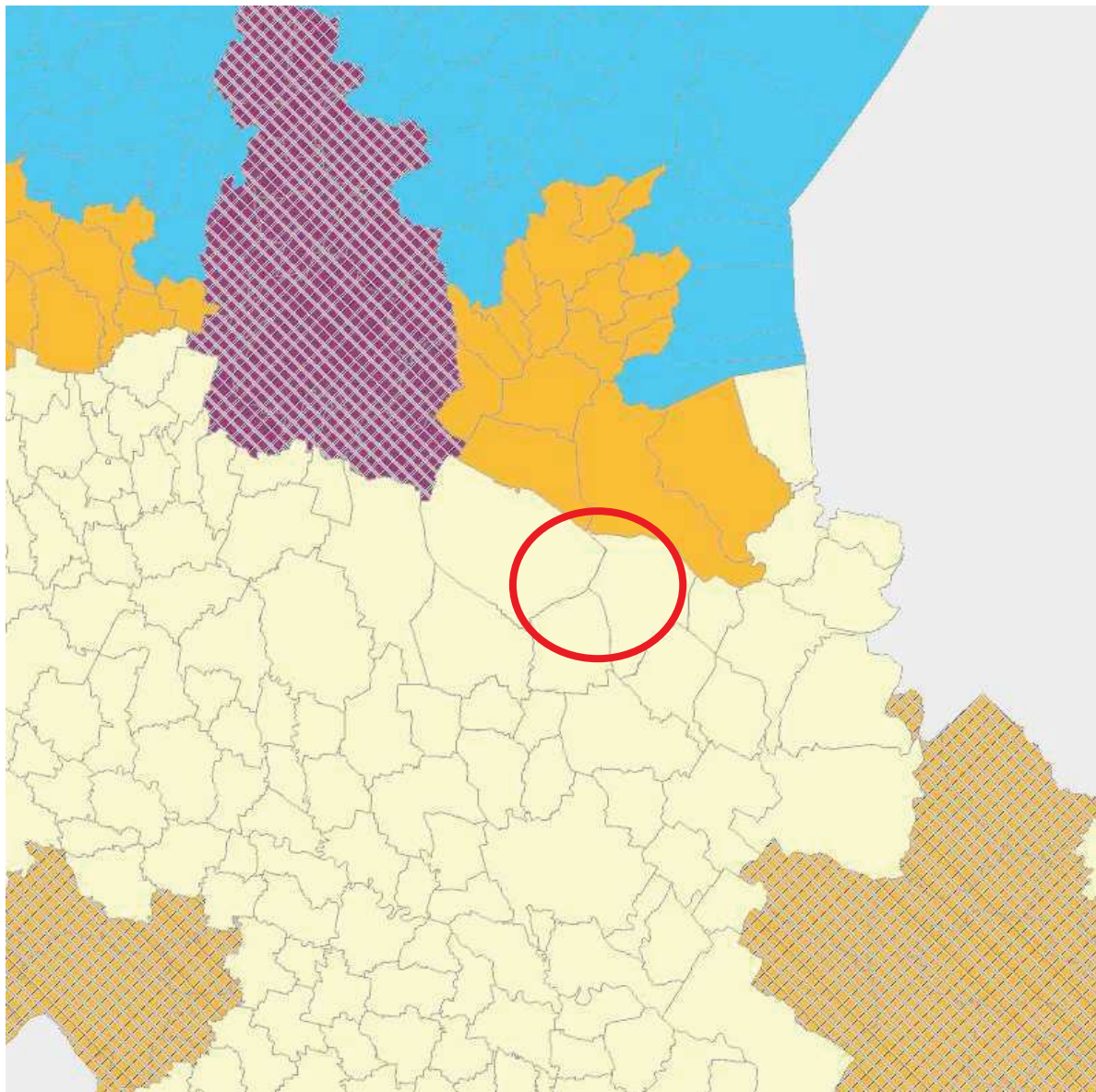


LIMITI MASSIMI Leq IN dB(A)			
		diurno	notturno
	Classe 1 - Aree particolarmente protette	50	40
	Classe 2 - Aree prevalentemente residenziali	55	45
	Classe 3 - Aree di tipo misto	60	50
	Classe 4 - Aree di intensa attività umana	65	55
	Classe 5 - Aree prevalentemente industriali	70	60
	Classe 6 - Aree esclusivamente industriali	70	70

Estratto della carta della classificazione acustica comunale

4.7 ZONIZZAZIONE PER LA VALUTAZIONE DELLA QUALITA' DELL' AREA

In base alla carta regionale basata sullo studio della qualità dell'aria, la zona di progetto è classificata come Zona B di Pianura.



