

REALIZZAZIONE DI NUOVO MAGAZZINO LOGISTICO

IN VARIANTE AL SUAP APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 31 LUGLIO 2020

ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS ART.12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I.

COMUNE DI DELLO

committente

Sbaraini Trasporti e Depositi S.r.l.

Via Industriale, 19

25030, Barbariga (BS)

progetto



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Società di ingegneria s.r.l.

via Corsica 118 - 25125 Brescia

tel. 030 2428139 - fax 030 2478672

arch. Fabrizio Bonomi

geom. Claudio Favalli

arch. Francesco Mazzeo

direttore tecnico

arch. Luciano Lussignoli

coordinatore del progetto

arch. Luciano Lussignoli

progettista

arch. Luciano Lussignoli

studio@la-associati.com

la-associati@pec.it

www.la-associati.com

CF/P.IVA 02931660985

collaboratori:

arch. Lisa Busi, arch. Alessandra

Campostrini, arch. Milena Codenotti,

Mandeep Kaur, arch. Violetta

Lussignoli, Surinder Singh,

dott. Giorgio Torza



SUAP IN VARIANTE

PROCEDURA ESCLUSIONE VAS

Relazione di accompagnamento all'impatto paesistico

EVAS.ES-003

progetto n.	esecutore	data	modifica n.	data modifica	archiviazione
542b	BSU LSI	02/2023	R00	00/00/0000	542b.SUAP-V.EVAS.ES.003.R00

INDICE

PREMESSA.....	5
1 STATO DI FATTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2 RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PRESENTI PRESSO L'AREA IN ESAME:	8
3 STATO DI FATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9
4 STATO DI PROGETTO.....	11
4.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI COME DA RELAZIONE DI PROGETTO APPROVATA	11
4.2 LA VARIANTE PROPOSTA	12
5 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	15
6 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO COME DA RELAZIONE DI PROGETTO APPROVATA.....	15



Figura 2: Estratto Ortofoto

Il lotto su cui insiste il SUAP approvato con delibera c.c. n. 19 del 31 luglio 2020 di cui è proposta la variante si colloca all'interno del territorio comunale di Dello (BS) e direttamente confinante con una zona a destinazione prevalentemente artigianale identificata come "Ambiti consolidati per attività produttive" e appartenente al comune di Barbariga (BS).

Di seguito si riportano alcuni estratti del PGT della zona di intervento, alcune fotografie riprese dalla strada di accesso posta in comune di Barbariga e alcuni stralci di mappe tematiche per dimostrare che non vi sono particolari vincoli ambientali. In particolare, nella vista dall'alto sono evidenziati:

- in colore azzurro l'attuale sede della società "SBARAINI TRASPORTI E DEPOSITI S.R.L."
- in colore rosso l'area su cui è prevista la variante.

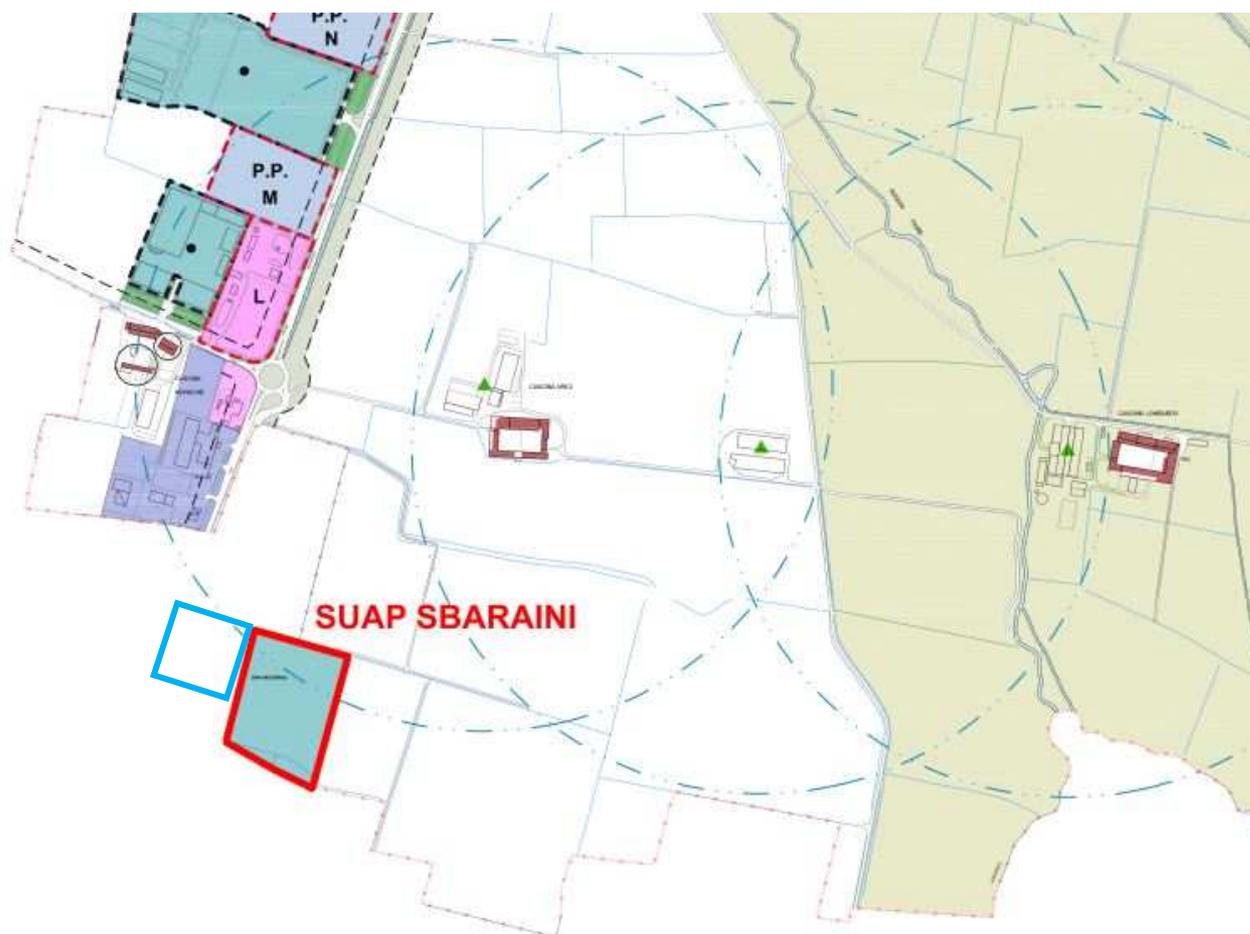


Figura 3: Estratto P.G.T. comune di Dello – PR tav. 01b_uso del suolo



Come già dichiarato in precedenza, dal punto di vista urbanistico, la porzione di terreno in oggetto risulta classificata secondo il Piano di Governo del Territorio del comune di Dello in “Zona D3 – Zona produttiva di espansione in atto”; per questa categoria le Norme Tecniche di Attuazione vigenti indicano le modalità di intervento:

Fino a che non sia richiesta una vera e propria variante del P.A. continua ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo già convenzionato (alla data di adozione del P.G.T.); la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata secondo a nuova disciplina di P.G.T.

Per tali aree restano in vigore gli obblighi di convenzione fino alla decadenza della stessa ovvero, nel caso di consegna anticipata delle aree e opere previste nel P.L., fino alla formale presa in carico delle opere realizzate e cessione delle aree occupate dalle stesse e di quelle degli standard con il conseguente completo adempimento degli obblighi convenzionali. Successivamente valgono le norme della zona “D1” – produttiva esistente e di completamento.

- ambiti Industriali speciali

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali. Le attività commerciali e di servizio a supporto dell’attività produttive non possono occupare più 20%. Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 5/9/94”.