Zonizzazione per la valutazione della qualità aria

Zonizzazione per la valutazione della qualità dell'aria (DGR 30.11.2011 n.2605)

Fascia 1



Zonizzazione

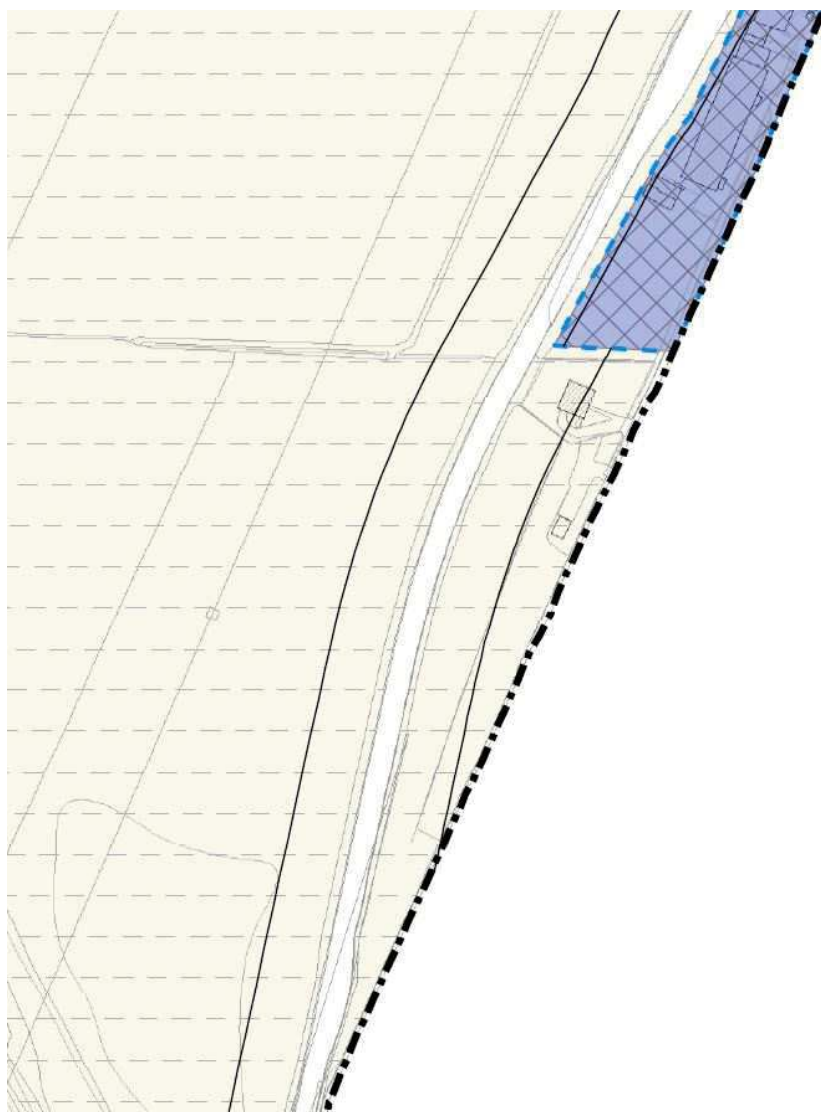
-  Agglomerato di Brescia
-  Agglomerato di Bergamo
-  Agglomerato di Milano
-  Zona A: Pianura ad elevata urbanizzazione
-  Zona B: Pianura
-  Zona C1: Area prealpina e appenninica
-  Zona C2: Area alpina
-  Zona D: Fondovalle

5. ASSETTO URBANISTICO VARIANTE

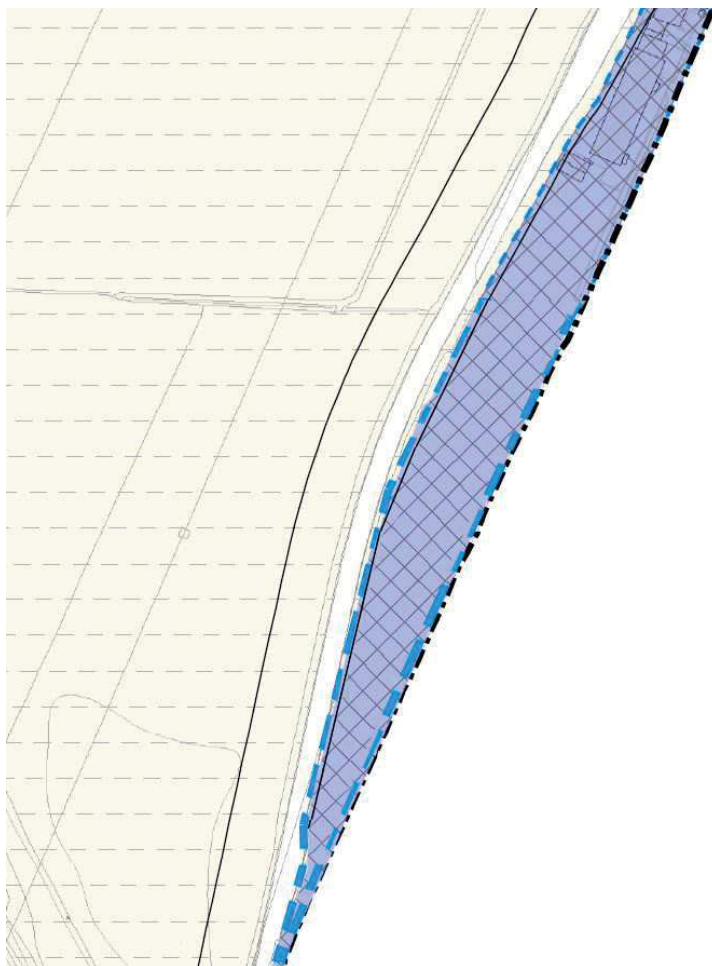
L'obiettivo progettuale dell'azienda Amica Chips S.p.A. è quello di mettere in collegamento i due stabilimenti produttivi esistenti (Amica Chips 1 e Amica Chips 2), trasformando l'attuale terreno agricolo in un piazzale ad uso industriale, con una nuova portineria e un nuovo accesso in via Marcadora.

Per rendere urbanisticamente possibile l'intervento, risulta quindi necessario modificare l'attuale destinazione urbanistica dell'intero comparto, in modo da portarla a destinazione "P Ambiti Produttivi artigianali industriali".

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



PGT VIGENTE: Ambito produttivo agricolo



PGT VARIANTE: P Ambiti Produttivi artigianali industriali

Si evidenzia che, nonostante il cambio d'uso proposto in progetto implichi un effettivo nuovo consumo di suolo, tale area risulta agricola solo dal punto di vista urbanistico, mentre nella realtà è estranea al contesto agricolo e si presenta come più affine al tessuto industriale adiacente.

6. DESCRIZIONE PROGETTO SUAP

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova portineria con pianta rettangolare con dimensioni pari a (4,50 x 8,30) m e altezza esterna pari a 3,70 m.

In ambito funzionale saranno presenti due zone: un'area di lavoro per i portinai e un servizio igienico con antibagno accessibile dall'esterno.

Esternamente la portineria avrà tre lati con superficie vetrata per agevolare le operazioni di controllo dei mezzi che entreranno in Amica Chips, mentre la zona bagno sarà completamente tamponata e avrà solo due aperture simmetriche per garantire una corretta aerazione/ventilazione.

La copertura della portineria sarà piana e realizzata con pannelli sandwich coibentati, sorretti da pilastri/setti in C.A.