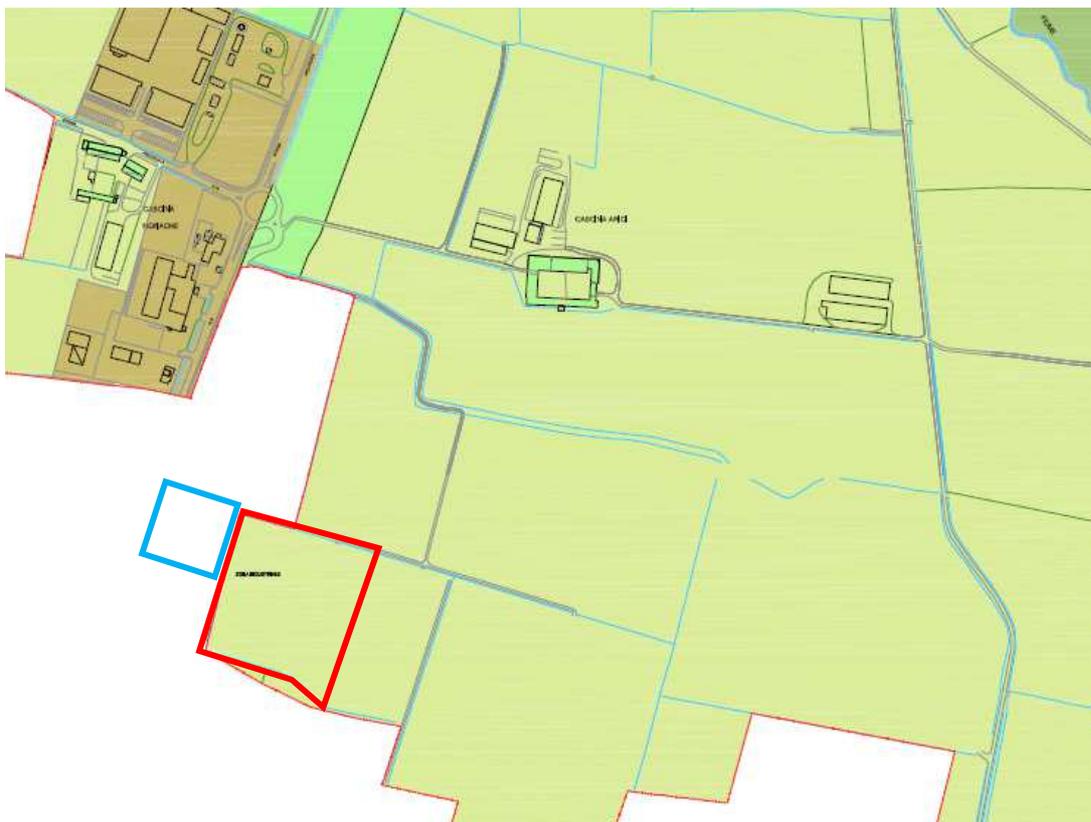
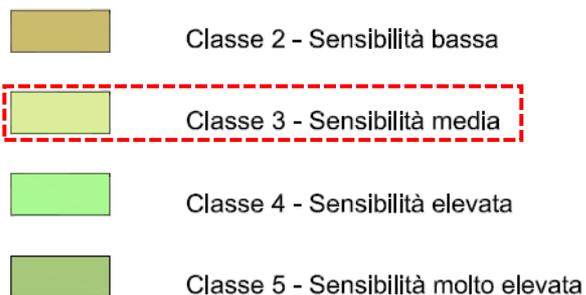


Figura 4: Estratto P.G.T. comune di Dello – PR tav.05_classi di sensibilità



2 RICOGNIZIONE DEI VINCOLI PRESENTI PRESSO L'AREA IN ESAME:

L'area oggetto di valutazione di impatto paesistico non risulta soggetta a vincoli.

Nello specifico non presenta componenti di valenza ambientale di natura paesistica e componenti di rilevanza paesistica e valorizzative del paesaggio; il lotto non appartiene alle aree agricole paesistiche e di salvaguardia ed al suo interno non sono presenti corridoi terrestri secondari (reticolo idrico).

Per quanto riguarda la classe di sensibilità, il lotto ricade nella classe 3 – sensibilità media.

3 STATO DI FATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 5: fotografia n°1 vista da sud



Figura 6: fotografia n°2 vista da est



Figura 7: fotografia n°3 vista da incrocio tra SP9 e via Raffaello



Figura 8: fotografia n°4 vista dalla SP9 con percorrenza nord-sud



Figura 9: fotografia n°5 vista dalla SP9 con percorrenza sud- nord

4 STATO DI PROGETTO

Come già anticipato nei paragrafi precedenti l'intervento prevede la variante al SUAP approvato con delibera c.c. n. 19 del 31 luglio 2020 relativamente alla modifica della distribuzione dei volumi nell'ambito della realizzazione di un nuovo edificio a servizio dell'attività già esistente della società Sbaraini Trasporti e Depositi s.r.l. con sede in via Industriale n°19 nel comune di Barbariga (BS). L'immobile verrà realizzato in una porzione di terreno ubicato nel comune di Dello a confine con il comune di Barbariga e direttamente comunicante con l'attuale sede della società committente e accessibile da via Michelangelo sempre nel comune di Barbariga.

4.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI COME DA RELAZIONE DI PROGETTO APPROVATA

Il progetto di variante come il progetto originale prevede l'edificazione di due volumi destinati a magazzini automatici e di un corpo di fabbrica di collegamento con funzione di zona di carico/scarico delle merci dotato di ribalte di carico all'interno del quale troveranno spazio anche gli uffici amministrativi per la gestione delle varie operazioni.