Ai lati della portineria saranno realizzati due zone di pesa (3x18) m, in asfalto come il resto del piazzale, per agevolare le manovre dei mezzi in ingresso e uscita dal complesso industriale.

Le due pese e la portineria saranno coperte da un'ampia tettoia sorretta da quattro pilastri trapezoidali rivestiti in pannelli metallici di tinta blu per tutta l'altezza pari a 8.10 m.

La copertura con struttura prefabbricata, dalle dimensioni pari a (20x23) m, servirà sia per evitare agli autisti l'esposizione agli eventi atmosferici durante le operazioni di ingresso, sia come base per posizionare il logo pubblicitario della ditta. La copertura sarà perimetralmente nascosta da un fascione prefabbricato alto 2.10 m e posizionato a 5.50 m dalla quota zero del pavimento, così che la tettoia abbia un'altezza totale pari a 7.60 m.

Al fine di mitigare maggiormente l'impatto ambientale del nuovo progetto nei confronti della campagna esistente e del contesto già edificato, verrà realizzata all'ingresso del complesso, una macchia arboreo-arbustiva di circa 530 mq e lungo tutto il lato adiacente alla tangenziale, un'aiuola verde con larghezza media di 2 m ed estensione di circa 905 mq, da realizzare in modo simile a quella già esistente.

Come illustrato nella relazione agronomica, si prevede una piantumazione a sesto d'impianto irregolare di piante autoctone utilizzabili in imboschimenti, rimboschimenti e in altre attività selvi-colturali previste Regolamento Regionale numero 5 del 2007 inerente alle "Norme Forestali Regionali".

Le specie vegetali saranno scelte in modo da garantire l'effetto mitigante durante tutto l'arco dell'anno e per questo dovranno tener conto sia delle condizioni pedoclimatiche della zona, sia della composizione floristica autoctona dell'area.

Gli arbusti autoctoni scelti saranno: biancospino, spino cervino, rosa canina, ginestra odoroso, pallon di maggio, rosa di San Giovanni, ligustro, ginestra dei

carbonai, rosa arvense), senza l'uso di siepi squadrate, per essere maggiormente coerente con il contesto agricolo delle vicinanze.

Le piante autoctone, scelte tra quelle utilizzabili in imboschimenti, invece saranno: faggio, ciliegio selvatico, cerro, rovere e altri tra quelli elencati nella relazione agronomica.

Quanto alle dimensioni si preferiranno esemplari già accresciuti di piante forestali in alveolo, di altezza minima 1,5 metri per i cespugli e 3 metri per le piante ad alto fusto. Più in generale si avrà un effetto di pieno fin dalla base. Le piante saranno gestite con potatura periodica in maniera tale da garantire idonee condizioni di altezza e pulizia, garantendo comunque la compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

7. IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE

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 acqua potabile

Per servire il nuovo servizio igienico, non si prevede di realizzare un nuovo allaccio all'acquedotto ma si intende prolungare l'allacciamento idrico esistente dell'intero complesso, posizionato nel Comune di Castiglione delle Stiviere.

Rete fognaria acque reflue assimilabili

La linea delle acque saponate provenienti dai lavandini e dal bidet del nuovo bagno, saranno trattate in un degrassatore e successivamente convogliate, insieme alla linea delle acque nere, alla rete fognaria esistente di tutto il complesso industriale, posizionata nel Comune di Castiglione delle Stiviere.

Rete di smaltimento delle acque meteoriche

L'intervento, ricadendo in un ambito territoriale classificato ad Alta Criticità Idraulica (Area A) e configurandosi come opera a impermeabilizzazione potenziale alta, è stato dimensionato in conformità al R.R. 3/2025.

La soluzione progettuale adottata prevede la gestione delle acque meteoriche mediante totale infiltrazione nel sottosuolo, valorizzando le elevate capacità drenanti dei depositi fluvioglaciali locali (ghiaie e sabbie), come validato dalla verifica di compatibilità con la Carta di Fattibilità Geologica del PGT e dalle indagini specifiche. Tale configurazione esclude qualsiasi scarico verso la pubblica fognatura o verso corpi idrici superficiali, garantendo l'assenza di interferenze con il reticolo idrico esistente, nello specifico con il Vaso Naviglio. La soluzione progettuale adottata prevede lo smaltimento delle acque nel sottosuolo tramite la realizzazione di chiusini di raccolta, distribuiti nel piazzale e n. 24 pozzi perdenti prefabbricati e interconnessi. Il tutto come meglio descritto nella relazione di invarianza idraulica.

8. PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO PROPOSTO

Qui di seguito di riporta una tabella con i parametri urbanistici previsti per le aree P Ambiti Produttivi artigianali industriali

Regime dell'area del comparto:	
Superficie di proprietà	14.740 mq
Superficie del comparto SUAP al netto dell'arretramento stradale	13.600 mq
Indici e parametri zona P da PGT vigente (art. 46)	
Indice edificabilità fondiaria (IF) da NTA: Superficie massima edificabile= 13.600x1= 13.600 mq	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC): Superficie massima coperta= 13.600x0.65= 8.840 mq	0,65 mq/mq
Indice di permeabilità: Superficie minima permeabile= 13.600x0.10= 1.360 mq	0,10 mq/mq
Altezza max dell'edificio:	14,00 -15,50 mt
Dimensionamento progetto	
Superficie lorda edificata di progetto 20x 23 m (Area tettoia) = 460 mq Volume tettoia= 20x23 m x 7,6 h. reale = 3.496 mc	460,00 mq 460 < 13.600 mq
Superficie coperta 20x 23 m (Area tettoia)	460,00 mq 460 < 8.840 mq

Superficie permeabile 905+530 mq (Area verde tangenziale + area verde ingresso)	1.435 mq 1.435 > 1.360 mq
Altezza dell'edificio:	8,10 m 8,10 < 14 m

9. VALUTAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI INTERFERITE

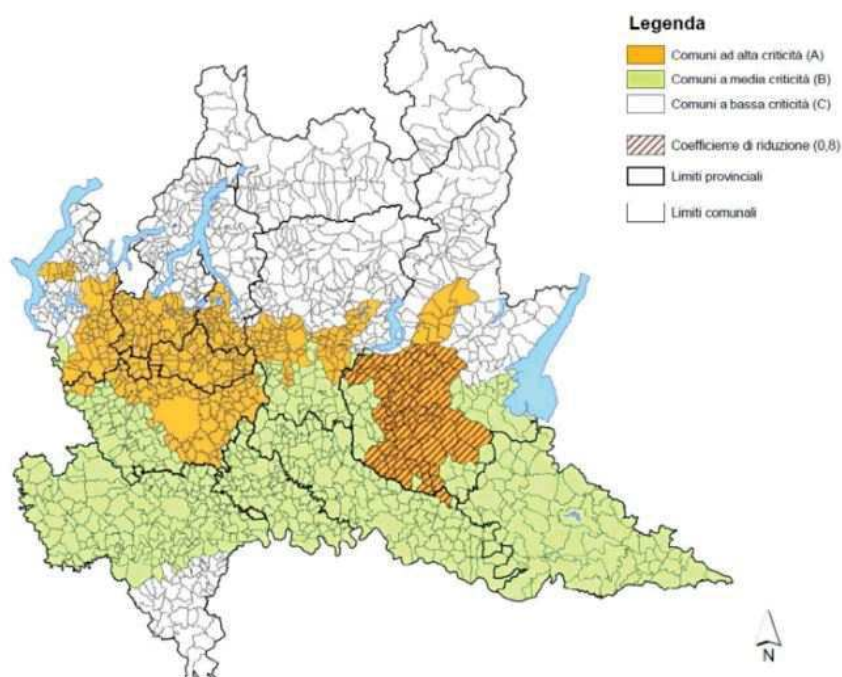
La verifica di assoggettabilità alla VAS del presente progetto di variante al PGT ha lo scopo di individuare le pressioni sulle componenti ambientali ed antropiche che il progetto, potrebbe generare sul territorio attiguo all'oggetto di intervento e sulle aree che in varia misura potrebbero esserne influenzate.