Le due porzioni utilizzate come magazzini poggeranno su una platea di fondazione realizzata in cemento armato. La struttura portante in elevazione sarà realizzata mediante l'impiego di profili in acciaio che costituiranno anche gli scaffali per lo stoccaggio della merce. L'altezza massima prevista è pari a 24,30m

(altezza del rivestimento di facciata). Per il rivestimento di finitura esterna verranno utilizzati pannelli sandwich in lamiera grecata e isolante interposto.

Internamente saranno poi allestiti tutti gli impianti tecnologici necessari alla movimentazione dei pallets della merce stoccata. In particolare si prevede di impiegare sistemi con traslo-elevatori che si muoveranno all'interno degli edifici su rotaie poste a terra. L'impianto sarà dotato di sistemi di rilevamento del materiale.

L'immobile utilizzato come zona di carico scarico sarà invece realizzato con struttura in c.a. prefabbricata a travi e pilastri e copertura anch'essa in c.a.. Sul fronte principale verranno realizzate baie di carico alle quali potranno accostarsi i camion che normalmente transiteranno per il carico/scarico della merce. L'altezza utile interna sarà di 11.5m sotto le travi principali.

All'interno di questa porzione di immobile troveranno sede anche la zona uffici per la gestione della parte automatizzata e per l'accoglienza dei mezzi di trasporto; non si tratterà di volume aggiuntivo bensì di locali interni al sedime del fabbricato principale.

L'accesso alla nuova area avverrà percorrendo la via Michelangelo che risulta essere una strada di lottizzazione interna all'area artigianale di recente espansione. Questa arteria viaria è situata nel territorio comunale di Barbariga e termina in una rotonda senza sbocchi sulla quale si intende però intervenire mediante la formazione di un'uscita dedicata al nuovo fabbricato.

4.2 LA VARIANTE PROPOSTA

La variante proposta si discosta dalla soluzione approvata per la distribuzione dei volumi all'interno del lotto (figure 11 e 12).

Nello specifico resta invariata la posizione del magazzino automatico 1, attualmente già edificato (stralcio 1) come da PDC di variante n°838 del 28.09.2021.

Il magazzino automatico stralcio 2, verrà ricollocato in adiacenza del lato est del magazzino automatico 1. In questa nuova versione entrambi i magazzini presentano una zona smistamento in testa all'immobile. Resta, invece, invariata la posizione del collegamento mediante un passaggio coperto tra la porzione di edificio esistente di proprietà della committenza sito nel comune di Barbariga e il nuovo fabbricato per consentire la comunicazione diretta e il passaggio del personale addetto al trasporto della merce tra la vecchia e la nuova sede.

Il capannone prefabbricato stralcio 3 dedicato alla zona di carico e scarico dei materiali ed alla zona uffici subisce invece una modifica planimetrica, passa dall'essere un edificio lungo 122 metri e largo 26 metri ad essere un edificio con larghezza massima di 79,54 metri ed una larghezza massima di 50,55 m e la sua superficie cambia dai 3.172 mq approvato ai 3.469 metri proposti. Viene anche ricollocato all'interno del lotto ruotando il volume di 90 gradi rispetto alla collocazione precedente.

Infine, non sono più proposti i due piccoli volumi destinati a vano tecnico.

Dal punto di vista percettivo la nuova distribuzione planimetrica varia l'ingombro visivo generato dal progetto in modo positivo in quanto rispetto SP9, unica via pubblica da cui si può percepire l'intervento, l'ingombro visivo con altezza di 24,30 metri fuori terra si riduce della metà. La ricollocazione dell'edificio più basso non genera ulteriore ingombro visivo in quanto ha un'altezza analoga a quella dei capannoni già esistenti lungo la SP9 e quindi non risulta essere direttamente visibile dalla via pubblica.

Per quanto riguarda le finiture le coperture e le pareti saranno essenzialmente costituite da:

- Manto di copertura realizzato mediante pannelli prefabbricati dello spessore di 100 mm costituiti esternamente da lamiera grecata zincata pre-verniciata sp. 5/10; strato di isolante in poliuretano espanso; internamente, da lamiera dogata zincata sp. 5/10; i diversi pannelli sono opportunamente tagliati in modo da consentire una perfetta sovrapposizione e quindi tenuta. Si prevede una pendenza pari a circa il 5%.
- Pareti laterali realizzate mediante pannelli metallici prefabbricati dello spessore di 100 mm con fissaggio a vista, costituiti esternamente da lamiera dogata zincata pre-verniciata spessore 5/10 mm; strato di isolante in poliuretano espanso; internamente da lamiera dogata zincata pre-verniciata spessore 5/10 mm; i pannelli, incastrandosi l'uno nell'altro a maschio/femmina, garantiscono un'ottima tenuta anche nelle giunture.
- Lattonerie varie: gronde, pluviali, raccordi, etc. Le gronde saranno realizzate in lamiera zincata pre-verniciata, i pluviali saranno realizzati in PEAD saldata, i raccordi saranno realizzati con le stesse finiture delle pareti.
- La colorazione per le pannellature sarà nella tinta del celeste.

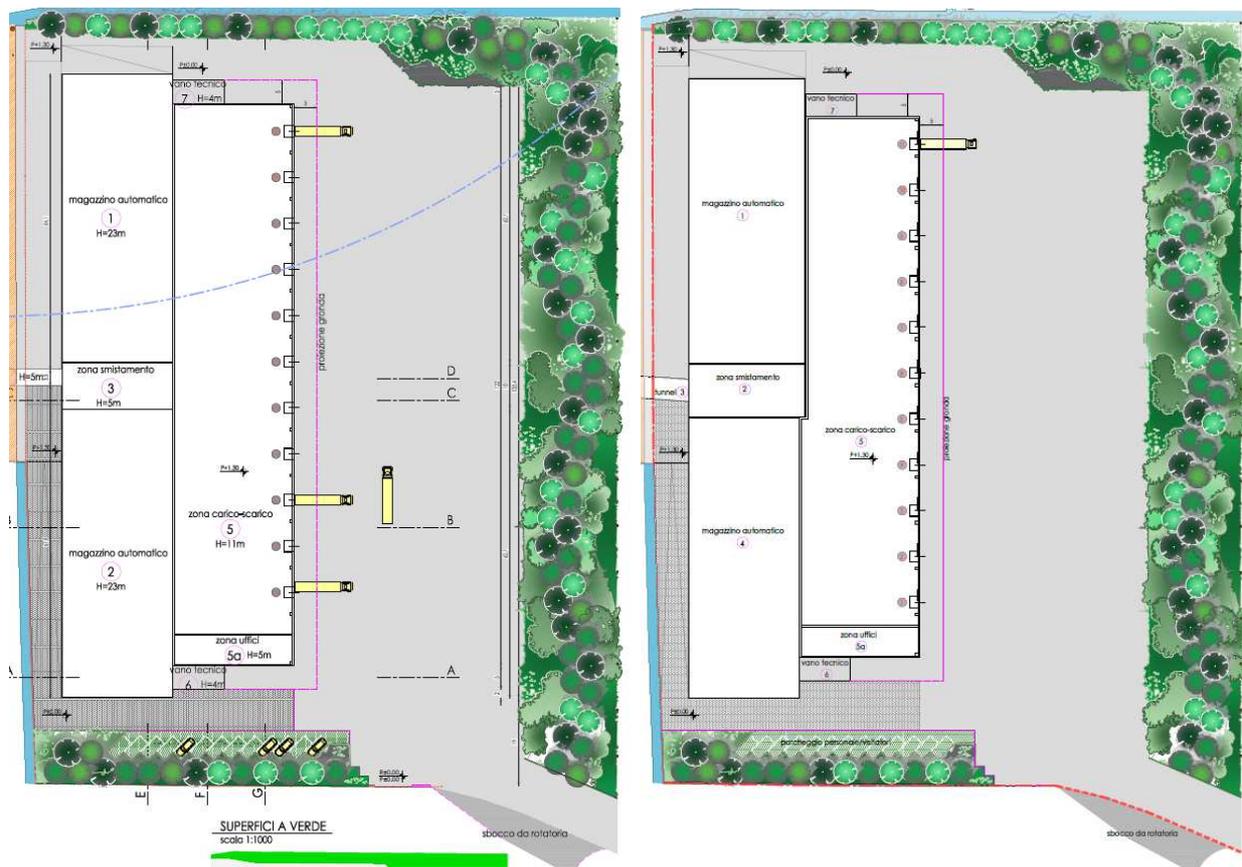


Figura 10: progetto autorizzato con PdC del n. 828 del 01.06.2021 in relazione al SUAP approvato con delibera c.c. n. 19 del 31 luglio 2020

Figura 11: progetto approvato con PDC di variante n°838 del 28.09.2021 in relazione al SUAP approvato con delibera c.c. n. 19 del 31 luglio 2020