La variante al PGT proposta è necessaria per la realizzazione di una nuova portineria e un piazzale di accesso al polo industriale alimentare della ditta **"Amica Chips"**, insistente su un'area situata in aderenza alla zona produttiva esistente di Castiglione delle Stiviere ma situata nel Comune di Montichiari. Il procedimento di modifica al PGT, come sopra specificato, si rende necessario unicamente perché l'area di progetto, è classificata come "ambito agricolo produttivo".

SUOLO E ACQUA

Si riportano di seguito le conclusioni della Relazione Geologica (a firma del geol. Giuliano Donaera) e della Relazione delle opere di invarianza idraulica ed idrologica (a firma dell'ing. Paolo Leoni) allegate alla proposta SUAP.

In base al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, che suddivide il territorio regionale in tre tipologie di aree in funzione del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua ricettori, il Comune di Montichiari risulta essere classificato come area ad alta criticità idraulica (classe A).



Nonostante ciò, l'area di progetto presenta delle ottime caratteristiche, che risultano favorevoli all'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, in quanto il sottosuolo è costituito da un primo strato di terreno vegetale o riporto antropico (fino a circa 0,60 m dal piano campagna) e un secondo strato formato da depositi fluvioglaciali ghiaiosi e sabbiosi, caratterizzati da elevata permeabilità e da un'alta conducibilità idraulica.

Si rileva inoltre una soggiacenza della falda profonda pari a circa 18 m dal piano campagna.

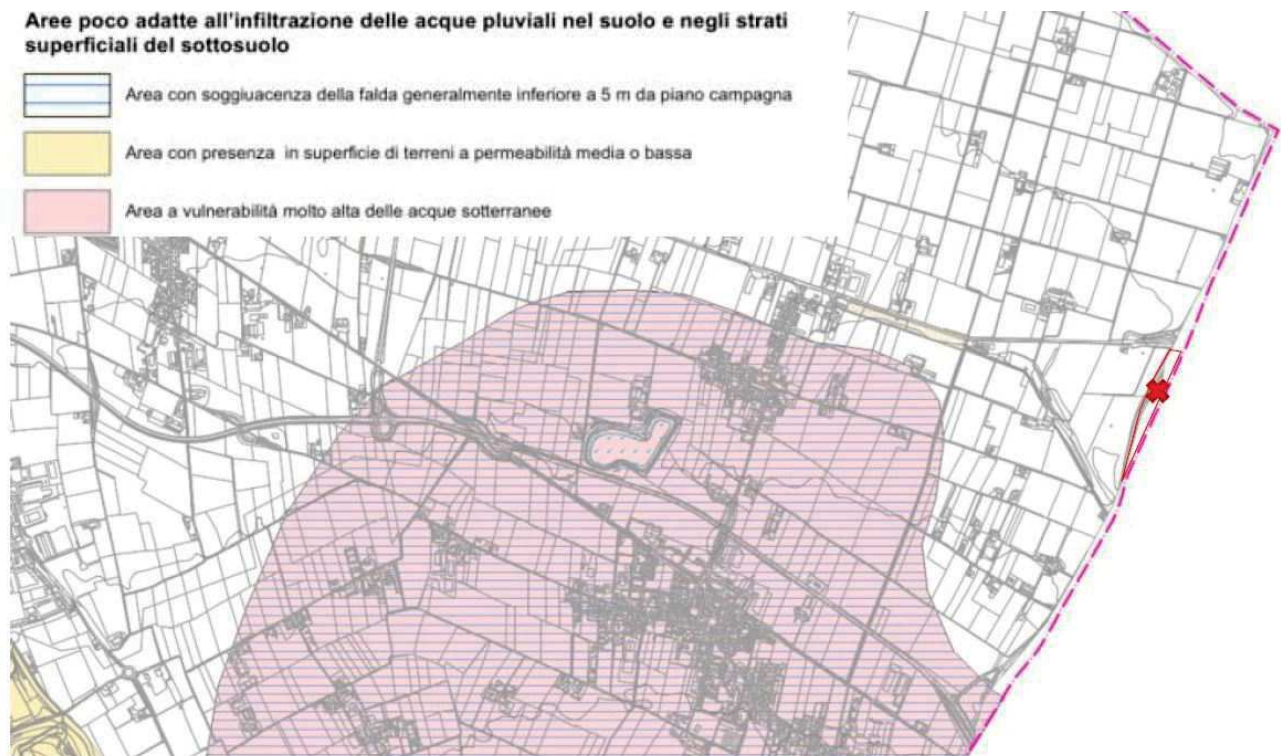
Il progetto di realizzazione della nuova portineria e del relativo piazzale d'ingresso comporta una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione allo stato di fatto agricolo preesistente all'urbanizzazione. Per tale motivo, si è ipotizzato di gestire le acque meteoriche mediante opere di laminazione e di infiltrazione delle stesse nel sottosuolo, escludendo di conseguenza qualsiasi scarico verso la pubblica fognatura o verso corpi idrici superficiali.