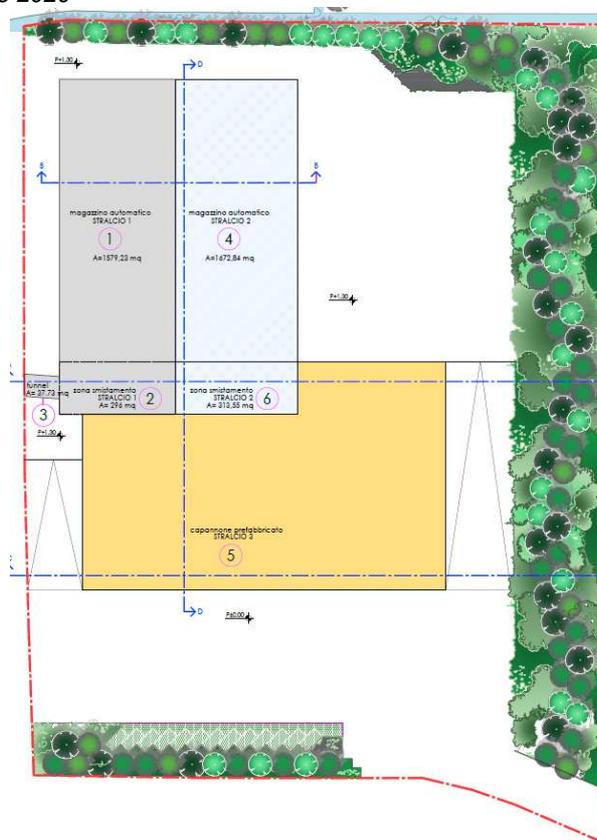


Figura 12: progetto di variante al SUAP approvato con delibera c.c. n. 19 del 31 luglio 2020

5 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'intervento di variante descritto sopra porta all'alterazione dei caratteri morfologici del luogo proposti dalla soluzione originale apportando modifiche agli ingombri volumetrici paesistici, alle altezze e agli allineamenti degli edifici esistenti circostanti. Tale alterazione è dovuta principalmente alle dimensioni delle due porzioni con altezza maggiore utilizzate come magazzini.

Tuttavia tale variante non risulta avere un impatto negativo sul contesto in cui si inserisce ma, al contrario, il nuovo accorpamento dei volumi proposto riduce la percezione dell'immobile dalle vie pubbliche, inoltre il lotto oggetto di intervento, è posto in secondo piano rispetto alla viabilità principale SP09 (tra gli edifici in progetto e la rete stradale sono già presenti fabbricati di tipo industriale e artigianale) oltre che essere circondato su tre lati da edifici industriali esistenti che lo rendono ancor meno visibile nel contesto in cui si inserisce.

Inoltre si è prestata attenzione alla scelta dei materiali di finitura: mediante le caratteristiche cromatiche e del materiale stesso così che non abbia un impatto visivo evidente.

Infine, pur modificando la distribuzione dei volumi nel lotto, le nuove costruzioni non saranno in contrasto con i caratteri architettonici ed ambientali consolidati, in quanto la destinazione d'uso sarà coerente con quella gli edifici limitrofi così come la tipologia costruttiva e l'organizzazione degli spazi esterni.

6 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO COME DA RELAZIONE DI PROGETTO APPROVATA

Il progetto di variante non modifica gli interventi di mitigazione precedentemente approvati quindi restano inalterati gli interventi di riqualificazione e potenziamento vegetazionale del fronte NORD-EST, ed in parte anche per il fronte SUD con opere variamente definite in relazione al contesto.

L'area in esame si inserisce all'interno di un contesto paesaggistico costituito da campi agricoli e aree industriali. In particolare ad Est e a Nord sono presenti seminativi mentre a Ovest e a Sud il confine definito da aree produttive industriali.

Il progetto prevede la realizzazione di opere verdi per mitigare l'inserimento del nuovo edificio nel territorio e al contempo si pone l'ulteriore obiettivo di migliorare la rete ecologica esistente, potenziando le aree di collegamento naturali.

Per perseguire questi ideali è stato valutato l'inserimento di differenti strutture arboreo-arbustive in modo tale da potenziare la biodiversità, sia vegetale, sia animale e curare l'inserimento paesaggistico dell'opera.

Le tre strutture vegetali potenzieranno l'ecomosaico complessivo e sono:

- Modulo A. Filare arboreo – arbustivo igrofilo
- Modulo B. Fascia boscata
- Modulo C. Filare arboreo-arbustivo mesofilo

Questo progetto prevede la realizzazione di formazioni boscate di diverso spessore, con l'intento di ricreare un habitat propositivo all'incremento di biodiversità e capitale genetico animale e vegetale, riprendendo elementi vegetazionali tipologici ormai scarsamente rappresentati nella zona agricola.

Il bosco porta ad un aumento in termini di naturalità dell'ecosistema che al momento risulta povero e semplificato, a causa della presenza di colture agrarie e aree industriali, lasciando poco spazio ai quercocarpineti che in passato dominavano la bassa pianura bresciana.

Le aree a verde previste nel progetto dovrebbero essere viste in un'ottica di "ampliamento sostenibile", ovvero un'occasione per potenziare la rete ecologica esistente inserendo aree naturaliformi ed ecotonali. Sono aree ideali per specie mobili e rappresentano zone naturalmente compatibili con la vegetazione tipica, la quale si presenta attualmente immersa in una matrice ambientale differente e ostile.

Il paesaggio agrario può essere un elemento propositivo alla biodiversità se adeguatamente inserito nel contesto naturale, necessita di idonee aree verdi come filari arborei-arbustivi per creare fasce tampone in zone dove l'agricoltura diventa sempre più meccanizzata.

Il bosco, così come i filari, hanno l'obiettivo di raccordare l'urbanizzato con l'agricolo e ridurre così la deframmentazione del territorio, oltre ai vari servizi che un'area boscata offre per la sola esistenza.

Nella scelta delle specie si è tenuto conto della realtà vegetale in cui si inserisce l'area, optando per un quercocarpineti tipo nella fascia boscata, contemporaneamente si è voluto valorizzare anche la presenza di un canale irriguo, inserendo formazioni igrofile tipiche di questi ambienti umidi e infine a Sud la scelta è ricaduta su popolamenti più adatti a suoli mesici.

Dal punto di vista paesaggistico, la differenziazione e l'aspetto naturaliforme garantiranno, inoltre, sin dai primi anni un impatto visivo gradevole.

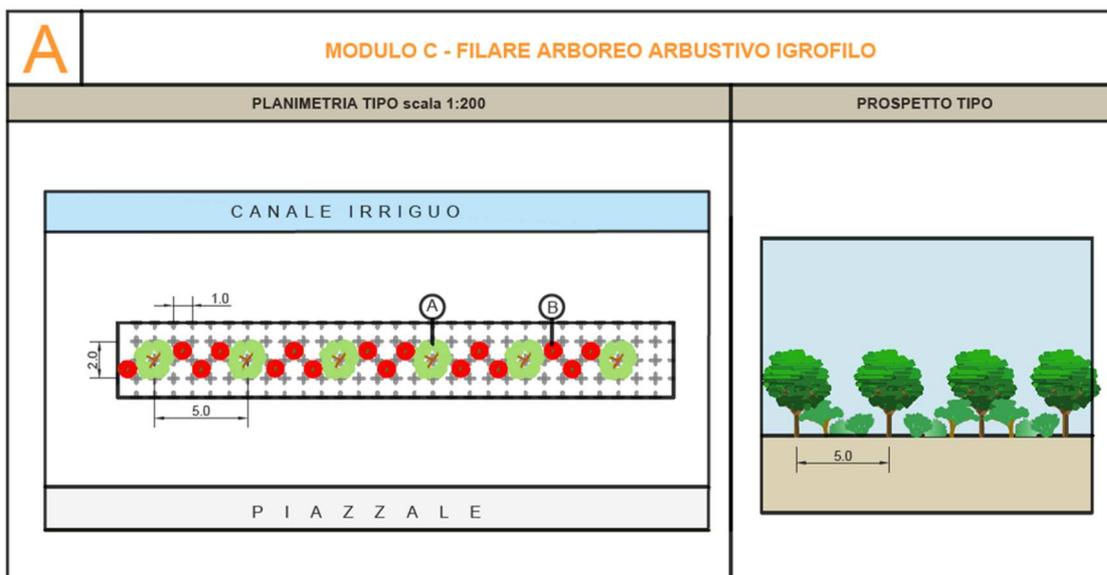
Le specie scelte presentano un buon grado di naturalità e una buona capacità di raggiungere una situazione di equilibrio dinamico.

Modulo A. Filare arboreo – arbustivo igrofilo

Il confine Nord dell'area oggetto dei lavori è demarcato dalla presenza di un canale irriguo che scorre fra i campi agricoli e sul margine della proprietà degli edifici industriali.

Quest'area rappresenta una piccola realtà che si discosta rispetto al resto della zona, infatti la presenza di un corso d'acqua fa sì che la vegetazione ideale che potenzialmente potrebbe crescere sia diversa.

Per valorizzare quest'area si è optato per una composizione decisamente più igrofila, costituita da ontano e farnia, mentre al di sotto ci saranno arbusti come il Cornus mas e sanguinea, ma anche biancospino insieme ad altre specie.