Il progetto, conforme ai criteri e alle metodologie di calcolo stabilite dal Regolamento Regionale n. 3/2025, prevede la realizzazione nel piazzale di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche da convogliare tramite tubazioni in pvc e pozzetti a gravità verso la batteria di dispersione, formata da n. 24 pozzi perdenti prefabbricati e interconnessi.

Le opere di progetto non presentano interferenze con la falda superficiale, posta ad una profondità di circa 18 m dal piano campagna, anche considerando

le naturali oscillazioni stagionali e neppure con il Vaso Naviglio – Ramo Castigliona a Mattina, che non sarà oggetto di modifiche.

La scelta progettuale di smaltire le acque meteoriche tramite infiltrazione nel sottosuolo è compatibile anche con la classificazione del territorio comunale dal punto di vista idraulico ed idrologico, essendo un'area di depositi fluvioglaciali dall'elevata conducibilità idraulica, idonea all'infiltrazione, vedi "Tav_A_invarianza_10000S" e Relazione tecnica geologica del comune di Montichiari "Relazione GEO_Montichiari".



Estratto Tavola A del PGT di Montichiari: Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio.

RUMORE

Si riportano di seguito le conclusioni della valutazione di impatto acustico allegata alla proposta SUAP (a firma del dott. De Stabile).

Lo stabilimento **Amica Chips 2** registra quotidianamente l'arrivo di 18 mezzi pesanti, che attualmente accedono attraverso l'ingresso di via Toscanini.

Lo stabilimento **Amica Chips 1**, invece, prevede l'ingresso di n. 18 autotreni esclusivamente per il trasporto delle materie prime. Tali mezzi, sommati a quelli adibiti al trasporto del prodotto finito, accedono attualmente alla ditta dall'ingresso di via Mantova, in prossimità dello svincolo della Strada

Provinciale SP 567 del Benaco, generando talvolta situazioni di potenziale pericolo a causa dell'elevato traffico presente.

Con la realizzazione del nuovo accesso in via Marcadora, nel Comune di Castiglione delle Stiviere, e della relativa portineria, non si prevede un aumento del numero complessivo dei mezzi afferenti al complesso produttivo, bensì una diversa rimodulazione dei flussi di traffico.

In particolare, tutti i mezzi in ingresso destinati alla consegna delle materie prime per Amica Chips 1 saranno eliminati dalla zona critica dello svincolo della provinciale e convogliati in via Marcadora, dove confluiranno nel flusso dei camion diretti ad Amica Chips 2.

La conseguenza di tale modifica sarà un inevitabile incremento delle immissioni sonore dovute al transito dei mezzi pesanti nei due recettori analizzati: uno ubicato in via Toscanini e l'altro in via Marcadora.

Per quanto riguarda il recettore **R1** in via Toscanini, le nuove emissioni acustiche generate dai 18 mezzi eliminati dall'ingresso di via Mantova si sommeranno a quelle dei veicoli che già attualmente percorrono via Toscanini per raggiungere Amica Chips 2.

La variazione più rilevante del clima acustico è prevista in corrispondenza del recettore R2, ubicato in via Marcadora, il quale risulterà esposto sia alle immissioni sonore generate dai 18 automezzi pesanti diretti ad Amica Chips 1 successivamente al transito presso la portineria, sia a quelle prodotte dai mezzi destinati ad Amica Chips 2 che, dovendo effettuare le operazioni di pesatura, saranno costretti a eseguire manovre di inversione di marcia per l'accesso allo stabilimento.

Il recettore non sarà invece esposto al rumore dei mezzi che, dopo aver attraversato l'ingresso di via Marcadora, si dirigeranno direttamente allo stabilimento di Amica Chips 2.

Dalle rilevazioni e dallo studio acustico condotto, se ne ricava che i recettori avranno una modifica dei livelli sonori, ma entro i valori limite di immissione sonora diurna.

La messa in opera della futura portineria con annesso piazzale industriale, non presenta quindi difformità o incongruenze rispetto alle vigenti normative in materia (legge 26 ottobre 1995 n. 447 e successivi decreti applicativi) ed è quindi a tutti gli effetti acusticamente compatibile.

ENERGIA

L'area è collegata alla rete locale di energia elettrica. Il progetto non prevede alcun incremento significativo rispetto a quanto già valutato dal PGT vigente.

Non sono previste attività di lavorazione o di altra natura che comportino un impatto energivoro significativo.

ARIA - TRAFFICO

Come già illustrato in precedenza, il progetto di realizzazione della nuova portineria e del relativo piazzale industriale, con accesso ai due stabilimenti Amica Chips dall'ingresso di via Marcadora, non comporta alcun incremento del numero complessivo di automezzi destinati al trasporto delle merci rispetto allo stato di fatto. L'intervento si configura infatti esclusivamente come una riorganizzazione dei flussi veicolari, sia interni sia esterni al comparto produttivo. Tali flussi risultano distribuiti nell'arco temporale diurno compreso tra le ore 06:00 e le ore 19:00.

Di conseguenza, l'intervento non determina aumenti delle emissioni in atmosfera associate alla circolazione dei mezzi pesanti a servizio degli stabilimenti produttivi.

Si evidenzia tuttavia che i mezzi diretti allo stabilimento Amica Chips 1, che in precedenza accedevano dall'ingresso di via Mantova, dovranno percorrere un tratto di strada leggermente più lungo, pari a circa 700 m. Tale circostanza risulta ampiamente compensata dalla riduzione del traffico veicolare in prossimità dello svincolo della Strada Provinciale SP 567 del Benaco, area nella quale l'elevata intensità di traffico genera talvolta situazioni di potenziale pericolo.

RIFIUTI

L'intervento NON determina un incremento della produzione di rifiuti.

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Il PTCP della Provincia di Brescia individua, anche sulla base delle proposte dei comuni, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05.

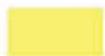
Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e

infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali.

Analizzando la Tavola 5.1 – sez. D del PTCP della provincia di Brescia: Ambiti agricoli strategici, l'area di progetto non è ricompresa tra gli **Ambiti Agricoli Strategici**, e quindi l'intervento proposto sia conforme con le previsioni provinciali.



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Estratto della Tav. 5.2 del PTCP della provincia di Brescia con individuazione degli Ambiti agricoli strategici provinciali.

10. CONCLUSIONI

Come si evince dalla presente relazione, il progetto per la realizzazione di una nuova portineria e annesso piazzale ad uso della ditta Amica Chips con accesso

in via Marcadora a Castiglione delle Stiviere, con conseguente modifica del PGT è di dimensioni tali da non comportare interazioni con le componenti di ampio respiro esaminate in una valutazione ambientale strategica.

Inoltre, va considerato il fatto che l'area di progetto è adiacente alla zona industriale di Castiglione e direttamente comunicante con le proprietà della ditta proponente.

Per quanto sopra riportato si reputa che il progetto di realizzazione di una nuova portineria con annesso piazzale di ingresso all'intero complesso industriale di Amica Chips, con conseguente modifica della cartografia Comunale vigente, oggetto della presente verifica, NON DEBBA essere assoggettato a V.A.S. e si propone di escluderlo da tale processo valutativo.

Il richiedente

Il progettista