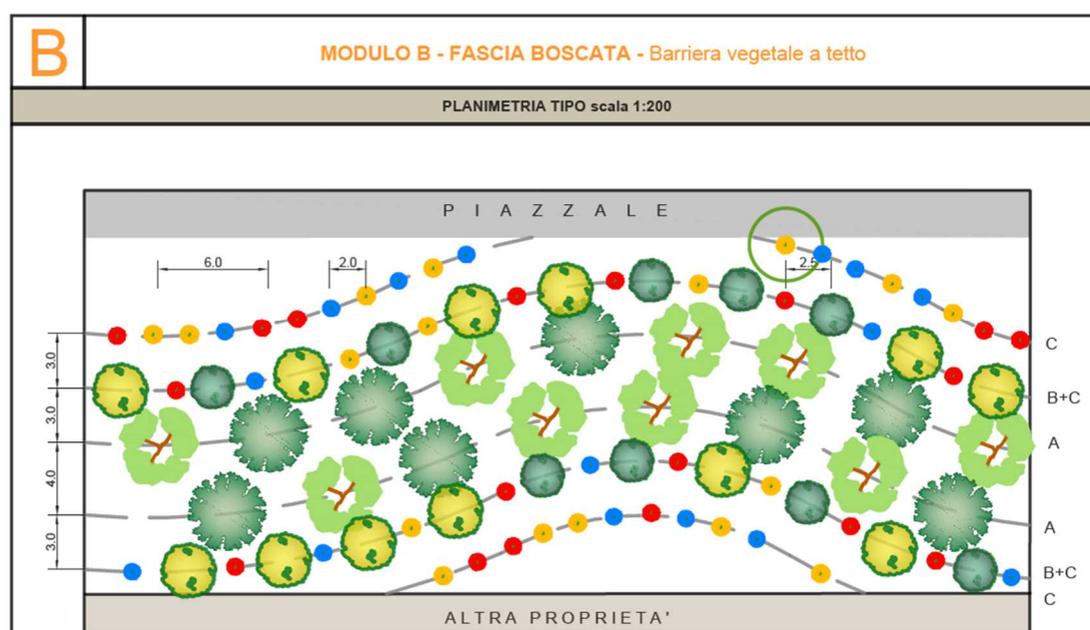


Modulo B. Fascia boscata

Il bosco ha il principale obiettivo di ridurre le polveri e il rumore proveniente dalla zona industriale, questo effetto è garantito da una vegetazione densa e ricca di piante con chiome ad altezze differenti.

La fascia boscata sarà un elemento di discontinuità positivo col paesaggio della bassa pianura bresciana, infatti si oppone all'indeterminatezza dei confini dei campi e alla perdita di profondità di campo visivo.

Il popolamento prevedrà la messa a dimora di specie arboree e arbustive favorendo lo sviluppo naturaliforme del sistema, in particolare verranno piantati individui arborei come aceri, frassini, tigli, querce e olmi mentre la componente arbustiva sarà una cenosi complessa di numerose specie differenti.



Gli esemplari scelti rientrano nel repertorio delle piante che costituiscono l'habitat ideale dell'area.

Lo schema d'impianto sarà predisposto su più livelli in modo tale da restituire la successione vegetazionale, piano dominante - piano dominato, che è caratteristica dei boschi lasciati alla libera evoluzione.

L'alternanza di pieni e vuoti insieme alle numerose e differenti sfumature cromatiche garantiranno un aumento considerevole della ricchezza vegetale; il tutto in concomitanza con la produzione di frutti da parte di alcune specie che fungeranno da fonte di richiamo per l'avifauna e luogo di protezione per i piccoli animali terrestri.

La struttura verrà predisposta su tre livelli:

1. Nel corridoio centrale troveranno spazio principalmente specie arboree di prima grandezza, circa 20-25 metri d'altezza a maturità;
2. Nella fascia di contorno più esterna verranno posizionati arbusti di diversa taglia.
3. Nello spazio individuato tra queste due conformazioni, verranno messe a dimora alberi di seconda grandezza, circa 10-15 metri d'altezza a maturità.

Il popolamento verrà realizzato seguendo una conformazione sinuosa e curvilinea, rompendo i vincoli di rigidità lineare tipicamente imposti dallo sviluppo geometrico delle aree agricole e urbanizzate.

Modulo C. Filare arboreo – arbustivo mesofilo

A completamento del quadro vegetale di nuova realizzazione ci sarà la creazione di una fascia arboreo-arbustiva a Sud, la quale avrà la principale funzione di miglioramento e potenziamento ecosistemico.

